



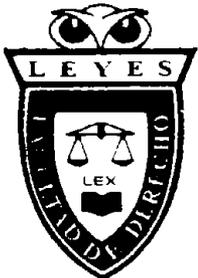
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL

ANALISIS CONCEPTUAL Y MAPA DEL CONOCIMIENTO DE LA DEMANDA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA ALICIA CASIMIRO GARCIA



ASESORA: DRA. MARIA DEL SOCORRO TELLEZ SILVA



CD. UNIVERSITARIA, D. F.

2005

m345284



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL
Of. 039 /SDPP/05

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIÉRREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN
ESCOLAR EN LA UNAM.
P R E S E N T E .

Hago de su conocimiento que la alumna **CASIMIRO GARCÍA ALICIA** con número de cuenta 95371038 ha elaborado en este Seminario a mi cargo y bajo la dirección de la Doctora **MA. DEL SOCORRO TÉLLEZ SILVA** la tesis profesional intitulada **"ANÁLISIS CONCEPTUAL Y MAPA DEL CONOCIMIENTO DE LA DEMANDA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO"** que presenta como trabajo concluido para obtener el título de Licenciada en Derecho.

Le informo que el trabajo ha sido concluido satisfactoriamente, que reúne los requisitos reglamentarios y académicos, por lo que se aprueba para su presentación en el examen profesional. Por ende, comunico a Usted que la tesis de referencia puede imprimirse, para ser sometida a la consideración del H. Jurado que habrá de examinar a la alumna citada.

En la sesión del día 3 de febrero de 1998, el Consejo de Directores de Seminario acordó incluir en el oficio de aprobación la siguiente leyenda:

"El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquel en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin habérlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad."

Lo anterior, para los efectos académicos a que haya lugar; reiterándole mi más atenta y distinguida consideración.



SEMINARIO DE
DERECHO PROCESAL

A T E N T A M E N T E
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"
CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F. A 14 DE ABRIL DE 2005


LIC. MARGARITA MARÍA GUERRA Y TEJADA
DIRECTORA DEL SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL

c.c.p. Archivo Seminario
c.c.p. Alumno

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Alicia Casimiro

García

FECHA: 7 - Junio - 05

FIRMA: *Alicia Casimiro*

AGRADECIMIENTOS

Y

DEDICATORIAS

A "Dios"
Principio y Fin

*Por el don de la vida,
Por el amor que me manifiesta siempre a través de mi familia y
de las extraordinarias personas que pone en mi camino,
por los beneficios que me otorga, de manera especial
por concederme la capacidad y los medios
para concluir la
Licenciatura en Derecho.*

*A mis padres,
Daniel Casimiro Escobar
y Ofelia García Jiménez
por su amor, con cariño
admiración y respeto.*

*A mi hermana,
María del Socorro,
por su apoyo
incondicional en
todo momento.*

*A la Facultad de Derecho de la
Universidad Nacional Autónoma de México,
por forjarme como profesionista.*

*A mi asesora,
Dra. Ma. del Socorro Téllez Silva
por compartir sus conocimientos
y por su tiempo.*

*A quienes contribuyeron a la
elaboración de la presente tesis,
de manera especial: al Juez
Silvestre Mendoza González y
personal del Juzgado Trigésimo
Segundo de Arrendamiento
Inmobiliario, por la orientación
y material proporcionado, así
como a Karina Martínez Flores.*

*A los Licenciados en
Derecho, que me han
encauzado en el ejercicio
de la abogacía, por
compartir su experiencia
y por su ejemplo.*

*A familiares y amigos,
por proporcionarme el afecto
que se transforma en la
energía vital que me impulsa
a continuar, procurando
ser mejor cada día.*

*Al amigo y preceptor
siempre presente,
† Pbro. Juan Bosco
Noriega Ramírez.*

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	XIII
ABREVIATURAS Y SIGLAS.....	XVII

CAPÍTULO I

INFORMÁTICA JURÍDICA Y EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.1 INFORMÁTICA JURÍDICA	2
1.1.1 DOCUMENTARIA	4
1.1.2 CONTROL Y GESTIÓN.....	5
1.1.3 DECISIONAL.....	5
1.1.3.1 SISTEMAS EXPERTOS LEGALES.....	6
1.1.3.1.1 ESTRUCTURACIÓN DEL CONOCIMIENTO.....	7
1.1.3.2 IMPORTANCIA DE LOS SISTEMAS EXPERTOS LEGALES EN EL PODER JUDICIAL.....	8
1.1.3.3 EL SISTEMA EXPERTO LEGAL Y EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	9

CAPÍTULO II

ARRENDAMIENTO. MARCO JURÍDICO EN EL DISTRITO FEDERAL

2.1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL.....	12
2.1.1 DEFINICIÓN	12
2.1.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA.....	14
2.1.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ	17
2.1.4 CLASIFICACIÓN	19
2.1.5 EFECTOS	20
2.1.5.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	21
2.1.5.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	23
2.1.5.3 TÁCITA RECONDUCCIÓN.....	25
2.1.6 SUBARRIENDO	27
2.1.7 CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	28
2.2 EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	32

2.2.1 FUNDAMENTO EN LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.....	33
2.2.2 LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.....	33
2.2.2.1 JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	34
2.2.3 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL	35
2.2.3.1 INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA	36
2.2.3.2 SUSTANCIACIÓN DEL JUICIO	38
2.2.3.3 INCIDENTES Y APELACIONES	40

