

49



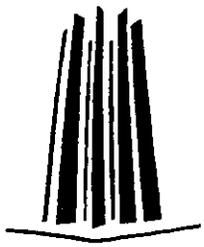
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGON

**DEROGACION DE LA IMPROCEDENCIA  
DE LA APELACION EXTRAORDINARIA  
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A :  
LUIS GERARDO BECERRA VELAZQUEZ

ASESOR: LIC MARTHA ALICIA SALAZAR LOPEZ



MEXICO.

2000.

279949



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:

Teresa Velázquez López y Efrén Becerra Ramos, porque sin ellos nada sería posible para mí, han sido el pilar de las obras y actos valiosos en mi vida, esa misma vida que me entregaron generosamente y que ahora y siempre agradeceré.

A mis hermanos:

Claudia Guadalupe y Carlos Andrés, por ser las personas que me han ayudado muy de cerca a superar las adversidades en las metas que me he fijado, entre ellas la culminación de este trabajo.

A Lidia Salazar Marín, por ser la razón de hacer comunes los que sólo eran fines individuales.

A mis maestros:

Porque que ayudaron a mi formación e introducción trascendiendo para toda mi vida.

A mis amigos:

Porque con ellos pude encontrar el apoyo necesario para la culminación de este trabajo.

A la Lic. Martha Alicia Salazar López: Por su apoyo y la correcta dirección de este trabajo..

A la U.N.A.M.

Por ser la Institución que me brindó la oportunidad de tener acceso al mundo del conocimiento.

**DEROGACION DE LA IMPROCEDENCIA DE LA APELACION EXTRAORDINARIA EN  
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

Pág.

|                   |   |
|-------------------|---|
| INTRODUCCION..... | I |
|-------------------|---|

**CAPITULO I**

**REFERENCIAS HISTORICAS DE LA APELACION EXTRAORDINARIA**

|  |    |
|--|----|
| 1.1. Antecedentes de la apelación extraordinaria en el Derecho Romano .....                                  | 1  |
| 1.1.1 Etapas en el Procedimiento Civil en el Derecho Romano .....  | 3  |
| 1.1.2 La existencia de la impugnación en el Derecho Romano .....   | 8  |
| 1.2 La apelación extraordinaria en diversos sistemas jurídicos .....   | 11 |
| 1.2.1. El recurso de Casación en Francia y otros países .....  | 11 |
| 1.2.2 La Casación en España .....  | 13 |
| 1.2.3 La Casación en países latinoamericanos .....   | 15 |
| 1.3 Sinopsis histórica de la apelación extraordinaria en el Derecho Mexicano ..                              | 16 |
| 1.3.1 La apelación extraordinaria desde su legislación en el año de 1932 hasta<br>su actual regulación ..... | 38 |

**CAPITULO II**

**ASPECTOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

|  |    |
|--|----|
| 2.1 Definición y exposición de perspectivas conceptuales del arrendamiento inmo-<br>biliario ..... | 43 |
| 2.1.1 El contrato de arrendamiento en otras culturas .....   | 44 |
| 2.1.2 El arrendamiento en el Derecho Romano .....  | 45 |
| 2.1.3 El contrato de arrendamiento en épocas del Bajo Medieval en Europa .....                     | 46 |
| 2.2 Clasificación y especies del arrendamiento inmobiliario .....                                  | 49 |
| 2.2.1 El contrato de arrendamiento por cuanto a la materia que lo regula .....                     | 50 |
| 2.2.2 Análisis de la clasificación legal del arrendamiento inmobiliario .....                      | 52 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 2.3     | Las consecuencias jurídicas de la celebración del contrato de arrendamiento.  | 59 |
| 2.3.1   | Elementos que integran el contrato de arrendamiento inmobiliario              | 60 |
| 2.3.2   | Los efectos de un contrato de arrendamiento para el arrendador                | 62 |
| 2.3.3   | Los efectos de un contrato de arrendamiento inmobiliario para el arrendatario | 65 |
| 2.3.3.1 | La entrega del bien arrendado por el arrendatario                             | 68 |
| 2.3.3.2 | La terminación del contrato de arrendamiento                                  | 70 |
| 2.3.4   | El arrendamiento y otro tipo de derechos                                      | 72 |

**CAPITULO III**

**LOS MEDIOS DE IMPUGNACION Y LA APELACION EXTRAORDINARIA**

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 3.1     | Los medios de impugnación y la apelación extraordinaria                 | 74  |
| 3.1.1   | La justicia y la impugnación  | 79  |
| 3.1.2   | Condiciones para la impugnación   | 80  |
| 3.1.2.1 | El agravio, base de la impugnación                                      | 82  |
| 3.1.2.2 | Las partes interventoras en la impugnación                              | 83  |
| 3.1.2.3 | El acto emitido, causa de la impugnación                                | 83  |
| 3.1.2.4 | El plazo  | 83  |
| 3.1.2.5 | La fundamentación   | 84  |
| 3.1.2.6 | La formalidad, que algunos medios impugnativos exige                    | 85  |
| 3.1.3   | La impugnación procesal y figuras afines                                | 86  |
| 3.1.4   | Los medios de impugnación y su clasificación                            | 88  |
| 3.1.5   | El proceso principal, la impugnación                                    | 92  |
| 3.2     | Definición de la apelación extraordinaria                               | 94  |
| 3.2.1   | Naturaleza jurídica de la apelación extraordinaria                      | 96  |
| 3.2.1.1 | La apelación extraordinaria y la nulidad                                | 99  |
| 3.2.2   | Análisis de los supuestos de procedencia de la apelación extraordinaria | 100 |
| 3.2.2.1 | Algunos fundamentos rectores de la apelación extraordinaria             | 106 |
| 3.2.3   | La apelación extraordinaria y el amparo                                 | 107 |
| 3.3     | La apelación extraordinaria y los recursos procesales                   | 110 |
| 3.3.1   | Definición del recurso procesal   | 111 |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 3.3.1.1 | Los recursos, los medios de impugnación y los remedios             | 112 |
| 3.3.2   | Clasificación de los recursos y la apelación extraordinaria        | 113 |
| 3.3.3   | Los recursos contenidos en nuestra legislación                     | 115 |
| 3.3.3.1 | La apelación es el recurso procesal por excelencia en nuestro país | 115 |
| 3.3.3.2 | La revocación  | 116 |
| 3.3.3.3 | La reposición  | 117 |
| 3.3.3.4 | La queja   | 117 |

## CAPITULO IV

### LA APELACION EXTRAORDINARIA EN LA REGULACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 4.1     | Repercusiones de una regulación ineficaz del arrendamiento inmobiliario   | 120 |
| 4.1.1   | Las crisis importantes de nuestra legislación de arrendamiento  | 121 |
| 4.1.1.1 | La congelación de rentas error de muchas administraciones   | 122 |
| 4.1.1.2 | La prórroga del arrendamiento, el caos para todos   | 124 |
| 4.1.1.3 | Resultados notables de una deficiente legislación de arrendamiento  | 125 |
| 4.1.1.4 | Las reformas de 1985 y 1993 al Código de Procedimientos Civiles   | 127 |
| 4.2     | Consecuencias de la aplicación de la fracción II del artículo 965 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal | 130 |
| 4.3     | Planteamiento reformista de la regulación del arrendamiento inmobiliario en cuanto a la apelación extraordinaria                | 136 |
| 4.3.1   | Los efectos de la existencia de la apelación extraordinaria aún en arrendamiento inmobiliario                                   | 138 |
|         | Conclusiones  | 143 |
|         | Bibliografía  | 145 |
|         | Hemerografía  | 147 |

## INTRODUCCION

Desde luego que el mundo que nuestra generación le tocó vivir no es ni con mucho al que hubiéramos aspirado, pero dentro de ese anhelo no concedido va incluido un privilegio, tal vez tan grande, como el de nuestras carencias, la libertad de pensamiento que provoca el cambio de nuestra realidad que nos acerque a valores más elevados y verdaderamente importantes; es el sustento latente de todo trabajo profesional y para este caso hubo de seleccionar una problemática de relevancia, sencilla decisión inclinada a la materia de arrendamiento y es que la mayoría de nosotros alguna vez celebramos o celebraremos un contrato de esas características por tanto la manera de regularle toma significación.

Es imposible señalar el número de deficiencias de la vida jurídica práctica que cruzaron por mi mente antes de escoger el tema que ahora pongo a su consideración como digno de comentario, pero algo que enfatizó mi interés es el que los errores más graves que se cometen, inclusive dentro de la actividad legislativa, son a causa de la ausencia de razonamientos vinculatorios de los objetivos jurídicos a alcanzar y las circunstancias materiales que se producen; ello ocurre concretamente con la materia de arrendamiento inmobiliario, considerando que reviste una importancia indiscutible bajo la óptica que se le mire.

Los arrendamientos de inmuebles, particularmente los de uso destinado a casa habitación son por los efectos que producen los de mayor relevancia al legislar, hay notoriedad de los aciertos y errores que con dicha actividad de nuestro Congreso de la Unión se cometen, pues bien, con la intención de solventar deficiencias efectivamente proveedoras de situaciones de iniquidad e injusticia es que visualizamos y planteamos aquí reformas inadecuadas en nuestras leyes.

Hay desde luego en este trabajo la convicción de una mejor provisión de la regulación arrendaticia en lo general por ello la aportación pretendida que se plantea en este texto atiende a el procedimiento para dirimir conflictos de este tipo de contratos.

**DEROGACION DE LA IMPROCEDENCIA DE LA APELACION EXTRAORDINARIA EN  
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO  
CAPITULO I**

**REFERENCIAS HISTÓRICAS DE LA APELACION EXTRAORDINARIA**

El sistema jurídico prevaleciente en nuestro país no se presenta de manera inusitada e inexplicable, y la forma más fácil para acceder a su conocimiento es a través del análisis histórico del mismo.

Evidentemente hay que remontarse a los periodos y culturas antiquísimas en donde se generaron mayores y significativas aportaciones jurídicas a la humanidad, partiremos de las culturas occidentales.

De ahí nace el interés por estudiar aspectos muy concretos respecto a la cultura jurídica romana, francesa, española y particularmente la mexicana.

Ninguna investigación que se juzgue ser seria, puede dejar de perpetrar en los elementos constitutivos y del pasado que dan origen a lo que actualmente jurídicamente nos rige, en tal caso, y en la uniformidad de criterios, la cultura romana es la de mayor trascendencia, de la cual hablaremos, específicamente en la identificación de las instituciones y figuras jurídicas vinculatorias a la apelación extraordinaria, que es nuestro punto de estudio.

Es de mencionarse que si ahora se procura el comentario sobre una figura jurídica y sus antecedentes, muchas más de las vigentes en nuestra legislación llegan a tener el mismo origen cultural, bajo sus propias circunstancias y con objetivos de regulación distintos.

1.1. Antecedentes de la apelación extraordinaria en el Derecho Romano.

Siendo la fuente principal de nuestro derecho el Derecho Romano inunda toda América Latina y nuestro México de su riqueza jurídica.

Pues bien, es necesario ubicar la etapa en la que históricamente aparece la apelación extraordinaria en Roma, refiriéndose al derecho procesal civil.

El derecho circunda y toma forma a través del desarrollo de los pueblos, crece y es comparsa de los sistemas de gobierno existentes.

Del todo conocido son en los tres sistemas de gobierno del Pueblo Romano, la Monarquía, la República y el Imperio y así sus períodos del sistema judicial.

"En Roma, los magistrados estaban distribuidos de la forma siguiente: en la Monarquía eran los reyes, en la República, los cónsules y en ambas tanto los pretores (urbano y peregrino) como los ediles curules. En el Imperio, los magistrados eran: el pretor, el prefecto de la ciudad y el prefecto del pretor".<sup>1</sup>

Este es un ejemplo de las factibles variantes encontradas de un período histórico a otro en materia jurídica, los funcionarios judiciales tienen otra denominación con actividades distintas de una etapa a otra.

En atención a nuestro estudio habrá que decir que no hay una identificación clara del Derecho Procesal Civil en Roma, nunca se separa para distinguirse del propio Derecho Privado, como una materia de estudio independiente, como lo es hoy

"...no distinguen de modo sistemático el Derecho Privado y el Derecho Procesal, y no poseyeron denominación alguna para designar este último. Las Fuentes del Derecho Procesal aparecen en el Edicto mezcladas con las de Derecho Privado. Esta unidad al Derecho Procesal y el Derecho privado es la unidad interna, puesto que ciertos conceptos fundamentales del Derecho Romano, sobre todo el concepto central de la actio y también el de la exceptio, son comunes a ambas esferas del Derecho."<sup>2</sup>

En sus inicios la ausencia de esta división clara del derecho, obedece a que para los romanos se partió de la actio (acción), elemento del derecho privado, que llevaba implícito el cause para hacer eficaz los derechos que se atribuyen, así, se crearon procedimientos especiales para determinar las acciones.

---

<sup>1</sup> MORALES José Ignacio: Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Trillas, Mexico, 1987, Pp. 349

<sup>2</sup> Kaser Max: Derecho Romano Privado, 2ª Edición, Editorial Reus, Madrid, 1980, Pag. 352 y 353.

Tal vez la otra situación que no permite la diferenciación del derecho procesal es que, el derecho escrito dictado por los pretores a través de sus edictos amalgama figuras jurídicas de procedimiento al derecho privado.

### 1.1.1. Etapas en el Procedimiento Civil en el Derecho Romano

No podemos dejar de ubicar los diversos sistemas procedimentales en el Derecho Romano, ya que nos da la pauta para profundizar cada uno de ellos y decir certeramente sobre los antecedentes de la existencia de la apelación extraordinaria, si es que esta se presentaba o las razones por las que no podría existir.

En estrecho vínculo al orden político reinante existieron:

Las legis acciones, el procedimiento formulario y el procedimiento extraordinario.

"El primero, llamado sistema de acciones de la ley - legis acciones-, probablemente se inicio durante la monarquía, pero no quedó consagrado definitivamente sino hasta la República, por la Ley de las XII tablas. El segundo sistema de procedimiento - creado por el pretor peregrino - fue el formulario."<sup>3</sup>

Entre estos sistemas no hay un rompimiento drástico coexistiendo en un periodo de tiempo y prevaleciendo el procedimiento formulario hasta el Imperio. En esta última fase surge el sistema extraordinario.

Nos toca hablar del primer sistema, el de las legis acciones, obviamente el mas antiguo y que es sustituido por el sistema formulario en razón a que sometía a fórmulas orales complicadas, gesticulaciones y solemnidades para el reclamo de un derecho. "Las partes, presentes in iure, esto es, ante el magistrado, han de hacer sus peticiones y declaraciones de acuerdo con fórmulas, rigurosamente establecidas por la costumbre o por la ley. A tal punto debía llegar la precisa observancia de las fórmulas, que el mas leve error acarrearía la

---

<sup>3</sup> MARINEAU Iduarte Martha, Derecho Romano, 3ª Edición, Ed. Harla, Mexico, 1997, Pág. 89

pérdida del pleito. Las acciones procesales eran inmutables, debiendo cumplirse con la misma precisión con que se cumplieran las leyes a las que obedecía su existencia.”<sup>4</sup>

A pesar de que en estas legis acciones existían con dos calidades, para procedimientos contenciosos y para ejecución, eran deficientes, sin opción alguna de rectificación a corrección en los planteamientos formales al instaurar dichas acciones; tal carencia detectada se alejaba de lo que era justo en un juicio, aun más, el juzgador debía vincular las circunstancias concretas a la legis actio previamente establecida, de lo que lamentablemente no compaginaban circunstancias concretas y formula determinada, apartándose irremediabilmente de una verdad histórica para alcanzar los principios jurídicos básicos de un proceso al momento de juzgar.

En evolución de los sistemas jurídicos surge el llamado formulario, característico en cuanto a la introducción de la escritura como herramienta primordial de un juicio, ahora un juicio se iniciaría mediante una formula.

“La fórmula era, como se ha dicho, un breve escrito que sirva como de guía o instrucción al juez, y que, presentada por las partes al magistrado, éste la hace suya, pasándola a manos de aquél, la fórmula servía de base para un convenio en virtud del cual los litigantes sometían la cuestión controvertida a la decisión del Juez. Se partía del supuesto de que lo alegado por el demandante fuese cierto, subsiguendo entonces una condena para el demandado, en otro caso, es decir, no siendo verdaderos los términos de la alegación, recaía una absolución.”<sup>5</sup> En un orden jurídico civilístico, existen las partes que conforman este procedimiento llamadas: intentio, demonstratio, condemnatio y audicatio, excepcionalmente existían las etapas de Exceptio y Praescriptio.

Según se aprecia y se comenta, se dirigió el procedimiento formulario por dos partes, el magistrado, encargado de la fase in iure y el juez quien efectuaba la apud iudicem. El primero de ellos realizaba la citada formula y el segundo con mayores elementos y circunstancias propicias dictaba la sentencia conducente.

---

<sup>4</sup> IGLESIAS Juan, Derecho Romano, Sexta Edición, Ed. Ariel, Lugar de Imp. España, 1979, Pág. 194.

<sup>5</sup> IBIDEM, Pág. 199.

A pesar de que ya se inician a denotar fundamentos procedimentales necesarios, no se llega a alcanzar efectivamente la justicia en los procedimientos, y probablemente debido al poco desarrollo organizacional jerárquico de los que se encargaban de la aplicación de la ley. En relación directa con la sentencia producida por el juez las partes podrían someterse a la resolución dictada, que fuera ejecutada forzosamente o recurrir la sentencia. En breve comentario de la impugnación de sentencia habrá que decir:

"Desde las primeras épocas republicanas, una parte perjudicada por una sentencia, que en su opinión era injusta, podía pedir la no ejecución de esta por voto de los tribunos o por intercessio de los cónsules. Pero estos recursos eran inoperantes, desde luego, respecto de injustas sentencias absolutorias.

Otro recurso, la *in integrum restitutio*, de carácter extraordinario, tampoco ofrecía un remedio general, ya que sólo procedía en casos excepcionales, determinados en el edicto anual.

Este recurso permitía la anulación de una sentencia, así como de otros actos jurídicos, cuando una de las partes hubiera sido víctima de dolo, de intimidación o de un error justificable, o si un falso testimonio había originado una sentencia injusta.

Además, existía la *revocatio in duplum*, de la cual sabemos poco. En caso de abusar de ella, el recurrente corría el riesgo de ser condenado por el doble del valor del objeto del juicio."<sup>6</sup>

No se aprecia el desarrollo del recurso de apelación, ni siquiera se vislumbra su existencia, pero continuaremos en su búsqueda por ser el "posible origen" de la apelación extraordinaria.

"En cuanto a la *appellatio*, aunque tenía antecedentes en el sistema formulario, se desarrolló sobre todo, bajo el tercer sistema procesal, cuando se formó una clara jerarquía entre los magistrados. Tal jerarquía era condición indispensable del desarrollo de la apelación, ya que ésta supone que sea un juez de rango superior a quien se someten las decisiones de los jueces inferiores".<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> MARGADANT S. Floris Guillermo, *El Derecho Romano Privado*, Ed. Porrúa, México, 1979, Pág. 174.

<sup>7</sup> *IBIDEM*, Pág. 175.

Así, en convergencia de opinión de diversos autores se refiere que la apelación o *apelatio* no se presenta durante la vigencia del sistema formulario.

"El juez, luego de hecho, ponderada y apreciada la prueba, según las reglas de la sana crítica - *ex animi sententia* -, resuelve el pleito en definitiva, mediante un fallo... La sentencia pone fin a la cuestión litigiosa, que no es susceptible de deducirse en un nuevo juicio. *res iudicata pro veritate habetur*. En la época de las *legis actiones* y en la del procedimiento formulario la sentencia se tiene por firme, no admitiéndose apelación".<sup>8</sup>

Si en este sistema formulario y en el de las *legis actiones* no hay posibilidad de la existencia del recurso de apelación, mucho menos el vislumbrar las figuras de la apelación extraordinaria, sólo queda estudiar las condiciones durante el último sistema procedimental, el extraordinario.

Como ya lo habíamos mencionado, el sistema extraordinario es el que presenta los mayores avances jurídicos; algunos autores se atreven a señalar que la transición del sistema formulario al extraordinario mucho tuvo que ver la figura de la apelación, de ahí nuestro interés.

"Hacia el final de la época clásica, los *congnitiones* extraordinarias se multiplicaron, sobre todo en las provincias. Casi siempre dependía del presidente el juzgar el mismo u organizar el *judicium*... el desarrollo dado a la institución de la apelación, que sometía la sentencia del juez al examen del magistrado, había acabado por quitar todo crédito a las decisiones de los jueces privados, hacia el final del siglo III de nuestra era, Diocleciano suprimió las últimas aplicaciones del procedimiento formulario. Este fue el objeto de una constitución del año de 294. Por esta Constitución ordena a los presidentes de provincias conocer personalmente de todas las causas, que hasta entonces estaban obligados a enviar ante un juez".<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> IGLESIAS Juan, Derecho Romano, Ob. Cit. Pág. 213.

<sup>9</sup> PETIT Eugene Henri Joseph, Tratado de Derecho Romano, Novena Edición, Ed. Cárdenas, Méx., 1980, pag. 648.

El procedimiento extraordinario presenta particularidades importantes, dignas de mención para la mejor comprensión de la eficacia que se pretendía. Con la tramitación unistancial de un juicio se lograba la supresión de las etapas *in iure* y *apud iudicem*, pero también se logró dar la calidad de funcionario público a el Juez, como un elemento del aparato estatal.

"Lo que caracterizaba este procedimiento extraordinario en comparación con los sistemas anteriores, era un viraje de lo privado a lo público. Por la burocratización del procedimiento, en este período de la historia jurídica, la antigua costumbre de los juicios orales comenzó a ser sustituida por el procedimiento escrito, más lento y más caro. *Quod non est in actis, non est in mundo* (lo que no existe en los expedientes, de plano no existe), dirán mas tarde irónicamente, los adversarios del sistema. El camino hacia la conciencia del juez pasaba exclusivamente a través del expediente".<sup>19</sup>

Particularmente bajo este sistema: la notificación tuvo el carácter de orden público a solicitud de parte, surgiendo la figura del ejecutor en la época de Justiniano. Hay que hacer incapié en el nacimiento del orden público para una notificación, elemental respecto al recurso de estudio. El juicio se siguió ante un juez jerárquicamente definido en funciones y facultades, se suprimió la fórmula.

Habrà de dejarse clara la transición de la mayor intervención en las actividades procedimentales por el Estado y menor de los particulares prevaleciente en el sistema anterior.

Nuestro interés, parte de la búsqueda de las condiciones generales históricas que permitiesen la existencia de recursos procedimentales, específicamente la apelación y como derivación los de carácter extraordinario; pero muy probablemente y según lo que ya se ha citado como información a este respecto, no hay durante todo el Derecho Romano antiguo elementos que hagan suponer la existencia de la apelación extraordinaria, a tal situación sólo nos queda puntualizar que la apelación como recurso dentro de un procedimiento si existió con mucha fuerza e importancia, justamente durante el procedimiento extraordinario.

---

<sup>19</sup> MARGADANT S. Floris Guillermo, Derecho Romano Privado, Ob. Cit., Pág. 175

### 1.1.2 La existencia de la impugnación en el Derecho Romano.

Había de suponerse que con los cambios en el sistema jurídico Romano traídos como consecuencia de variaciones en los regímenes sociales y políticos de este pueblo efectuaron el nacimiento de nuevas figuras jurídicas, por citarse: la *condemnatio* y formas de ejecución como la *manu militari* y la *distractio bonorum*, que no nos ocupan ahora porque surgió además la *appellatio* en su sentido moderno. “ Con un nuevo examen de la situación jurídica y fáctica, hecho por un magistrado de rango superior. Esta *appellatio* suspendía el efecto de la sentencia, y el abuso de este recurso era castigado severamente (hasta mediante condena al exilio).

La sentencia de la segunda instancia podía ser, inclusive, menos favorable al apelante que la de la primera (*appellatio in peius*).<sup>11</sup>

Otros autores se refieren a éste respecto, que tal recurso de apelación se presenta en este período histórico del Imperio Romano y no en otro por las circunstancias que lo envuelven.

“Aparece la apelación como recurso en contra de la sentencia. En ella, un juez superior conoce del asunto y puede revocar, confirmar o modificar la sentencia primera. Aunque puede haber antecedentes de la apelación en el procedimiento formulario, estos serían excepcionales, ya que al no existir una organización jerárquica de la judicatura, no había tampoco un juez superior al juez privado y, además, por considerarse que la sentencia de éste era inapelable, siendo la opinión de un particular a la que las partes se sometían voluntariamente.”<sup>12</sup>

“Mas ampliamente influyó sobre la transformación del procedimiento el régimen de la *appellatio*. Mientras el proceso privado de la época republicana se desarrollaba en instancia única, y contra la sentencia no existían recursos ordinarios, desde el comienzo del Principado se reconoció al emperador el derecho de reformar las decisiones contra las

---

Ibidem, Pág. 176

<sup>12</sup> MARINEAU Martha, Derecho Romano, Ob Cit, Pág. 100

cuales el vencido hubiese apelado ante él, y no sólo, según parece, las decisiones procedentes de otras connotiones extra ordinam."<sup>13</sup>

Es necesario comentar minimamente la manera peculiar que tenía la apelación, para diferenciarse de lo que ahora conocemos como este recurso.

"Vías de Recurso.- La revocatio in duplum no existía en el Derecho Justiniano, quedando el recurso extraordinario de la in integrum restitutio y la vía ordinaria de la apelación. Contra la sentencia del iudex pedaneus, se llevaba la apelación ante el magistrado a quien se hubiese delegado el conocimiento del asunto. Desde Teodosio II, ya el emperador no fallaba por sí mismo, como último grado de jurisdicción: la apelación se llevaba ante una comisión compuesta del prefecto del pretorio y del cuestor del palacio."<sup>14</sup>

Aparentemente con cierta complejidad este recurso no lo era tanto, mas aún se empleo constantemente por la eficacia que presentaba. "...La sentencia podía ser impugnada, y el recurso por excelencia fue la apelación. También se conservó la in integrum restitutio como un recurso extraordinario.

La Apelación se formulaba ante el juez que hubiera dictado la sentencia, en un plazo de diez días, verbalmente o por escrito. Pasados el plazo sin que hubiera apelado, la sentencia era firme y podía ser ejecutada."<sup>15</sup>

Esa apelación, naturalmente el medio impugnativo por excelencia desde esa época, no fue el único, pero sí del que necesariamente se requiere su comentario, como lo hemos intentado.

Así es como además existía en ese periodo Imperial la posibilidad de impugnar las sentencias por causas de grave injusticia y en caso de la transgresión de normas fundamentales, del *Ius Constitutionis*.

---

<sup>13</sup> ARANGIO Ruiz Vicenzo, Historia del Derecho Romano, 4ª Edición, Ed. Reus, Madrid, 1964, Pág. 166.

<sup>14</sup> PETIT Eugene Henri Joseph, Tratado de Derecho Romano, Ob. Cit., Pág. 649.

<sup>15</sup> MORINEAU Martha, Derecho Romano, Ob. Cit., Pág. 100

La idea básica de mayor gravedad por una sentencia injusta resultado de desconocimiento de las reglas de la autoridad, es el elemento rescatable para ubicarlo en la conformación actual del recurso de apelación extraordinaria.

La existencia del sistema extraordinario aparecido en pleno apogeo del procedimiento formulario como respuesta a litigios de naturaleza singular o por el funcionario judicial que había de intervenir enriquece el Derecho de la época, con las ventajas señaladas, en todo momento se mejora a los procedimientos judiciales ya practicados dejando para los actuales procedimientos un sin número de cambios que se retoman en las legislaciones, pretendiendo el alcance de una eficacia procedimental.

Los antiguos Romanos como los actuales pueblos, buscan en los procedimientos judiciales la justa aplicación del derecho sustantivo, de esta comunión, actualmente parte la utilización de figuras como la apelación con sus variantes naturales en referencia al medio de aplicación.

La breve reseña muy globalizada del sistema jurídico Romano que se ha realizado no es tan ociosa como pareciera, quedó ya claro donde habrían podido existir los cimientos de la apelación extraordinaria. Como la apelación por sí sola no es el objeto de estudio, sólo nos habremos de encaminar en ella para saber que su interposición perseguía lo que ahora independientemente se alcanza con la apelación extraordinaria con mayor especialidad obviamente.

"El juez que reexaminaba el problema podía juzgar errores in procedendo, es decir, de aquellos que se cometían en la formación procesal de la sentencia, y de errores in iudicando o sea aquellos por los que el Juez, mediante un silogismo erróneo, llegaba a una conclusión contraria a la justicia.

En el primer caso, la sentencia apelada se declaraba inexistente, pues se consideraba que faltándole requisitos esenciales no podía producir efectos, en el segundo la sentencia apelada había sido válida y pudo producir efectos, de no haber sido impugnada."<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> BECERRA Bautista José, El Proceso Civil en México, 14ª Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1992, Pág. 541.

Se percibe que ya existía una distinción clara respecto al tipo de errores que podrían llevar a producir una sentencia opuesta a lo justo: tales errores in procedendo como son citados, cimientan el recurso que a través del tiempo recibiría el nombre de apelación extraordinaria en nuestra legislación.

## 1.2 La apelación extraordinaria en diversos sistemas jurídicos.

De ninguna manera podremos dar utilización a todo el basto historial jurídico de culturas trascendentales respecto al tema que ahora nos ocupa, pero sí, se versará sobre aquéllos donde se encuentran rasgos definidos del antecedente que buscamos de la hoy llamada apelación extraordinaria.

La gran cantidad de criterios respecto al origen de este recurso descende sobre la idea de ser un antecedente de la casación. Pudiera serlo, pero de la misma forma existen pautas marcadas por otros estudiosos que no lo conciben así; en capítulo a parte analizaremos esta naturaleza jurídica y por lo pronto partiremos de la casación como el hilo histórico jurídico buscado.

### 1.2.1. El recurso de casación en Francia y otros países.

¿Dónde surge la casación antes de llegar a varios países? Precisamente se conforma en Francia.

"La mayoría de los especialistas están de acuerdo en que el verdadero origen de la casación se encuentra en el antiguo Derecho Francés, como un recurso instituido por el Rey o Príncipe con el fin de someter a su control las decisiones de los parlamentos (Tribunales Judiciales) o de las Cortes Soberanas".<sup>17</sup>

La casación Francesa, surge como tal, a partir del decreto del 27 de noviembre al 1º de diciembre de 1790. "Se dirige en primer lugar a sancionar la "violation de la Loi" de la ley

---

<sup>17</sup> VESCOVI Enrique, La Casación Civil, Editorial Idea, Montevideo (Uruguay), 1979, Pág. 9

material, y en segundo, oi la anulación de los "procédures dans lesquelles les formas auront etc violces", etc".<sup>18</sup>

Ahora bien, antes de abordar la forma de utilización de este recurso, citaremos las condiciones por las que se creó, la utilidad que brindaba para los franceses.