CAPÍTULO III

REQUISITOS DE LA DEMANDA EN EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1 CONCEPTO DE DEMANDA	42
3.1.1 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA DEMANDA.....	42
3.2 TRIBUNAL ANTE EL QUE SE PROMUEVE	43
3.2.1 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA COMPETENCIA	43
3.2.1.1 OFICIALÍA DE PARTES COMÚN DE LOS TRIBUNALES DEL DISTRITO FEDERAL	45
3.2.2 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA JURISDICCIÓN	46
3.3 NOMBRE, APELLIDOS DEL ACTOR Y DOMICILIO QUE SEÑALE PARA OÍR NOTIFICACIONES	47
3.3.1 CONSIDERACIONES ACERCA DEL NOMBRE Y APELLIDOS	48
3.3.2 CONSIDERACIONES ACERCA DEL DOMICILIO	48
3.3.3 CONSIDERACIONES ACERCA DE LA NOTIFICACIÓN	49
3.4 NOMBRE DEL DEMANDADO Y SU DOMICILIO	50
3.5 OBJETO QUE SE RECLAME Y SUS ACCESORIOS	52
3.5.1 EL EMBARGO PRECAUTORIO	53
3.6 HECHOS EN QUE EL ACTOR FUNDE SU PETICIÓN	54
3.7 PRUEBAS	55
3.7.1 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA PRUEBA CONFESIONAL	56
3.7.2 ESTIMACIONES EN RELACION CON LA PRUEBA INSTRUMENTALRELACIÓN	58
3.7.2.1 COPIAS DE TRASLADO.....	60

3.7.2.2 FOTOGRAFÍAS Y DEMÁS ELEMENTOS.....	61
3.7.2.3 LA PRUEBA DENOMINADA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES	62
3.7.3 OBSERVACIONES RESPECTO DE LA PRUEBA PERICIAL	62
3.7.4 APRECIACIONES EN TORNO AL RECONOCIMIENTO O INSPECCION DEL JUEZ	63
3.7.5 CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LA PRUEBA TESTIMONIAL.....	64
3.7.6 OBSERVACIONES RESPECTO DE LA PRUEBA PRESUNCIONAL.....	65
3.8 FUNDAMENTOS DE DERECHO	66
3.8.1 CONSIDERACIONES RESPECTO AL DERECHO VIGENTE	68
3.9 VALOR DE LO DEMANDADO	68
3.10 FIRMA DEL ACTOR O DE SU REPRESENTANTE LEGÍTIMO.....	69
3.10.1 CONSIDERACIONES RESPECTO A LA FIRMA	69
3.10.2 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA REPRESENTACIÓN	69
3.10.2.1 APRECIACIONES EN RELACIÓN CON EL MANDATO JUDICIAL	70
3.11 REFLEXIONES EN TORNO A LOS PUNTOS PETITORIOS	72

CAPITULO IV

MODELACIÓN DE LA DEMANDA

4.1 SISTEMATIZACIÓN DEL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	74
4.1.1 SIMBOLOS PARA LA REPRESENTACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS	75
4.1.2 REGLAS PARA LA REPRESENTACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS.....	77
4.1.3 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA SISTEMATIZACIÓN.....	80
4.2 LA DEMANDA. PRIMER PASO EN LA SISTEMATIZACIÓN DEL PROCESO	81
4.2.1 MODELO DE LA DEMANDA.....	82

CAPÍTULO V

RESOLUCIÓN DEL JUEZ ANTE LA DEMANDA

5.1 DEFINICIÓN DE RESOLUCIÓN JUDICIAL.....	128
5.1.1 RESOLUCIÓN DEL JUEZ ANTE LA DEMANDA.....	129
5.1.1.1 ACEPTACIÓN.....	129
5.1.1.2 PREVENCIÓN	131
5.1.1.3 DESECHAMIENTO	131

5.1.2 EL AUTO ADMISORIO.....	132
5.1.3 CONTENIDO DEL AUTO ADMISORIO.....	132
5.2 IMPORTANCIA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN LA DIAGRAMACIÓN.....	134
5.2.1 INCONGRUENCIAS ENTRE LA LEGISLACIÓN Y LA JURISPRUDENCIA.....	134
5.2.2 PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO.....	137
5.2.3 CRITERIO DEL JUEZ.....	140
5.2.4 LA COSTUMBRE EN LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.....	141
CONCLUSIONES.....	143

APENDICE I

GLOSARIO.....	147
---------------	-----

APENDICE II

ENTREVISTA AL PERSONAL DE LA OFICIALÍA DE PARTES COMÚN DE LOS TRIBUNALES DEL DISTRITO FEDERAL.....	158
--	-----

APENDICE III

DEMANDA.....	161
--------------	-----

ANEXO I

AUTO ADMISORIO.....	170
---------------------	-----

FUENTES

BIBLIOGRAFÍA.....	174
CD-ROMS.....	178
CURSOS Y CONFERENCIAS.....	179
DICCIONARIOS.....	179
HEMEROGRAFÍA.....	180
INTERNET.....	180
JURISPRUDENCIA.....	181
LEGISLACIÓN.....	184

INTRODUCCIÓN

El trabajo que a continuación se presenta surge por la inquietud de realizar un análisis conceptual y modelo sistemático detallado de todo lo que involucra la argumentación del actor en el escrito que da inicio al proceso especial de arrendamiento inmobiliario, apoyándonos para tal efecto en los requisitos que para la demanda establece el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal a partir de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 con las respectivas reformas y adiciones publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero del año 2003.

Lo anteriormente expuesto implica realizar un diagrama de la demanda a fin de modelar la base de conocimientos que en un futuro no muy lejano con el debido tratamiento permita elaborar un programa de cómputo que optimice la prestación del servicio en la administración de justicia, evitando equívocos, tales como, al momento de acordar la demanda omitir algún punto de la misma, logrando con ello que principios procesales tales como la impartición de justicia pronta y expedita se lleven a cabo.

Advirtiendo que abordar todos los supuestos posibles que pueden establecerse en una demanda de arrendamiento inmobiliario rebasaría el objetivo del presente estudio, debido al estudio teórico práctico que ello requiere, nos hemos concentrado en llevar a cabo nuestro análisis en torno a la demanda que para efectos del presente trabajo se interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, invocando como causal de rescisión la falta de pago de la renta en la forma y tiempo convenidos. Así también, sólo se representan las prevenciones que realizó el juez, ante quien se interpuso el escrito de demanda a que hemos hecho referencia con el propósito de ilustrar el trato que se da a la legislación que rige el proceso para que como criterio forme parte del Sistema Experto Legal que pretendemos desarrollar en un futuro; Éste tratamiento se debe dar también a la jurisprudencia y a los principios generales del derecho a fin de incorporarlos a dicho sistema.

A efecto de llevar a cabo la tarea planteada, el presente trabajo se ha estructurado en cinco capítulos mismos que a continuación se exponen:

En el primer capítulo exponemos al lector qué es la informática jurídica y como se ubica al Sistema Experto Legal como una de sus vertientes; El tratamiento que daremos a la información recopilada en los capítulos subsecuentes, así como el papel que juega el jurista en la elaboración de una base de conocimientos que perfeccionada aportaría grandes ventajas al Poder Judicial y por consiguiente a la Administración de Justicia.

En un segundo capítulo exponemos el marco legal del arrendamiento, a fin de acercar al lector a un panorama que le permita comprender las características de la demanda que da inicio al proceso especial de arrendamiento inmobiliario, así como su secuela procesal y la estructura del diagrama.

El tercer capítulo que proponemos, esta dedicado al análisis del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, el cual contiene los requisitos formales que debe cubrir la demanda, así como algunas situaciones de fondo que es conveniente tener presentes al elaborarla, a fin de obtener una resolución favorable en el juicio especial de arrendamiento inmobiliario.

En el cuarto capítulo elaboramos el modelo de la demanda con base en los conocimientos asimilados en los capítulos anteriores, aplicando los símbolos e instrucciones que permiten representarlos a través de un diagrama de flujo, todo ello con vista a la sistematización del proceso especial de arrendamiento inmobiliario.

Culmina nuestro estudio con un quinto capítulo que muestra entre otros aspectos los tres sentidos en que el juez mediante resolución califica el escrito de demanda y los aspectos que debe considerar al emitir la misma.

Lo anterior a fin de entender y dimensionar la argumentación que hace el actor a través del escrito de demanda de arrendamiento inmobiliario, exponiendo la importancia, complejidad y alcance de ésta como acto procesal, analizando su estructura, componentes y características, diagramándola desde el punto de vista del derecho y de la informática jurídica.

Complementan el presente trabajo: El apartado de conclusiones que hemos preparado a fin de comunicar brevemente los aspectos más importantes del mismo; Un glosario que contiene los conceptos jurídicos empleados en ésta tesis, a efecto de que no constituyan un obstáculo en la comprensión de los temas que se exponen; La entrevista realizada con el propósito de conocer y mostrar como opera la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; La demanda que realizamos con base en el análisis del artículo 255 del Código del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, con la intención de llevar a la práctica dicha disposición y de justificar el modelo motivo de la presente tesis; Y finalmente, el auto de admisión que recayó a la demanda referida, el cual, puede ser localizado en el archivo del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal con los siguientes datos: Expediente 356/2004; Secretaría B, Juzgado Vigésimo Tercero de Arrendamiento Inmobiliario, a fin de que el lector aprecie la resolución judicial que posteriormente lograremos automatizar.

Presentamos a continuación nuestro estudio, esperando que sirva a futuros trabajos de investigación relacionados con la elaboración de Sistemas Expertos Legales.

ABREVIATURAS

Y

SIGLAS

C. C. D. F.	Código Civil para el Distrito Federal.
C. P. C. D. F.	Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
DOF	Diario Oficial de la Federación.
ed.	Edición.
et. al.	Y otros.
idem	Igual al anterior.
ibidem	Semejante al anterior, excepto en la página.
infra	Abajo, después.
LOTSJDF	Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.
op. cit.	Obra citada.
p., pp.	Página, páginas.
s., ss.	Siguiente, siguientes.
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación.
SEL	Sistema Experto Legal
supra	Arriba, antes.