"En la lucha entre el Poder Real y los Parlamentos, se afirmó la potestad real en defensa de sus prerrogativas, atribuyéndose el poder de anular ("casser") las sentencias de dichas Cortes Soberanas, en especial cuando eran dictadas en controvención a las ordenanzas, edictos y actos reglas... de esta facultad y por un fenómeno de coordinación, entre el interés público y el privado como en la casación moderna al concederse a la parte vencida en juicio, en último término ("en dernier ressort"), la facultad de denunciar al Soberano, con fines de anulación, la sentencia viciada ("en contravention au ordonnances") nació y se desarrollo un verdadero y propio medio de impugnación ("demande en cassation")."<sup>19</sup>

Sobre su forma de operar hay una similitud notable entre la demanda y la "querrela nullitatis" del Derecho Romano, ya referido en el capítulo anterior: pero en este caso habría de dirigirse al Soberano. El reglamento de 1738 regula tal recurso, fue un medio confictual de la realeza y los parlamentos rebeldes, al calce de la revolución francesa para partir el accionar transgresionista judicial. "Nace así el "Tribunal de Cassation", con el nuevo ropaje adoptado sobre aquel esqueleto inspirado en las ideologías revolucionarias, en especial las de Rousseau y Montesquieu, que exaltan la onnipotencia de la ley y la igualdad de todos los ciudadanos ante ella.

Se origina en el decreto de 27 de noviembre de 1790, fecha que se considera inaugural del instituto, que se establece con el fin de que un órgano de control constitucional, puesto al lado del Poder Legislativo vigilara la actividad de los jueces para evitar su rebelión contra la ley."<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> FAIREN Guillén Victor, El Control de los hechos en la Casación, Editorial Ilustre Colegio Nacional de Secretarios Judiciales, Madrid, España, 1967, Pág. 17.

<sup>19</sup> VESCOVI Enrique, La Casación Civil, Ob. Cit., Pág. 11.

<sup>20</sup> IBIDEM, Pág. 12.

Es la gestación del Tribunal de Casación, que hasta México llegó y se instituyó en nuestra legislación, como mas adelante quedará precisado, pero desde su origen tiene cambios rápidos y significativos antes de traducirse a otros pueblos. "Así ese órgano político (adscrito primero al Poder Legislativo, luego al Ejecutivo) paso a ser jurisdiccional, del controlador solamente del texto legal único que puede concebirse para organismos cualquiera en la época inicial de la Revolución se pasa a controlar la interpretación de la ley (es decir también el espíritu) para finalizar con un contralor general de la actividad "in iudicando" (Y luego, también, "in procedendo")."<sup>21</sup>

En efecto, una vez ocurrido este cambio radical, nos corresponde precisar el momento histórico en el cual el accionar negativo "de casar" una sentencia, se transforma para proponer jurisprudencialmente, un aspecto enteramente positivo, el cual es necesario rescatar: "...cuando comienza a ser un órgano jurisdiccional, pasa a ser un influjo verdaderamente positivo, sobre la jurisprudencia. Esa evolución culmina con la ley del 1º de abril de 1837 que, entre otras modificaciones, abole definitivamente el "referce" obligatoire" al legislador. Desde entonces se llama "Cour de Cassation" al comienza asumir la función fundamental de elaborar la jurisprudencia."<sup>22</sup> Con esta esencia del recurso ahora se adopta por otros países al compás y adaptación que cada uno de ellos requiere. llega a la Península Ibérica: España y de ahí a América, pero iremos paso a paso.

### 1.2.2. La Casación en España.

Ha quedado claro el intento por situar a la casación como un recurso jurídico nacido en Francia, pero el siguiente país que a México le resulta importante es España en cuanto a su influencia jurídica, inclusive a nivel continental.

No omitiremos decir que la casación se extendió por los países con mayor desarrollo procesal, Italia, Alemania, Austria, Suiza, etc.

Coinciden los criterios de varios autores en pensar que en España se organiza como en Francia la casación en el siglo XIX, en un decreto del año de 1838 y con la denominación

---

<sup>21</sup> IBIDEM, Pág. 12.

<sup>22</sup> IBIDEM, Pág. 12

afrancesada hasta el 20 de junio de 1855. Se asumen particularidades naturales a comentarse para su sencilla claridad e identificación:

- Al inicio la casación en Francia fungió fuera de los órganos puramente jurisdiccionales, en España el Supremo Tribunal de Justicia siempre apareció como partícipe en este recurso desde los comentarios parlamentarios sobre la nulidad de 1812
- Respecto al avance notable en la asimilación del recurso procesal, aparece la potestad casatoria y además la factibilidad de dictar por el Tribunal Supremo una nueva sentencia, según lo admitía el propio decreto del 30 de enero de 1855.
- En el decreto del 4 de noviembre de 1838, se busca con la casación, no sólo la persecución en errores de ley, sino también doctrinales. Pasa a ser el Tribunal Supremo un órgano creador de Derecho.

En estas premisas de cambio respecto a España, hay otros puntos sobre la aplicación práctica del recurso. Se puede interponer el recurso por vicios de fondo o de forma. "Se trata de los casos en que el error de hecho o de derecho resulta de documento o actos auténticos que demuestren la evidente equivocación del juzgador. La doctrina española acepta esta ampliación de la casación, que invade, muy limitadamente, el campo de los hechos

Lo esencial, a nuestro efectos, es señalar que en España, desde el origen -en 1853- se eliminó el sistema de reenvío, estableciendo que el supremo, en caso de casar la sentencia por razón de fondo, debía dictar la sentencia substitutiva en inclusive, a partir de 1878 se faculta a la Sala del Tribunal Supremo a pedir al Juez de Instancia cualesquiera documentos que considere convenientes para fundar su decisión."<sup>23</sup>

Por último, el carácter de ordinariedad del recurso hasta España se conserva, impide que se presente la cosa juzgada hasta en tanto no sea resuelto, a excepción de ejecutar algunos casos provisionalmente mediante fianza correspondiente.

---

<sup>23</sup> IBIDEM, Págs. 19 y 20

La aportación a decir de los juristas españoles sobre la CASACION en su país, es que el Tribunal de Casación Español en caso de ubicar quebrantamientos en la forma, "casa" la sentencia devolviendo los autos al Tribunal de origen, que por otro lado, si hay una infracción a la ley material dicta una sentencia necesaria y dicta otra mas de carácter positivo resolutoria del proceso.

Comentando estas peculiaridades del recurso, cuantas de ellas se conservan a la llegada de los peninsulares a América, citaremos a algunos países latinoamericanos.

### 1.2.3. La Casación en países latinoamericanos.

En la misma dirección de estudio corresponde analizar el continente americano, al encuentro del viejo continente América sufre cambios sociales y culturales importantísimos, obviamente su vida jurídica se transforma, geográficamente mas cercanos a nosotros los pueblos americanos asimilan y conforman regimenes jurídicos de similitud al nuestro y revisten peculiaridades significativas en sus instituciones y figuras jurídicas en desarrollo y contenido conceptual. Hay desde luego la misma denominación o algunas figuras jurídicas, caso concreto esa casación que hemos venido analizando.

Aquí hay un momento exacto que nos precisa la incursión de esta figura a la vida jurídica, ideológicamente es planteada para después consolidarse como derecho positivo, hasta 1817 surge el personaje de Simón Bolívar para dejar visualizar la idea de una Alta Corte de Justicia con una Sala de Casación, esto en un proyecto de constitución, dado a conocer al Congreso de Angostura en 1819, lo que necesariamente sembró la semilla de su vigencia y traslado a otros más el sistema casatorio.

Venezuela adopta y desarrolla el planteamiento Boliviano, lo hace con base en el modelo francés y español en su ley del 12 de mayo de 1876, anulación de sentencias judiciales por violación a la ley a través de un órgano nacional a instancia del particular, pero el reenvío no es totalmente adoptado derogando e incorporándole de sus leyes y en caso de interponerse el recurso de casación fundado en la violación a la ley habrá la posible investigación de hechos ya probados, a lo que llaman investigación por un "falso supuesto".

Colombia por su parte intenta un mayor desarrollo de este medio, impugnativo facultándole como medio de control de hechos y agilidad de tramites formales exagerados, porque a su mal empleo se ataca a su esencia existencial, como muestra el posible cumplimiento de la sentencia a pesar de la admisión del recurso de casación, la sustitución de la corte casatoria al resolver la sentencia (ausencia de reenvío); son también características el decreto de pruebas necesarias después de casar y antes de sentencia y la posible casación por errores cometidos en las pruebas de hecho o de derecho.

Argentina al igual que los otros países comentados hace propia a la casación, pero en este país para cualquier planteamiento de su sistema judicial hay que someterle a la poca unificación de criterios a nivel nacional de sus figuras jurídicas, incluyendo por supuesto, la casación. Comenzando porque en algunas provincias es denominado este medio impugnativo como de inaplicabilidad de la ley y refiriéndonos a la casación a nivel nacional, sólo hasta 1968 se logra incorporar en la Constitución de 1949 sustentándose en la fuerte corriente ideológica que así creía debía funcionar. En 1979 el X Congreso Argentino de Derecho Procesal revierte su planteamiento dejando a nivel provincial la casación, esto por coincidir con el interés de mantener la ausencia de una unificación jurisprudencial entre las provincias, o nivel provincial o nación existen pues institutos similares a los de la casación española o francesa que no tienen facultad del reenvío y la resolución del recurso casatorio ha de hacer con arreglo a la ley o doctrina declarada aplicable. A nivel sólo nacional la función de la casación es realizada por el recurso llamado "recurso extraordinario" que se hace valer ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación para cuestiones federales.

Es importante no omitir que dentro de la doctrina argentina, sus teóricos asumen como raíz del órgano encargado de la función casatoria el derecho norteamericano, la Corte Suprema de los Estados Unidos que puede anular resoluciones de los tribunales superiores de los estados de ese país desde el año de 1979.

### 1.3 Sinopsis histórica de la apelación extraordinaria en el Derecho Mexicano.

México conformado en sus bases jurídicas por corrientes teóricas Europeas, es influido en la construcción de sus legislaciones por conceptos de instituciones novedosas en su tiempo para la satisfacción de necesidades legales concretas.

Es éste el caso de la apelación extraordinaria, del que ya dijimos anteriormente, surge como producto de ese movimiento revolucionario de Francia, que vislumbra afecciones de procedimiento judicial y las considera de orden público. "Las ideas renovadoras de la Revolución Francesa, introdujeron respecto a las sentencias nuevos conceptos. Antes de ese acontecimiento de trascendencia universal se pensaba, y aun hoy día algunos siguen pensando, que si las acciones deducidas en un juicio y las excepciones que se le oponen son de orden privado, por proceder del derecho civil y que si la controversia que es materia del pleito no afecta mas que a los intereses particulares de los que litigan, que la sentencia es también de orden privado, porque sólo las partes están interesadas en ella y porque a los ajenos al juicio, ni los beneficia ni los perjudica."<sup>24</sup>

Lo importante por definir ahora, es en qué momento asume la legislación mexicana la figura de la apelación extraordinaria. La búsqueda podría partir en nuestra legislación procedimental desde el año de 1837, que contenía en la ley del 23 de mayo, el llamado Incidente de Nulidades por Vicio en el Procedimiento.

Algunos autores, hacen entrañar al recurso de apelación extraordinaria a partir de la famosa casación comentada en el capítulo anterior; y algunos otros, por el contrario, niegan una estrecha relación entre ambos recursos, al respecto no es el momento de plantear los argumentos que fundan una y otra tesis, por el contrario nos referimos a la casación en México y algunas otros recursos más con los que sin duda hay semejanza.

Antes dijimos, que existía el Incidente de Nulidad por Vicio en el Procedimiento fincada en esa ola francesa, de intento por controlar desde el principado o reinado (según la forma de gobierno) las decisiones jurisdiccionales.

---

<sup>24</sup> PEREZ PAINA Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil, Quinta Edición, Ed. Cárdenas, México, 1979, pag. 741.

Pues bien, el 4 de mayo de 1857 en nuestro país se legisló en la Ley que arregia los procedimientos judiciales en los negocios que se siguen en los tribunales y juzgados de Distrito y Territorios, quedando el texto en cuanto a las nulidades de la siguiente forma:

“Artículo 83. No se puede interponer sino ejecutoriado el negocio, dentro de ocho días después de notificada la sentencia que causa ejecutoria; y sólo tendrá lugar cuando en la misma instancia en que se ejecutorio el negocio, se hayan violado las leyes que arreglan el procedimiento en los casos siguientes:

- I.- Por falta de emplazamiento en tiempo y forma, y falta de audiencia de los que deban ser citados al juicio, comprendiéndose en ellos el fiscal en su caso.
- II.- Por falta de personalidad ó poder suficiente en los litigantes que hayan comparecido en el juicio, dándose en este caso el recurso al que haya sido falsa ó malamente representado.
- III. Por falta de citación para las pruebas ó para cualquiera diligencia probatoria.
- IV. Por no haberse recibido el pleito a prueba, debiendo recibirse, ó no haberse permitido a las partes hacer la prueba que pretendían en el término legal, no siendo enteramente opuesta a derecho.
- V. Por no haberse mostrado a las partes algunos documentos o piezas de los autos, de manera que no hayan podido alegar sobre ellas, y que sobre las mismas se haya fundado la sentencia contra dichas partes.
- VI. Por no haberse notificado en forma el auto de prueba, ó no haberse citado para sentencia definitiva.
- VII. Por incompetencia de jurisdicción, si se alegó oportunamente y fue desechada, no admitiendo apelación la cuantía del negocio.

VIII. Por haber mandado hacer pago al acreedor en el juicio ejecutivo sin que preceda a él la fianza de que habla el artículo 113 cuando el interés del pleito no admita apelación.

84. En todos los casos en que por falta de citación se produce la nulidad, según los artículos anteriores, no la habrá cuando la parte no citada haya comparecido voluntariamente y héchose oír.

85. En todos los casos, aunque no se haya interpuesto el recurso de nulidad, los que no han litigado, ó no han sido legitimamente representados, podrán por vía de excepción, pretender que la sentencia no les perjudique.

86.- En los casos en que la sentencia decida sobre puntos en que no tenga, o sobre lo que no deduzca derecho el que interpone el recurso de nulidad, ésta, aun cuando se declare, sólo tendrá lugar por el interés de la parte agraviada hasta donde éste se extienda; pero los demás puntos quedarán válidos y firmes.

87.- Sólo aquel en cuyo perjuicio se haya violado la ley, puede interponer el recurso de nulidad.

88.- La nulidad causada en la instancias, cuya sentencia no causa ejecutoria, se reclamará en la instancia siguiente por vía de agravio.

89.- Una vez interpuesto el recurso, no se ejecutará la sentencia, sino previa la fianza que de la parte obtuvo a la que lo interpone, de restituirle con costas, daños y perjuicios, se declara la nulidad.

90. En el caso de negarse el expresado recurso, tendrá lugar el concedido en la ley de 18 de marzo de 1840, observándose los trámites que ella prescribe.”

El texto, comparado de esta ley con nuestra actual legislación, nos deja entrever lo que sería el contenido de los supuestos para interponer la apelación extraordinaria actualmente.

Pero si con este recurso de nulidad se intentó subsanar los posibles defectos procedimentales, se pudiera creer que originaría el recurso de casación, introducido en nuestras leyes como lo es el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Baja California del 13 de agosto de 1872, cuyo texto se transcribe:

Del recurso de casación.

Artículo 1593. El recurso de casación puede interponerse:

1º En cuanto al fondo del negocio, alegando que la ejecutoria es contraria a la ley expresa.

2º Por violación de las leyes que establecen el procedimiento

Artículo 1594. El recurso de casación bajo sus dos aspectos sólo procede en los negocios en que la sentencia de segunda instancia causa ejecutoria.

Artículo 1595. En los negocios que tengan tercera instancia conforme a la ley, solo es admisible el recurso por vicio en el procedimiento.

Artículo 1599. No puede interponerse el recurso por medio de apoderado sino con poder ó cláusula especial.

Artículo 1602. El recurso de casación no procede cuando el que lo interpone, pudiendo reclamar la violación, no lo ha hecho antes de pronunciarse la sentencia.

Artículo 1603. La violación que se cause en la sentencia ó después de pronunciada ésta, se reclamará al interponer el recurso.

Artículo 1604. La violación causada en la instancia cuya sentencia no fuere irrevocable, se reclamará en la instancia siguiente por vía de agravio.

Artículo 1605. La casación solo puede recaer sobre el interés de la parte agraviada y en cuanto al punto que causó el agravio.

Artículo 1606. En los demás puntos no comprendidos en el agravio. la sentencia quedará ejecutoriada.

Artículo 1607. La sentencia no se ejecutará sino previa la fianza que dentro de tres días después de que se admita el recurso, dé la parte que obtuvo a la que lo interpone. de estar a las resultas y de pagar los daños y perjuicios si se obtiene la casación

Artículo 1608. El fiador deberá tener las cualidades que exige el artículo 1831 del Código Civil.

Artículo 1609. En el caso de casación denegada se observará lo dispuesto en el capítulo III de este título.

Artículo 1610. El que interponga el recurso. cuando las sentencias de primera y segunda instancia fueren conformes de toda conformidad. deberá antes de que aquel se admita. depositar la cantidad que el tribunal señale. que no podrá pasar de mil pesos.

Artículo 1611. Si los fallos de primera y segunda instancia no fueren del todo conformes. no habrá lugar al depósito.

Artículo 1612. El depósito se hará en el Monte de Piedad. con todas las formalidades legales. y se agregará a los autos el recibo o boleta correspondiente

Artículo 1613. El recurso de casación en cuanto a la sustancia del negocio tiene lugar:

1° Cuando la decisión es contraria a la letra de la ley o a su interpretación natural y genuina. tomada de sus antecedentes y consiguientes y de las leyes concordantes:

2° Cuando la sentencia comprende personas. cosas o acciones que no han sido objeto del juicio o no comprende todas las que lo han sido.

Artículo 1614. En los casos del artículo que precede, el tribunal no debe examinar los hechos en que haya consistido la prueba, ni su apreciación, ni la justicia o injusticia de la sentencia.

Artículo 1615. El tribunal debe limitarse a declarar si la ley ha sido infringida al aplicarse el caso de que se trate.

Artículo 1616. Por violación de las leyes del procedimiento tiene lugar el recurso de casación:

1º Por falta de emplazamiento en tiempo y forma y por la de audiencia de los que deban ser citados al juicio, comprendiéndose entre ellos al Ministerio Público:

2º Por falta de personalidad o poder suficiente en los litigantes que hayan comparecido en el juicio; dándose en este caso el recurso al que haya sido mala o falsamente representado:

3º Por no haberse recibido el pleito a prueba, debiendo serlo, o no haberse permitido a las partes rendir la prueba que pretendían en el tiempo legal, no siendo opuesta a derecho.

4º Por no haberse concedido las prórrogas y nuevos términos que procedían, conforme a derecho:

5º Por falta de citación para las pruebas o para cualquiera diligencia probatoria, salvo lo dispuesto para la presentación de documentos.

6º Por no haberse mostrado a las partes algunos documentos o piezas de los autos, de manera que no hayan podido alegar sobre ellos:

7º Por no haberse notificado en forma el auto de prueba o no haberse citado para sentencia definitiva:

8º Por incompetencia de jurisdicción, ya sea que el juez infrinja el artículo 235, ya sea que no se separe del conocimiento del negocio en los casos de los artículos 343 y 369 a 372:

9º Por no haberse seguido el procedimiento propio del juicio, salvo lo dispuesto en los artículos 910 a 912:

10º Por haberse mandado hacer pago al acreedor en los juicios hipotecarios y ejecutivo, sin que preceda a él la fianza de que habla el artículo 1077, cuando el interés del pleito no admita apelación.

Artículo 1617. La falta del emplazamiento a que se refiere la fracción 1ª del artículo anterior, motivará casación, se cual fuere la instancia en que se cometa.

Artículo 1618. Cuando la parte no citada haya comparecido voluntariamente y haya sido oída, no habrá lugar a la casación.

Artículo 1619. Para que proceda la casación por incompetencia se requiere que no haya habido sumisión expresa o tácita conforme al capítulo I del título III.

Artículo 1620. El recurso de casación no procede en los actos preparatorios ni en los interdictos.

Artículo 1621. El recurso de casación debe interponerse por escrito ante el mismo juez que pronunció la ejecutoria.

Artículo 1622. El recurso de casación debe interponerse en el término improrrogable de ocho días contados desde la notificación de la sentencia.

Artículo 1723.- Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior el recurso de casación que se interponga en los juicios en rebeldía, en los cuales se observará lo prevenido en el artículo 1402.

Artículo 1624. En el escrito deberá citarse precisamente la ley infringida.

Artículo 1625. Para introducir el recurso de casación deberá alegarse expresamente alguna de las causas enumeradas en los artículos 1613 y 1616, sin que sea lícito alegar después otra diversa.

Artículo 1626. En los juicios verbales el recurso se interpondrá verbalmente y ante el mismo juez que pronunció la sentencia.

Artículo 1627. La sala o juez ante quien se interponga el recurso, lo admitirá de plan o si procediere conforme a derecho, y mandará remitir testimonio de las constancias que designen los interesados, con citación de éstos, señalándoles diez días para continuar el recurso.

Artículo 1628. El testimonio comprenderá siempre el extracto, la sentencia cuya casación se pretende y todo lo relativo a la interposición y a la admisión del recurso.

Artículo 1629. De conformidad de las partes, o a petición de una de ellas si la sala lo creyere justo, se remitirán originales la pieza o documentos que parezcan necesarios, dejando testimonio de ellos.

Artículo 1630. Pasado el término del emplazamiento, sin que se haya presentado la parte que interpuso el recurso, se declarará desierto éste a petición de la contraria, condenando a aquella al pago de las costas causadas y a la pérdida de la mitad del depósito en los casos en que éste haya tenido lugar.

Artículo 1631. Una cuarta parte del importe del depósito se aplicará al coligante y la otra cuarta a los fondos de beneficencia e instrucción pública.

Artículo 1632. Si el que interpone el recurso comparece, y no lo hace el que obtuvo a su favor la sentencia ejecutoria, se seguirá el procedimiento en rebeldía, notificándose la sentencia en los estrados del tribunal.

Artículo 1633. Si no se presenta ninguno de los interesados, se observará lo dispuesto en el artículo 1547.

Artículo 1634. Presentadas las partes, se pondrán a su disposición los autos en la secretaria para que se instruyan de ellos, por un término que no pase de seis días para cada una.

Artículo 1635. Pasados los términos a que se refiere el artículo anterior, y hecho, si se pidiere, el cotejo del extracto, se señalará día para la vista del recurso y se procederá a ella citadas las partes.

Artículo 1636. Dentro de los quince días siguientes al en que se verifique la vista, se pronunciará la sentencia.

Artículo 1637. Si el recurso se interpone en cuanto al fondo del negocio, la sala confirmará o revocará el fallo; y tanto en uno como en otro caso, devolverá los autos a la sala o juzgado de su origen para la ejecución de aquel.

Artículo 1638. Si el recurso se interpone por infracción de las leyes del procedimiento, el fallo se limitará a declarar si ha habido o no tal infracción; y en caso afirmativo se mandará devolver los autos a la sala que pronunció la ejecutoria, para que reponga el procedimiento desde el punto en que se violó.

Artículo 1639. Si la resolución fuere negativa, se devolverán los autos para que se ejecute la sentencia o se cancele la fianza que establece el artículo 1607

Artículo 1640. Sea cual fuere el motivo de la casación, el tribunal debe decidir si el recurso se ha interpuesto legalmente.

Artículo 1641. Siempre que sea condenada la parte que interpuso el recurso, lo será igualmente en las costas, daños y perjuicios, si no hubo depósito; si lo hubiere, se le condenará a la pérdida de él, aplicándose la mitad a la parte que obtuvo y la otra mitad a los fondos de la beneficencia e instrucción pública.

Artículo 1642. La parte que obtuvo a su favor la ejecutoria, nunca será condenada en costas.

Artículo 1643. El que interpone el recurso de casación, puede desistir de él en cualquier estado del juicio, y si lo hace antes de la citación para sentencia, quedará libre de las multas, pero no de la obligación de pagar las costas.

Artículo 1644. Todas las sentencias de casación serán publicadas en los periódicos especiales de jurisprudencia y en el "Diario Oficial".

Ese artículo 1593, es genérico, pero contiene en ese segundo supuesto de procedencia, lo que la apelación extraordinaria ahora controla respecto a los errores dentro del procedimiento: esa nulidad por defecto procedimental ahora, ya se habría de interponer mediante esa figura de la CASACION, cuyo concepto comentamos antes.

Como no es necesario volver a señalar los orígenes de la casación, y el cariz que en diversos países se le ha dado, la información que en México se tiene de ésta, hace suponer el antecedente remoto en nuestro recurso en estudio: como ejemplo, su repetición en nuestros códigos procedimentales.

En esa disputa por dejar vigente o no el sistema casacionista, la corriente de teóricos que no admitía su existencia ni aceptaba sus ventajas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Baja California de 1880, logra que sean suprimidos algunos supuestos para lograr mayor eficacia.

En la transcripción de los artículos de ese Código se aprecian las reformas que en seguida comentamos:

## Capítulo VI

### Del Recurso de Casación

#### Artículo 1509

El recurso de casación sólo procede contra las sentencias definitivas dictadas en la última instancia de un juicio, y que no hayan pasado en autoridad de cosa juzgada, salvo lo dispuesto en el art. 1511, y teniéndose presente lo prevenido en el 1516

#### Artículo 1510

Puede interponerse:

1º En cuanto al fondo del negocio:

2º Por violación de las leyes que establecen el procedimiento.

#### Artículo 1511

En los negocios que hayan tenido tercera instancia conforme a la ley, no es admisible el recurso de casación.

#### Artículo 1512

Conocerá del recurso de casación la primera Sala del Tribunal Superior del Distrito.

#### Artículo 1513

Sólo aquel en cuyo perjuicio se haya violado la ley, puede interponer el recurso de casación.

#### Artículo 1514

El recurso de casación no procede cuando el que lo interpone, pudiendo reclamar la violación, no lo ha hecho antes de pronunciarse la sentencia.

#### Artículo 1515

La violación que se cause en la sentencia o después de pronunciada ésta, se reclamará al interponer el recurso.

#### Artículo 1516

La violación causada en la instancia cuya sentencia definitiva no cause ejecutoria, no puede reclamarse por medio del recurso de casación, sino por vía de agravio, en la siguiente instancia.

#### Artículo 1517

La casación no daña ni aprovecha sino a los que han sido parte legítima en el recurso, ni puede extenderse a otros puntos que los que hayan sido objeto del mismo recurso, quedando en todo lo demás ejecutoriada la sentencia.

#### Artículo 1518

La sentencia no se ejecutará sino previa la fianza que dentro de tres días después de que se admita el recurso, dé la parte que obtuvo a la que lo interpone, de estar a las resultas y de pagar los daños y perjuicios si se obtiene la casación. En ningún caso el Ministerio Público está obligado a dar fianza para usar de este recurso.

#### Artículo 1519

El fiador deberá ser suficientemente abonado a juicio del juez.

#### Artículo 1520

En el caso de denegada casación, se observará lo dispuesto en el capítulo 3º de este título.

#### Artículo 1521

El que interponga el recurso de casación bajo el primero de los aspectos que especifica el art. 1510, cuando las sentencias de primera y segunda instancia fueren conformes de toda conformidad, deberá depositar la cantidad que el Tribunal señale al admitir el recurso, la que no podrá pasar de mil pesos. Si no se hace el depósito dentro de cinco días de notificado el auto en que se fija la cantidad, a petición de la otra parte, se declarará desierto el recurso.

#### Artículo 1522

Para los efectos del artículo anterior, se declara: que dejan de ser conformes de toda conformidad las sentencias, siempre que contienen alguna resolución distinta; exceptuándose únicamente la imposición de multas y la condenación en costas. La diferencia en los considerandos no destruye la conformidad.

#### Artículo 1523

El depósito se hará en el Monte de Piedad, y se agregará a los autos de billete de depósito judicial correspondiente.

#### Artículo 1524

El recurso de casación en cuanto a la sustancia del negocio, tiene lugar:

1º Cuando la decisión es contraria a la letra de la ley aplicable el caso o a su interpretación natural y genuina, tomada de sus antecedentes y consiguientes y de las leyes concordantes;

2º Cuando la sentencia comprende personas, cosas o acciones que no han sido objeto del juicio, o no comprende todas las que lo han sido.

## Artículo 1525

En los casos del artículo anterior, el Tribunal no apreciará más las cuestiones legales que sean objeto de la casación, y los fundamentos jurídicos que haya servido o deban servir para decidirla.

## Artículo 1526

El Tribunal, al declarar si la sentencia de cuya casación se trata, está o no comprendida en alguno de los casos del art. 1524, la confirmará o revocará; y tanto en uno como en otro caso, devolverá los autos a la Sala o Juzgado de su origen para la ejecución de aquella, o para la cancelación de la fianza en su caso.

## Artículo 1527

Por violación de las leyes del procedimiento tiene lugar el recurso de casación:

1º Por falta de emplazamiento en tiempo y forma, y por la de audiencia de los que deban ser citados al juicio, comprendiéndose entre ellos al Ministerio Público:

2º Por falta de personalidad o poder suficiente en los litigantes que hayan comparecido en el juicio; dándose en este caso el recurso al que haya sido mala o falsamente representado:

3º Por no haberse recibido el pleito a prueba, debiendo serlo, o no haberse permitido a las partes rendir la prueba que pretendían en el tiempo legal, no siendo opuesta a derecho:

4º Por no haberse concedido las prórrogas y nuevos términos que procedían conforme a derecho:

5º Por falta de citación para las pruebas o para cualquiera diligencia probatoria, salvo lo dispuesto para la presentación de documentos:

6° Por no haberse mostrado a las partes algunos documentos o piezas de los autos, de manera que no hayan podido alegar sobre ellos.

7° Por no haberse notificado en forma el auto de prueba, o no haberse citado para sentencia definitiva:

8° Por incompetencia de jurisdicción, siempre que el juez infrinja el art. 219, o que no se separe del conocimiento del negocio en los casos de los artículos 294 y 316 a 3198, o cuando interpuesta la declinatoria no suspenda sus procedimientos.

9° Por los motivos expresados en el art. 1327 respecto al juicio de árbitros:

10° Por haberse mandado hacer pago al acreedor en cualquier juicio sin que proceda fianza, cuando esto sea un requisito conforme a la ley

#### Artículo 1528

Cuando la parte no citada haya comparecido voluntariamente y haya sido oída, no habrá lugar a la casación por falta de emplazamiento.

#### Artículo 1529

Para que proceda la casación por incompetencia, se requiere que no haya habido sumisión expresa o tácita conforme al cap. 1° del tit. 3°

#### Artículo 1530

El recurso de casación no procede en los actos preparatorios ni en los interdictos, ni en los juicios verbales cuyo interés no exceda de cien pesos.

#### Artículo 1531

El recurso de casación debe interponerse, o verbalmente en comparecencia, o por escrito, según la naturaleza del juicio, y ante el mismo juez o tribunal que pronuncia la ejecutoria.

#### Artículo 1532

El recurso de casación debe interponerse en el término improrrogable de ocho días, contados desde la notificación de la sentencia.

#### Artículo 1533

En el escrito o comparecencia deberá citarse precisamente la ley infringida; de lo contrario, se tendrá por no interpuesto el recurso.