CAPÍTULO I

INFORMÁTICA JURÍDICA Y EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.1 INFORMÁTICA JURÍDICA

"El término 'informática jurídica' refiere a dos tópicos diferentes que no son reducibles entre sí. El primero trata sobre las conductas legales de las personas en relación con el uso de la tecnología de la información y la telemática. El segundo, en cambio, tiene que ver con el estudio de las diversas teorías y procedimientos que auxilian al jurista en la automatización de la información para la aplicación de la función pública o privada."¹

Actualmente la doctrina denomina Derecho Informático o bien Derecho de la Informática a la perspectiva que se encarga del primer tópico a que hace referencia el párrafo anterior, y reconoce que la Informática Jurídica constituye el enfoque que estudia la información automatizada en el derecho y que quien trabaja para el desarrollo de la misma "tiene como principal función la ordenación (que conlleva al tratamiento) y el análisis del discurso jurídico... y su fin es la creación de instrumentos que permitan el acceso a la información jurídica."²

Julio Téllez Valdés define la Informática Jurídica como "la técnica interdisciplinaria que tiene por objeto el estudio e investigación de los conocimientos de la informática general, aplicables a la recuperación de información jurídica, así como la elaboración y aprovechamiento de los instrumentos de análisis y tratamientos de información jurídica necesarios para lograr dicha recuperación."³

¹ TÉLLEZ SILVA, Ma. del Socorro, *Discurso de Presentación de la 1ª. Semana de la Informática Jurídica organizada por la División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Derecho y el Centro de Instrumentos de la UNAM*, Ciudad Universitaria, México, D. F., 10 de febrero 2003.

² RÍOS ESTAVILLO, Juan José, *Derecho e Informática en México*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Serie E: varios, Núm. 83, UNAM, México, 1997, p. 46.

³ TÉLLEZ VALDÉS, Julio, *Derecho Informático*, 3ª ed., Mc Graw Hill, México, 2003, p. 19.

Por su parte Noé Adolfo Riande Juárez expresa que la Informática Jurídica es: "Área de conocimiento⁴ que se ocupa de la aplicación de las tecnologías de la información en el campo del derecho, mediante el estudio de la estructura y de la función de los elementos lógicos y extralógicos tanto de la disposición normativa en lo particular, como del orden jurídico en lo general, con vistas a su procesamiento⁵ electrónico."⁶

Como puede advertirse al definir la Informática Jurídica los autores anteriormente citados coinciden en estudiarla como instrumento del derecho.

Ahora bien, debido a que la Informática Jurídica surge de la interacción Informática-Derecho, ésta guarda gran relación con los aspectos tecnológicos especializados, pero consideramos conveniente enfatizar que mayor relación tiene con la filosofía del derecho (teoría de la argumentación jurídica) y la teoría del derecho (el lenguaje jurídico), por lo que la existencia de la misma como una nueva disciplina se justifica en el hecho de "... que constituye un conjunto de metodologías para el tratamiento de la información jurídica en función de coadyuvar a cumplir los principios fundamentales del Derecho."⁷

Es importante destacar que la Informática Jurídica es una disciplina independiente del Derecho Informático o del Derecho de la Informática, sea cual sea la acepción que se tome para definir la regulación de los hechos y actos derivados del uso de medios informáticos, por lo que como disciplina independiente sus beneficios pueden extenderse y aplicarse a cualquier rama del derecho.

A continuación exponemos la definición de Antonio Enrique Pérez Luño, misma que tiene implícitas las vertientes que hoy día se presentan en aquellos países de

⁴ Ver en el Glosario "Conocimiento".

⁵ Ver en el Glosario "Procesamiento".

⁶ RIANDE JUÁREZ, Noé Adolfo, *¿Informática Jurídica en la Administración de Justicia?*, Aulex, Revista Electrónica de Formación e Información para el Derecho [en línea]. México, 2003 [citado 2004-06-18]. Disponible en: <<http://aulex.com.mx>>.

⁷ AMOROSO FERNÁNDEZ, Yanina, *Cuba: Sociedad de la Información: Contribución de la Informática Jurídica*, Alfa – Redi: Revista de Derecho Informático [en línea]. España (Comunidad Virtual), 2004-06-19 [citado 2004-07-09]. Disponible en: <<http://www.alfa-redi.org>> ISSN 1681-5726.

tradición jurídica romano-germánico-canónica: "...la Informática Jurídica estudia el tratamiento automatizado de: las fuentes conocimiento jurídico(sic), a través de los sistemas de documentación legislativa, jurisprudencial y doctrinal (informática jurídica documental); las fuentes de producción jurídica, a través de la elaboración informática de los factores lógico-formales que concurren en el proceso legislativo y en la decisión judicial (informática jurídica decisional); Y los procesos de organización de la infraestructura o medios instrumentales con los que se gestiona el derecho. (informática jurídica de gestión)"⁸

Consideramos adecuada la clasificación contenida en la definición planteada, toda vez que hace comprensible el desarrollo del presente estudio, a continuación exponemos a detalle la misma, a fin de ubicar al lector en la vertiente que sirve de base al presente estudio.

1.1.1 DOCUMENTARIA

La Informática Jurídica Documentaria constituye el primer ámbito de la Informática Jurídica en desarrollarse, al crearse bancos de datos jurídicos relativos a fuentes de derecho exceptuando la costumbre, aclarando que "No será informática jurídica documental la simple incorporación de textos jurídicos a una computadora."⁹

Los sistemas de Informática Jurídica Documentaria permiten que los "... juristas puedan dialogar en directo y en tiempo real con el ordenador, planteándole demandas de información y documentación jurídica y recibiendo las oportunas contestaciones..."¹⁰

Ejemplos de sistemas de informática jurídica documentaría son: AULEX e INFOSEL LEGAL de carácter privado, IUS (de la Suprema Corte de Justicia) y

⁸ PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique, *Ensayos de Informática Jurídica*, 2ª ed., Fontamara, México, 2001, p. 41.

⁹ RÍOS ESTAVILLO, Juan José, *op. cit.*, p. 60.

¹⁰ PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique, *op. cit.*, p. 48.

UNAM-JURE (del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM), por mencionar algunos.

1.1.2 CONTROL Y GESTIÓN

Otro de los sectores de la Informática Jurídica lo constituye la Informática Jurídica de Control y Gestión, misma que registra un gran desarrollo en los últimos años y que abarca ámbitos jurídico-administrativos tales como: Judicial, registral, despachos de abogados y notarias, es decir, hacen referencia a la automatización de las tareas rutinarias en lo que concierne a la gestión de la justicia y la abogacía obteniendo resultados imparciales, uniformes, transparentes, rápidos y económicos.

Constituye un ejemplo evidente de este tipo de automatización en el ámbito judicial la Oficialía de Partes Común del Tribunal superior de Justicia del Distrito Federal.

1.1.3 DECISIONAL

La Informática Jurídica Decisional, como otra de las vertientes de la Informática Jurídica es actualmente sin lugar a dudas, el campo que más dificultad presenta, toda vez que se integra a decir de Antonio Enrique Pérez Luño, "por los procedimientos dirigidos a la sustitución o reproducción de las actividades del jurista"¹¹...¹²

¹¹ Ver en el Glosario "Jurista".

¹² PÉREZ LUÑO. Antonio Enrique, op. cit., p. 43.

Lo anterior significa aplicar la inteligencia artificial al Derecho, entendiendo que ésta es el "conjunto de actividades informáticas que si fueran realizadas por el hombre se considerarían producto de su inteligencia."¹³

En sí la Informática Jurídica Decisional se refiere a programas de cómputo que pueden estar ligados a otros elementos de transferencia y conversión de información, que disponen de gran cantidad de conocimiento (bajo forma de reglas), fruto de la experiencia y que pueden razonar y sacar conclusiones a partir de datos incompletos, inciertos o vagos. Ejemplo de este tipo de programas son los Sistemas Expertos Legales, que "tienen por objeto proporcionar datos de manera interactiva con el usuario, para que el último, resulte efectivamente asistido por el sistema en el proceso de toma de decisiones."¹⁴

1.1.3.1 SISTEMAS EXPERTOS LEGALES

A decir de Renato Borruso los (SEL), nacen "De la convergencia entre formalización lógica del derecho y modelización jurídica, por un lado, y elaboración informática de los datos jurídicos, por el otro,..."¹⁵

En opinión de Ma. del Socorro Téllez Silva, "los sistemas expertos (SE) en general, son programas computarizados para proporcionar un consejo o recomendación y que intentan imitar el proceso de razonamiento y la experiencia de algún experto, para resolver tipos específicos de problemas."¹⁶

Noé Adolfo Riande Juárez define al (SEL) como aquel "sistema proyectado, con el concurso de la experiencia y el conocimiento a los cuales recurren los juristas

¹³ *Ibidem*, p. 108.

¹⁴ GALVÁN GÓMEZ, Alejandro, *Informática Jurídica Decisional*, Aulex, Revista Electrónica de Formación e Información para el Derecho [en línea]. México, 2003 [citado 2004-06-18]. Disponible en: <<http://aulex.com.mx>>.

¹⁵ BORRUSO, Renato, *La Ley, El Juez, La Computadora. Un Tema Fundamental de la Informática Jurídica*, traducción de Dra. Silvia Iacopetti, *Revista Informática y Derecho, Aportes de Doctrina Internacional*, Vol. 5, Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1996, p. 72.

¹⁶ TÉLLEZ SILVA, Ma. del Socorro, *Una Aproximación a la Representación del Conocimiento Legal en Computadora. Asistido por Inferencias Difusas*, (Tesis Doctoral) UNAM, México, 2000, p. 83.

expertos cuando resulta impracticable alcanzar la solución del problema mediante el empleo de un procedimiento lógico secuencial, para resolver problemas y/o ser capaz de ofrecer consejos inteligentes y/o de formular una decisión inteligente, justificando su línea de razonamiento de manera inteligible directamente por el usuario."¹⁷

Julio Téllez Valdés define al (SEL) como el "sistema informático que sirve de instrumento para resolver problemas mediante el uso de razonamientos implementados en la computadora."¹⁸

Los razonamientos implementados en la computadora a que hace referencia Julio Téllez Valdés, son en otras palabras la base de conocimientos, elemento fundamental de los (SEL)¹⁹, por lo que "también son conocidos con el nombre de "sistemas con base de conocimientos" (knowledge based systems) en oposición a los sistemas tradicionales que trabajan con bases de datos. (database systems)"²⁰

Ahora bien, con base en lo anterior podemos afirmar que para que exista un (SEL) es necesario crear previamente una base de conocimientos y representarla para integrarla a la computadora, tarea que corresponde realizar propiamente a los estudiosos del derecho, toda vez que al ser los juristas los poseedores del conocimiento jurídico y la experiencia, tienen los elementos necesarios para representarlos a través de las diferentes formas instituidas para ello. Lo anterior a fin de integrar la información a la computadora a través de los shells²¹ facilitando así al licenciado en derecho, una herramienta elaborada por y para juristas.