#### Artículo 1534

Para introducir el recurso de casación, deberá alegarse expresamente alguna de las causas enumeradas en los artículos 1524 y 1527, sin que se lícito alegar después otra diversa.

#### Artículo 1535

La Sala o juez ante quien se interponga el recurso, lo admitirá de plano, si hubiere sido interpuesto en tiempo y forma, señalando al que lo interpuso el término de diez días para continuado; y con citación de las partes hará la remisión correspondiente de los autos originales, quedándose con testimonio de la sentencia y de las demas constancias que la Sala o el juez estime necesarias para los efectos del art. 1518

#### Artículo 1536

Pasado el término del emplazamiento, sin que se haya presentado la parte que interpuso el recurso, se declarará desierto éste a petición de la contraria, en cualquier tiempo en que así lo pida, condenando a aquella al pago de las costas causadas y a la pérdida de la mitad del depósito, en los casos en que éste haya tenido lugar.

#### Artículo 1537

Una cuarta parte del importe del depósito se aplicará al colitigante, la otra cuarta a la Junta de vigilancia de cárceles, y la mitad restante se devolverá al que interpuso el recurso.

#### Artículo 1538

Si el que interpone el recurso comparece dentro de los diez días fijados por el art. 1535, y no lo hace el que obtuvo a su favor la sentencia ejecutoria, se seguirá el procedimiento en rebeldía, notificándose la sentencia en los estrados del Tribunal.

#### Artículo 1539

En todo recurso de casación se oirá al Ministerio Público.

#### Artículo 1540

Presentadas las partes, se pondrán a su disposición los autos en la Secretaría, para que se instruyan de ellos, por un término que no pase de seis días para cada una.

#### Artículo 1541

Pasados los términos a que se refiere el artículo anterior, se señalará día para la vista del recurso, la cual tendrá lugar a más tardar dentro de veinte días, y se procederá a ella citadas las partes.

#### Artículo 1542

Dentro de los quince días siguientes al en que se verifique la vista, se pronunciará la sentencia.

#### Artículo 1543

Si el recurso se interpone por infracción de las leyes del procedimiento, el fallo se limitará a declarar si ha habido o no tal infracción; y en caso afirmativo se devolverán los autos a la Sala o juez que pronunció la ejecutoria, para que reponga el procedimiento desde el punto en que se violó.

#### Artículo 1544

Cuando el recurso de casación se fundare simultáneamente en algunos de los motivos expresados en los artículos 1524 y 1527, la votación de la sentencia recaerá, en primer lugar, sobre los que se refieran a violación de las leyes del procedimiento; y si se declarase procedente por este motivo, no se juzgará sobre las violaciones en el fondo del negocio, y se procederá como dispone la parte final del artículo anterior.

#### Artículo 1545

Sea cual fuere el motivo de la casación, el Tribunal debe decidir si el recurso se ha interpuesto legalmente.

#### Artículo 1546.

Siempre que sea condenada la parte que interpuso el recurso, lo será igualmente en las costas, daños y perjuicios, si no hubo depósito; si lo hubiere, se le condenará a la pérdida de él, aplicándose la mitad a la parte que obtuvo, y la otra mitad a la Junta de Vigilancia de Cárceles.

#### Artículo 1547

La parte que obtuvo a su favor la ejecutoria, nunca será condenada en costas.

#### Artículo 1548

El que interpone el recurso de casación, se desistiere de él antes de la citación para sentencia, quedará libre de las multas, pero no de la obligación de pagar las costas.

#### Artículo 1549

Todas las sentencias de casación serán publicadas en los periódicos especiales de jurisprudencia y en el Diario Oficial.

A través de una visualización global a el texto legal transcrito habrá que hacer una puntualización de diferencias, que aun muy somera nos sitúa entre una ley y la que le sustituye:

. La casación ahora sólo procedería habiendo sentencia definitiva de última instancia bajo la calidad de cosa juzgada; en este caso, se da forma a la extraordinariedad del recurso al no requerir la calidad de cosa juzgada y permite su admisión aun en caso de haber causado ejecutoria la misma.

. Según se desprende del propio código, hay aquí tres instancias, si la sentencia producida en un juicio, se ha dictado en esta tercera etapa impide la procedencia de la casación, con el fin de no abrir una cuarta etapa procedimental.

. Hay precisión en señalar que el Tribunal de Casación formado por los magistrados de la Primera Sala son irrecusables.

El artículo 1544 guarda la esencia que nuestro estudio busca, la intención del primer análisis sobre el recurso sobre fallas o errores en el procedimiento por parte del Tribunal.

Para 1884, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal muestra particularidades muy importantes. a nosotros no nos ha interesado en ningún momento, el recurso de casación por cuanto a atender errores de fondo al emitir una sentencia; pero sí el que atiende a las deficiencias procedimentales que se intentan impedir con esa casación. Por ello, ahora se transcriben algunos artículos que guardan relación al respecto, que en códigos anteriores se contienen y que aquí se confirman en el Código de Procedimientos Civiles de 1880.

Artículo 714. Por violación de las leyes del procedimiento tiene lugar el recurso de casación.

I. Por falta de emplazamiento en tiempo y forma, y por la de audiencia de los que deban ser citados al juicio, comprendiéndose entre ellos al Ministerio Público.

II.- Por falta de personalidad o poder suficiente en los litigantes que hayan comparecido en el juicio; dándose en este caso el recurso al que haya sido mala o falsamente representado:

III.- Por no haberse recibido el pleito a prueba, debiendo serlo, o no haberse permitido a las partes rendir la prueba que pretendían en el tiempo legal, no siendo opuesta a derecho:

IV. Por no haberse concedido las prórrogas y nuevos términos que procedían conforme a derecho:

V. Por falta de citación para las pruebas o para cualquiera diligencia probatoria; salvo lo dispuesto para la presentación de documentos:

VI.- Por no haberse mostrado a las partes algunos documentos o piezas de los autos, de manera que no han podido alegar sobre ellos:

VII. Por no haberse notificado en forma el auto de prueba, o no haberse citado para sentencia definitiva.

VIII.- Por incompetencia de jurisdicción, siempre que el juez infrinja el art. 163, ó que no se separe del conocimiento del negocio en los casos de los artículos. 234, 235 y 256, o cuando interpuesta la declinatoria no suspenda sus procedimientos:

IV.- Por no ser arreglada la sentencia a los términos del compromiso, o por haberse negado a las partes la audiencia, la prueba o las defensas que pretendieren hacer, establecidas por el compromiso o por la ley, en defecto de estipulación expresa, respecto al juicio de árbitros:

X. Por haberse mandado hacer pago al acreedor en cualquier juicio, sin que preceda fianza, cuando esto sea un requisito conforme a la ley:

¿Por qué hasta ahora en esta ley y no en las otras el hincapié respecto a las causales de procedimiento para la casación?, atiende pues a que la siguiente ley para comentarse es el Código de Procedimientos Civiles de 1932, donde por primera vez se denomina como tal a la apelación extraordinaria, desvinculándola de cualquier otra figura jurídica

En tanto mantendremos como comentario que desde la llamada nulidad por vicios de procedimiento hasta la casación, el tiempo, (que no la forma) para interponer el recurso no tuvo variación, ocho días después de notificada la sentencia, (causa de similitud curiosa).

Para el siguiente cambio sufrido por la apelación extraordinaria al plasmarse como derecho positivo hay que indagar con mayor profundidad, naturalmente por esa vigencia actual de nuestra legislación procedimental.

Denotado de la transcripción de los artículos del Código de 1884 y la nueva Ley Procedimental de 1932, los cambios significativos son en esa transición, ni a priori o posterior se dieron tantas variantes de nuestro recurso de apelación extraordinaria como en ese cambio de leyes, tan es así, que hay comentarios que dan el carácter de una innovación total.

“La denominada apelación extraordinaria, innovación cien por ciento respecto del texto de 1884, es lo segundo, porque sólo se da en los cuatro supuestos del artículo 717, pero no lo primero. Pina y Castillo Larrañaga niegan que tenga nada que ver con el recurso de

rescisión o audiencia del derecho español. Su tesis es correcta si éste se intenta proyectar sobre todo en el artículo 717, ya que sus fracciones segunda a cuarta son ajenas a él; pero no si pretenden excluir también la primera, que a todas luces entronca con dicho medio impugnativo".<sup>25</sup>

Como ahora independiente a la casación que antes la contenía, la apelación extraordinaria fue una hibridación jurídica que amalgamó figuras de distinta naturaleza. "En realidad, la apelación extraordinaria es un recurso mixto de rescisión o audiencia - o si se prefiere, de oposición contumacia-, en cuanto a su fracción I, y de casación por errores in procedendo, respecto de los tres restantes, como lo demuestra el artículo 718 al prescribir, cuando prospere, la nulidad de la sentencia y la reposición del procedimiento que son rasgos característicos de la misma."<sup>26</sup>

Marcadas las pautas históricas de creación y desarrollo del recurso de apelación extraordinario, hay ahora un punto de apoyo y entendimiento sobre el comentario que se circunscribe a la apelación extraordinaria.

### 1.3.1 La Apelación Extraordinaria desde su legislación en el año de 1932 hasta su actual regulación.

Del apunte de la legislación mexicana respecto de la apelación extraordinaria, no hemos encontrado una significativa transformación que dicho recurso que haga aparentar un cambio eminentemente esencial, en la función jurídica para la cual fue creada, desde su aparición como recurso de casación.

Pues en el año de 1932, específicamente en la publicación en el Diario Oficial del 19 de septiembre en ese año, aparece el nuevo Código de Procedimientos Civiles esa nueva ley habría de contener el apartado de la apelación extraordinaria en su Capítulo Segundo.

---

<sup>25</sup> ZAMORA y Castillo Alcalá-Nieto, Revista de la Facultad de Derecho de México, Editor el Stylo, Tomo XII, México, 1962, Págs. 591 y 592.

<sup>26</sup> IBIDEM, Pág. 592.

Si bien el Código de 1884 ya citado, no contiene esta nueva denominación para el recurso ahora ya aparece. Cabe cuestionarse sobre el cambio en la ley de lo que antes era llamada recurso de casación.

El maestro Alcala-Zamora nos da su opinión al respecto. "Fundamentalmente, la apelación extraordinaria (Civil) y la reposición del procedimiento (penal) son recursos de casación por errores in procediendo, con la salvedad respecto de la primera y ninguna en cuanto a la segunda, pero hubo el reemplazo a partir de 1919, de la casación por el amparo..."<sup>27</sup>

Las funciones de la apelación extraordinaria que antes se contenían en el recurso de casación, ahora son sustituidas por el propio juicio de garantías como el autor nos lo cita y que en capítulo aparte referiremos, pero por sí misma la apelación extraordinaria tiene importancia; ahora bien, una vez surgida la apelación extraordinaria como tal, es nuestro propósito citar que no ha habido reformas al respecto, salvo las que ahora citaremos:

La apelación extraordinaria en el Código de Procedimientos Civiles publicado en el Diario Oficial del lunes 19 de septiembre de 1932:

#### De la apelación extraordinaria

Artículo 717. Será admisible la apelación, dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia:

I.- Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía.

II.- Cuando no estuvieren representados legítimamente al actor o el demandado o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos.

Artículo 718.- En los casos a que se refieren las tres últimas fracciones, el juez se abstendrá de calificar el grado y remitirá inmediatamente, emplazando a los interesados, el principal al

---

<sup>27</sup> ALCALA Zamora y Castillo Niceto, Derecho Procesal Mexicano, Ed. Porrúa, 1977, Pág. 266.

superior que oirá a las partes con los mismos tramites del juicio sumario, sirviendo de demanda la interposición del recurso que debe llenar los requisitos del artículo 255.

Declarada la nulidad, se volverán los autos al inferior para que reponga el procedimiento en su caso.

Artículo 719.- Este mismo recurso se da de las sentencias, pronunciadas por los jueces de paz y será tribunal de apelación el juez de primera instancia que corresponda a siendo varios el que elija el recurrente y en su silencio el de número inferior.

Artículo 720.- La sentencia que se pronuncia resolviendo la apelación extraordinaria, no admite más recurso que el de responsabilidad.

Artículo 721.- Cuando el padre que ejerza la patria potestad, el tutor o el menor en su caso ratifiquen lo actuado, se sobreseerá el recurso sin que pueda oponerse la contraparte.

Artículo 722.- El actor o el demandado capaces que estuvieren legitimamente representados en la demanda y contestación, y que dejaron de estarlo después, no podrán intentar esta apelación.

El lunes 26 de diciembre de 1966 aparece en el Diario Oficial, la publicación de la reforma al artículo 718 del Código de Procedimientos Civiles de cuyo texto queda así. "El juez podrá desechar la apelación cuando resulte de autos que el recurso fue interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la demanda o se haya hecho expresamente sabedor del juicio. En todos los demás casos, el juez se abstendrá de calificar el grado y remitirá inmediatamente, emplazando a los interesados, el principal al superior, quien oirá a las partes con los mismos trámites del juicio sumario, sirviendo de demanda la interposición del recurso, que debe llenar los requisitos del artículo 255.

Declarada la nulidad, se volverán los autos al inferior para que reponga el procedimiento en su caso.

¿A qué obedece esta reforma? en la exposición de motivos, el Presidente en turno, el Lic. Gustavo Díaz Ordaz, manifestó:

"Hasta ahora, la apelación extraordinaria ha constituido un medio de que se valen los litigantes poco escrupulosos para obstaculizar y dilatar el procedimiento de ejecución de la sentencia, pues a sabiendas de su improcedencia, lo han valer, por lo que acertadamente se propone la reforma del artículo 718 facultando al juez para desechar ese medio de impugnación cuando resulta extemporáneo o en los casos en que el demandado haya dado contestación a la demanda o se haya hecho sabedor del juicio, evitándose así el envío al superior con notorio retardo del procedimiento. No es procedente la supresión total del recurso porque independientemente de que cabría la posibilidad de acudir al juicio de amparo, los pocos escrúpulos de quien acudiera a él, traerían como consecuencia el retardo de asuntos en los Tribunales Federales facultándose así el objeto principal de las reformas constitucionales que en materia del amparo ya hemos aprobado, consistente en expeditar también la justicia federal. Por tales razones debe merecer la aprobación de esta honorable Asamblea la reforma de que se trata".

Ya se denota un interés franco por no hacer de la apelación extraordinaria una herramienta de retardo en la impartición de justicia, era apenas la quinta reforma a esa nueva ley y circundaba sobre nuestro recurso de estudio: El 22 de febrero de 1973 en el Diario Oficial se aprobó la reforma a ese mismo artículo 718 para señalar que el trámite a seguir, una vez admitido el recurso, sería el de un juicio ordinario y no sumario como se contenía en el texto anterior.

Artículo 718.- "... En todos los demás casos, el juez se abstendrá de calificar el grado y remitirá inmediatamente, emplazando a los interesados, el principal al superior, quien oír a las partes con los mismos trámites de un juicio ordinario..."

Hasta la fecha así se conserva el texto legal, a excepción de la derogación del artículo 719 el 22 de febrero de 1973, supresión motivada por los principios de expedición y rapidez en la impartición de justicia que acarrearón también las otras modificaciones ya comentadas.

Tal vez la apelación extraordinaria es uno de los "recursos" con menos variantes y reformas desde su aparición, de cualquier manera su existencia es plenamente justificada siendo una

## CAPITULO II

### ASPECTOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

#### 2.1 Definición y exposición de perspectivas conceptuales del arrendamiento inmobiliario.

No hay actualmente discrepancia significativa por cuanto hace al concepto del contrato de arrendamiento teóricamente sus elementos son notoriamente claros e indiscutibles.

El maestro Rojina Villegas lo define " como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto"<sup>28</sup>

Con la única intención de hacer patente la uniformidad de criterios al respecto, citaremos algún otro autor que al igual que el referido coinciden prácticamente en sus definiciones de ese contrato.

"El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto."<sup>29</sup>

Hay una convergencia en los criterios conceptuales, teóricamente no existe una corriente que se anteponga al concepto genérico del contrato de arrendamiento, bajo tal premisa nuestros legisladores plasman en el contenido de la ley los elementos del arrendamiento como los propios teóricos le definen en artículos muy concretos, que son parte de nuestro derecho vigente.

---

<sup>28</sup> ROJINA Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Vol. I, Tomo Sexto, Ed. Porrúa, Méx., 1981, Pág. 548.

<sup>29</sup> ZAMORA y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, Sexta Edición, Ed. Porrúa, Méx., 1997, Pág.

El Código Civil vigente 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."

Para tener mas claras estas definiciones legal y teóricas del contrato de arrendamiento viraremos un poco la perspectiva para dar un brevísimo repaso del significado de este contrato en otros tiempos y en otros pueblos.

### 2.1.1. El contrato de arrendamiento en otras culturas.

Como todos habíamos de suponer dentro de la cultura romana, antecedente de nuestro derecho, circunda el contrato de arrendamiento, pero no sólo en este pueblo antiguo, hay que hurgar en otras culturas en las que sin duda a "rastros" del contrato de estudio.

El hombre ¿cuándo inicio a hacer contratos de arrendamiento?, necesariamente debía existir la propiedad privada, para ello, hubo de pasar mucho tiempo inclusive para la formación de poblaciones primitivas sedentarias que conocieron la propiedad familiar, espartanos, egipcios e indios antiguos o la propiedad perteneciente a un soberano.

"En todas las condiciones rudimentarias de formación social no se puede encontrar el germen del arrendamiento, pues la colectivización o el desconocimiento de las ideas dominicales impidieron la concepción de los contratos, que no pudieron surgir sino desde el momento en que la propiedad privada hizo su aparición, y en que la necesidad del intercambio entre las gentes dio lugar a las convenciones traslativas del dominio o del goce, de los que la locación es una consecuencia, por lo que se ha dicho que, contrastando con la importancia que este contrato tiene en la vida y en el Derecho moderno, tuvo implicaciones muy restringidas en las legislaciones primitivas."<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> RODRIGUEZ, Solano Federico, Información Jurídica, Editorial Ministerio de Justicia, España, 1949, Pág. 163.

Podemos citar algunos vestigios de este contrato, en los pueblos de Babilonia, Asiria, Asia Menor y pueblos Celtas. "Entre los babilonios es indiscutible que se conocieron esta clase de convenios, pues el Código del Hammurabí, promulgado en el siglo XXIII, antes de J.C. (años 2285 a 2242), contiene diversas disposiciones referentes al arrendamiento de fincas rústicas (versículos 44 a 48), al de servicios (versículos 253 a 258) respecto del cual se especifican los relativos a labradores, yugueros, pastores, carreteros y jornaleros; al de transporte e incluso al de fincas urbanas con relación al que se establece que: "si un arrendatario de casa ha pagado al propietario, antes de expirar el plazo, manda salir al arrendatario, porque ésta haya salido de la casa antes que los días del arrendamiento hubiesen transcurrido, el propietario le devolverá según el dinero que el arrendamiento le había dado".

Sabida superficialmente la muy probable existencia del arrendamiento es pertinente la introducción en la cultura jurídicamente mas importante para nuestro pueblo, el Derecho Romano.

#### 2.1.2 El arrendamiento en el Derecho Romano

No hay oportunidad de apropiación en Roma hasta antes del segundo rey romano Numa que otorgó dos jugera (extensión de tierra para habitación y huerto) a las familias patricias, entregadas para su administración únicamente. En tal caso el origen del arrendamiento "...se presenta bastante confuso, desconociéndose si deriva del precarium, de los contratos del estado, leyes contractus, hechos por los censores o del arrendamiento de semovientes, conocido ya en la ley de las XII tablas.

Lo cierto es que en estas últimas se menciona el alquiler de bestias de tiro, aunque no desenvuelto de una manera completa, porque si bien es cierto que apareció el negocio jurídico, no debió bastar el convenio para que produjera efectos, y las prestaciones de este contrato debieron asegurarse por otros medios, generalmente la sponsio, puesto que la locación carecía de acción, como parece desprenderse del hecho de que las propias XII tabas concederían la pignoris capio para hacer efectivos los alquileres destinados a fines religiosos."<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> IBIDEM. Págs. 164 y 166.

Notaría es la poca importancia de tal contrato y mas aún respecto a inmuebles (que es nuestro interés particular), ya que en la antigua Roma toda persona llega a tener su propio terreno concedido por el Estado al crecimiento del imperio.

La incógnita es a partir de cuando es importante la citada locatio-conductio para la sociedad Romana; es a raíz de la llegada de extranjeros con fortuna a partir del siglo VI originarios de Sicilia, Grecia y Africa. "Necesitando el Estado Romano explotar el *ager publicus*, si los ciudadanos romanos lo cultivan tiene lugar la cesión a quienes reclaman tierras de cultivo, practicándose el arriendo por largo tiempo a cambio de una renta."<sup>32</sup>

En estudio de los factores económico sociales, ocurre algo similar para los inmuebles urbanos en la progresión del arrendamiento, "... gran número de extranjeros llega a Roma tras las guerras púnicas, cuando el terror colectivo de los campesinos es causa del absentismo y les lleva a buscar refugio en Roma. Consecuencia de este hecho es el exceso de la demanda de viviendas frente a la oferta de las mismas, lo que repercute en sus precios, hasta tal punto que en el año 706 de Roma, CESAR impone una disminución de las rentas que se pagaban por las cosas en beneficio de las gentes de fuera, medida que repite Octavio Augusto siete años mas tarde"<sup>33</sup>

Esbozado el momento y circunstancias de lo que pudo ser el arrendamiento, este se vino a reglamentar en la época justiniana con elementos hasta ahora aplicables, la *locatio conductio rei*, *locatio conductio operarum* y la *locatio conductio operis* toman actualmente otros nombres con el mismo contenido funcional, que mas adelante analizaremos.

### 2.1.3 El contrato de arrendamiento en épocas del Bajo Medieval en Europa.

Resulta extremadamente lejano el tiempo de esplendor del Derecho Romano y no es ocioso conocer las características de importancia de este contrato en tiempos mas cercanos, aunque sea en Europa. Por mucho tiempo el sistema económico feudal trajo aparejado el olvido o desuso de algunos tipos de contratos, el uso nuevamente de este contrato surge como antes, por las circunstancias socioeconómicas reinantes, la vida urbana creciente.

---

<sup>32</sup> ALEJANDRE Juan Antonio, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid, Ed. U.C. de M., Madrid 1973, Págs. 259 y 260.

<sup>33</sup>IBIDEM, Pág. 260.

Para el siglo XIII iniciando la predominancia de la clase enriquecida gracias al comercio, por favor del Rey o de grandes latifundios, se cultivan y obligan otras necesidades. En España "se explicaria de esta forma que sea precisamente ahi donde la paz se había consolidado antes y donde primero se organizó la actividad comercial o la vida pública y la Corte, como sucedió en Asturias, donde se encuentra pronto una regulación específica del contrato de arrendamiento de casas. Y lo mismo sucede donde, como en Toledo, no se ha interrumpido una floreciente vida ciudadana que ahora cobra un nuevo impulso"<sup>34</sup>

Sobre el particular, en esta nación y en general en Europa se presenta la densidad poblacional, lo que aumenta lógicamente el valor de las propiedades y la figura del censo enfiteútico entra en desuso, ahora se buscan limitaciones al otorgar el uso de un bien inmueble.

La época anterior, durante la Alta Edad Media se caracteriza por el otorgamiento vitalicio o a muy largo tiempo del uso de inmuebles, esta circunstancia de temporalidad aún se traslada en los siguientes contratos arrenditicios, con sus variantes. "La persistencia de estas situaciones de cesión de casas por largo tiempo, pero en una época en que se tiende claramente a preservar los derechos del propietario, abría paso a la preocupación, por regular las causas que pudieran suponer interrupción de la relación arrenditicia antes del término concertado".<sup>35</sup>

Surge la idea de la terminación anticipada del arrendamiento, en territorios de la Península Ibérica se manifiesta con claridad esa tendencia.

"El alquiler vitalicio parece predominar en algunos lugares, como en Oviedo y Avilés, pero junto a esta posibilidad se práctica el arrendamiento por tiempo limitado, a corto plazo, que a la vez que afianza el dominio y la facultad de disponer del propietario, permitiría la renovación frecuente del contrato, cada vez posiblemente en condiciones distintas y mas favorables para él. En sendos contratos de alquiler celebrados en Toledo a mediados del siglo XIII, la duración de los mismos se fijaba en cinco y en un año respectivamente y los

---

<sup>34</sup> IBIDEM: Págs. 270 y 271

<sup>35</sup> IBIDEM, Pág. 271.

fueros de la familia de Cuenca reconocen la posibilidad de concertar el alquiler, ya fuera de casas o de tiendas, por un año o incluso por meses."<sup>36</sup>

Ejemplo claro de la periodicidad a la que se fue recurriendo en la medida de uso de este contrato se da en España, donde además se adopta una clasificación doctrinal específica por cuanto a la duración del contrato en comento, "... la doctrina moderna establece con las distintas clases de arrendamiento la siguiente clasificación: arrendamientos ordinarios o llanos, que suelen hacer a lo sumo por tres años, siendo renovable de tres en tres hasta nueve, vitalicio, por una o más vidas, y perpetuo, que para los autores equivale al censo."<sup>37</sup>

El arrendamiento arriba a México efectivamente mediante los ordenamientos de los conquistadores españoles como es de suponerse, hay que saber que hasta 1871 el Código Civil asimila la figura jurídica del arrendamiento el paso de Europa a nuestra nación de esa institución fue incontenible. Podremos decir incluso que siendo ese nuestro primer Código Civil formalmente, crece a la par del arrendamiento porque ya para el año de 1884 se hace una transcripción casi total del apartado que sobre arrendamiento disponía su antecesor.

Ya ubicados en el contexto de nuestro país, partiremos de considerar que éste engrosa un sin número de problemas y cuestiones económicas, sociales, culturales, políticas variantes de una zona geográfica a otra, sólo podremos dirigir nuestra atención al Distrito Federal donde surge la Ciudad que creció indiscriminadamente, y ahí justamente el arrendamiento toma relevancia, como mas adelante lo comentaremos con mayor abundancia.

La legislación de arrendamiento durante los rimeros años del siglo corriente no cambia estructuralmente, es decir la tendencia predominante de los artículos normativos de los contratos de arrendamiento sigue siendo la misma hasta 1941 al estallar la Segunda Guerra Mundial las cosas cambian; un contrato de arrendamiento ahora es una herramienta de mayor uso, es decir el efecto económico capaz de producir los arrendamientos aumenta, antes de ese hecho social los elementos interventores de ese contrato son considerados de distinta manera.

---

<sup>36</sup> IBIDEM, Págs. 271-272

<sup>37</sup> IBIDEM, Pág. 273.

Como en Roma y en Europa en general los movimientos sociales provocan los cambios en las leyes, necesariamente ocurriría lo mismo en México, una guerra a nivel mundial si puede producir variantes importantes pero además el crecimiento demográfico toma su lugar junto a otros factores cambiantes de la sociedad, las corrientes renovadoras del derecho y concretamente del arrendamiento se arrebatarán por insertarse en la normatividad de un contrato tan importante.

## 2.2 Clasificación y especies del arrendamiento inmobiliario.

El inicio de este apartado de nuestro trabajo es en la medida de lo posible puntualiza y conceptos sumamente comentados en otras obras, pero no por ello menos importantes para ser citados ahora sobre el arrendamiento y en lo general de cualquier contrato, complementario de nuestra información.

Pues bien el contrato cualquiera que fuese este se define como: "... un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, es una especie dentro del género de los convenios."<sup>38</sup>

Habrá que saber por tanto que el convenio es el acuerdo de voluntades, pero donde además se pueden modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales, esa amplitud de la funcionalidad teórica es notoria. Distinguidos estos dos conceptos, es momento de iniciar a hablar respecto al contrato de arrendamiento. La doctrina se ha dado a la tarea de dar una clasificación a todos los contratos según variados criterios, de estos sólo algunos son de nuestro particular interés y atención, bilaterales y unilaterales, onerosos y gratuitos, conmutativos y aleatorios, formales y consensuales, instantáneos y de tracto sucesivo; se adecuan a el arrendamiento algunos de estas clasificaciones y veremos cuales son.

Puntualizando la definición de arrendamiento en párrafos anteriores y señalada la clasificación de los contratos, se denota fácilmente en cuales de estos criterios encuadra nuestro contrato. Pero esto no es uno de los análisis a plantear, el estudio debe ser más puntual y así lo abordaremos mas adelante.

---

<sup>38</sup> ROJINA Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Ob. cit. Pág. 9.

Desde la antigua Roma ya existía la clasificación del arrendamiento en atención al objeto materia de ese contrato, para una obra (locatio conductio o peris), para la prestación de servicios (locatio conductio operarum), para una cosa (locatio conductio rei); de esta última es de la cual nuestro derecho mexicano asimila y plasma esencialmente en su legislación.

No es así para otros pueblos, donde los tres tipos de contratos de arrendamiento se incluyen dentro de sus textos legales, como Francia, Italia, sin omitir que esta primera nación incorpora el transporte de cosas como un tipo de arrendamiento.

Si en otras naciones surgieron concepciones específicas para el contrato de arrendamiento, en México también se definieron sus características. Es un contrato principal, no requiere de algún otro tipo de contrato para que pudiese existir, es bilateral por generar la obligación de otorgar un uso y de la contraparte el pago de un cierto precio.

Es oneroso por tener un equilibrio en las obligaciones y derechos contraídos; es un contrato formal dados los requisitos legales para su validez, (bajo la variante de consensualidad que otorga la propia ley).

Es por cuanto a su duración de trato sucesivo por obvio en caso de nulidad o rescisión no hay una restitución recíproca de lo otorgado, como sucediera en un contrato instantáneo.

Sintetizado al extremo las calidades de los contratos, ahora podemos atribuir las correspondientes al de nuestro estudio y es menester dar un repaso a otras perspectivas clasificatorias importantes.

### 2.2.1 El contrato de arrendamiento por cuanto a la materia que lo regula.

Para el desarrollo de este tema no pudimos sino recopilar información de los criterios de algunos autores. A este respecto, el maestro Rojina Villegas nos establece que el contrato de mayor uso social es el contrato de arrendamiento civil, pero que la manera más fácil para dar una clasificación dada la materia que lo regula es por exclusión, es manera práctica de identificación.

Dentro de nuestra legislación no hay otros arrendamientos además del civil que el de carácter mercantil y el administrativo, si hemos de seguir el criterio de ese autor es ahora necesario referir esos contratos.

El Código de Comercio vigente en su artículo 75 señala :

“La ley reputa actos de comercio; I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y, alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados...”.

De aquí se desprende que hay un arrendamiento de carácter mercantil pero sólo para bienes muebles, definitivamente no se puede dar esta calidad para bienes inmuebles.

Por lo que respecta a un contrato de arrendamiento administrativo, se distingue atendiendo al propietario del objeto materia de arrendamiento, para este contrato debe ser la Federación, Estados o Municipios a quien pertenezca, sólo así estaremos frente a un contrato de arrendamiento de carácter administrativo.