¹⁷ RIANDE JUÁREZ Noé Adolfo, ¿Informática Jurídica en la Administración de Justicia?, *Aulex*, Revista Electrónica de Formación e Información para el Derecho [en línea]. México, 2003 [citado 2004-06-18]. Disponible en: <<http://aulex.com.mx>>

¹⁸ TÉLLEZ VALDÉS. Julio, op. cit., p. 36.

¹⁹ Con relación a los elementos del SEL, consultar *Estructura para un Sistema Experto Jurídico*, en TÉLLEZ SILVA, op. cit., p. 88.

²⁰ AGUILERA GARCÍA Edgar, *El Derecho como Campo de Aplicación de la Inteligencia Artificial*, *Revista Eureka* [en línea]. México, 1995-2003 [citado 2004-07-16]. Disponible en: <<http://www.juridicas.unam.mx>>

²¹ Ver en el Glosario "Shells".

1.1.3.1.1 ESTRUCTURACIÓN DEL CONOCIMIENTO

Como hemos anotado anteriormente una de las partes importantes de un SEL es la base de conocimientos, misma que la Inteligencia Artificial²² como rama de la informática decisional, simulará a través de la máquina.

La Inteligencia Artificial (IA) utiliza un conjunto de símbolos para representar el conocimiento, esto es, a través de determinados caracteres representa un concepto del mundo real, logrando así representar problemas conceptuales. Por lo que es muy importante especificar que símbolos vamos a emplear y como los vamos a interpretar.

Lo anterior se traduce en recursos de carácter visual, estructural y conceptual, representaciones externas de una estructura de conceptos, es decir, Mapas de Conocimiento.

El mapa de conocimiento de la demanda que nosotros elaboramos (ver infra 4.2.1) con base en el análisis conceptual llevado a cabo en capítulos subsecuentes, se presenta como un diagrama de flujo que "muestra gráficamente los pasos o procesos a seguir para alcanzar la solución de un problema."²³

1.1.3.2 Importancia de los Sistemas Expertos Legales en el Poder Judicial

Toda vez que hemos avistado lo que es un Sistema Experto Legal, es conveniente que resaltemos el hecho de que actualmente el Poder Judicial requiere con mayor exigencia las grandes ventajas que ofrece la informática jurídica, debido en parte a la gran carga de trabajo que se acumula hoy día en los juzgados, ya que aún

²² Ver en el Glosario "Inteligencia Artificial".

²³ CAJRO BATTISTUTTI. Osvaldo, *Metodología de la Programación, Algoritmos, Diagramas de Flujo y Programas*, Tomo I, Computec, México, 1995, p. 8.

cuando se han implementado las computadoras al mismo, éstas no se han aprovechado al cien por ciento.

El Sistema Experto Legal puede informar al jurista "... la normativa aplicable sobre determinados supuestos, así como sobre las consecuencias jurídicas derivadas de aplicar dicha normativa a situaciones tipo."²⁴

Lo anterior robustece la idea de que al contar con (SEL) en el poder judicial, una de las ventajas a corto plazo, será la celeridad en la impartición de justicia, derivada de "... la agilización de la escritura de la sentencia²⁵, mediante ensambles automáticos de frases preconstituidas, que pueden variar... de proceso en proceso, con inserciones, siempre automáticas, de los textos legislativos, jurisprudenciales y doctrinarios... pertinentes."²⁶

1.1.3.3 El SISTEMA EXPERTO LEGAL Y EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

A continuación exponemos algunos factores que provocan lentitud en la sustanciación del proceso y que atestiguan la necesidad de contar con (SEL) en los juzgados de arrendamiento inmobiliario.

- ♦ La gran cantidad de demandas que se ingresan ante los juzgados especializados en esta materia como puede advertirse en la estadística que a continuación se presenta, publicada por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.²⁷

²⁴ PÉREZ LUÑO. Antonio Enrique, op. cit., p.44.

²⁵ Con relación a la emisión de sentencias, existe en México el Sistema Experto de Sentencias (SIES). Se puede conocer el diseño y validación del sistema en TÉLLEZ SILVA, Ma. del Socorro, op. cit., p. 95 y ss.

²⁶ BORRUSO. Renato, op. cit., p. 92.

²⁷ Estadística publicada por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal [en línea]. México, 2003 [citado 2004-07-16]. Disponible en: <<http://www.tsjdf.gob.mx>>.

MATERIA	JUICIOS NETOS	EXHORTOS	INCOMPETENCIAS	OFICIOS DE COMISIÓN	TOTAL x MATERIA
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	21345	433	53	0	21831

- ◆ La complejidad del proceso especial de arrendamiento.
- ◆ La diversidad de criterios que sostienen los jueces ante situaciones no reguladas por la legislación; o bien
- ◆ Las inconsistencias legales presentes tanto en nuestro cuerpo jurídico como en la jurisprudencia²⁸.

Una de las conveniencias de implantar este tipo de sistemas, entre otras, sería evitar equívocos en la administración de justicia, tales como: al momento de producir el auto admisorio, omitir acordar algún punto de la demanda.

Con base en lo anteriormente expuesto, y toda vez que con la demanda nace el proceso especial de arrendamiento de inmuebles, es que surge la inquietud de fragmentarla a fin de obtener los conceptos, características, componentes y estructuras que permitan diagramarla desde el punto de vista del derecho y de la informática jurídica, ello a fin de que probado el modelo²⁹, posteriormente en un orden lógico, se sistematice todo el proceso. Para llevar a cabo esta tarea debemos conocer el marco teórico y práctico (aplicación) del arrendamiento inmobiliario, mismo que exponemos en el siguiente capítulo.

²⁸ Ver en el Glosario "Jurisprudencia".

²⁹ Ver en el Glosario "Modelo".

CAPÍTULO II

ARRENDAMIENTO. MARCO JURÍDICO EN EL DISTRITO FEDERAL

2.1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL

El Código Civil vigente en el Distrito Federal regula el contrato objeto de nuestro estudio en el Título sexto "Del arrendamiento," ubicado en la segunda parte "De las diversas especies de contratos," del Libro cuarto "De las obligaciones," en los artículos del 2398 al 2458 y del artículo 2478 al 2496. Cabe mencionar que dicho Título fue adicionado al Código en cita mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación³⁰ el 7 de febrero de 1985 y reformado actualmente el 16 de enero de 2003 por decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

De acuerdo con Ramón Sánchez Medal, sobre bienes inmuebles solo existe arrendamiento civil, especificando al respecto: "... aunque se trate de un arrendamiento de inmueble en el que ambas partes sean comerciantes, los juicios relativos a tal contrato deben tramitarse en la vía civil y no en la vía mercantil."³¹

2.1.1 DEFINICIÓN

El primer párrafo del artículo 2398, establece: "El arrendamiento es un contrato mediante el cual las 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."³²

Miguel Ángel Zamora y Valencia, proporciona el siguiente concepto: "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona

³⁰ Ver en el Glosario "Diario Oficial de la Federación".

³¹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Cíviles*, 17ª ed., Porrúa, México, 1999, p. 237.

³² Agenda Civil del D. F., Itef, México, 2004.

llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.³³

De las definiciones expuestas se desprenden los siguientes elementos:

- ♦ Las partes en este contrato son dos: Arrendador y Arrendatario.

Al respecto es conveniente enfatizar que aún cuando en dicho contrato se presenta comúnmente la figura del fiador, éste no es parte indispensable en el mismo.

- ♦ La temporalidad que caracteriza al contrato.

De no existir este elemento no estaríamos hablando de contrato de arrendamiento. Al respecto Ramón Sánchez Medal expresa: "A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad³⁴ inmobiliaria."³⁵

Lo anterior se corrobora al transcribir el tercer párrafo del artículo en comento: El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

- ♦ A través del contrato de arrendamiento se otorga el uso o el uso y goce, de un bien.

Para comprensión de los términos expuestos, presentamos la opinión que al respecto emite Jorge Alfredo Domínguez Martínez: "El uso se circunscribe a la

³³ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 7ª ed., Porrúa, México, 1998, p. 171.

³⁴ Ver en el Glosario "Propiedad".

³⁵ SÁNCHEZ MEDAL Ramón, *op. cit.*, p. 246.

utilización de la cosa por el arrendatario; el goce en tanto permite no sólo esa utilización sino también su aprovechamiento; el arrendatario podrá usarla y además hacer suyos los frutos producidos en su caso.”³⁶

- ◆ El bien que se otorga para el uso o el uso y goce.

En cuanto al bien que se otorga, abordaremos éste con mayor detalle al momento de ver la cosa como elemento de existencia del contrato, al respecto solo apuntaremos que este puede ser mueble o inmueble, enfatizando que para efectos del presente trabajo nos avocaremos a éste último.

- ◆ El precio.

Este último elemento se establece como contraprestación en el contrato de arrendamiento al cual la ley ha denominado renta³⁷.

2.1.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA

El Código en cita establece en su artículo 1794 que para la existencia del contrato se requiere: Consentimiento, y Objeto que pueda ser materia del contrato.

- ◆ Consentimiento

El consentimiento respecto de este contrato lo constituye “... el acuerdo de voluntades de ambas partes, una para conceder el uso o el uso y goce de un bien y la otra para pagar como contraprestación un precio...”³⁸

³⁶ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ. Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Teoría del Contrato, Contratos en Particular*, Porrúa, México, 2000, p. 386.

³⁷ Ver en el Glosario “Renta”.

³⁸ ZAMORA Y VALENCIA. Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 177.

Podríamos decir que el consentimiento también consiste en el acuerdo de voluntades respecto a la duración del contrato, pero cabe aclarar que la ausencia del consentimiento en cuanto al tiempo no afecta la existencia del contrato. Lo anterior con fundamento en el artículo 2478 del C. C. D. F., el cual establece: Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria, sin dejar de observar lo establecido por el tercer párrafo del artículo 2398 del Código de referencia, en cuanto a que en caso de inmuebles destinados al comercio o a la industria, el contrato no podrá exceder de veinte años.

Dicho consentimiento se exterioriza de manera expresa o tácita, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1803 del C. C. D. F.; Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos, mientras que el tácito resultará de hechos o de actos que lo presuman o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente. Hacer mención de las dos formas de exteriorizar el consentimiento tiene gran sentido cuando hablamos del contrato de arrendamiento de inmuebles, toda vez que si bien es cierto que la ley exige dicho consentimiento se otorgue por escrito, en la práctica se observa, que terminado el contrato en gran número de casos al no haber oposición del arrendador y al continuar el arrendatario con el uso del inmueble se presenta el consentimiento tácito, al cual haremos referencia más adelante, debido a que tanto por la Ley, como por la Jurisprudencia hacen referencia a la trascendencia de sus consecuencias.