Sobre esa pertenencia de la que hablamos abundamos para decir que , “... cuando se trate de bienes propios del Estado, éste puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes de plena propiedad. Respecto a ésta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración y entre esos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes, que pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios...”<sup>39</sup>

Encontramos una identificación de este arrendamiento y reconocimiento de su correcta regulación del propio derecho administrativo en el Código Civil en su artículo 2411 que dice: “Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título”, ello con el interés de enumerar limitaciones a los propios

---

<sup>39</sup> IBIDEM, Pág. 552.

servidores públicos participantes al contratarse. La propia materia civil distingue este particular arrendamiento.

### 2.2.2 Análisis de la clasificación legal del arrendamiento inmobiliario.

Existe el arrendamiento de cosas como concepto genérico según lo plantea la doctrina, pero la ley ¿qué admite como posible de arrendamiento? el artículo 2400 del Código Civil vigente así lo delimita: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."

De tal forma ahora ha quedado más compacta la definición respecto a que se puede arrendar, se deja fuera en México la posibilidad de arrendar derechos personalísimos (como la doctrina lo plantea), pero a pesar de ello hay que sustraer de esa definición los bienes muebles, para que ahora si nos quede solamente el objeto de nuestro estudio; el "cerner" un concepto brinda sus ventajas ubicando de él aquello que nos interesa distinguir, nuestra intención denotada para este contrato de arrendamiento, porque hemos de hablar de bienes inmuebles arrendados; partiremos de una delimitación legal al respecto, el artículo 750 del Código Civil vigente así las puntualiza:

"Son bienes inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él,

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras que no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares,

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido,

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo,

V.- Los palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente,

VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma.

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca.

VIII.- Los aparatos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.

IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella,

X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto,

XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa,

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles.

XIII.- Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas."

Ha sido fijado por la ley lo que es un bien inmueble, de aquí corresponde ponderar que hay una subdivisión al apartado de nuestra ley sustantiva por cuanto a la materia de arrendamiento encontrando los llamados bienes inmuebles utilizados para distintos fines y a partir de esos fines sobrevienen preceptos legales específicos de regulación. Esos fines de

utilización son: para habitación, comercio, industria, agricultura, a estos nos referimos enseguida mediante la descripción legal.

Para los bienes inmuebles arrendados con fines de habitación el Código Civil vigente señala en sus artículos:

"2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2248-A, 2448-B y 2448-H Las disposiciones contenidas en los artículos 2248-A, 2448-B y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

2448-A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigibles por la ley de la materia.

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

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

ART. 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

ART. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a la falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del Inmueble.

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

ART. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará el arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

ART. 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

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

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

II.- El o los arrendatarios dispondrá de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

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

V.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses.

La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

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

ART. 2448 K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

El rubro marcado por las fincas urbanas arrendadas destinadas a la habitación es el de una mayor significación, sus lineamientos resaltan significativas diferencias por ello mayor amplitud en la enumeración del articulado que lo regula, para los arrendamientos con otros fines obviamente hay mayor brevedad en su comentario diremos que son "menos importantes" para nuestro análisis.

Para las fincas destinadas al comercio o a la industria hay un sólo precepto que los limita por cuanto a la duración del arrendamiento y que recientemente fue modificado, para quedar en estos términos:

Artículo 2398.- "...El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria."

Por lo que respecta a las fincas rústicas arrendadas, el Código Civil estructuró un apartado particular.

“Del arrendamiento de fincas rústicas”.

Artículo 2454.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a la falta de convenio, por semestres vencidos.

Artículo 2455.- El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por la esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios, pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto ú otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajara proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciables.

Artículo 2456. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fondo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que el no pueda verificar el uso de los edificios y demás medios que fueran necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Artículo 2457.- El permiso a que se refiere el artículo que procede no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

Artículo 2458.- Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Es digno de resaltar que del texto legal no se aprecia un acotamiento sobre qué se considera un bien urbano y un bien rústico, pero nosotros lo comentamos, el primero, según los escritores del tema, es aquel destinado a la habitación y la finca rústica es de aprovechamiento directo del suelo, la directriz para saber si se trata de un predio urbano o rústico concuerda con la finalidad o destino principal del bien y digo principal porque pudiese en un mismo predio darse un uso accesorio, aunque se hubiese éste arrendado para habitación o bien para explotación del suelo. La legislación Argentina es más precisa al respecto señalando cuando se trata de un arrendamiento rural.

"Dice el artículo 2, Ley 13.246, que habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio ubicado fuera de las plantas urbanas de las ciudades o pueblos con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero..."<sup>40</sup>

Nuestra legislación con el establecimiento de los apartados regulatorios específicos, tiene una mayor semejanza a los Códigos Francés e Italiano.

"La legislación española no distingue, como los Códigos Alemán y Suizo, las categorías del arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute. Pero establece una diferencia entre los arrendamientos de predios rústicos y los predios urbanos..."<sup>41</sup> De cualquier manera en México no hay una significativa discrepancia de criterios en el reconocimiento de un predio urbano y uno rústico, nuestra legislación siempre cercana a la española repite la omisión de la denominación clasificatoria pero distingue las regulaciones particulares que ya citamos.

### 2.3 Las consecuencias jurídicas de la celebración del contrato de arrendamiento.

Nos ocupa saber que a la celebración de un contrato, cualquiera que fuese, producirá una serie de consecuencias jurídicas necesarias de analizar, pero a esto precede el conocimiento de las partes integrantes del propio contrato; para dar una mejor percepción de los efectos que este pudiese generar, partiremos de su explicación breve.

---

<sup>40</sup> A. Borja, Guillermo, Manual de Contratos. Ed. Perrot, Argentina, 1989, Pág. 436.

<sup>41</sup> ROJINA Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Ob. Cit., Pág. 554.

### 2.3.1 Elementos que integran el contrato de arrendamiento inmobiliario.

Por principio los elementos personales, derivados del concepto del mismo contrato son: arrendador y arrendatario, el primero necesita tener la capacidad genérica de ejercicio para contratar y además especial respecto a la disposición del objeto del arrendamiento. Así que no es precisamente necesario ser propietario para dar en arrendamiento alguna cosa, siendo apoderado facultado para ello, teniendo los derechos usufructuarios o estando autorizado por la ley, es suficiente para contratar en esa calidad de arrendador.

El que es copropietario no puede arrendar sino una vez que se autorizó por los otros copropietarios.

Artículo 2403 del Código Civil vigente. "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios".

Respecto al arrendador de un bien ajeno es por cuanto a las facultades que se derivan del contrato de mandato para actos de dominio o de administración, siempre bajo las limitaciones que éste mandato señale.

El arrendador que lo hace por virtud de los derechos de usufructo sujeta ese contrato a la detentación de la calidad de usufructuario adquirida por la ley, por testamento o prescripción, así se incluye en el Código Civil vigente.

Artículo 1002 "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminará con el usufructo.

Por lo que hace de los autorizados para arrendar según la ley, los que ejercen la patria potestad, tutores, síndicos o albaceas, representantes del ausente entre otros, atienden a limitantes de duración del contrato del bien arrendado, ejemplo claro en los que ejercen la patria potestad de un menor, el Artículo 436 del Código Civil vigente: "... Tampoco podrán

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

El arrendatario por su parte, sólo requiere para contratar en arrendamiento la capacidad de goce y ejercicio genérico, pero hay limitantes para el goce muy concretas.

“La ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, al incapacitarlas para celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarias. Tal es el caso de las sociedades comerciales por acciones que no pueden tomar en arrendamiento fincas rústicas (Art. 27 Constitucional Fracción IV), los magistrados, jueces, exempleados públicos no pueden arrendar los bienes que deban ser arrendados en los negocios en que intervengan (2404) y los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren (2405). Los tutores tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos (569).”<sup>42</sup>

Sin lugar a dudas sobre cuales son esas prescripciones legales sobre el arrendatario, es momento de hablar de otro elemento contractual.

El objeto, dividido en dos partes el bien arrendado, que puede ser cualquier bien mueble o inmueble con sus excepciones, los derechos estrictamente personales, lo que la ley prohíbe expresamente y los que se consuman por su primer uso.

En cuanto al precio, segunda parte del objeto del contrato, este debe ser cierto y determinado, si faltase esa certeza al contrato el contrato sería innominado y en ausencia de la determinación sería nulo.

“Puede suceder que se celebre un contrato ya sea verbal o por escrito, por el que se conceda el uso o el goce de un bien y no se determine en ese acto el pago de la prestación o precio cierto, ya sea porque las partes hayan convenido en fijarlo posteriormente o porque hayan encomendado a un tercero su determinación, y que posteriormente no se avenga a

---

<sup>42</sup> ZAMORA y Valencia Angel, Contratos Civiles Sexta Edición, Ed. Porrúa, Méx. 1997, Pág. 173.

precisarlo o que el tercero fallezca o se vuelva incapaz antes de señalarlo o no desee hacerlo. En todo caso ese contrato será nulo, en los términos del segundo párrafo del artículo 1857 del Código Civil."<sup>43</sup>

La forma que debe revestir el contrato de arrendamiento es totalmente específico en la ley. Debe ser por escrito, artículo 2406 del Código Civil vigente: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

Esta requisición de constar por escrito es independientemente a la cuantía del contrato, recientemente se reformó esta disposición olvidando el monto de la renta para que constase por escrito obligatoriamente.

Habiendo un contrato por una temporalidad mayor a seis años o más de tres meses de anticipo de rentas se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad siempre que conste en documento en escritura pública ante Notario o contrato privado ratificado posteriormente ante Notario.

En este contrato hay una claridad respecto a la formalidad que debe contener, pero sujeto siempre a las reglas generales de todos los contratos y si la formalidad exigida por la ley no se presenta pero consta fehacientemente la voluntad de celebrar el contrato, cualquiera de las partes puede exigir se dé esa formalidad, tal como lo señala el artículo 1833 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

### 2.3.2 Los efectos de una contrato de arrendamiento para el arrendador.

No coinciden los autores en apuntar como primera obligación de una de las partes contratantes (el arrendador) el entregar la cosa para que su contraparte (el arrendatario) haga uso o goce temporalmente del objeto materia del contrato, por ejemplo para el maestro Rojina Villegas primero se está obligado a una concesión, "La obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario."<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> IBIDEM, Pág. 169.

<sup>44</sup> ROJINA Villegas, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Ob. Cit., Pág. 593.

Se reconoce sin embargo y a pesar de la diferencia conceptual, que se trata de una obligación de dar y como tal corresponde su análisis; en contraposición de la legislación francesa que desde el Código Napoleónico establece una obligación de hacer: "hacer gozar".

Es más sencillo ubicar las circunstancias marcadas por la ley en que se a de conceder el uso o goce temporal de una cosa (propriadamente la entrega de la misma); las referencias claras son cuándo, cómo y dónde habrá de ser esa entrega.

Como en todos los contratos primero hay que atender lo expresamente pactado, pero en omisión al respecto hay normas específicas. ¿Cuándo se debe entregar la cosa arrendada?, a diferencia de la regla genérica para las obligaciones de dar, en esta caso es cuando sea requerida por el arrendatario y no después de treinta días de la solicitud de entrega, como lo señala la regla genérica, cito ahora los dos artículos del Código Civil vigente para ubicar tal fundamento.

Artículo 2080 "Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga..."

"Artículo 2413 La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenido, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario."

Se percibe la discrepancia entre la primera norma genérica de las obligaciones de dar y la segunda de carácter específico atendiendo a la naturaleza del contrato.

¿Dónde se debe entregar la cosa arrendada?, seguramente es el apartado más grande de las obligaciones del arrendador, por ello su análisis por separado, puntualizado para darle respuesta:

-Es obligación entregar la cosa arrendada, con todo lo que le pertenece para el uso por el que se contrato y en condiciones propias a la naturaleza de este bien arrendado, su

fundamento el Artículo 2412 Fracción I del Código Civil "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. 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 aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrezca al arrendatario higiene y seguridad del inmueble.."

-Es obligación dar mantenimiento y reparar por todo el tiempo que dure el arrendamiento la cosa arrendada.

"Artículo 2412 del Código Civil vigente, fracción II.- "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: ...II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias..."

El mismo Código en su artículo 2416 faculta el requerimiento judicial de su cumplimiento de ser necesario la rescisión del contrato. Si nos remontamos a la clasificación del arrendamiento, es de tracto sucesivo, así entendemos esa obligación.

No debemos perder de vista que las reparaciones menores por deterioro del uso normal de lo arrendado serán hechas por los arrendatarios, tal como lo señala el artículo 2444 del Código Civil vigente.

-Es obligación no hacer estorboso el uso de la cosa entregada en arrendamiento, excepto si han de realizarse reparaciones para la conservación de lo arrendado, mientras el contrato esté vigente. Artículo 2412 fracción IV del Código Civil Vigente.

Tal situación incluye por tanto el caso de evicción contra el propio arrendador o provenientes de un hecho ilícito ejercido contra el arrendatario. Cabe aclarar que si la perturbación se genera por un tercero, queda desligado el arrendador de toda obligación al respecto.

-Es obligación responder pagando los daños y perjuicio que se ocasionen por la existencia de vicios o defectos ocultos al momento de contratar. Artículo 2412 fracción V del Código

Civil vigente, inclusive podrá el arrendatario solicitar una disminución en el monto de la renta si hubiese dichos vicios o defectos ocultos.

- Es obligación pagar las mejoras realizadas a lo arrendado, en caso de así haberse obligado durante el arrendamiento, si se rescinde el contrato por culpa del arrendador y hubo mejoras útiles, si se contrató por tiempo indeterminado, hubo mejoras generando gastos superiores al monto de rentas y se da por terminado a pesar de haber pactado que las mejoras serían en beneficio de lo arrendado. Artículo 2423 del Código Civil vigente.

- Es obligación respetar el derecho de preferencia por el tanto en caso de la venta del bien arrendado, el cual opera según el artículo 2447 del Código Civil vigente y para fincas urbanas destinadas a la habitación según el artículo 2448 apartado J, so pena de pagar daños y perjuicios.

### 2.3.3. Los efectos de un contrato de arrendamiento inmobiliario para el arrendatario.

En el mismo tenor y orden de ideas, cabe hacer los mismos cuestionamientos para referir las obligaciones del arrendatario y así procedemos.

Salvo el caso de haber establecido pacto en contrario, la contraprestación del arrendatario es el pago del precio cierto y determinado, llamado también renta, que se pagará desde que reciba el inmueble hasta su entrega.

¿Cuándo debe pagarse la renta?, en el arrendamiento de bienes obviamente inmuebles pero urbanos no destinados a habitación no hay una norma para el caso de omisión convencional al respecto, dada la derogación del artículo 2452, en el Código Civil vigente, aplicando al respecto las normas de aplicación a las obligaciones genéricas.

En el caso de los inmuebles urbanos que han de ser destinados a habitación será por meses vencidos, apartado "E" del artículo 2448 del Código Civil. "La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos..."

Si se trata de predios rústicos será por semestres vencidos, artículo 2454 del Código Civil vigente.

¿Dónde debe pagarse la renta?, en el despacho o habitación del arrendatario artículo 2427 del Código Civil vigente.

¿Cómo debe pagarse la renta?, en dinero debe ser el pago, salvo pacto en contrario que comprometa la entrega de otra cosa cierta y determinada.

Si el pago fuera en frutos se sujeta a lo dispuesto por el artículo 2430 del Código Civil vigente "Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido."

La entrega del bien al arrendatario, implica para éste el cuidado del mismo, ( el mismo artículo 2419 del Código Civil, prescribe la facultad de defensa en su calidad de poseedor), pero aún implica mayores obligaciones:

-Dar únicamente el uso del bien por el que se contrató. Artículo 2485 fracción III del Código Civil.

-Realizar reparaciones menores surgidas del uso normal de la cosa. Artículo 2444 del Código Civil vigente ya referido.

- No podrá variar la forma de lo arrendado a menos del consentimiento otorgado por el arrendador, si lo hiciere sin la voluntad de su contraparte, lo restablecerá a la forma anterior y responderá por los daños y perjuicios. Artículo 2441 del Código Civil vigente.

- Enterar al arrendador de reparaciones necesarias, novedad dañosa o usurpación, de no hacerlo pagará daños y perjuicios artículo 2415 y 8419 del Código Civil vigente.

- Asegurar contra riesgo probable si en el inmueble arrendado es con la finalidad de una industria peligrosa.

-En caso de incendio, será responsable excepto si es por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción, artículo 2435 del Código Civil vigente, de igual forma si el incendio inició

en otro inmueble y se propaga a pesar de las precaución implementadas por el arrendatario, artículo 2436 del mismo Código.

- Si el uso del bien arrendado es de una industria peligrosa debe asegurarse respecto a la peligrosidad que represente.

- Indemnizará si hubiere deterioro de la cosa arrendada, atribuidos a él o sus familiares, arrendatarios, sirvientes, etc. Lo mismo ocurre en caso de pérdida, según el propio artículo 2425 fracción II del Código Civil.

Independientemente al cúmulo de obligaciones para un arrendatario existen prerrogativas que le son atribuidas y de las cuales es necesario citar las de mayor significado, cualquiera que sea el uso al que sea destinado el inmueble.

El arrendatario dejará de pagar el predio de la renta totalmente por el tiempo en que dure el impedimento del uso o goce del objeto arrendado, considerando que la causa del no uso o goce provienen de caso fortuito, fuerza mayor o evicción.

En el supuesto de un impedimento parcial del uso o goce del bien arrendado o por contener vicios ocultos, ocurre algo similar, se podrá exigir una reducción proporcional del precio de la renta. En los dos casos, si la duración del impedimento total o parcial de lo arrendado fuese por mas de ocho meses, faculta al arrendatario para exigir la rescisión del contrato celebrado. Transcribo ahora los artículos que sustentan estos derechos especiales de arrendatario, del Código Civil vigente.

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2432. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Artículo 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

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

La idea de llamarle derechos especiales del arrendatario es con la finalidad de considerar que se derivan de la propia entrega del objeto arrendado o del uso o goce ya concedido al arrendatario, sin ningún vínculo con otra situación contractual o legal.

2.3.3.1. La entrega del bien arrendado por el arrendatario (la prórroga y la tácita reconducción).

Hasta antes de la actual regulación la entrega del bien arrendado (primordialmente urbano) era difícil, otorgaba privilegios al arrendatario que obstaculizaba su entrega una vez concluido el contrato de arrendamiento.

Algo que debía parecer "sencillo" hasta antes de las reformas era muy complejo, la entrega del bien arrendado al vencimiento del contrato. El 23 de julio de 1993 se publicó en el Diario Oficial la derogación que facultaba al inquilino a exigir la prórroga por un año del contrato de que se tratare (artículo 2485 y 2486 del Código Civil vigente en 1992). La regulación que ahora tienen la llamada prórroga y tácita reconducción se constriñen a los términos del

artículo 2487 reformado del Código Civil vigente que transcribo en la parte de nuestro interés:

"Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478..."

Ampliando el comentario respecto a la prórroga, no subsiste para ningún tipo de arrendamiento y en el supuesto de la tácita reconducción solamente se considerará por prorrogado el contrato por tiempo indeterminado, en este caso el contrato termina a voluntad de alguna de las partes, previo aviso con quince días de anticipación, si el predio es urbano o un año si el predio es rústico. Así lo regula el artículo 2478 reformado del Código Civil vigente.

Sobre el procedimiento de aviso de terminación de contrato, hay efectivamente una laguna legal ¿Hasta cuándo debe realizarse este aviso? La suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia número 98, visible a fojas 238 y 284 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala a la letra dice:

#### "ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorio Federales, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXIV, pág. 87 A.D. 2603/58. - Joyería La Palma, S. de R.L.: -Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXVI, pág.49 A.D.6044/58 Manuel Guerrero.- 5 Votos.

Vol. XXXV, pág. 38 A.D. 926/59.- Justo Hernández Orozco.- 5 votos.

Vol. XXXVII, pág. 36 A.D. 7539/59.- Waldo Soberón.- 5 votos.

Vol. XL, pág. 76 A.D. 4276/59.- David de J. Jiménez.- Unanimidad de 4 votos.”

La operación de los preceptos y tesis jurisprudencial citados, no tienen otro fin que el de agilidad y promoción a la nueva celebración del arrendamiento, evitando el estancamiento de las relaciones contractuales de esta índole que ya no beneficien sólo a una de las dos partes, de lo cual comentaremos mas adelante en capítulo a parte.

### 2.3.3.2 La terminación del contrato de arrendamiento.

El artículo 2483 del Código Civil vigente señala los supuestos que originan la terminación del contrato de arrendamiento:

El cumplimiento del plazo fijado o satisfecho el objeto por el que se arrendó, convenio expreso, nulidad, rescisión, confusión, pérdida o destrucción de la cosa arrendada, expropiación de lo arrendado, evicción sobre lo que se arrienda.

De estos supuestos cabe mencionar que sólo algunos de ellos atañen específicamente aspectos del arrendamiento, y otros que se precisan como causa de terminación contractual pero que tienen el carácter de aplicación genérica para todos los contratos; por tanto nuestro comentario va entorno a esas primeras causales que únicamente se dan en el contrato de nuestro estudio con sus particularidades.

Sobre el cumplimiento del plazo fijado o satisfecho el objeto, en este caso en el apartado anterior ya citamos el supuesto de un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, describiendo ahí en que radica la particularidad de esa causal de terminación.

De la rescisión, en arrendamiento hay dos artículos específicos que la enmarcan 2489 y 2490 del Código Civil vigente, transcritos ahora:

Artículo 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

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

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425,

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

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

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

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

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

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

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

La legislación tuvo la intención de hacer hincapié en estas causales por ser de suma importancia su cumplimiento atendiendo a la naturaleza del propio arrendamiento, obviamente todas las obligaciones no cumplidas por los contratantes son motivo suficiente para que exista la rescisión pero con esta precisión de la ley es mas sencillo exigir que se declare rescindido un contrato arrenditicio.

Las otras causales de terminación mencionadas al inicio compagan casi en su totalidad con las genéricas de los contratos como ya lo habíamos mencionado, es por esto irrelevante hacer comentario sobre motivos de terminación contractual que no encierren importantes peculiaridades sobre arrendamiento, dando por hecho su claridad en la aplicación para todos los contratos.

#### 2.3.4. El arrendamiento y otro tipo de derechos.

Para el cierre de este capítulo es necesario que se deje sin lugar a dudas precisada la naturaleza del contrato de arrendamiento, al ser un contrato traslativo de uso pudiera existir alguna confusión, sobre todo con derechos reales, como el usufructo, por ello el maestro Rojina Villegas, destina un apartado de su obra para hacer el comentario sobre el particular, nosotros por nuestra parte así lo referimos trayendo a colación su comentario "...el derecho del arrendatario no tiene las características de todo derecho real, por cuanto que no es oponible de manera absoluta a todos los terceros y en virtud de que el arrendatario no tiene una acción persecutoria de la cosa, como acción real, siendo sólo posesoria."<sup>45</sup>

No hay lugar a dudas sobre la diferencia con un derecho real aunque parezca lo mismo; es el arrendamiento un derecho personal que obtiene el exigimiento de una determinada conducta para el arrendador, el usufructo en cambio obliga a un "sujeto pasivo" universal o indeterminado respecto a un bien.

"En los derechos reales, el sujeto pasivo indeterminado que tiene una obligación de no hacer, se coloca en un plano totalmente diverso. Su función consiste en abstenerse, no en colaborar. Cuando interviene es para violar el derecho real. Cuando ese tercero indeterminado que tiene sólo una obligación general de respeto, se inmiscuye en esa relación, su intervención consiste en violar y perturbar ese derecho. Cuando se mantiene alejado, respetando el derecho real ajeno y cumpliendo con esa obligación general de no hacer, entonces el derecho real se satisface y cumple íntegramente."<sup>46</sup>

De este texto transcrito se disipa cualquier cúmulo de posibles interrogantes sobre la identificación del derecho real, que en este caso no se trata del distinguible derecho real de propiedad, sino la visualización del derecho de usufructo y el derecho personal derivado de un contrato de arrendamiento.

---

<sup>45</sup> ROJINA Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Ob. Cit. Pág. 580.

<sup>46</sup> IBIDEM, Pág. 584-

La identificación de los derechos personales derivados del arrendamiento, cuando hay que distinguirlo del usufructo y el nudo propietario hace inoperante la fórmula anterior descrita, no sirve para ese fin, de ese modo es mayor la complejidad y "... no es posible hacer la identificación de los derechos reales con los personales, ni la del usufructo con el arrendamiento."<sup>47</sup>

El arrendamiento, como quedó claro, es una herramienta jurídica sumamente regulada (a pesar de algunos escollos no salvados por la ley). Hasta este momento y en este capítulo que concluimos hemos empleado el derecho sustantivo en nuestros comentarios para su estudio y comprensión, pero la vinculación del derecho adjetivo es inminente, y de esa base partimos para abordar la trayectoria que deberá seguirse en el supuesto de las controversias de arrendamiento, concretamente al implemento de la figura impugnativa de apelación extraordinaria que obviamente al acercamiento con la materia de arrendamiento da forma a nuestro campo central de estudio.

---

<sup>47</sup> IBIDEM, Pág. 591.

## CAPITULO III

### LOS MEDIOS DE IMPUGNACION Y LA APELACION EXTRAORDINARIA

#### 3.1 Los medios de impugnación y la apelación extraordinaria.

En un capítulo anterior comentamos de la observancia y significación que ha tenido para los pueblos la impartición de justicia por parte del estado; no en la misma medida para todas las sociedades claro y después de cierto tiempo es que hay un acceso evolutivo, surgen otras premisas sociales y jurídicas concatenadas entre sí.

Certeramente, podremos decir que hay un reconocimiento de la falibilidad humana y dentro del ámbito jurídico nos interesa saber como se asume ese factible error humano, concretamente al impartir justicia mediante la emisión de resoluciones que por efecto instituyen agravios.

Damos por entendido que dentro del funcionamiento estatal hay instituciones encargadas de la impartición de justicia, que hacen derivar de manera interna y externa el nacimiento de órganos encargados del control de la legalidad de los actos realizados por esos funcionarios públicos participantes de las actividades de los tribunales.

El control de la legalidad y los actos judiciales es basto, la perspectiva que por tanto debemos tomar va en referencia al cumplimiento de las reglas del derecho preventivamente, será pues nuestro punto de partida, dejando fuera aspectos tales como el daño ocasionado por la inexacta aplicación de esas normas que circunstancialmente pueden desembocar en responsabilidad judicial.

Con la finalidad para mejor proveer justicia surge la impugnación, incluyente de la jurisdicción y lo procesal; es nuestra materia de interés ya que por supuesto la mala impartición de justicia tiene muchas aristas.

De la concepción teórica respecto a la impugnación, coinciden los autores en precisar la amplitud de un concepto genérico.

"La impugnación constituye, en general, una instancia reclamadora de la legalidad o procedencia de un acto de autoridad que se hace valer ante la misma autoridad ú otra jerárquicamente superior o ante algún órgano revisor específico, para que califique la procedencia o la legalidad, o ambas cosas, respecto del acto que se reclama".<sup>48</sup>

Pudieran surgir elementos que generan confusión sobre el vínculo tan estrecho con lo que incumbe a lo procesal estrictamente.

Es más sencillo enfocar la impugnación en un conocimiento genérico que este implica, desarrollando después recovecos indiscutibles pero igual de importantes de la instancia impugnativa.

Existe una reflexión concreta, la palabra "impugnación" por si sola es totalmente intrascendente y carente de significado con un ámbito que no sea jurídico. Es nuestro punto de partida para descubrir lo que entraña esa palabra, el interés no puede ser otro que saber a que se da nombre con esa voz.

La manera de abordar este capítulo, de lo elemental a lo complejo procura una sencillez en su análisis, en primera instancia la impugnación hace percibir una conducta, pero este vocablo necesita mayor explicación, desde lo propositivo y conceptual del mismo, "...la voz impugnación es absolutamente algo perteneciente al Derecho, como masa lo es a la física o catalización a la química. Quien ha empleado la palabra impugnación, ha tenido que dejar supuestos conocimientos jurídicos, sin los cuales es insignificante el término".<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> GOMEZ Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Ed. Trillas, Méx., 1984, Pág. 135.

<sup>49</sup> BRISEÑO Sierra Humberto, Revista de la Facultad de Derecho de México, Tomo XXV, Editorial U.N.A.M., Méx., 1976, Pág. 514.

El punto álgido se encuentra en la aceptación técnica de la impugnación, la combinación práctica de una misma voz para expresar ideas distintas que parten de nociones semejantes conforman el contexto donde hay que entender nuestro objeto de estudio.

Sobre ese llamado contexto hay tantos y variados donde se puede dar utilización, como lo es el propio ámbito jurídico, en éste se incrementan sus variantes de significación, por ejemplo:

"... el jurista que está observando la apelación en un juicio dado. Para él, esta apelación es un impugnar la sentencia y, por ende, la voz impugnación va a quedar soldada prácticamente a lo que sea apelar en este régimen legal. Después, el estudioso considerará la revocación y verá en ella datos similares a los encontrados en la apelación y les llamará también impugnación, pero un distinto observador, en lugar de atender a lo procesal, se tropieza con lo sustantivo y considera la actitud del heredero que ataca el testamento, calificando esta conducta de impugnativa: tendrá así, una idea diferente de lo que sea impugnar, porque los contextos han variado o mejor aun, se ha tomado la voz impugnar en dos contextos distintos, por más que haya coincidencia en algún dato, que aquí sería la apelación. Un jurista sumó apelación y revocación, el otro apelación y ataque al testamento."<sup>50</sup>

Naturalmente, se desprenden un sin número de contextos, la combinación de ámbitos es innumerable.

"Impugnación en lo procesal civil frente a impugnación en el amparo, probablemente lleve a impugnación a la teoría general del proceso, y de ahí se podrá ascender a impugnación en el ámbito procedimental que abarcaría los trámites propiamente procesales más los administrativos, legislativos y convencionales. Pero no terminarían los canales, porque se acudiría a la perspectiva genérica del Derecho como ciencia y luego, como filosofía, sin olvidar que también se han hecho ensayos para estructurar el Derecho como psicología o sociología, el Derecho como economía y como política."<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> IBIDEM, Pág. 515.

<sup>51</sup> IBIDEM, Pág. 515.

Sin importar que pudiesen encontrarse tantos contextos el de nuestro estudio es jurídico y dentro de él la división procesal.

La impugnación requiere otros conceptos para su mejor enfoque y al entender a la norma jurídica como herramienta rectora de las conductas de dos partes, en un estado de derecho se asume la existencia del derecho de instancia para todo gobernado, en México se consagra constitucionalmente y de ello hablaremos, observando la relación con nuestro tema.

**"La instancia** se puede definir como el derecho individual de una relación dinámica, cuyo ejercicio es el supuesto de la prestación resolutive, pero la que no puede predeterminar el sentido de la resolución".<sup>52</sup>

Favorezca o no la resolución del órgano estatal instado ya se produjo un efecto con el ejercicio del derecho de instancia, entenderemos mejor a este derecho señalando su clasificación, de forma enunciativa solamente, pero muy clara.

**La petición** es una instancia que partiendo del gobernado va hacia el gobernante solicitando un, dar, hacer o no hacer de la autoridad. Posiblemente se obtenga una conducta positiva que favorezca la pretensión del súbdito. Pero también es factible que se resuelva en contra de sus deseos, y hasta cabe que la autoridad sea totalmente omisa. Es en el último caso que se viola el derecho de instancia llamado petición, porque en los otros dos, cualquiera que sea la resolución, la instancia queda satisfecha, por mas que la petición sea desfavorecida.

**La denuncia** es también una instancia unilateral cuya pretensión se limita a poner en conocimiento de la autoridad determinada circunstancia jurídica. Respecto del denunciante, su actividad puede terminar en la mera participación del conocimiento, su actividad puede terminar en el ámbito judicial a través de manifestaciones, declaraciones o avisos exigidos por las leyes tributarias; pero también puede extenderse a lo largo del procedimiento, por ejemplo, tratándose de la averiguación penal.

---

<sup>52</sup> IBIDEM, Pág. 518-

**La querrela se aparta de la denuncia, ante todo porque siendo como ella una relación entre justiciable y gobernante, es ya una declaración de voluntad y además persigue la sanción por infracciones del querrellado que perjudica al querellante.**

**La queja** sigue siendo relación entre el particular y la autoridad, y también es una declaración de voluntad, pero su intención es que se aplique una sanción disciplinaria no una penal, a quien resulta ser órgano estatal o agente auxiliar como en el caso del secretario del juzgado, el oficial mayor o el actuario.

**Por reacertamiento** se está significando una instancia que justifica por segunda vez una decisión autoritaria. La palabra acertamiento es un italianismo que proviene de la voz acertamiento y que ya ha sido introducida en la literatura jurídica tanto en el campo procesal como en el fiscal, y que se puede traducir por fijación o tipificación, porque se trata siempre de subsumir el concepto del hecho específico, también llamado en italiano *fattispecie*, en el concepto llamado genérico. Si a través del acertamiento el gobernado logra que la autoridad defina su situación o la relación jurídica particular que le interesa...<sup>53</sup>

En este caso el reacertar es impugnar el acertamiento autoritario de carácter administrativo generalmente obtenido por sentencia judicial.

La última de las clasificaciones es notoriamente mas importante para nuestro análisis. La acción, es identificable dada su bilateralidad, únicamente se da en el proceso; surgida esta encaminada a la existencia opositora a través del juez imparcial, una vez propuesta lleva a un litigio o situación controversial.

El desarrollo del tema sobre la impugnación queda consignado dentro de estas premisas referidas, el derecho de instancia por su parte es la base conceptual, génesis de toda impugnación.

---

<sup>53</sup> IBIDEM, Págs. 518 y 519.

Temporal y geográficamente es imposible saber el sin número de nombres que reciben los medios de impugnación; citamos algunos: primera y segunda suplicación, recurso de injusticia notoria, querrela nullitatis, restitutia in tegrum, etc.

Estos medios ahora son parte de la historia, pero se siguen generando y de su clasificación comentaremos más adelante, lo que se destaca es que en todas ellas el común denominador ubicado son las posibles equivocaciones humanas.

Ahora bien, dentro del derecho de instancia se engloban mas situaciones que las de carácter meramente procesal, la finalidad de resistir una resolución de autoridad supera las referencias limitantes de lo procesal.

### 3.1.1 La justicia y la impugnación.

La teoría sobre la impugnación es generalmente común y actualmente son menos los puntos neurálgicos de discusión, por el contrario a existido un punto de convergencia respecto a su esencia, tangible y de vida diaria para todos y cada uno de nosotros, fuese cualquiera el nombre que se le diera, lugar y tiempo de lo que llamamos en México impugnación.

Ha quedado explicado minimamente que en todo lo concerniente a la actividad humana, incluyendo obviamente la de carácter judicial existe el error probable, de aquí el que abramos este apartado.

La legislación emitida en circunstancias determinadas en cada una de las naciones se realiza generalmente con el propósito de la mejor convivencia social, conformando el Derecho positivo pero la aplicación del derecho vigente no siempre trae para todos un absoluto trato justo.

En efecto, lo justo y lo legal en ocasiones se bifurcan partiendo de que la justicia responde a consideraciones tendientes a lo subjetivo.

Temporal y personalmente la aplicación de leyes cambia, una situación de aplicación exacta de leyes se puede presentar como totalmente injusta de una época a otra, es porque el

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

juzgador se debe constreñir a la esencia del texto legal, cuando este apego a la ley faltase, aparece la falta al principio del debido proceso legal, en este y no en otro momento se le debe dar cumplimiento, sin poner en tela de juicio la asociación inseparable de la aplicación de la ley al caso concreto como lo correcto, "...un principio elemental de garantía de los derechos humanos, un principio elemental de debido proceso legal, implica que todo sistema procesal tenga medios de impugnación, o sea estas medidas, estas formas, estos recursos o procedimientos mediante los cuales los justiciales, es decir, tal principio consiste en que los sujetos que acuden a los tribunales pidiendo justicia, tenga a la mano dichos medios, procedimientos y recursos para que las resoluciones que se han dictado se reexaminen, se haga un análisis cuidadoso de ellas, a veces por el propio tribunal que ha dictado la resolución, pero por regla general, sobre todo si se trata de la resolución final de un proceso, por un tribunal de jerarquía superior o de segunda instancia."<sup>54</sup>

La búsqueda de la aplicación de la ley acarrea "posibles injusticias", pero no se puede perder de vista que el funcionamiento de un aparato judicial pierde su esencia sino busca esa aplicación comentada.

Para alcanzar las más de las veces "la justicia" (cuantitativamente hablando) la aplicación de normas es la directriz, pero en la medida que funcionen eficazmente los medios impugnativos otorgados por el orden jurídico reinante, se superarán mas imperfecciones de la actividad judicial dando un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales.

### 3.1.2 Condiciones para la impugnación.

Redondeando las ideas circundantes sobre la impugnación, hay que dar a conocer el campo jurídico fértil para su existencia. Los supuestos de origen de una impugnación son la ausencia de los elementos legales que producen un acto, la violación a la norma concreta a través del contenido del acto emitido o la inconcordancia del acto con el contexto legal o general.

---

<sup>54</sup> GOMEZ Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, Ob. Cit. Pág. 136.

La falta de condiciones legales, en una explicación sencilla corresponde, a que hay una carencia de base jurídica regulatoria a la emisión de un acto o conducta, es decir que al cumplimiento cabal de una norma jurídica que sustenta ese acto o conducta indispensablemente ya se cumplieron otras condiciones jurídicas para no provocar impugnación alguna, (esas condiciones pudiesen o no estar consideradas por los partícipes del acto o conducta emitida pero deben cumplirse previamente).

La violación normativa es mas fácilmente detectable, hay una motivación impugnativa a través de la falta o ausencia de apego a la disposición normativa concreta, "...la doctrina italiana llama el mérito de las resoluciones o autos autorizados. Se trata del fondo o contenido de la relación jurídica especial. La concesión de una licencia o su negativa tienen por fondo el significado atributivo. Quien accede o rechaza está violando el ordenamiento aplicable si éste establece lo contrario."<sup>55</sup>

A pesar de que este contenido causal de impugnación no tiene mayor dificultad, cabe citar el siguiente caso ejemplificativo.

"Una sentencia que constituye el divorcio es violatoria cuando su atribución constitutiva está negada o prohibida por la ley que el juez debiera haber aplicado o que sostuvo aplicó aunque inexacta o impropia. Es la predicación, pues, lo que ahora se tome en cuenta para atacar el acto autoritario, no la condicionalidad que le rodea, no la circunstancia jurídica en que se produjo."<sup>56</sup>

El último caso atiende "al espíritu" de la norma aplicada, es decir, una sentencia se puede impugnar porque si bien va en "concordancia" con el texto legal la aplicación de la misma obedece a una intención distinta a la del propósito con que se creó esa ley, es decir el juez la aplica bajo un contexto distinto.

"En efecto, una sentencia que anule un impuesto establecido en la ley será impugnable por violación directa del contenido normativo, en cuanto esté atribuyendo al caso juzgado una conclusión indebida. En cambio si esa sentencia atribuye la nulidad por creer el juzgador que

---

<sup>55</sup> BRISEÑO Sierra Humberto, Revista de la Facultad de Derecho de México. Ob. Cit., Pág. 521 y 621

<sup>56</sup>. IBIDEM, Pág. 521.

el autor de la ley no tuvo en mente gravar el caso juzgado, lo que procede es impugnar el fallo por no adecuarse al contexto jurídico."

El maestro Briseño Sierra en su obra ha tenido a bien dar síntesis a estos aspectos condicionantes para la existencia de la impugnación, es el caso de la transcripción de ese texto, "...tres son las posibilidades de supuestos en la impugnación: una, cuando no se respeta la condicionalidad de la relación individual, dos, cuando la atribución imperativa hecha en el acto atacado va contra el significado normativo aplicable, y tres, cuando la inteligencia dada a una disposición es discutible dentro del contexto..."<sup>57</sup>

La referencia realizada hasta ahora pudiese ser más precisa o específica, desarrollaremos el comentario siguiente procurando la separación de los elementos característicos intervinientes en la impugnación, no debemos olvidar que el análisis siguiente encuentra algunas significativas diferencias con nuestro actual derecho positivo es decir la teoría jurídica de la impugnación y el derecho vigente de cada país es discrepante entre sí en alguna medida.

### 3.1.2.1. El agravio, base de la impugnación.

Concretizando al máximo, habremos de decir respecto al agravio que en el caso de la "falta de estricto apego a la ley" por el órgano judicial que emite un acto inmediatamente se supone la existencia de una situación de injusticia para quien es impugnante.

"Se trata de que el acto impugnado (la resolución, por ejemplo) desmejore o contradiga la expectativa de la parte en relación a la pretensión deducida en ese proceso."<sup>58</sup>

Desentrañando el concepto del agravio y su naturaleza coincidimos en que atiende pues, al efecto producido, la situación jurídica en que se ha colocado el "afectado" por ese acto emitido. De aquí entendemos que el origen privado por el interés de "afectado" al impugnar,

---

<sup>57</sup> IBIDEM, Pág. 521 y 522.

<sup>58</sup> VESCOVI Enrique, Los recursos judiciales y demás medios impugnativos en Iberoamérica. Ed. De Palma, Buenos Aires, 1988, Pág. 41.

pretendiendo la aplicación correcta de la normatividad que apunta hacia el interés público finalmente, desde esta perspectiva observada.

### 3.1.2.2. La partes interventoras de la impugnación.

Son cuatro los supuestos que debe tener o reunir quien interpone la impugnación. Primero, que sea capaz (de goce y de ejercicio), segundo, que se encuentre legitimado dentro del proceso; tercero, el supuesto del litisconsorcio pero en algunas legislaciones sólo se atienden los efectos de la impugnación cuando este litisconsorcio es necesario; por último, se trata de la impugnación como derivación de un juicio "principal", así sólo aquellos que intervienen en ese proceso "principal" pueden realizar una impugnación.

"En consecuencia de lo dicho, el que puede impugnar es la parte que ha sufrido algún agravio por el acto procesal. Por ello se admite en ciertos casos el recurso del tercero perjudicado."<sup>59</sup>

### 3.1.2.3. El acto emitido, causa de la impugnación.

Todos los actos dentro del proceso pueden ser impugnados en principio, pero esa premisa tiene limitaciones lógicas según el sistema legal de que se trate.

La preclusión por ejemplo es una de las limitantes genéricas, la trascendencia o relevancia es otro argumento que permite que el acto sea impugnado o no. Dentro de la impugnación hallaremos recursos que ponen una específica normatividad para que sean impugnables, al cubrir ciertos supuestos legales estos pueden ser impugnados.

### 3.1.2.4. El plazo

La interposición de una impugnación retarda necesariamente la duración del proceso, como el principio de prontitud judicial pudiera verse obstruido hay un periodo perentorio para la interposición de toda impugnación, surgen así los llamados términos "fatales" que por ello

---

<sup>59</sup> IBIDEM, Pág. 42.

toman importancia y se instauran como la barrera contenedora de lo que en el medio jurídico llamamos "Chicanas" que retardan los procesos.

"Existe un plazo para cada impugnación o recurso. Y dicho plazo es perentorio, por lo cual si se interpone fuera de él, carecerá de valor. Esto resulta claro e indiscutible, inclusive aunque el tribunal (erróneamente) concediera el recurso y la otra parte lo pretendiera convalidar."<sup>60</sup>

El periodo otorgado para la interposición de la impugnación es designado o determinando bajo los principios de igualdad y uniformidad. El primero de ellos contiene la premisa de dar idéntico plazo a las partes, el segundo se refiere a la proposición de dar plazos similares para las impugnaciones, (sobre todo para los recursos, donde en instancias federales se alcanza mas cabalmente este principio).

Ahora bien, la regla general para el cómputo del plazo para interponer las impugnaciones es limitando el inicio de ese plazo para poder impugnar a partir del día en que se hubiese dado notificación a dicho acto combatido, sin olvidar las excepciones a la regla en presencia de otros sistemas jurídicos.

#### 3.1.2.5. La fundamentación.

Se trata del señalamiento concreto del acto que causa la impugnación, lo que motiva su existencia y le da razón para plantearse. El señalamiento llano del hecho impugnado que haga "deducir" el motivo de impugnación no es suficiente.

"En la mayoría de los sistemas, los fundamentos o motivos tienen autonomía de la declaración de impugnación (introducción del recurso), y se expresan en un momento diferente, posterior, y generalmente, ante el tribunal Ad Quem, mientras que el acto impugnativo se ha presentado ante el A Quo".<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> IBIDEM, Pág. 46.

<sup>61</sup> IBIDEM, Pág. 47.

Lo que es significativo señalar del comentario anterior, es que va dirigido sobre todo a una pequeña parte de la impugnación, sobre todo a los recursos, resaltando a esa impugnación como algo que comprende a dichos recursos.

### 3.1.2.6. La formalidad, que algunos medios impugnativos exige.

Como en el Derecho sustantivo, la formalidad es un elemento integrante del ámbito del derecho adjetivo también. Es destacable el tiempo y el acto impugnativo concreto para hablar de la formalidad que importan así como los requisitos especiales que llega a marcar la ley.

Hay flexibilidad en las formalidades procesales ello en mayor o menor medida, por ejemplo la fatalidad de los términos, reducción de esa flexibilidad y mayor amplitud en el concepto de impugnación deducida, expliquemos en que consiste ese último de esos planteamientos.

A la interposición de una impugnación se habrá de cubrir formalidades expresas en la ley, su omisión genera hasta su inadmisión, y la extemporaneidad es también supuesto de improcedencia, aquí el principio de impugnación deducida toma forma, nuestro propio sistema jurídico lo emplea.

Salvo un mejor análisis de mayor profusión hay que decir que en México para el juicio de amparo la suplencia de la queja deficiente sigue predominando en determinadas materias; es el caso de otros países en los que se sostiene su existencia, incluso acaso con mayor amplitud. "En el Derecho uruguayo corresponde la aplicación del mismo principio, que es coherente con la idea de que no hay fórmulas sacramentales en el proceso, admitiéndose la canjeabilidad del recurso interpuesto erróneamente, aun cuando sin demasiada latitud"<sup>62</sup>, en efecto hablamos de una impugnación deducida en la medida que la ley procesal permite que sea interpuesto un medio de impugnación con características distintas al de la denominación al momento de presentarse al órgano jurisdiccional, es decir el contenido y consistencia de la impugnación es lo efectivamente importante para darle admisión y trámite.

---

<sup>62</sup> IBIDEM, Pág. 44

Hay que reconocer que se abordan estas condiciones de aplicación de flexibilidad de formalidades en ámbitos sumamente generalizados, dar concreción en cada medio impugnativo nos enteraría con especialización a ese respecto, pero por ahora sólo identificamos algunas condiciones constantes para alguna parte de las impugnaciones.

Hasta aquí abarca nuestro comentario, desde luego habría de ser más amplio en cada apartado sobre algunos elementos constantes de la impugnación pero sin duda a groso modo han quedado comprendidos todos ellos.

### 3.1.3 La impugnación procesal y figuras afines.

Dentro del mismo capítulo se ha precisado que la impugnación lleva un contenido sumamente globalizado, pues en tal caso, si fuese posible un fraccionamiento separaríamos la impugnación en cuanto al derecho procesal, retomando algunas definiciones, "...la impugnación procesal es un segmento del derecho de accionar de las partes, aunque implique también la utilización de una instancia impugnativa (queja o reacertamiento) insertada en el proceso jurisdiccional."<sup>63</sup> y "...se suele emplear la palabra impugnación para denominar la refutación de la validez o de la legalidad de los actos procesales del órgano jurisdiccional. Sólo estos actos y no los de las partes ni los de los terceros son objeto de impugnación procesal..."<sup>64</sup>

Como ya hemos abordado a la impugnación que se conduce en el ámbito jurisdiccional, hay algunos autores que nos precisan algunas instituciones que se asemejan o son afines a esa impugnación: la rectificación y la convalidación que nos sirven como referencia denotando sus semejanzas, a pesar que nuestra legislación no contemple tales figuras.

La rectificación es denominada indistintamente como corrección, de ella deriva la autocorrección y la heterocorrección, cualquiera de estas no procura la emisión de una resolución distinta a la impugnada.

---

<sup>63</sup> GOMEZ Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, Ob. Cit., Pág. 135.

<sup>64</sup> OVALLE Favela José, Teoría General del Proceso, Segunda Edición, Editorial Harla, Méx., 1994, Pág. 321.

"La autocorrección puede, a su vez, ser facultativa o condicionada. Es facultativa cuando el sujeto que realizó un acto irregular puede corregirlo libremente, en este caso nos encontramos ante un acto revocable. La regla es que los actos sean irrevocables, los actos revocables son excepcionales, dentro de este género podemos citar aquellos contra los que procede la rectificación, por ejemplo, las alegaciones de las partes en el derecho procesal alemán. En el derecho italiano también existen actos que pueden ser corregidos libremente en virtud de su revocabilidad, inclusive, el juez puede señalar a las partes los errores en que incurran en documentos y actos para que procedan o enmendarlos..."<sup>65</sup>

La impugnación en los sistemas jurídicos citados sólo se puede interponer contra actos oficiosos, condicionalmente en caso de autocorrección y a través de recursos (heterocorrección).

Respecto al error de origen, en el caso de la rectificación a corrección hay un yerro al manifestar el pensamiento, como pudiera ser el error de cálculo por ejemplo: la tramitación de la rectificación es incidental, lo que procura su brevedad, "...la impugnación generalmente se tramita mediante un procedimiento propio y complejo, y sólo excepcionalmente en incidentes."<sup>66</sup>

La convalidación no corrige ninguna irregularidad, pero sin embargo es semejante a la impugnación, a través de esta figura se da plena aceptación del sujeto que ha sufrido una afección con la violación de la legalidad, por consecuencia cuando se ha atentado contra normas de orden público.

"Por medio de la convalidación, los sujetos que fueron afectados por el acto irregular le otorgan plena validez, ya sea de manera tácita o explícita. Generalmente sólo se pueden convalidar los actos que infraccionan a las leyes establecidas en favor del sujeto afectado por la infracción, de tal manera que éste queda en disposición de dar valor a aquel acto irregular o de intentar la corrección."<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> BARQUIM Alvarez Manuel. Los recursos y la organización judicial en materia civil. Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas, Méx., 1976. Pág. 37.

<sup>66</sup> IBIDEM. Págs. 37 y 38.

<sup>67</sup> IBIDEM, Pág. 38

Hay dentro de la convalidación dos apartados a considerar: la manifestación de voluntad para convalidar expresa o tácitamente (aquiescencia) y por otro lado la caducidad que por el transcurso del plazo prescrito en la ley un acto nacido irregular puede tomar la calidad de perfectamente válido.

Nuestra legislación normalmente no tienen los mismos medios de impugnación de otros países, ello atiende a hechos particulares de cada nación pero el objetivo es distinguir a la impugnación de otras figuras jurídicas aún fuera de nuestras propias leyes, para resaltarle características importantes, así el comentario de los párrafos inmediatos anteriores pone en conocimiento que posiblemente bajo otras denominaciones teóricas la impugnación de México (que obviamente comprende a los recursos procesales) es figura muy similar a las de otros sistemas jurídicos.

#### 3.1.4. Los medios de impugnación y su clasificación.

Las opiniones coinciden en señalar que los medios de impugnación tienen variados y distintos criterios para ser catalogados o clasificados, por ello la clasificación que al respecto pudieramos aquí apuntar quedaría un tanto incompleta lógicamente, a pesar de ello es indispensable la referencia de algunas perspectivas u ópticas clasificatorias, que nos introducen en la impugnación procesal donde se contienen particularidades específicas.

Dentro de la doctrina mexicana el maestro Ovalle Favela nos dice distinguir a los medios de impugnación por la identidad o diversidad entre el órgano emisor del acto impugnado y el que decidirá la impugnación o por los poderes atribuidos al que habrá de juzgar sobre esa impugnación que se plantea.

Los medios de impugnación citados en primer término son a su vez subdivididos en horizontales y verticales; se trata de horizontales cuando quien les da resolución es el mismo quien emitió el acto impugnado, son verticales si quien resuelve es distinto al que emitió el acto que se combate.

En el medio jurídico nacional y en nuestra legislación quedó plasmada la idea de señalar a los medios de impugnación verticales como devolutivos, ahora entenderemos la denominación.

"A los medios de impugnación verticales también se les llama devolutivos, ya que anteriormente se consideraba que, por la interposición y admisión de estos medios de impugnación, el juez A Quo "devolvía la jurisdicción" al tribunal Ad Quem. Es evidente que la jurisdicción no se devuelve como si fuera un bien mueble. Tanto el juez A Quo como el tribunal Ad Quem tienen su propia jurisdicción, pero tienen diferente competencia por razón del grado."<sup>68</sup>

La otra clasificación se refiere a los poderes atribuidos al juzgador, que deriva en medios anulatorios, de sustitución y de control.

En el caso de los medios anulatorios la eficacia jurídica que una resolución tuviese se puede o no conservar, es nulo o inválido el acto si la impugnación prospera.

Tratándose de la sustitución, el que resuelve la impugnación es distinto a quien emite el acto impugnado confirmando, revocando o modificando la resolución, haciendo total o parcial la sustitución.

"Por último, en los medios de control que normalmente son verticales el tribunal Ad Quem no invalida ni convalida el acto impugnado, ni lo confirma, revoca o modifica, sino que se limita a resolver si dicho acto debe o no aplicarse, o si la omisión debe o no subsanarse. Este último caso es el del recurso de queja en el proceso penal..."<sup>69</sup>

Esta clasificación da contenido a las posibles impugnaciones de nuestro sistema procesal, sin embargo el sólo referir otras aristas de clasificación, contenidas o no en nuestras leyes, nos abre un panorama más globalizado; diremos que estas clasificaciones hasta ahora comentadas tienen fundamentos valederos y aceptables bajo nuestra legislación, habrá que observar otros sistemas jurídicos, enunciamos algunos de ellos.

---

<sup>68</sup> OVALLE Fabela José, Teoría General del Proceso, Ob. Cit., Pág. 325.

<sup>69</sup> IBIDEM, Pág. 325.

- La clasificación atendiendo a la resolución que se combate;

- El sistema de clasificación en razón a la resolución que se impugna, obliga a abrir dos apartados: a los efectos capaz de producir y en segundo lugar al rango de la solución impugnada.

- La clasificación atendiendo a los motivos, debemos entender por motivos como el supuesto contenido en una norma, que llamaremos primaria, que da origen a otra de carácter sancionador.

"En el caso particular de la impugnación, la parte dispositiva de la norma primaria implica la invalidación total o parcial de una norma anterior. Desde otro punto de vista, la parte hipotética de la norma primaria constituye la parte dispositiva de la norma secundaria".<sup>70</sup>

En México pudiera pensarse que no se presenta este tipo de normas, pero hay comentarios a la ley que expresan lo contrario.

"En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, podemos encontrar las dos modalidades. La norma secundaria que ordena el emplazamiento a juicio del demandado, contenida en el artículo 256, corresponde al inciso primero del artículo 159 de la Ley de Amparo, que contiene la norma primaria ordenado la concesión del amparo a aquellos que no hubieran sido citados a juicio o que hubieran sido citados en una forma distinta a la prevista por la ley; pero también varias normas secundarias pueden referirse a una primaria, aunque no exista una correspondencia exacta, por ejemplo, por medio de la fracción XI del artículo 159, que permite el otorgamiento del amparo a otros casos análogos a las fracciones que proceden, a juicio del órgano jurisdiccional de alzada."<sup>71</sup>

- La clasificación según el tipo de errores, existen in procedendo y in iudicando, para esta clasificación hay que decir que autores como Enrique Vescovi los señala como motivos de impugnación, les da un mayor revestimiento a esta clasificación y nos precisa su consistencia.

---

<sup>70</sup> BARQUIM Alvarez Manuel, Los Recursos y la Organización Judicial en Materia Civil, Ob. Cit., Pág. 44.

<sup>71</sup> IBIDEM, Pág. 45.

"... El error "in iudicando" es un error sobre el fondo (contenido) y consiste normalmente en una violación a la ley desaplicándola o aplicándola erróneamente. Dicho en otros términos, el error in iudicando puede consistir en la aplicación de lo que fuere aplicable, o en la errónea aplicación de ella. El error "in procedendo, en cambio, es la desviación de los medios que señala el Derecho procesal para la dilucidación del proceso. Son los vicios del procedimiento, las irregularidades que afectan a los diversos actos procesales que componen el proceso."<sup>72</sup>

- La clasificación según la amplitud del medio de impugnación, es decir que bajo cualquier tipo de motivo pudiese existir impugnación o bien que sólo habría impugnación en determinados motivos.

- La clasificación según la necesaria o no motivación de la impugnación; en México toda impugnación debe ser motivada, es decir expresar las causas que dan origen a la impugnación dando a conocer el acto irregular y la norma que presuntivamente fue infringida haciendo una vinculación entre el emisor del acto y la transgresión legal. Fuera de nuestras fronteras sí se puede dar esta clasificación de medios de impugnación, sin motivación.

"Entre los medios impugnativos que no precisan de motivación para ser emitidos podemos mencionar: la oposición contra la sentencia contumacial en Alemania y la apelación en España e Italia."<sup>73</sup>

- La clasificación según quien interpone la impugnación, atiende a saber quien interpuso el medio de impugnación: las partes, los terceros, como se hace en Italia o cuando la hace el órgano jurisdiccional oficiosamente.

Naturalmente se dejan de lado muchos mas criterios clasificatorios, como lo advertimos, citamos los de uso mas común por los estudiosos del tema que nos brindan un mejor panorama de análisis.

---

<sup>72</sup> VESCOVI Enrique, los recursos judiciales y demás medios impugnativos en Iberoamerica, Ob. Cit., Pág. 37.

<sup>73</sup> BARQUIN Alvarez Manuel, Los Recursos y la Organización Judicial en Materia Civil, Ob. Cit., Pág. 54.

### 3.1.5. El proceso principal, la impugnación (la apelación extraordinaria).

La impugnación dentro de un juicio, según del tipo del que esta se trate, puede acarrear la iniciación de un proceso para su trámite y resolución, hay una diferencia de criterios a este respecto y es por cuanto a considerar a esas etapas de tramitación impugnativa como continuación del proceso principal o bien como una demanda nueva iniciadora de otro juicio distinto autónomo. Para saber de que se trata de un juicio independiente o no, que disuelva las razonables confusiones que pudiesen existir, hay que concertar la atención en la pretensión que se plantea en la litis (la "petitum").

Generalmente, coinciden los autores en comentar que aun en la impugnación hay una formulación en sentido positivo o negativo de la pretensión inicial que vincula procedimiento principal e impugnativo.

Así, la apelación extraordinaria, como lo veremos mas adelante, se desarrolla bajo un procedimiento aparentemente "de autonomía", bajo el criterio que comentamos se destaca el supuesto de procedencia del emplazamiento defectuoso al promover la apelación extraordinaria, con él se pretende haya nulidad del juicio seguido por la falta de la relación jurídica debidamente establecida, pero tal vínculo es solicitud sea reconocido al plantear las pretensiones iniciales del juicio principal, ahí se funda la falta de autonomía en la tramitación de la apelación extraordinaria.

Aclarada la referencia que somete "la independencia" de la apelación extraordinaria ligándola al proceso principal, es digno señalar que este medio de impugnación sui generis en su formulación debe reunir requisitos idénticos al de una demanda inicial (antes cabría la duda sobre entenderle como un juicio autónomo, ahora no), además de no perder de vista que en caso de ser procedente habrá un procedimiento con los mismos trámites de un juicio ordinario. No hay ese carácter de "independencia" que nuestra legislación aparentemente pretende dar a este medio impugnativo, redactando su debida tramitación bajo los siguientes términos que consigna el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente en su artículo 718 que ahora transcribo:

"Artículo 718.- El juez podrá desechar la apelación cuando resulte de autos que el recurso fuera interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la demanda o se haya hecho expresamente sabedor del juicio. En todos los demás casos, el juez se abstendrá de calificar el grado y remitirá inmediatamente, reemplazando a los interesados, el principal al superior, quien oirá a las partes con los mismos trámites del juicio ordinario, sirviendo de demanda la interposición del recurso, que debe llenar los requisitos del artículo 255 declarada la nulidad, se devolverán los autos al inferior para que reponga el procedimiento en su caso." El artículo 255 que señala el precepto antes transcrito sugiere la existencia de la impugnación que habrá de tramitarse bajo la misma regulación como si se tratase de un juicio ordinario distinto, tal presunción es porque toda contienda judicial se inicia bajo la presentación de un escrito que deberá cubrir estos requisitos:

"Artículo 255.- Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

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

Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión.

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

Ahora bien un segundo párrafo del artículo 718 nos disipa toda posible duda sobre la dependencia de esa impugnación a un juicio principal, porque en todo caso de proceder, se devolverán los autos al A Quo bien hará una reposición del procedimiento, es decir del juicio principal que dio causa a una impugnación con un cariz de un "nuevo juicio".

En este momento sabemos que el proceso principal razonable y jurídicamente son inseparables al concebirse toda impugnación, incluyendo por supuesto a la apelación extraordinaria.

### 3.2 Definición de la apelación extraordinaria.

El texto que contiene hasta ahora este trabajo, va encaminado como se aprecia, a la búsqueda del entendimiento de aspectos circundantes de nuestra figura jurídica de estudio. El propósito marcado se alcanza a partir de conocer y entender el contexto mas general que tiñe a la apelación extraordinaria de distintos matices.

Concretizando ideas, es momento oportuno para señalar que la apelación extraordinaria es parte de los medios de impugnación comprendidos por nuestro sistema judicial.

La impugnación es amplísima, (de ella ya se habló en el apartado anterior), pero la que nos interesa es la de carácter procesal. En esta se afinan los detalles para que salga a la vida jurídica la apelación extraordinaria, con todos los cambios y denominaciones que pudiese haber tenido en otras épocas y momentos.

Como ya se dijo antes, la apelación extraordinaria esencialmente se contuvo por mucho tiempo en figuras jurídicas diversas: incidente de nulidad por vicio en el procedimiento (de la ley procedimental de 1837), el recurso de casación (del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal y Baja California de 1872) y hasta el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1932 se legisó dándole la denominación con la que ahora conocemos a la apelación extraordinaria, con un apartado especial dentro de nuestra actual ley procedimental.

"Sus antecedentes históricos se remontan al antiguo incidente de nulidad, que primitivamente constituyó una acción directa acompañada de apelación, como lo entendieron los comentaristas Covarrubias, Vansio, Altimai, Sancia, etc., citados por el Conde de la Cañada, Pág. 219 y siguientes, de las "Instituciones Prácticas de los Juicios Civiles, así Ordinarios como Extraordinarios", acción que se convirtió más tarde en el incidente de nulidad por vicio en el procedimiento, del que hablaban las leyes de 23 de marzo de 1837 y 4 de mayo de 1857, estableciendo que los que no han litigado o no han sido legítimamente representados, podrán pretender por vía de excepción en el recurso de casación establecido por el Código de 1872, que refundió en él la nulidad, por vicio en el procedimiento consignado en el artículo 1600..., disposición que fue suprimida en el Código de 1880, repuesta en el de 1884, que en el artículo 97 estableció que las notificaciones que se hicieren en forma distinta de la prevenida por la ley, serían nulas, y que la parte agraviada podría promover ante el propio juez que conociera el negocio, el respectivo incidente, por declaración de nulidad de lo actuado desde la notificación hecha indebidamente."<sup>74</sup>

El maestro Pallares, coincide en su apreciación de antecedentes históricos de la apelación extraordinaria con el que ya citamos en capítulo anterior. Si han quedado concertadas las ideas de las génesis y evolución de nuestro recurso hay que procurar ese consenso ahora para su definición.

Retomando el punto de vista de algunos autores diremos que es la apelación extraordinaria "...un medio de impugnación extraordinario que permite dejar sin efecto una sentencia con autoridad de cosa juzgada, precisamente porque ésta se basa en un procedimiento viciado de nulidad que la ley considera insubsanable."<sup>75</sup>

Hay un punto de comunicación teórica sobre la apelación extraordinaria, este es que dicha figura jurídica está pletórica de características de un medio de impugnación sui génesis, que lo separa de un simple recurso procesal.

---

<sup>74</sup> PALLARES Eduardo, Derecho Procesal Civil, Décima Edición. Ed. Porrúa, Méx., 1983, Pág. 471.

<sup>75</sup> BECERRA Bautista José, El Proceso Civil en México, Ob. Cit., Pág. 647.

### 3.2.1 Naturaleza jurídica de la apelación extraordinaria (la apelación extraordinaria, medio de impugnación o recurso).

Del intento por definir a esta figura jurídica surge la interrogante de saber que calidad habrá de dársele a la apelación extraordinaria, recurso o simplemente medio de impugnación.

Algunos autores que puntualizan menos sobre esta cuestión, optan por considerarle un recurso, de carácter extraordinario, que no coincide con nuestro punto de vista, pero es igual de importante darle señalamiento.

"La apelación extraordinaria es pues, un recurso extraordinario, como su nombre lo indica, relativo al aspecto público o político de la sentencia, que tiende a proteger las garantías individuales y en este sentido, hace las veces de un amparoide."<sup>76</sup>

Hay un "aparente" vértice de criterios, la apelación extraordinaria sólo es recurso en la medida que es una, esencial apelación y esta característica de ser apelación sólo se tiene en el primero de los supuestos de procedencia que nos señala el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente en su artículo 717:

"Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia:

I. Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía,..."

"El único caso en que podría hablarse de recurso de apelación sería en el primero o sea cuando el emplazamiento se hace por edictos y el juicio se sigue en rebeldía, porque la sentencia respectiva no causa ejecutoria sino pasados tres meses a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el periódico del lugar, como dicen los artículos 644 y 651, motivo por el cual esa sentencia puede considerarse pendiente ya que no se convierte en ejecutoria. Y, por tanto, en sentencia firme con autoridad de cosa juzgada, sino hasta que

---

<sup>76</sup> PEREZ Palma Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil, Ob. Cit., Pág. 742.

hayan pasado los tres meses, plazo durante el cual puede hacerse valer la apelación extraordinaria, según el artículo 717:<sup>77</sup>

Así decimos que la apelación extraordinaria es una combinación compuesta por la propia apelación (según el párrafo anterior) e impugnación de otra índole en los supuestos de procedencia restantes.

La naturaleza de la apelación extraordinaria es determinada con facilidad concebiéndola como eso, una hibridación jurídica, teniéndole como parte de la clasificación de los recursos y al mismo tiempo fuera de estos.

El punto fijo de referencia es la sentencia que se combate con la apelación extraordinaria, en la ley no se precisa la calidad que debiese tener esa resolución al ser impugnada pero es el punto medular.

“Si la sentencia es definitiva, es decir, impugnabile mediante un recurso, entonces, la instancia que se sigue ante el tribunal superior de justicia tendrá la naturaleza de segunda instancia, o sea, de instancia impugnativa y la interposición de la apelación extraordinaria tendrá el carácter de recurso. Pero si se atiende que es una sentencia firme, la interposición de la apelación extraordinaria no tendrá el carácter de recurso, sino el de una demanda de nulidad y la instancia que se siga en la apelación extraordinaria no será una instancia impugnativa que pertenezca al propio sistema, sino que será una instancia impugnativa autónoma.”<sup>78</sup>

Este planteamiento nos lleva a como deducir si hablamos o no de un recurso al empleo de la apelación extraordinaria, pero es nuestro papel dejar en claro las calidades que pudiese tener una sentencia; por ello el siguiente acercamiento a estos conceptos:

La sentencia definitiva una vez emitida, por ese simple hecho, no se considera que la misma ha causado ejecutoria, por el contrario puede admitir medios o recursos impugnativos que la alteren, sólo es “ejecutable” bajo ciertas circunstancias.

<sup>77</sup> BECERRA Bautista José, El Proceso Civil en México, Ob. Cit., Pág. 647.

<sup>78</sup> GOMEZ Lara Cipriano, El Proceso Civil en México, Ob. Cit., Pág. 155.

"No debe confundirse el hecho de que una sentencia cause ejecutoria con el hecho diverso de que una sentencia sea ejecutable o se ejecute, son dos cosas distintas y que, además no siempre tienen relación una con la otra."<sup>79</sup>

La declaración por ministerio de ley o a petición de parte de una sentencia firme o ejecutoria es el parte aguas para entender a la apelación extraordinaria como elemento impugnativo fuera de los recursos ordinarios.

"Mientras no se agote, ni se resuelva el trámite del recurso o del medio de impugnación, no se puede declarar ejecutoriada la sentencia, y esta falta de declaración detiene o deja pendiente la plena eficacia jurídica de la sentencia."<sup>80</sup>

De lo anterior si es declarada la sentencia como firme no sólo definitiva y con posterioridad a ella se genera la interposición de la apelación extraordinaria, que bajo razones jurídicas es admitida, la misma es un medio impugnativo, ya no es un recurso procesal solamente.

En nuestra opinión efectivamente la apelación extraordinaria se trata de un "juicio de nulidad" como lo dice el maestro Gómez Lara, pero por condiciones ajenas a lo estrictamente doctrinal hay una defectuosa denominación legal, una opinión mas al respecto nos dice:

"La apelación extraordinaria no es un recurso, en cuanto que su finalidad no es atacar una resolución judicial por virtud de un perjuicio que la misma causa y obtener su modificación o revocación, sino alcanzar un nuevo pronunciamiento que ordene la nulificación del procedimiento y su consiguiente reposición."<sup>81</sup>

Corroborando la hipótesis de la denominación errónea, hay que hurgar a un más, si no es un recurso ¿qué elementos la integran y a que medio impugnativo es semejante? más adelante será el punto de análisis.

---

<sup>79</sup> IBIDEM, Pág. 141.

<sup>80</sup> IBIDEM, Pág. 141.

<sup>81</sup> RUBIO Burgeño Antonio, Revista Foro de México, Ed. de la Universidad de México, Mex., 1959, Pág. 52.

### 3.2.1.1. La apelación extraordinaria y la nulidad.

Hay que iniciar con la comprensión de lo que implica la nulidad, es entonces donde coinciden varios autores en decir que es una sanción de la misma ley sobre un acto jurídico consistente en privarle de los efectos jurídicos capaz de producir, "...la nulidad es una sanción por la falta o por el defecto de la forma jurídica, pero no debe entenderse esto como el cumplimiento de la forma, por la forma misma, la forma tiene una finalidad útil, o debe tenerla y por ello detrás de cada forma o formalidad procesal debe siempre buscarse el propósito que el legislador haya perseguido con el establecimiento de dicha forma..."<sup>82</sup>

Pero lo estrictamente procesal no coincide con la concepción de nulidad del derecho sustantivo, y es que cuando no se ha declarado, producirá todos sus efectos y en caso de manifestarse tácita o expresamente la aceptación del acto procesal que pudiera ser nulo, éste se convalida, así funcionan las disposiciones adjetivas.

Aparejada a la idea de la nulidad procesal predominante en nuestro sistema jurídico hay una división legal expresada: la nulidad de actuaciones y los recursos de nulidad, añadiríamos que existen medios impugnativos que intentan la nulidad, claro ejemplo la apelación extraordinaria, nuestra materia de estudio, que no es en estricto sentido un recurso de nulidad, más bien conforma un apartado independiente de estudio.

La nulidad de actuaciones por regla general para no ser revalidada debe ser atacada en la actuación siguiente, salvo la nulidad por defecto en el emplazamiento, ahora bien llamar a la nulidad como recurso, no es apropiado para algunos autores y a pesar de que nosotros no coincidimos con ese criterio exponemos este punto de vista:

"En rigor, el recurso propiamente dicho tiene como finalidad específica la de que la resolución impugnada sea revisada y como resultado de dicho análisis o examen, la misma corra alguna de estas tres posibles suertes: sea confirmada, sea modificada, o sea revocada. Por el contrario, el recurso de nulidad, cuando se presente un vicio o irregularidad

---

<sup>82</sup> GOMEZ Lara Cipriano, Revista de Derecho Procesal, Ed. Cárdenas, 1974, Méx., Pág. 307.

procesal, tiene como finalidad desaplicar o quitar efectos a ese acto o a esas actuaciones procesales.”<sup>83</sup>

Desde luego que por nuestra parte hay un firme interés por el desglose teórico sobre lo que implica la nulidad procesal y distinguir el medio impugnativo constituido por la apelación extraordinaria y es que este último se conforma con un procedimiento para anulación de actuaciones, características primordial distintiva de una simple nulidad, así pues no corresponde a nuestro criterio precisar que la nulidad no es un recurso porque si su objeto es “desaplicar o quitar efectos” a un acto procesal lo mismo ocurre con la finalidad de los recursos que son confirmar, modificar o revocar el acto recurrido y de presentarse este último supuesto quitará todos sus efectos al acto procesal combatido, tal planteamiento es causa de nuestra discrepancia con el autor citado.

La nulidad se alcanza además con la apelación extraordinaria, (como ya se dijo), o bien con el juicio de amparo pero en ambos casos es transcendida idea anulatoria rebasa los límites clasificatorios de los recursos, por ello la nulidad que ambos medios impugnativos produce no es causa para confundir su incursión en la clasificación de los recursos procesales, porque no reúnen llanamente la calidad de recurso.

Para identificar con claridad la nulidad procesal hay que reconocer que la resolución que se ataca es inválida y ello se argumentara al interponerse, en el caso de un recurso que naturalmente no implique nulidad, la resolución combatida en principio es válida y el sustento legal que le da vida es el que habrá de desvirtuarse en exacta aplicación al caso concreto.

### 3.2.2. Análisis de los supuestos de procedencia de la apelación extraordinaria.

En un desglose de nuestra legislación procesal, específicamente del apartado de la apelación extraordinaria y en concreto de los cuatro supuestos de procedencia, buscamos dar la significación a cada una de las causales para la interposición de ese medio impugnativo, por ello destinar los siguientes párrafos es totalmente justificado siendo mas específicos, al comentar la procedencia de nuestra apelación extraordinaria.

---

<sup>81</sup> IBIDEM, Pág. 309.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 717 señala en su apartado I para la procedencia de la apelación extraordinaria:

"...Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía..."

Implica pues que sólo el emplazado puede interponerlo, además que haya sido mediante edictos, del que en principio se desconoció su domicilio o se trata de una persona incierta. Hay que añadir el requisito que durante toda la tramitación del juicio el emplazamiento vía edictos, nunca compareció el declarado contumaz.

Así en el caso de que existiese una persona que le fue notificada la sentencia definitiva personalmente, ya no se cumple con el supuesto para la apelación extraordinaria, la vía de recurso es ahora ordinaria, artículo 137 de nuestra ley adjetiva vigente que así lo faculta:

"...Nueve días para interponer el recurso de apelación contra sentencia definitiva..."

El término de interposición de la apelación extraordinaria que es de tres meses queda significativamente reducido al tratarse de apelación ordinaria, y es que el hacer sabedor de un juicio a la contraparte deja en resguardo el interés que tutela la figura de la apelación extraordinaria.

La sentencia que se obtuvo de un juicio en que se emplazó por edictos, y se siguió en rebeldía se puede ejecutar, previa fianza que se otorgue, aún no transcurridos los tres meses que permiten que la apelación extraordinaria se pueda interponer.

A pesar de que una sentencia se ejecute mediante la fianza señalada (facultado en el artículo 644 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente) esto no significa que la sentencia causó ejecutoria; aun ejecutada la sentencia en caso de presentarse la apelación extraordinaria dentro de los tres meses siguientes (reitero, plazo marcado por la ley) y que prosperase, se respondería por los daños y perjuicios ocasionados con dicha ejecución, para mayor claridad transcribo el artículo en comentario: "Artículo 644. En caso en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, la sentencia no se ejecutará

sino pasados tres meses a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el Periódico del lugar, a no ser que el actor dé la fianza preventiva para el juicio ejecutivo.”

De no cumplirse los supuestos de la apelación extraordinaria, proceden otros recursos que evitan un estado de indefensión indiscutiblemente.

Si por alguna circunstancia el que fue emplazado por edictos dentro de esa primera instancia se apersonará, el recurso procesal adecuado a promover sería el incidente de nulidad por defectos en emplazamiento, ocurre algo similar en caso de que se hubiese conocido la sentencia personalmente, procedería por tanto como lo habíamos dicho el recurso de apelación ordinaria que contendría dentro de sus agravios esa nulidad.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 717 señala en su apartado II para la procedencia de la apelación extraordinaria:

“...Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos, ...”

La representación de una persona no es únicamente derivada de la incapacidad en el ejercicio de sus derechos, pudiera proceder de un contrato a voluntad de las partes (de un poderdante y un apoderado). En este último caso se gesta una confusión.

“Piénsese en el caso de una persona que revocó un poder y que, no obstante eso, es representado en juicio por un apoderado a quien ya se notificó la revocación del mandato.”<sup>84</sup>

En tal caso procedería la apelación extraordinaria, pero en los supuestos: de que el mandato sea legítimo o no siéndolo se convalido el mismo al percatarse el poderdante de la representación de que era objeto dentro del juicio o bien la mala o falta de representación sobrevino después de la demanda o su contestación (falta de representación superviniente, artículo 722 de nuestra ley adjetiva vigente), NO procede la apelación extraordinaria en este último caso.

---

<sup>84</sup> BECERRA Bautista José, El Proceso Civil en México, Ob. Cit., Pág. 656.

Para el caso de la participación de un incapaz, las diligencias, practicadas y el proceso en general puede pedirse vía apelación extraordinaria su nulidad, estas actuaciones no se convalidarían a menos de caer en los supuestos de sobreseimiento del que habla el artículo 721 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que consigna: "Cuando el padre que ejerza la patria potestad, el tutor o el menor en su caso ratifiquen lo actuado, se sobreseerá el recurso sin que pueda oponerse la contraparte."

El maestro Becerra Bautista realiza una puntualización oportuna de esta clase de sobreseimiento; "En este supuesto, el efecto del sobreseimiento es distinto al que establece el 789 al decir que si durante la tramitación de un intestado apareciere el testamento, se sobreseerá aquel para abrir el juicio de testamentario, porque el sobreseimiento del recurso convalida tanto la sentencia como el procedimiento impugnados y, en cambio, tratándose de la aparición de un testamento, el juicio intestamentario deja de producir efectos en forma absoluta."<sup>85</sup>

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 717 señala en su apartado III para la procedencia de la apelación extraordinaria:

...Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley..."

En una buena medida hemos insistido que el emplazamiento a juicio es una actuación trascendental absolutamente y que este criterio ha prevalecido históricamente (resaltado en el capítulo anterior).

En evidencia se encuentra esta premisa del emplazamiento legal, porque puede dejar de atacarse la actuación de cualquier índole y cuando no se realiza la impugnación correspondiente se da paso a su convalidación, excepto si se trata del defectuoso emplazamiento, artículo 77 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal así consigna: "La nulidad de una actuación debe de reclamarse en la actuación subsecuente,

---

<sup>85</sup> IBIDEM, pág. 657.

pues de lo contrario aquéllas quedan revalidadas de pleno derecho, con excepción de la nulidad por defecto en el emplazamiento."

Como el emplazamiento defectuoso no se convalida, hay dos opciones que se generan, la primera es impugnar lo actuado antes de sentencia a través del incidente de nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento (artículo 78 de nuestro Código Adjetivo) o una segunda opción es la vía de apelación extraordinaria al dejar invalida la sentencia que se dicte.

Hay ahora una "confusión razonable" ¿la apelación extraordinaria es admisible en caso de haber sido emplazado personalmente el demandado? como lo prescribe el artículo 650 del Código Adjetivo no cabría promover aún bajo los supuestos la apelación extraordinaria, pero no es así, "...si en el emplazamiento se violaron las normas del procedimiento, si procede la apelación extraordinaria, en cambio sería improcedente cuando el emplazamiento personal fue legalmente hecho.

La expresión nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento que usa el artículo 78 al establecer que debe promoverse un incidente de previo y especial pronunciamiento, ¿es lo mismo que nulidad por ilegalidad en el emplazamiento?

En este caso sí creemos que la contestación debe ser afirmativa porque en realidad no hay emplazamiento cuando el realizado sea ilegal."<sup>86</sup>

Afirmamos que si se hubiere emplazado conforme a la ley NO procede la apelación extraordinaria y en todo caso opera ese artículo 650 citado pero si se trata de un emplazamiento mal realizado, para efectos de atacarlo a través del incidente correspondiente hay que considerarle como un emplazamiento no realizado, tal como lo prescribe la misma ley.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 717, señala en su apartado IV para la procedencia de la apelación extraordinaria:

---

<sup>86</sup> IBIDEM, Pág. 656.

"...Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.."

En otras palabras, esta causal de procedencia va encaminada a dejar nula cualquier actuación que se hubiere realizado ante un juez incompetente, la prorrogación de jurisdicción es mejor entendida si hablamos de prórroga de competencia, de esta manera no se entenderá como una ausencia jurisdiccional.

La prórroga de competencia tiene una relación con los artículos 154 y 155 de nuestra ley adjetiva que señalan:

"Artículo 154. Es nulo todo lo actuado por el juez que fuere declarado incompetente..."

"Artículo 155. La nulidad a que se refiere el artículo anterior es de pleno derecho y, por tanto, no requiere declaración judicial.

La apelación extraordinaria procederá (se trata de dos momentos distintos) cuando: durante todo el proceso no hubo una declaración de nulidad (declaración no necesaria según el artículo 155 referido). Pudiese haber una declaración de incompetencia del juez y sino la hubiera para la nulidad de lo actuado, no es necesaria se da de pleno derecho.

No olvidemos la prórroga de la competencia que se consigna en el artículo 149 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente y 152 del mismo ordenamiento, que ahora se transcriben:

"Artículo 149.- La competencia por razón del territorio y materia son las únicas que se pueden prorrogar, salvo que correspondan al fuero federal.

La competencia por razón de materia, únicamente es prorrogable en las materias civil y familiar y en aquellos casos en que las prestaciones tengan íntima conexión entre sí, o por los nexos entre las personas que litiguen, sea por razón de parentesco, negocios, sociedad o similares, o deriven de la misma causa de pedir, sin que para que opere la prórroga de

competencia en las materias señaladas, sea necesario convenio entre las partes, ni dará lugar a excepción sobre el particular. En consecuencia, ningún tribunal podrá abstenerse de conocer de asuntos argumentando falta de competencia por materia cuando se presente alguno de los casos señalados, que daría lugar a la división de la contienda de la causa o a la multiplicidad de litigios con posibles resoluciones contradictorias.

También será prorrogable el caso en que, conociendo el tribunal superior de apelación contra auto o interlocutoria, las partes estén de acuerdo en que conozca de la cuestión principal. El juicio se proseguirá tramitando conforme a las reglas de su clase, prosiguiéndose éste ante el Superior."

"Artículo 152. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente el fuero que la ley les concede, y se sujetan a la competencia del juez en turno del ramo correspondiente."

Como podemos apreciar hay limitantes para prorrogar la competencia, antes de las reformas publicadas el 24 de mayo de 1996 sólo se prorrogaba competencia en razón al territorio, ahora se puede realizar por cuanto a la materia, con sus limitantes que en el mismo artículo se precisan.

Se explicó minimamente, las causales de procedencia de la apelación extraordinaria de ello pretendemos se perciba su significación e importancia.

### 3.2.2.1. Algunos fundamentos rectores de la apelación extraordinaria. i

En una especie de conglomerado hemos de citar a elementos que dan vida a este medio impugnativo, que son parte integral del mismo:

- La finalidad buscada al interponer este recurso es la nulidad instancial, que se deduzca por infracciones insalvables de carácter procedimental, es un juicio sumario verdaderamente.

-En materia amparista se consagran la audiencia como garantía primordial, al empleo de la apelación extraordinaria se busca cumplir esta función dentro del mismo fuero común o

primera instancia. En el apartado siguiente comentaremos más profusamente al respecto, atendiendo al vínculo con nuestra herramienta de protección de las garantías individuales, el amparo.

- No hay ningún recurso contra la resolución del superior jerárquico que admita o declare improcedente la apelación extraordinaria, (el "recurso" de responsabilidad no es un recurso estrictamente y sólo ese es procedente).

-Sólo beneficia a quien la interpuso y siempre que fuese contra sentencia definitiva.

### 3.2.3 La apelación extraordinaria y el amparo.

Nuestro primer capítulo nos mostró que la apelación extraordinaria tuvo figuras jurídicas afines en su génesis. Entre esas raíces hicimos hincapié en la llamada casación que es el medio impugnativo denominado así más notable de nuestra legislación procesal inmediata anterior.

La mayor parte de los estudiosos del tema coinciden en que es la inoperancia e inaccesibilidad por los requisitos de fondo y forma de la casación en México, lo que dio paso a ser sustituida por el juicio de amparo en materia civil, y otras figuras jurídicas similares.

Es el momento oportuno de comentar más sobre el Juicio de Amparo, ubicando el punto de intersección vinculatorio con la apelación extraordinaria.

En este contexto es nuestro interés visualizar al amparo como un juicio, institución desde luego compleja, sobre todo por cuanto a su dualidad entre amparo directo e indirecto o bi-instancia. El juicio de amparo es engrosado por ser un medio impugnativo contra leyes, actos y sentencias.

Es así como esa idea esencialmente casatoria trasciende, en la bifurcación amparista hay convergencia con la apelación extraordinaria, ahí en la resolución del llamado juicio de amparo, se nulifica una sentencia atacada, mismo efecto en la prosperidad de la apelación de nuestro análisis.

"Mediante un juicio de amparo indirecto se puede obtener el mismo afecta nulificador que se consigue por medio de la apelación extraordinaria, de aquí el paralelismo y la relación..."<sup>87</sup>

Cualquiera que fuese el tipo de amparo promovido, directo o indirecto, según la circunstancia procesal, la resolución que se obtiene a la favorable tramitación del amparo por el quejoso es en todo caso de nulidad del acto que se señala como violatorio, ocurre exactamente lo mismo con la apelación extraordinaria sólo que aquí se restringe al máximo su empleo, ya que de prosperar todo un procedimiento ya concluido en sentencia definitiva puede quedar nulo; bajo la instancia federal a través del amparo también. Pero es una tercera instancia instituida como tal.

La apelación extraordinaria no tiene la calidad de ser una segunda instancia en el caso de ser procedente, es un juicio distinto derivado de un principal para nulificar una sentencia definitiva emitida, lo mismo ocurre en caso de promover un juicio de amparo indirecto de carácter autónomo.

Coincidentemente, la plenitud de jurisdicción que se tiene generalmente por el superior jerárquico en una apelación ordinaria, cuando ésta es extraordinaria sólo hay el REENVÍO, lo mismo ocurre con el amparo que resuelve la nulidad de un proceso. El reenvío consiste pues para ambos casos en la declaración en caso de procedencia de la devolución al inferior de los autos para que reponga el procedimiento o dicte una sentencia substitutiva en totalidad de la impugnada, pudiendo ocurrir una u otra circunstancia en atención al tipo de amparo (directo o indirecto) que se promovió y se obtuvo favorable.

"El reenvío consiste en el acto por el cual el tribunal que ha conocido de un recurso e incluso de un juicio de nulidad, envía de nuevo al juez inferior los autos del juicio, ya sea para que reponga el procedimiento o pronuncie nueva sentencia que substituya totalmente a la nulificada por aquél."<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> GOMEZ Lara Cipriano, El Derecho Procesal Civil, Ob. Cit., Pág. 156.

<sup>88</sup> PALLARES Eduardo, Derecho Procesal Civil, Ob. Cit., Pág. 492.

En el juicio de amparo y en la apelación extraordinaria sólo hay reenvío, la plenitud de jurisdicción que permite dictar una sentencia substitutiva de la que se ataca por parte de quien conoció del medio impugnativo presentado sólo se da en otros recursos; ejemplo la comúnmente empleada apelación ordinaria.

Las diferencias de ambos medios impugnativos son sumamente notorias, sin embargo el conglomerado de características que los hacen distintas obligan a su enumeración y mínimo señalamiento, es por esto que bajo dos cuadros sinópticos aquí dejamos extremadamente compactados sus elementos distintivos y sobresalientes en relación uno con el otro:

| <b>Apelación Extraordinaria</b>  | <b>Juicio de Amparo</b>   |
|--|---|
| a) Es un medio de impugnación  | a) Es un medio de control constitucional.   |
| b) A su presentación debe reunir los requisitos de una demanda inicial.  | b) El promovente asume la calidad de quejoso y acusa las violaciones de procedimiento.          |
| c) Se promueve ante el juez de primera instancia.  | c) Se rige por una ley reglamentaria, de la que se debe reunir los requisitos prescritos.       |
| d) Existe un colitigante a quien se le corre traslado.   | d) La interposición es ante un juzgado de distrito y existe una presunta autoridad responsable. |
| e) La resolución de la instancia que conoce de la apelación permite ser atacada por el juicio de amparo bi- instancia (indirecto). | e) La sentencia que se pronuncie es recurrible ante el Tribunal Colegiado.                      |

Naturalmente que son aún más el número de características que forman parte de estos medios impugnativos como ya habíamos dicho, pero puntualizando así reforzamos las semejanzas y disparidades entre ambos, provocando que éstas sean mas palpables.

"...el recurso de apelación extraordinaria, que carece de antecedentes directos en nuestro derecho, y que en su naturaleza participa tanto de las características del antiguo recurso de casación, como de los objetivos del juicio de amparo, protegiendo las garantías individuales."<sup>89</sup>

Algunos autores, por mencionar el Maestro Alcalá Zamora, consideran una estorbo jurídico a la apelación extraordinaria para el amparo al decir: "...constituye una novedad poco o nada recomendable, hasta el punto de que diversos códigos estatales inspirados en aquél no la acoge, sin embargo (Michoacán, Morelos, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas, etc.), como tampoco el anteproyecto de 1948 y el proyecto de 1950. Lo mismo que el amparo, con el que en parte interfiere, la apelación extraordinaria es un medio impugnativo de contenido complejo..."<sup>90</sup>

En nuestra opinión este medio impugnativo brinda beneficios imprescindibles para desdeñar (como mas adelante lo abordaremos), el número de esas ventajas puede ser muy reducido, pero jurídicamente gananciosos, condonantes del número de injusticias posibles en la secuela procedimental a cambio de muy poco, respecto a la rapidez de los juicios.

El amparo emanó de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pero no protege toda violación a las disposiciones de esa nuestra carga magna, atienda a lo sucedido con la violación a las garantías individuales; al resolverse en sentencia una litis se emite un acto factible de transgresión a cualquiera de todas esas garantías, bajo el juicio de amparo podremos evitar que esto ocurra, tras la apelación extraordinaria también pero sólo si ocurrió la violación al derecho del debido juicio seguido, consagrado tras el artículo 14º Constitucional que podremos hacer valer en una "aparente primera instancia, bajo los supuestos concretos de procedencia.

### 3.3. La apelación extraordinaria y los recurso procesales.

El orden de aparición de los temas hasta ahora comentados lo marca el objetivo de caminar de lo general a lo particular, así específicamente en este capítulo hemos abordado al género

<sup>89</sup> PEREZ Palma Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil, Ob. Cit., Pág. 742.

<sup>90</sup> ALCALA Zamora y Castillo, Niceto, Derecho Procesal Mexicana. Ed. Porrúa, México, 1977, pág. 266.

(los medios impugnativos), ya hay una idea concentrada sobre lo que significan, como una consecuencia aparece a escena la apelación extraordinaria, que definitivamente no incursiona en ámbito de los recursos procesales totalmente, y vimos el porque.

La apelación extraordinaria va mas lejos conceptualmente, la independencia que alcanza al ser un medio impugnativo posible aun después de dictada la sentencia firme es un reflejo de la distancia con un simple recurso procesal.

Como hay una intención de visualizar a la apelación extraordinaria lejana a los mencionados recursos procesales es menester particularizar el análisis y dar nuestro parecer, delimitados que tanto hay de bifurcación entre ambas.

Un recurso procesal y la apelación extraordinaria pueden ser mas o menos distintos según nuestra particular reflexión realizada bajo circunstancias de conocimiento conceptual de ambas figuras, de la apelación extraordinaria mínimamente ya lo hicimos, corresponde referir por tanto a los recursos procesales.

### 3.3.1 Definición de recurso procesal.

Hemos dicho que los medios de impugnación internamente tienen diferencias tan importantes que dan origen a una división de estos en calidad de especies, bajo esta clasificación habrá que considerar a los recursos, como especie de medios de impugnación.

El origen de esta calidad (doctrinaria) de los recursos es marcada por el procedimiento y juicio inicial que les da vida.

"Llámase recurso judicial a la facultad que a los litigantes compete de pedir la enmienda de una resolución judicial, algunas veces ante el mismo juez o tribunal que la dictó, pero, generalmente, ante un tribunal superior."<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> DE PIÑA Rafael, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Ed. Porrúa, Méx., 1996, Pág. 351

La rectificación justificada siempre es bien aceptada el Estado fomenta su existencia en la medida que los recursos pueden perfeccionar la función jurisdiccional, sin entorpecer por supuesto la agilidad y economía procesal.

Las opiniones coinciden en destacar a los recursos de los medios de impugnación, hay una homogeneidad conceptual. "Para Couture, el recurso es el medio de impugnación y subsanación de los errores de que eventualmente pueda adolecer una resolución judicial, dirigida a provocar la revisión de la misma, ya sea por el Juez que lo dictó o por otro de superior jerarquía."<sup>92</sup>

La distinción fiel de los recursos procesales es marcando las diferencias prácticas con los propios medios de impugnación.

#### 3.3.1.1. Los recursos, los medios de impugnación y los remedios.

En principio dijimos que el recurso se contiene en el concepto de medio de impugnación, algunos autores procuran destacar estas características y reflexionan al respecto.

"Todo recurso es en realidad un medio de impugnación, por el contrario existen medios de impugnación que no son recursos. Esto significa pues que el medio de impugnación es el género y el recurso es la especie. El recurso técnicamente es un medio de impugnación intraprocesal, en el sentido de que vive y se da dentro del seno mismo del proceso ya sea como un examen parcial de ciertas cuestiones, o como una segunda etapa, segunda instancia del mismo proceso..."<sup>93</sup>

Si tiene una reglamentación y pertenece al sistema procesal, (es decir, dentro del mismo proceso), es un recurso. Así terminológicamente hablaremos de recurribilidad del acto procesal, distinto de la impugnabilidad posible respecto a ese mismo acto procesal.

---

<sup>92</sup> OVALLE Favela José, Teoría General del Proceso. Ob. Cit., Pág. 326.

<sup>93</sup> GOMEZ Lara Cipriano, Revista Procesal, Ob. Cit., Pág. 306.

Para algunos doctrinarios no basta esta separación de los recursos procesales, que en su opinión tienen intrínsecamente "diferencias substanciales" con lo que llaman remedios (otra categoría).

Sabemos pues que los recursos procesales tienen como finalidad confirmar, revocar o modificar el acto reclamado, la comentada deferencia entre estos y los remedios, corre desde la instancia que habrá de resolver la impugnación y si se trata de la que pensara en un recurso al gestado dentro del proceso.

### 3.3.2. Clasificación de los recursos y la apelación extraordinaria.

La clasificación de los recursos tiene su primer criterio o destacar en la ordinariedad o extraordinariedad del propio recurso. Como hay convergencia de autores a este respecto es la clasificación de la que primeramente hablaremos.

Obviamente la legislación de cada país guarda particularidades especiales pero a pesar de ello en el nuestro consideraremos a un recurso ordinario como aquel que se interpone previo a una sentencia que no ha causado ejecutoria. A este concepto podremos añadir el de varios autores mas.

"En opinión de Jofre los recursos ordinarios son aquellos que, autorizados por la ley, pueden invocarse por una de las partes como remedio corriente, en tanto que los extraordinarios son de carácter excepcional y sólo proceden en los casos y bajo las condiciones expresamente determinados por las disposiciones legales.

Para Aguilera de Paz y Rives Martí son ordinarios los recursos que pueden ser interpuestos en todos los casos y durante el juicio, y extraordinarios, por el contrario, los que sólo pueden ser utilizados en casos concretos y determinados y después de fenecido el juicio, siendo notar característica, o si se quiere determinante de ellos, el que sólo deban intentarse cuando no exista ningún recurso ordinario que pueda ejercitarse contra el agravio o injusticia cometida."<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> DE PIÑA Rafael, Instituciones del Derecho Procesal Civil, Ob. Cit., Pág. 352.

Esta clasificación nos presenta confusión porque en apartados anteriores habíamos comentado, la apelación extraordinaria es sin lugar a dudas un medio de impugnación, ahora a partir de la clasificación que citamos ¿quieres también un recurso?, en nuestro particular punto de vista no, el fin que persigue la apelación extraordinaria interpuesta una vez dictada sentencia firme es la anulación, el objeto de los recursos es otro que ya comentamos y que es distinto; este razonamiento nos da respuesta.

Hay mas clasificaciones de los recursos, solamente citaremos algunas, esperando que sean las de mayor significado, porque indudablemente que para esa clasificación hay tantos criterios mas que nosotros ahora puntualizamos sólo algunos; que pretendemos sean significativos.

Se pueden clasificar los recursos en los que resulten por el propio órgano que pronuncia la resolución que se combate y los que se deciden por otro órgano bajo otra instancia.

Hay otra clasificación que separa entre recursos principales, los cuales son independientes a la interposición de algún otro recurso y otros son los incidentales o adhesivos estos requieren un recurso previo interpuesto, teniendo el mismo fin de ese recurso primario.

“Al lado de estas dos categorías se incluye un tercer término que es el de los recursos excepcionales, cuya nota característica consiste en que la dependencia del recurso no impida la formación de la cosa juzgada formal de la resolución contra la cual puede interponerse el recurso, de tal manera que aunque se haga valer éste porque no haya pasado el término para interponerlo, la sentencia debe ser considerada firme y con dicha autoridad.

En nuestro derecho serían recursos excepcionales el de apelación extraordinaria y el juicio de amparo.”<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> PALLARES Eduardo, Ob. Cit., Pág. 446.

### 3.3.3 Los recursos contenidos en nuestra legislación.

En muchos de los países hay figuras jurídicas semejantes a las nuestras, los recursos procesales pueden tener parecido, pero las particularidades destacables debemos comentarlas evitando confusiones en el conocimiento del sistema jurídico que nos rige.

#### 3.3.3.1. La apelación es el recurso procesal por excelencia en nuestro país.

Iniciamos con ese recurso en este comentario por ser el de más uso para dar completa justificación a su existencia en la ley y diferenciarle de otros medios de impugnación semejantes. Prácticamente consiste en su interposición ante el juzgador que en primera instancia conoce del litigio, busca que un tribunal (superior jerárquico) modifique o revoque la resolución que resulta agravante.

En el Distrito Federal desde el año de 1932 la legislación adjetiva ya la contiene con esa denominación, bajo otro numeral distinto al actual que señala:

"Artículo 688. El recurso de apelación tiene por objeto que el superior, confirme, revoque o modifique la resolución del inferior."

Es el recurso más frecuentemente utilizado, su ordinariedad lo distingue de la apelación extraordinaria, ésta primera atiende cuestiones de fondo (aunque no sólo esas), la apelación extraordinaria, violaciones al procedimiento, la apelación ordinaria no necesariamente y solamente se hace valer contra sentencia definitiva, la extraordinaria sí, sólo procede contra esta última determinación.

La tramitación de éste recurso obligaría un estudio aparte, por ello sólo la citamos, en referencia a la apelación extraordinaria. El tiempo para su interposición es de nueve días contra sentencia definitiva, la extraordinaria es de tres meses y lo primordial es que la resolución de la ordinaria de proceder confirmará, revocará o modificará la sentencia atacada, en el supuesto de la extraordinaria se nulificará la sentencia combatida.

### 3.3.3.2 La revocación.

La procedencia de este recurso está reservada para resoluciones que tengan la calidad de decreto o bien cuando la sentencia definitiva no es apelable, procede contra todo tipo de resoluciones exceptuando la propia resolución definitiva.

Su interposición es ante el mismo juez que dictó la resolución quien lo resolverá, no lo podrá interponer un tercero, como en la apelación. No hay un recurso que modifique la resolución a este recurso y tampoco procede en actos de jurisdicción voluntaria, no hay símil alguno con la apelación extraordinaria, excepto por la irrecurribilidad de su admisión o improcedencia.

Se contiene en el artículo 685 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal los supuestos de procedencia:

"Artículo 685. En los juicios en que la sentencia definitiva sea apelable, la revocación es procedente únicamente contra determinaciones de trámite, en los términos del artículo 79, fracción I de este Código.

En aquellos casos en que la sentencia no sea apelable, la revocación será procedente contra todo tipo de resoluciones con excepción de la definitiva. En todo caso debe interponerse por escrito dentro de los tres días siguientes a la notificación, pudiéndose resolver de plano, por el juez, o dar vista a la contraria por un término igual y la resolución deberá pronunciarse dentro del tercer día. Esta resolución no admite mas recurso que el de responsabilidad"

El propio artículo transcrito ya contiene la forma de tramitación del recurso, nos detalla sus etapas hasta resolución que dijimos no admite recurso y comentamos bien, porque "el recurso" procedente de responsabilidad prácticamente no funge como tal dada su naturaleza.

Bajo esta herramienta procesal que permite el reconocimiento del propio emisor del acto transgresor de la ley se pudiera resolver previamente a sentencia, por ejemplo, los supuestos que originan la apelación extraordinaria, pero como no es así en la práctica jurídica, se justifica la existencia de esta última.

### 3.3.3.3. La reposición.

No hay mucho comentario respecto a esta figura, ya que sólo cambia la denominación para efectos identificatorios en la propia ley, es un recurso idéntico a la revocación sólo que el auto combatido lo dicta el superior jerárquico (el tribunal superior) y él conocerá y resolverá la reposición (revocación en segunda instancia).

El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal así lo consigna:

"Artículo 686. De los decretos y autos del tribunal superior, aun aquellos que dictados en primera instancia serían apelables, pueden pedirse reposición que se substancia en la misma forma que la revocación."

El criterio para los autos contra los que procede reposición es mas amplia.

### 3.3.3.4. La queja

"Vicente y Cervantes definió el recurso de queja como aquel que se interpone cuando el juez deniega la admisión de una apelación y otro recurso ordinario, que proceda con arreglo a derecho, o cuando el mismo comete faltas o abusos en la administración de la justicia, denegando las peticiones justas de las partes, para ante su superior, haciendo presente las arbitrariedades del inferior, a fin de que las evite, obligándole a proceder conforme a la ley."<sup>96</sup>

Derivada de la definición aportada sobre esta figura jurídico se percibe una idea equiparable a la obtenida de la apelación extraordinaria, es la considerarle una especie de AMPAROIDE. El término ya lo habíamos empleado para señalar características que hacen similar a la apelación extraordinaria y el mismo amparo, la tramitación de la queja reúne elementos que fungen en una juicio de amparo (insistimos lo mismo ocurre en la apelación extraordinaria con sus especiales características).

---

<sup>96</sup> DE PIÑA Rafael, Instituciones del Derecho Procesal Civil, Ob. Cit., Pág. 355.

La semejanza con el amparo es a partir de la interposición del recurso donde hay un acto reclamado, el juez quien lo emitió producirá un informe con justificación y el recurso será resuelto por un superior jerárquico.

No es materia central de nuestro estudio, pero al igual que la apelación extraordinaria su procedencia está sujeta a supuestos claramente señalados y numerados dentro de la ley adjetiva.

El Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal vigente, con sus artículos del 723 al 727 regula (aunque deficientemente) el recurso de queja. Nos engendra un sin número de comentarios y análisis que desviarían nuestra materia de estudio de citarlos, pero la omisión que ahora hacemos nos supone considerar particularidades de este recurso apartadas o sin relación con nuestro punto de interés, la apelación extraordinaria.

Asistiéndonos de opiniones de autores y estudiosos de la materia jurídica, textos legales y de nuestra propia óptica, damos fin a este capítulo con la expectativa bien limitada sobre la apelación extraordinaria, su aplicación y su contexto general, con ello pretendemos amalgamar los conocimientos de dos materias, la arrendaticia e impugnativa (la apelación extraordinaria) y sin lugar a dudas dar lugar de significación reservado a ambos que entrañe la postura propositiva de su mejor regulación.

## CAPITULO IV

### LA APELACION EXTRAORDINARIA EN LA REGULACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

La incorporación en nuestra legislación de un apartado o tratamiento especial al arrendamiento sin duda a engendrado en distintas épocas (de las que hablaremos mas adelante) consideraciones de hecho y de derecho especiales al momento de legislar al respecto, el arrendamiento es por así decirlo materia aparte para poder regular y finalmente juzgar correctamente, hay ahora esa concepción sobre esta materia.

En México existe un franco reconocimiento y distinción en la ley civil concretamente por cuanto a los preceptos sustantivos que habrán de someter las relaciones arrenditicias, esto es significativamente positivo, la existencia de un rubro de asuntos o litigios en materia civil que provocan una situación regulatoria especifica es exclusivamente resultado de la importancia social, económica, política, etc., que éstos arrendamientos son capaces de producir.

Lógica e indispensablemente, el compacto de la ley adjetiva debe sustentar la tendencia legal sustantiva y es así como el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal hace separar instituciones y figuras jurídicas organizando un procedimiento especial sobre el arrendamiento, es el caso de la apelación extraordinaria, ejemplo y materia de nuestro estudio, hasta antes del 21 de julio de 1993 era un medio de impugnación procedente en cualquier litigio de arrendamiento ahora no lo es, otras figuras procesales más han sido modificadas en su operancia por cuanto al arrendamiento, pero la que por hoy nos interesa es esta que comentamos y de ella seremos más profusos.

La apelación extraordinaria como medio impugnativo, según lo hemos puntualizado, desde su incorporación en nuestra ley procesal no ha llegado a sufrir modificaciones importantes en el artículo que le da vida jurídica, se le ha sometido a cambios casi imperceptibles que ya antes referimos, esa figura jurídica prevalece con las características esenciales que le dieron

en principio un sustento para su aparición; de ello nace la duda de una "correcta fundamentación" a su improcedencia en materia de arrendamiento; si se trata de un medio impugnativo sui generis que procura un justo juicio, los razonamientos que suprimen su operación deben tener un verdadero valor jurídico con un peso específico concreto de lo contrario estaremos incurriendo en una mas de las improvisaciones legislativas producto de corrientes renovadoras del derecho engendradas en circunstancias prevalecientes en muchos ámbitos pero en ocasiones carentes de eficacia jurídica, lo que en un tiempo es bueno en lo que hace a nuestras leyes en otro puede no serlo y debe ser modificado pero en todo momento considerando no atentar a los principios generales del derecho y así cualquier modificación, derogación o abrogación en los artículos de la ley pueden alcanzar sus objetivos primarios.

#### 4.1 Repercusiones de una regulación ineficaz del arrendamiento inmobiliario.

Como se dejó entrever el arrendamiento inmobiliario tiene repercusión en muchos sectores en la vida de un país, nuestros legisladores han considerado pertinente la separación del contrato de arrendamiento en atención a sus distintos fines, como el de comercio o bien el que se realiza con el objetivo del uso de casa habitación familiar, división ventajosa porque por ejemplo, esta última nos facilita distinguir las carencias legales prevalecientes que se significan en una mala legislación, provocante de la disminución de posibles contrataciones arrenditicias para las familias mexicanas, es mas fácil percatarse que hay muchas familias sin un lugar de habitación digno que posibles contratantes de inmuebles de comercio, que no celebraron contrato alguno; por ello nos ubicamos en esta clase de contratos de habitación para hacer mas explicitos nuestros comentarios.

El Distrito Federal, territorialmente es nuestro lugar de estudio, reúne problemas y características de las grandes urbes, Guadalajara y Monterrey por citar dos ejemplos, pero nuestra capital ha llegado a encerrar actualmente mayor población que muchas otras, inclusive de otros países; así cuando se ha legislado incorrectamente o insuficientemente en nuestra ciudad las repercusiones se van gestando y rebasan las "buenas intenciones" de un buen gobierno estatal, esto mismo ocurre al momento de regular la materia de arrendamiento. Es oportuno comentar que sobreviene después de que las situaciones de hecho rebasan las disposiciones arrenditicias para dejar patente que en condiciones notorias

de errores legislativos hay que retomar el camino, ello implica corrección en las fallas de mayor profusión en la técnica jurídica, si la materia de arrendamiento es tan importante como ya de sobra se cita, ¿por qué no destinar mayores esfuerzos en el análisis de los especialistas al modificar, derogar o abrogar sobre arrendamiento?

Del razonamiento anterior surge el interés perfectamente válido por dar a conocer las crisis que nuestras leyes de arrendamiento han sufrido, en mayor o menor medida cambian nuestro modo de vida, las ciudades al crecer modifican sus necesidades y de ellas hablaremos fijando el tiempo en que se aparecen o tiene variantes.

#### 4.1.1. Las crisis importantes de nuestra legislación de arrendamiento.

Desde luego que la Ciudad de México presenta desde su conformación histórica gran complejidad en tal supuesto es mas sencillo abordar el tema desde un hecho social trascendental para la vida del país, la Revolución de 1910 que es un parteaguas para definir condiciones sociales, económicas y políticas de nuestro país actualmente; al tenor de este movimiento revolucionario nuestra Carta Magna sufre las mas importantes modificaciones, en el año de 1917 es promulgada una Constitución Política que acarrearía un sin fin de cambios en la vida de los mexicanos de esta Ciudad de México, inclusive de los que necesitaron contratar en arrendamiento.

Hay planteamientos descriptivos de esa época con cierta fundamentación, con la nueva Constitución Política los poderosos económicamente en ese tiempo se vieron severamente afectados, coincidentemente las inversiones gananciosas que tenían en el ámbito agrario y de explotación laboral ya no les serían tan substancialmente benéficas, el texto de los artículos 27 y 23 constitucional les afectaría significativamente, así una parte de las salidas de capital fue incorporada a la propiedad citadina que aparejada al crecimiento poblacional de la gran ciudad obligó necesariamente a la contratación de arrendamientos, mas adelante algunos autores habrían de comentar las dificultades que estos contratos acarrearían para el grueso social, comentarios como el siguiente:

"Habiendo una parte débil en el contrato de arrendamiento que es el inquilino, la sociedad nada a hecho por aliviar su situación, acudiendo a otorgarle una debida protección jurídica. Y

que hay una parte débil, es indiscutible, pues de un lado está el inquilino que carece de habitación y del otro el propietario del inmueble que posee riquezas que le permiten vivir aún cuando alguno o algunos de sus inmuebles, de momento no se alquilen. El primero tiene forzosa necesidad de habitación, en tanto que el segundo está en condiciones de imponer las condiciones de contrato, sobre todo el precio, porque si éste no se le acepta puede esperar, en tanto que el primero, tiene que someterse incondicionalmente a tales exigencias, pues a más de su debilidad por no tener en que vivir, no le está permitido esperar y vivir entre tanto a la intemperie, pues no tiene un sitio que le pertenezca, y de donde quiera que se estacione será expulsado, si es sitio privado y si es sitio público, nuestra sociedad "civilizada" lo considerará como un vago pernicioso, impidiendo también estacionarse ahí, sujetándolo a penas previamente establecidas en nuestros códigos "revolucionarios".<sup>97</sup>

En 1959 los tratadistas del tema de arrendamiento tenían una perspectiva concreta ya producida en parte por las condiciones legales vigentes, encausados en tendencias legislativas que sólo debieron ser temporales, en el año de 1942 el 24 de julio mediante decreto presidencial se decretó la congelación de rentas.

#### 4.1.1.1. La congelación de rentas, error de muchas administraciones.

Durante la Segunda Guerra Mundial hubo de tomarse tendencias económicas mundiales, México a la par de otros países modificó su legislación dado el hecho mundial, al término de este evento social las cosas debieron seguir otro camino, pero el 24 de diciembre de 1948 Miguel Alemán, Presidente de la República en aquel entonces decretó prorrogar la congelación de rentas, excluyendo en posteriores decretos a las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets o centros de vicio y el 30 de noviembre de 1951 separó de la congelación de rentas algunos giros comerciales, los siguientes gobiernos siguieron este criterio sin hacer cambios a la legislación de arrendamiento, grave error con consecuencias hasta catastróficas.

La importancia de las rentas congeladas acarreó distintos problemas, el incremento de la necesidad de vivienda se separó de esas leyes incongruentes, prevalecía una falta de

---

<sup>97</sup> LOZANO Vázquez, Alberto, Revista de Derecho, Ed. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Michoacana, Méx., 1959, Pág. 40.

reconocimiento oficial por el gobierno de tales carencias, en 1982 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) publica un artículo absurdo:

"El crecimiento demográfico de las zonas urbanas, convertidas en metropolitanas, ha provocado escasez de viviendas en las mismas, actualmente, hay en la ciudad de México, más del 70 por ciento de la población económicamente activa tiene ingresos menores al salario mínimo, lo que no le permite acceder a una vivienda comprada a través de los organismos públicos de vivienda y mucho menos adquirir del sector privado. Por lo que la solución habitacional, es la invasión de terrenos para autoconstruir su morada, a cuidar o rentar una vivienda. Sin embargo, la actual administración de la ciudad, impide las invasiones, por lo que la salida más viable es la vivienda rentada."<sup>98</sup> ¿dónde está el desatino de ese comentario emitido por tal organismo?; el arrendamiento no era solución de nada como se planteó, forzosamente las disposiciones sobre congelación de rentas debían cambiar significativamente y no con decretos como el del 1º de septiembre de 1980 que "estimulaba" fiscalmente para la construcción de viviendas de interés social destinadas al arrendamiento, ese era sólo un paliativo del problema; los inversionistas se seguirían alejando del negocio rentístico, la ley sustantiva y adjetiva los desalentaba, efectivamente la función excesivamente paternalista del Estado ya había rendido frutos era momento de cambiar la ley, lastima que ya había transcurrido tanto tiempo porque en el año de 1945 la revista "El Economista" ya había planteado las consecuencias negativas de la intervención directa del gobierno en las utilidades de los arrendadores de inmuebles, texto que ahora cito:

"... Se propone se modifiquen no sólo las relaciones entre los propietarios e inquilinos, sino que esa ley substituirá sectorialmente todas las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles referentes al arrendamiento de casas y edificios. Fijando un límite a las utilidades que deban o puedan obtener los propietarios, contraviniendo con ello lo dispuesto en el artículo 14 constitucional. Y esa limitación está tan fuera de lugar como si en el Código de Comercio se fijara un límite a las utilidades de los que se dediquen a un determinado ramo de la industria o del comercio..."<sup>99</sup>

---

<sup>98</sup> VELASCO Ocampo, María Guadalupe, Vivienda, Ed. Infonavit, Vol. 7 Nos. 6-6, Méx., Sep.-Dic. 1982, Pág. 566.

<sup>99</sup> HERNANDEZ Miguel H., El Economista, Ed. Instituto de estudios económicos y Sociales, Año 7, No. 150, Nov.-Dic. 1945, Pág. 97.

"...ninguna modificación de las relaciones entre los arrendadores y arrendatarios podría producir la construcción de las casas que se necesitan para alojar la creciente población del Distrito Federal, ni volver ricos a todos los habitantes. En México parece desconocerse el principio económico de que a mayor volumen de capital invertido corresponde una mayor producción y un nivel de vida más alto de los habitantes del lugar de que se trate."<sup>100</sup>

"Ha sido un grave error el que no hayan sido derogadas estas disposiciones en su momento, el daño causado a la sociedad, a la ciudad, ha sido mayor que los beneficios obtenidos."<sup>101</sup>

#### 4.1.1.2 La prórroga del arrendamiento, el caos para todos.

El primer antecedente de la prórroga genérica de los contratos de arrendamiento se presenta en el año de 1943, realmente la Guerra Mundial era factor justificado para declarar prorrogados en el Distrito Federal los contratos celebrados de arrendamiento, en 1945 se levanta la suspensión de garantías pero se deja subsistente la prórroga decretada, estaba ocurriendo lo mismo que con el decreto de congelación de rentas. Hagamos una sencilla reseña al respecto, para encontrar en que tiempo se prorrogaron contratos, vía decreto presidencial, el presidencialismo en su máxima expresión, "El decreto que prorrogó por Ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio, ocupados por talleres y los destinados a comercios o industrias, así como las casas destinadas para habitación cuando la renta en vigor en esa fecha (Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1948) hasta de \$300.00 dictado por el Lic. Miguel Alemán Valdés y contratos que se hubieren celebrado antes del 30 de diciembre de 1948. Dicho decreto declaraba la nulidad de pleno derecho (nulidad absoluta), los convenios que a posterior modificarán dichos contratos prorrogados por dicho decreto, así como dejaba sin efecto los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en dicho decreto.

---

<sup>100</sup> ibidem, Pág. 6.

<sup>101</sup> GONZALEZ Alcántara, Juan Luis, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Año XXX, No. 78, Dic. 1993, Pág. 891.

Dicho decreto empezó a regir desde el 1º de enero de 1949, derogó al anterior del 31 de diciembre de 1947 que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación así como derogó los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se opusieron al mencionado decreto, el cual acaba de ser abrogado por decreto publicado el 30 de diciembre de 1992 en el Diario Oficial de la Federación.<sup>102</sup>

Quedó clara la miopía gubernamental dando vigencia a un ineficaz y perjudicial decreto que impedía la contratación de nuevos arrendamientos, causa del incremento de un problema social, "la dirección correcta" del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles se cambió, ya sus artículos no eran una herramienta reguladora de relaciones de libre contratación, contenían el proteccionismo y deficiencias jurídicas implantadas por el poder ejecutivo, ahora bien el giro en busca de otras perspectivas por el Estado a través de la puesta en vigor el 21 de julio de 1993 del decreto que subsana parte de las deficiencias comentadas definitivamente es correcto, pero no olvidemos que todas y cada una de las reformas a las leyes sustantivas y adjetivas habrán de tener para cada artículo un sustento jurídico amalgamado a los intereses políticos, sociales, económicos, etc., que se pretendan y prevalezcan. La experiencia vivenciada en México respecto al contrato de arrendamiento y su regulación nos recomienda no disociar el aspecto técnico jurídico del interés general al reformar la legislación, particularmente la de arrendamiento.

Es necesario apuntar que los principios rectores del derecho son premisas que de plasmarse y hacerse cumplir en la ley son conformadoras de mejores relaciones sociales, de esto se olvidaron por mucho tiempo nuestros legisladores, ahora se retoma el rumbo en materia de arrendamiento pero con errores a cargo de la corriente renovadora, esa tarea de cambio obliga a consideraciones técnicas indispensables, no se pueden justificar con los aciertos cometidos al legislar sobre la materia en comento los errores tales como la supresión del medio impugnativo que es la apelación extraordinaria.

#### 4.1.1.3 Resultados notables de una deficiente legislación de arrendamiento.

---

<sup>102</sup> ATHIE Athie María Eugenia, Consultorio Fiscal, Ed. U.N.A.M., años 6. No. 82, Méx., 1993, Pág. 22.

Para resumir lo que históricamente produjo la pésima legislación sobre el arrendamiento implicaría una obra completa, los problemas de congelación de rentas y prórrogas es lo más destacable y por ello mínimamente quedó sintetizado en párrafos anteriores, entendemos así un acervo de problemas en crecimiento. La retrospectiva de la problemática del arrendamiento no debe ir tal lejos, los años inmediatos anteriores han sido difíciles, la economía de México se deteriora día a día y es injusto atribuir todos los males sólo al aspecto legal, para 1976 la inflación económica inició el proceso de deterioro del poder adquisitivo de nuestra moneda dejando paralizada la construcción de edificaciones, incluyendo las de habitación familiar para arrendamiento. Hay que apuntar que la observancia de la eficacia del arrendamiento se traduce mucho mejor atendiendo a las necesidades de habitación familiar, ahí nos enteramos que tanto se generan contratos arrenditicios. En México alcanzar la propiedad de un inmueble llega a ser una falacia para las mayorías por los salarios tan bajos del grueso de la población, atendamos a estos datos:

**POBLACION Y NUMERO DE VIVIENDAS EN EL PAIS**  
**1990**

| <b>AÑO</b> | <b>POBLACION</b> | <b>TASA DE<br/>CRECIMIENTO</b> | <b>VIVIENDAS</b> | <b>PERSONAS<br/>P/VIVIENDA</b> |
|------------|------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| 1970       | 48.225 millones  | 3.4 %                          | 9.286 millones   | 4.8                            |
| 1990       | 86.018 millones  | 1.6 %                          | 13.078 millones  | 7.8                            |

Fuente: Dirección General de Estadística VII, VIII, IX y X Censos Generales de Población. México.

La falta de construcciones es evidente, no hay edificaciones que permitan disminuir el número de personas habitando en una vivienda, la "solución" entonces es el arrendamiento ganancioso para el inversionista y para eso es perfecto auxiliar la ley, lo contrario implica asentamientos humanos irregulares y deterioro en las viviendas ya existentes, palpable sobre todo en las grandes ciudades. De 1972 a 1991 encontramos opiniones convergentes sobre esta misma problemática.

"La edificación de inmuebles para arrendamiento ha estado muerta desde 1972 debido a las políticas de proteccionismo inquilinario. Los créditos para vivienda no reaparecen hasta 1991. Aun la construcción de condominios privados cae y apenas reinicia su recuperación. La crisis ha sido una amarga experiencia que ha dejado una secuela de problemas irreparables."<sup>103</sup>

Las dificultades entre arrendadores y arrendatarios se incrementaron notablemente y así el poder judicial realizó un acertado cambio orgánico interno, en 1985 se reformaron el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común y a partir del 26 de febrero de ese año entran en funciones quince juzgados de arrendamiento inmobiliario para la especialización y división del trabajo, medida funcional que genera la creación en 1987 de quince juzgados mas y en 1989 otros diez, haciendo el total de cuarenta juzgados extraídos de la materia civil, un acierto entre tantas fallas, una verdadera estructura judicial en arrendamiento se concretiza.

#### 4.1.1.4 Las reformas de 1985 y 1993 al Código de Procedimientos Civiles.

Para 1985 las condiciones extremas que aun siguen prevaleciendo para conseguir vivienda digna tuvo alguna respuesta, dividimos criterios y podremos decir que fue un error las reformas a nuestra legislación o que no lo fueron, lo que bien es cierto es que también tuvo eco en México el problema que a otros países afectaba.

En el decreto del 7 de febrero de 1985 es en donde se plasma en el Código Civil importantes prerrogativas en beneficio de los arrendatarios, esta determinación tuvo como sustento el estudio de legislaciones extranjeras como la de España, Francia, Italia, Argentina, Colombia, Brasil, para conocer sus medidas adoptadas en la materia arrenditicia, de cual cabe señalar, coincidieron en establecer que las normas del arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación debían ser consideradas como de orden público, que el plazo del arrendamiento fuese amplio en favor del inquilino y obligatorio para el arrendador, en indicar limitaciones a los incrementos anuales de las pensiones rentísticas y en señalar la participación de un

---

<sup>103</sup> GONZALEZ Alcántara, Juan Luis, El Arrendamiento, Ob. Cit., Pág. 892.

órgano estatal para conocer y decidir de las diferencias que surgieran entre ambos contratantes.<sup>104</sup>

El interés ya se había hecho patente lo importante era saber si íbamos o no por el camino correcto, el dar mayor protección al arrendatario que al arrendador era la tendencia desde nuestro punto de vista una perspectiva incorrecta, las cosas lamentablemente no resultaron como era de suponerse, el 21 de julio de 1993 la Comisión redactora de la Cámara de Diputados sostendría una hipótesis menos proteccionista del arrendatario en la contratación al momento de legislar y publicar su proyecto de ley un criterio acertado, nuestro sentir en lo general es que en ese año de 1993 se cometieron aciertos importantes en la materia de arrendamiento, si ya antes se había formado la estructura suficiente separando los juzgados civiles de los de arrendamiento la posible mejoría en este ámbito del derecho se podía suponer, pero sin duda se cometieron errores muy específicos en la materia adjetiva de los que resaltamos algunos y dejamos para el apartado siguiente el que en nuestra opinión no debió realizarse, la improcedencia de la apelación extraordinaria, error incuestionable.

Hasta antes de las reformas de 1993 se seguía un juicio especial para el arrendamiento, pero tenía gran semejanza procesal con un juicio ordinario, ahí radican las reformas a realizar para dar agilidad al procedimiento, se suprimió facetas procesales que se consideraron innecesarias para esta materia; al desaparecer la audiencia conciliatoria la depuración inicial del juicio de excepciones como las de conexidad, litispendencia, falta de legitimación y cosa juzgada, ya no es posible y en caso de ser procedentes con posterioridad la expedites buscada, no se consigue, la posibilidad de depuración inicial del juicio no debió derogarse, la calidad distintiva de estas excepciones procesales es suprimida, la acumulación de autos o el sobreseimiento que de inmediato podría ocurrir como efecto según correspondiera se dejaron para ser consideradas como si se tratasen de cualquier excepción perentoria y se resolverá en sentencia definitiva, transcribo ahora los textos legales antes y posterior a las reformas del 2 de julio de 1993.

Artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, hasta 1993:

---

<sup>104</sup> CASTILLO López, Juan Castillo, Alegatos, Ed. U.A.M. Azcapotzalco, Mex., Sep.-Dic. 1995.

"En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo."

Posterior a 1993 el texto vigente de ese artículo quedó así: "En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes a escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas".

Sencillamente el texto y contenido del artículo es absolutamente distinto, lo lamentable es que la depuración procesal sugerida en el texto primario del artículo que no se presenta mas en todo el apartado sobre arrendamiento.

Otro escaso soporte técnico es la innovación del artículo 964 que señala que los incidentes no suspenderán el procedimiento, el error está en que antes de la reforma no existían incidentes suspensorios excepto el que formará artículo de previo y especial pronunciamiento y que era el de nulidad de actuaciones por defectos en el emplazamiento, no era necesario un artículo con esa redacción.

El interés por hacer reformas que aparenten "eficacia y excelcites" jurídica lleva a modificar artículos indiscriminadamente, esto ha quedado patente al modificar el artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, correspondiente a otro capítulo de esa ley para señalar que en materia de arrendamiento habían de acompañarse las pruebas correspondientes para las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada desde el momento de interponerse pero lo mismo se hacia antes de las reformas, lo cuestionable es que ahora se dará a esas excepciones un tratamiento en vía incidental donde no se evita

que sean medidas dilatorias a pesar que ya antes se resolvían en una misma primera audiencia, aquí era eficaz la rapidez de la reducción de excepciones.

Destacable deficiencia es también la correspondiente a la modificación que concierne a la negativa ficta ahora vigente para el arrendamiento, es un hecho contradictorio a la misma esencia de la reforma legal, el equilibrio natural de las partes en el procedimiento no se consigue aceptando como ciertos los hechos dejados de contestar ¿dónde está el deber de acreditar los hechos de su pretensión para aquel que los formula?, al tenerle por contestados afirmativamente los hechos ya no es necesario probar y sólo hay que condenar, esto no da una equidad de la ley para las partes, naturalmente que se necesita mayor comentario al respecto por la discrepancia posible a este respecto, por ahora sólo nos encargamos de no dejar fuera tal puntualización.

Necesariamente habrá otros comentarios sobre las reformas a favor o en contra, pero los citados son tangibles y tarde o temprano desembocan en ineficacia de la práctica jurídica que obligara otra nueva reforma y por ella apuestan estos planteamientos.

#### 4.2 Consecuencias de la aplicación de la fracción II del artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Destinamos una parte de la investigación hasta ahora realizada para describir el marco jurídico del medio impugnativo de nuestro interés, la apelación extraordinaria, conceptualizándole y sintéticamente fundamentando su vida jurídica, nos queda ahora resaltar las omisiones trascendentales de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados en su exposición de motivos que generó el decreto el 21 de julio de 1993 mediante el cual el artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles sufrió importantes modificaciones, ya antes comentamos menos profusamente las otras reformas de esa misma fecha a esa ley adjetiva.

Antes de esas reformas el texto vigente expresaba: "Artículo 965. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Su substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental."

Ese texto esencialmente regulaba la forma de tramitación de los incidentes presentados en las controversias de arrendamiento, el sentido y su vida jurídica práctica da un vuelco total ahora en él se regula la manera en que pueden presentarse y substanciar las apelaciones y lo más importante a nuestro entender es la improcedencia de la apelación extraordinaria, esa fracción II innovadora pero errónea, transcribamos ahora este artículo para verificar la diferencia: "Artículo 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento, y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria"

La apelación extraordinaria por sí misma existe con la finalidad de proveer a las partes que intervienen dentro de un juicio, particularmente al demandado, de un medio de impugnación que bajo una primera instancia se haga valer para evitar NOTABLES errores dentro del procedimiento; nuestros legisladores no están de acuerdo con tal planteamiento y no es que se funden en razonamientos técnicos o por lo menos lógicos, "simplemente" deciden suprimir de los juicios de arrendamiento esa herramienta necesaria, lo que apareja que para el caso de la incursión de los participantes en un juicio de alguno de los supuestos marcados en la regulación de este medio de impugnación, de tratarse de la materia de arrendamiento se le podrá colocar en un "estado de indefensión", sin poderse subsanar en una primera instancia donde inicialmente se ocasionó el error procedimental.

Ahora bien ese estado de indefensión del que se habla se puede llegar a presentar o no, ya que no es posible olvidar la existencia de otros recursos y medios impugnativos al alcance de los participantes del juicio, que se harían valer para evitar tal situación, como vemos las posibilidades de hacer procedente la apelación extraordinaria disminuyen

considerablemente; la materia de arrendamiento inmobiliario que naturalmente requiere prontitud y expedición en sus juicios no logra ese fin suprimiendo a este medio de impugnación pero con la reforma hace pensar que sus supuestos de procedencia en la materia de arrendamiento no se presentan ni se pueden presentar, criterio a toda luz inadecuado, no hace mas lento un juicio la apelación extraordinaria pero de suprimirse como es el caso, se consigue romper un candado jurídico que bajo circunstancias concretas evitaría un juicio injusto.

En el apartado anterior lo señalamos, nuestros legisladores evidenciaron su interés por hacer más rápido un juicio de arrendamiento con todas sus reformas plasmadas en la ley sustantiva y adjetiva, esencialmente se persigue una finalidad correcta pero no se alcanza ese objetivo en la comisión de errores perjudiciales atentarios de la seguridad jurídica de los particulares. Decimos que no se afecta a la prontitud y rapidez de un juicio con la apelación extraordinaria sustentados en el propio articulado que regula su tramitación, veamos pues que para ser admisible la apelación extraordinaria el promovente primeramente debe considerar sustentar su promoción apelatoria específica y concretamente en alguno de los supuestos que señala el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, que comentamos: "Artículo 717. Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia: I. Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía..."

En la notificación del emplazamiento por edictos es posible materialmente que no le hubiere enterado o hecho sabedor a la contraparte de la existencia de un juicio en su contra del cual ya hasta pudo dictarse sentencia, facultada y empleada la apelación extraordinaria ahora puede ser oído y vencido en juicio quien por circunstancias ajenas a su voluntad no pudo defenderse ni ser escuchado en tanto se dirimió un juicio en su perjuicio, esto es sustento de la existencia de este medio de impugnación irrefutable, prosequiremos con los otros apartados.

La segunda fracción señala: "II. Cuando estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos..."

La representación legítima dentro de un juicio pretende "asegurar" jurídicamente la correcta defensa de los intereses del representado, si la legitimidad representativa, no existiere, tampoco podemos aspirar a un juicio justo, aun llevado conforme a todas las demás reglas del procedimiento y en general del derecho.

La tercera fracción nos dice: "III. Cuando no hubiere sido emplazado conforme a la ley...".

Este supuesto es muy claro en su fundamento, toda persona debe ser escuchada en juicio, en el caso de un emplazamiento irregular posibilita una notificación trascendente que no fue recibida, lo que acarrea en caso de ser así necesariamente una indefensión del emplazado en caso de seguirse el juicio y nunca haberse apersonado en el mismo, producto de dicho mal emplazamiento, esa factibilidad de indefensión es lo que se trata de extinguir, ahí radica su existencia como supuesto de procedencia de la apelación extraordinaria. Más aun la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos prescribe en su artículo 14 lo siguiente:

"A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía y aun por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, a la falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

Este artículo nos permite perfectamente hacer el siguiente razonamiento; el emplazamiento es sin duda una formalidad esencial del procedimiento, no cabe situación alguna que faculte su incumplimiento y permita que alguna persona bajo esa circunstancia sea privada de la vida, libertad, propiedades o derechos, inclusive por su supuesto los que se derivan de un contrato de arrendamiento. Queda claro por tanto que el interés que busca la apelación extraordinaria es hasta sustentado por las garantías individuales de nuestra Carta Magna, es así como sin duda nuestro medio de impugnación se conforma como un auxilio procesal en el cumplimiento de las premisas constitucionales.

La última fracción señala: "Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción".

Como en las otras fracciones de procedencia es muy poco probable que se incurra en la práctica jurídica en este supuesto, pero se procura la competencia otorgada al juzgado para un mejor enjuiciamiento; ello considerando que es posible prorrogar la competencia tal como se faculta en la adjetiva aplicable, el artículo 149 del Código de Procedimientos Civiles a partir del 24 de mayo de 1996 se reformó en este sentido, para quedar su texto como ahora se transcribe:

"Artículo 149. La competencia por razón de territorio y materia son las únicas que se pueden prorrogar, salvo que correspondan al fuero federal.

La competencia por razón de materia, únicamente es prorrogable en las materias civil y familiar y en aquellos casos en que las prestaciones tengan íntima conexión entre sí, o por los nexos entre las personas que litiguen, sea por razón de parentesco, negocios, sociedades o la prórroga de competencia en las materias señaladas, sea necesario convenio entre las partes, ni dará lugar a excepción sobre el particular.

En consecuencia cuando se presente alguno de los casos señalados, que daría lugar a la división de la continencia de la causa o a la multiplicidad de litigios con posibles resoluciones contradictorias.

También será prorrogable el caso en que conociendo el tribunal superior de apelación contra auto o interlocutoria, las partes estén de acuerdo en que conozca de la cuestión principal. El juicio se seguirá tramitando conforme a las reglas de su clase, prosiguiéndose éste ante el Superior”.

Desprendemos como comentario al respecto que las reglas que constriñen la fijación de la competencia a las que habrá de sujetarse en todo juicio marcan sus excepciones, entre ellas la materia civil, que es la que nos puede interesar y de la que sí se puede prorrogar la jurisdicción, ello hace menos probable aún que se incurra en alguna incompetencia por la que pudiera proceder la apelación extraordinaria. Pero la posibilidad de su procedencia da la seguridad de que la competencia se respetara “cuando la jurisdicción no sea prorrogable” tal como lo dice la ley, esa es la utilidad de este medio de impugnación.

La apelación extraordinaria por mas que diversos autores expongan sus argumentos tratando de disminuir su eficacia y funcionalidad ésta debe existir, su normatividad no permite su uso como una medida dilatoria de un proceso que se pretende sea ágil, seguimos argumentando ello una y otra vez con base en su propio articulado, en el supuesto de que dentro de un juicio, incluyendo por supuesto los de arrendamiento, alguna de las partes se encontrará en la hipótesis que señala el artículo 717 en alguna de sus fracciones que permita la admisión (únicamente) del medio impugnativo, el promovente habrá además de cubrir otros supuestos legales, señalados por el mismo artículo 718, que precisa: “El juez podrá desechar la apelación cuando resultare de autos que el recurso fuera interpuesto fuera de tiempo y cuando el demandado haya contestado la demanda o se haya hecho expresamente sabedor del juicio...”.

Naturalmente que esta primera parte del precepto legal transcrito da un claro reflejo de la concreción que debe existir para quien ha de promover este medio impugnativo de lo contrario el desechamiento del mismo es inmediato ya que el interés jurídico que se pretende alcanzar con él es el que determinados errores notables en un procedimiento no se cometan. Así es que no basta con haber sido supuesto de las fracciones de la apelación extraordinaria, sino que es necesario no haber dado constancia durante el juicio de que se tenía conocimiento del mismo y nos citan un hecho irrefutable al respecto, haber contestado

la demanda; por otra parte no olvidemos que la fatalidad de los términos rige a nuestro medio impugnativo, ese principio de derecho se cumple y con ello lo hace funcional, pasado el término de tres meses después de notificada la sentencia ya no es admisible la apelación extraordinaria.

No es incorrecto haber dividido para su análisis el precepto invocado y, es que este desglose nos permite mejor comentario, la última parte ese artículo 718 de la ley adjetiva multireferida señala : "En todos los demás casos, el juez se abstendrá de calificar el grado que remitirá inmediatamente, emplazando a los interesados, el principal al Superior, quien oirá a las partes con los mismos trámites del juicio ordinario, sirviendo de demanda la interposición del recurso, que debe llenar los requisitos del artículos 255. Declarando la nulidad, se volverán los autos al Inferior para que responda el procedimiento en su caso."

A grandes males, como es la incursión en alguno de los supuestos de procedencia de la apelación extraordinaria, grandes remedios, ello se pone de manifiesto en este artículo al otorgar una nulidad del procedimiento seguido en desapego a la ley previo trámite de un juicio ordinario para llegar a declararse dicha nulidad, rescatable es el interés por no permitir errores notables de procedimiento que posibiliten hasta su nulidad.

#### 4.3 Planteamiento reformista de la regulación del arrendamiento inmobiliario en cuanto a la apelación extraordinaria.

Hasta ahora se han esgrimido algunos de los problemas (sobre todo de seguridad jurídica) para los que son parte de un juicio a la ausencia de ese medio de impugnación sui generis en la materia de arrendamiento, la apelación extraordinaria; si ha quedado claro que a través de esta figura podremos reparar condiciones de falibilidad humana que aparejan injusticia en los procesos judiciales ¿por qué prescindir de ella en materia de arrendamiento?.

Como en muchas de las reformas en nuestras leyes aquí también ocurre que el interés político o de otra índole se sobrepone al interés colectivo y de justicia, las corrientes de reforma legal llegan a ser tan fuertes que obstaculizan la visión de condiciones técnicas necesarias para juicios justos, se hizo difícil para nuestros legisladores distinguir que era parte de la corriente de reforma en materia de arrendamiento y sus leyes adjetivas que diera

agilidad a los procesos de ello se desprende que se hiciera improcedente un medio impugnativo con sustento técnico para su existencia en una controversia de arrendamiento.

Nuestros legisladores dan toda la pauta de acreditación de sus deficiencias al legislar, para el caso que nos ocupa transcribiremos el texto de la revisión sobre las reformas origen de la supresión de la apelación extraordinaria que hizo la Cámara de Diputados a través de la Comisión de Vivienda, el día 10 de julio de 1993, se da a conocer que: "Esta Comisión Legislativa procedió al estudio pormenorizado de la iniciativa, haciendo un escrupuloso examen de cada propuesta y analizando sus objetivos. Bajo este contexto, la Comisión que suscribe considera conveniente expresar los factores que la llevaron a sus conclusiones en relación a cada uno de los ordenamientos de que se compone la iniciativa. Código de Procedimientos que las modificaciones propuestas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son dignas de aprobación toda vez que establecen un procedimiento que garantizará la impartición de justicia de manera pronta y expedita para el caso en que las partes se vean afectadas en sus intereses.... Por lo que se refiere a las propuestas de modificación al Título Décimo Sexto-bis el Código de Procedimientos Civiles relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, dichas modificaciones resultan acertadas ya que, por una parte, se establece un procedimiento único en las demandas de esta materia, tanto para el arrendador y el arrendatario como para el fiador o terceros relacionados y, por otra parte, se hace más expedito el procedimiento suprimiendo facetas procesales innecesarias que únicamente retardan el procedimiento y al establecer reglas mucho más claras en las cuales las partes adquieren mayor responsabilidad respecto de los elementos probatorios que deben aportar en un juicio. Asimismo, se considera acertado que las apelaciones sólo se admitan en el efecto devolutivo y que se establezca que se tramitarán y resolverán conjuntamente con la sentencia definitiva en caso de que ésta sea apelada, motivos por los cuales esta Comisión estima conveniente las reformas propuestas al citado título, sugiriendo al pleno de esta honorable Cámara de Diputados su aprobación".

Este dictamen es síntoma inequívoco de la improvisación en algunas reformas al Código de Procedimientos Civiles, no existe un sólo comentario respecto a la supresión de la vida jurídica de la apelación extraordinaria en materia de arrendamiento, la transcripción hecha es sólo parte de un dictamen de mayor amplitud sobre las reformas a la ley adjetiva pero en

todos los comentarios vertidos no hay relación con nuestro punto de estudio, es decir los legisladores dictaminaron sobre la apelación y sus reformas (texto ya transcrito) y casualmente en ese mismo precepto legal reformado también se determina improcedente a la apelación extraordinaria pero no les merece ningún comentario, aprobando simple y llanamente dicha improcedencia, efectivamente hay una ausencia de argumentos de la desaparición de nuestro medio de impugnación que entendemos importante su existencia.

La apelación extraordinaria cualquiera que fuese el juicio, incluyendo la materia de arrendamiento debe ser un medio impugnativo con el que se pueda contar.

#### 4.3.1. Los efectos de la existencia de la apelación extraordinaria aún en arrendamiento inmobiliario.

Hemos dejado claro que la apelación extraordinaria es para un juicio ordinario lo mismo en importancia que para un juicio de arrendamiento, el decreto que ignora esta significación y modifica su legislación es incorrecto en esta parte, como lo dijimos no hay un criterio que en la exposición de motivos de ese decreto de base a la improcedencia que prescribe el artículo 965, a pesar de ello dados a la tarea de indagar las repercusiones de este medio de impugnación nos encontramos con opiniones a favor y en contra de su existencia.

"Evita que medren muchos casos de verdadera indefensión. La incompetencia del juez y la ilegítima representación quedarían reservados para su corrección al seguimiento de todo un juicio de nulidad, sin duda más costoso y trascendente que un medio impugnativo enlazado con el proceso nulo." <sup>105</sup>

Por ello habremos de decir que dentro del mismo proceso civil, aunque este sea uno especial como el de arrendamiento, debe existir el remedio al pleito y a la sentencia que aparentemente le pone término, sería incongruente que la administración de justicia común se desentendiera de irregularidades tan graves y trascendentes como abrigar duda sobre la eficacia comunicativa de los edictos emplazatorios ante la evidencia de no haber comparecido a juicio el emplazado y negarle a éste, por ejemplo, la oportunidad de probar

---

<sup>105</sup> DOMINGUEZ Del Río, Alfredo; Compendio Teórico Práctico de Derecho, Ed. Porrúa, Méx., 1977, Pág. 279.

que no se enteró del emplazamiento por haber estado ausente del país, o que en la hipótesis de una persona moral se tuvo como representante legal de la misma a un sujeto que no lo era, supuestos que vía ordinaria deben tener solución y en materia de arrendamiento indiscutiblemente se pueden presentar y ser corregidos.

El juicio de amparo vigente en nuestra legislación corregiría situaciones litigiosas anómalas, pero es una instancia federal a la que se recurriría indefectiblemente en el supuesto de "desaparecer" la apelación extraordinaria, el juicio de garantías tiene un mecanismo mas complejo y equivaldría a encargar a instancias federales aquello que localmente o en el orden común puede tener solución, es decir no se puede encargar la correcta tramitación de un juicio a una instancia federal y permitir que la instancia local encargada de ese conflicto no brinde medios jurídicos que resuelvan la controversia correcta y justamente, por muy de arrendamiento que esta sea.

Procurando ser nosotros mismos los mejores críticos de nuestras apreciaciones, notamos también deficiencias en la apelación extraordinaria, a ello atendemos precisando que existe un plazo excesivamente amplio para su interposición en la actualidad, y es que entendemos que un plazo mas corto y no el de tres meses es suficiente para que en materia de arrendamiento proceda la apelación extraordinaria.

En el tiempo de legislar sobre este medio de impugnación (1932) las condiciones de avance tecnológico, económico, social, etc. pudieron impulsar el establecer como término legal el dar tres meses para interponer a esta figura, ahora es obsoleto dar tal término tan amplio; sesenta días después de que se notificó una sentencia son actualmente suficientes para interponer la apelación extraordinaria evitando que se desvirtúen los propósitos que persigue y que tanto hemos comentado, agilidad necesaria en un medio jurídico que procura errores notables de procedimiento.

Ahora bien el "defecto" que de nuestra parte detectamos en la apelación extraordinaria antes citado no correspondería en ningún momento a suprimirle de la vida jurídica (en arrendamiento) sino a su modificación, pero el razonamiento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación hace presumir por entero la afinidad con el criterio de improcedencia de

nuestros legisladores a este respecto, obra ésta en la tesis aislada que en relación se emitió, que dice:

Novena Epoca

Instancia Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: II, octubre de 1995

Tesis: 1.2o.C.47 C

Página: 483

Apelación Extraordinaria, el artículo 965, Fracción II, del Código Adjetivo Civil, no implica el establecimiento de disposiciones privativas, en los juicios de arrendamiento.

El artículo 965 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, no implica el establecimiento de disposiciones privativas, porque excluya a un sector de la colectividad (arrendadores y arrendatarios) de un derecho de carácter genérico, como lo es el poder interponer el recurso de apelación extraordinaria, dado que el precepto antes invocado, tiene aplicación por igual a todos los sujetos (arrendatarios y arrendadores) que se encuentran bajo el imperio de la norma, ya que ninguno de ellos podrá acudir al medio de defensa, previsto en el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, consistente en la apelación extraordinaria, por establecerse prohibición expresa al respecto en materia de arrendamiento, es decir no se hace distinción alguno, ni dentro del grupo de arrendatarios ni dentro del grupo de arrendadores, por lo que se estima que se del el mismo trato a todos los sujetos que se encuentran dentro de la hipótesis que previene, es decir, en materia de arrendamiento, teniendo por ende características de generalidad y abstracción al respetar el principio de la igualdad.

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo directo 4553/95. José Trinidad Torres Montoya. 14 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Velazco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Se deja pues claro que hay un reconocimiento de las carencias que implica el uso en materia de arrendamiento de la apelación extraordinaria, concretamente en el tiempo en "exceso" otorgada como término para interponerle (tal vez en un juicio ordinario es adecuado) pero la materia de arrendamiento requiere extrema agilidad procesal, en ese tenor nuestros legisladores debieron seguir el mismo criterio empleado como el de adecuar una apelación ordinaria al juicio especial de arrendamiento, dicho recurso ahora tiene un funcionalidad mas eficaz pero no se le suprimió "sencillamente" como si no tuviera razón jurídica de existir.

Reiteradamente que la apelación extraordinaria con sesenta días concedidos como término para su procedencia en materia de arrendamiento son suficientes; lo que aminora el "excesivo" término de tres meses para tal medio de impugnación y dará la seguridad jurídica capaz de producir aún a los arrendadores y arrendatarios a quienes como grupo social se les dejo fuera de sus beneficios sin causa alguna o sustento; error a toda luz en la actividad legislativa que de instaurar a la apelación extraordinaria en materia de arrendamiento en completa armonía con la necesidad propia de este juicio especial rendirá los beneficios indiscutibles ya analizados, tal como ocurrió con el recurso de apelación ordinaria, por citar algún hecho legislativo correcto de alguna semejanza.

El que no proceda la apelación extraordinaria en materia de arrendamiento no produce un beneficio directo alguno, interés de las reformas comentadas, pero su existencia con una adecuación correcta a este tipo de juicios de arrendamiento sin duda es jurídicamente adecuado.

Tal tesis en nuestra opinión es errónea, el grupo social que conforman los arrendadores y arrendatarios no tiene características específicas por las que deba existir distingo para otorgarles tal o cual medio de defensa en los juicios que habrán de dirimir, en tal caso ¿sería lógico pensar que por las calidades de arrendador o arrendatario algún "brillante" legislador decidiera que ellos no pudiesen promover una apelación, un amparo o cualquier otro recurso?, no hay generalidad cuando una norma distingue simple y llanamente a un grupo de personas impidiéndoles un medio de impugnación eficaz y plenamente valioso, con sus reservas aceptamos que una adecuación legal específica de ese medio impugnativo para

arrendadores y arrendatarios evitaría esa disposición privativa que contiene el artículo 965 fracción II, es decir arrendadores y arrendatarios pueden contar con la apelación extraordinaria como medio de impugnación atendiendo a las particulares sobresalientes de ese grupo social que se traduzcan en nuestra ley adjetiva y no suprimirle simplemente como ya se hizo.

## CONCLUSIONES

- PRIMERA.-** La apelación extraordinaria es una herramienta jurídica aparecida en nuestra legislación bajo condiciones históricas de salvaguarda de principios generales de Derecho de significación actual.
- SEGUNDA.-** El contrato de arrendamiento inmobiliario es desde tiempos muy antiguos solución práctica de las sociedades para su mejor convivencia.
- TERCERA.-** El contrato de arrendamiento se encuentra circunscrito en todo tiempo prácticamente a la misma concepción teórica por la que se creó y actualmente le da vida y sustento a su existencia así como a su frecuente uso.
- CUARTA.-** Los medios de impugnación son solución jurídica que parentiza el reconocimiento de la falibilidad humana en la impartición de justicia por el Estado a sus gobernados procurando con ellos la eficiencia de las leyes.
- QUINTA.-** La regulación por separado de la materia de arrendamiento es medida correcta dada su importancia social que se refleja en las necesidades que satisface a su implementación.
- SEXTA.-** El arrendamiento inmobiliario en su regulación deberá contener adecuadamente todos los medios de impugnación suficientes que corrijan errores humanos al impartir justicia y no sólo algunos detectados bajo un estudio legislativo parcial y deficiente.
- SEPTIMA.-** La apelación extraordinaria contiene substancialmente la base jurídica que permite evitar aún en materia de arrendamiento condiciones de notoria inequidad e injusticia, por lo que no debe suprimirse su procedencia como medio de impugnación.

**OCTAVA.-** La agilidad procesal que se pretende en materia de arrendamiento no se obtendrá correctamente en la supresión de los medios de impugnación existentes sino en su implementación bajo circunstancias jurídicas que procuren la rapidez procesal pertinente que interesa.

**NOVENA.-** La apelación extraordinaria mantiene en su propia regulación las condiciones que evitan su uso con el sólo fin de la dilatación de un proceso por ello su improcedencia en materia de arrendamiento es carente de razonamientos prácticos y jurídicos.

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

- ARANGIO Ruiz, Vicenzo; Hiatoria del Derecho Romano, Cuarta Edición, Editorial Reus, Madrid, 1964, pp. 527.
- A. BORJA Guillermo; Manual de Contratos, Editorial Perrot, Argentina, 1989, pp. 966.
- BARQUIM Alvarez, Manuel; Los Recursos y la Organización Judicial en Materia Civil, Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1976, pp. 226.
- BECERRA Bautista, José; El Proceso Civil en México, Catorceava Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1992, pp. 825.
- DOMINGUEZ Del Río, Alfredo; Compendio Práctico de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1977, pp. 473.
- DE PINA Rafael; Instituciones de Derecho Civil, Vigésima Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1996, pp. 546.
- FAIREN Guillermo, Víctor; El Control de la Casación, Editorial Ilustre Colegio Nacional de Secretarios Judiciales, Madrid España, 1967, pp. 122.
- GOMEZ Lara, Cipriano; El Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Trillas, México, 1984, pp. 122.
- IGLESIAS Juan; Derecho Romano, Sexta Edición, Editorial Ariel, España, 1979, pp. 774.
- KAYSER Max, Derecho Romano Privado, Segunda Edición Editorial Reús, Madrid, 1980, pp. 421.

- MARGADANT** S. Floris, Guillermo; El Derecho Romano Privado, Editorial Porrúa, México, 1979, pp. 503.
- MORALES** José, Ignacio; Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Trillas, México, 1987, pp.
- MORINEAU** Iduarte, Martha; Derecho Romano, Tercera Edición, Editorial Harla, México, 1997, pp. 1987.
- OVALLE** Favela, José; Teoría General del Proceso, Segunda Edición, Editorial Harla, México, 1994, pp. 348.
- PALLARES** Eduardo; Derecho Procesal Civil, Décima Edición, Editorial Porrúa, México, 1983, pp. 684.
- PEREZ** Palma, Rafael; Guía de Derecho Procesal Civil, Quinta Edición, Editorial Cárdenas, México, 1979, pp. 906.
- PETIT** Eugene, Henri Joseph; Tratado de Derecho, Novena Edición, Editorial Cárdenas, México, 1980, pp. 761.
- ROJINA** Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano, Vol. I, Tomo Sexto, Editorial Porrúa, México, 1981, pp. 706 .
- VESCOVI** Enrique; La Casación Civil, Editorial Idea, Nontevideo (Uruguay), 1979, pp. 133.
- VESCOVI** Enrique, Los recursos judiciales y demás medios impugnativos en Iberoamerica, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1988, pp. 552.
- ZAMORA Y VALENCIA** Miguel Angel; Contratos Civiles, Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 1997, pp. 636.

## H E M E R O G R A F I A

- ALEJANDRE Juan Antonio; "El Contrato de Arrendamiento de Cosas", Revista de la Facultad de Derecho de Universidad Complutense de Madrid, Editorial Universidad Complutense de Madrid, 1973, pp. 465.
- ATHIE Athie María Eugenia; "Abrogación de Rentas Congeladas", Consultorio Fiscal, Editorial U.N.A.M., años 6, números 82, México, 1993.
- BRISEÑO Sierra Humberto; "Nuevas Reflexiones ante la Impugnación", Revista de la Facultad de Derecho de México, Tomo XXV, Editorial U.N.A.M.; México, 1976, pp. 924.
- CASTILLO López Juan; "Las Reformas al Código Procesal Civil ¿fortalecen a nuestro Estado de Derecho?", Alegatos, Editorial U.A.M., Azcapotzalco, México, Sep.-Dic. 1995, pp. 148.
- GOMEZ Lara Cipriano; "impugnaciones Procesales", Revista de Derecho Procesal, México, 1974, pp. 390.
- GONZALEZ Alcántara Juan Luis; "El Arrendamiento", Boletín Mexicano de Derecho Comparado, Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Año XXX, número 78, Diciembre 1993, pp. 1238.
- LOZANO Vázquez Alberto; "Algunos Problemas Sociales en el Derecho", Revista de Derecho, Editorial Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Michoacana, México, 1959, pp. 64.

- RODRIGUEZ Solano Federico; "El Contrato de Inquilinato en el Derecho Romano", Información Jurídica; número 69, España, Febrero, 1949, pp. 374.
- RUBIO Burgueño Antonio; "Reformas a los Capítulos de la Apelación Extraordinaria y de la Queja del Código de Procedimientos Civiles", Revista del Foro de México, 1959, pp 87.
- VELAZCO Ocampo María Guadalupe; "La Vivienda Rentada en México", Vivienda, Editorial INFONAVIT, VOL. 7, números 6-6, México, Septiembre-Diciembre, 1982, pp. 566.
- ZAMORA CASTILLO Alcala-Niceto; "Innovaciones del Código Procesal de 1932", Revista de la Facultad de Derecho de México, Editorial Stylo, Tomo XII, México, 1962.

## **OTRAS FUENTES CONSULTADAS**

Diccionario Jurídico De Pina Rafael, Editorial Porrúa, México, 1984.

Diccionario Jurídico Mexicano Tomo I, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, México, 1991.

## **LEGISLACION CONSULTADA**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.

Código de Comercio de 1887.

Código Civil para el Distrito Federal de 1932.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1932.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México de 1936.