◆ Objeto

En cuanto al objeto que pueda ser materia del contrato, hemos de hacer referencia en un primer momento a lo señalado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"Los objetos jurídicos del contrato son: el directo, la creación de obligaciones; el indirecto, la obligación³⁹ de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa; y el físico, la cosa que se da en arrendamiento."⁴⁰

Respecto a la cosa como objeto jurídico físico del contrato, debe existir en la naturaleza y ser determinada o determinable en cuanto a su especie, de acuerdo a una de las reglas generales de los contratos consagrada en el artículo 1825 del C. C. D. F.

Ahora bien, respecto de la cosa dada en arrendamiento como objeto del contrato, hemos de citar lo establecido en el artículo 2400 del C. C. D. F., de acuerdo al cual, son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Miguel Ángel Zamora y Valencia, incluye en el objeto del contrato el precio, al manifestar: " El objeto de este contrato como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio."⁴¹

De acuerdo a lo establecido en el concepto del contrato, el precio debe ser cierto.

En relación con lo anterior, el artículo 2399 del C. C. D. F., establece: La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Al respecto Rafael Rojina Villegas comenta: "Este requisito de certeza y determinación en la renta significa dos cosas: 1º. Que el precio sea cierto en oposición a simulado; ...si se simula podrá tratarse de otro contrato,... 2º. También

³⁹ Ver en Glosario "Obligación".

⁴⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos Cíviles*, op. cit., p. 180.

⁴¹ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, op. cit., p. 179.

el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso la certeza equivale a precisión.⁴²

En cuanto al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación el precio será en dinero puesto que el artículo 2448-D del C. C. D. F., señala: la renta deberá estipularse en moneda nacional.

2.1.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ

A efecto de calificar válido el contrato de arrendamiento debemos tomar en consideración la regla general de los contratos establecida en el artículo 1795 del Código en comento, la cual establece:

- ◆ Que la persona que contrata sea legalmente capaz.

Respecto a la capacidad legal para contratar un sector de la doctrina sostiene: " La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados⁴³, respecto de bienes muebles e inmuebles."⁴⁴

- ◆ Ausencia de vicios en el consentimiento

En cuanto a los vicios en el consentimiento hemos de considerar al error⁴⁵ y al miedo. Puesto que el consentimiento debe ser consciente, no lo es cuando hay error, así también, debe ser libre y no lo es cuando existe el miedo ocasionado por la violencia, de allí que son estos los elementos que en realidad lo vician.

⁴² ROJINA VILLEGAS. Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, Tomo sexto, Vol. 1, Porrúa, México, 1998, p. 605.

⁴³ Ver en el Glosario "Emancipados".

⁴⁴ AGUILAR CARVAJAL. Leopoldo, *Contratos Civiles*, 3ª ed., Porrúa, México, 1982, p. 153.

⁴⁵ Ver en el Glosario "Error".

- ◆ Que el objeto motivo o fin sean lícitos

Que el objeto, fin o motivo determinante de los que contratan sean lícitos, implica que no sean contrarios a las leyes de orden público⁴⁶ ni a las buenas costumbres, por lo que parte de la doctrina señala que la legitimación para dar y recibir en arrendamiento debe estudiarse cuando se hace referencia a la licitud, no así en la capacidad.

- ◆ Que el consentimiento se haya manifestado en la forma que la ley establece.

De acuerdo al artículo 2406 del C. C. D. F., el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito.

Otras formalidades en relación con los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, son las siguientes: Que estos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad⁴⁷, en aquellos casos en que se pacten por un periodo mayor de seis años o que haya anticipos de rentas por más de tres años, de acuerdo con el artículo 3042, fracción III. Dicha inscripción se realizara en la segunda parte del folio respectivo, de acuerdo a artículo 62 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente en el Distrito Federal.

Por otra parte el artículo 2448-F del C. C. D. F., establece las estipulaciones que deberá contener el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, mismas que se exponen a continuación:

- ◆ Nombres del Arrendador y Arrendatario;
- ◆ La ubicación del Inmueble;

⁴⁶ Ver en el Glosario "Orden Público".

⁴⁷ Agenda Civil del D. F. Isef, México, 2004.

- ◆ 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;
- ◆ El monto y lugar del pago de renta;
- ◆ La garantía⁴⁸, en su caso;
- ◆ La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado;
- ◆ El término del contrato;
- ◆ Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley;
- ◆ El monto del depósito⁴⁹ o en su caso los datos del fiador⁵⁰ en garantía;
- ◆ El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

2.1.4 CLASIFICACIÓN

- ◆ El contrato de arrendamiento es un contrato traslativo de uso;
- ◆ Principal, en cuanto a que su existencia no depende de la existencia de un contrato previo;

⁴⁸ Ver en el Glosario "Garantía".

⁴⁹ Ver en el Glosario "Depósito".

⁵⁰ Ver en el Glosario "Fiador".

- ◆ Formal, toda vez que la ley exige para su otorgamiento la forma escrita;
- ◆ Bilateral, debido a que genera obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario;
- ◆ Conmutativo, en razón de que los provechos y gravámenes que crea para las partes son ciertos y conocidos al celebrarse el contrato;
- ◆ Oneroso, puesto que genera provechos recíprocos;
- ◆ Consensual en oposición al real, porque para que el contrato se perfeccione no se requiere la entrega de la cosa;
- ◆ Nominado, toda vez que está regulado en la segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente en el Distrito Federal, en el Título Sexto, del artículo 2398 al 2496;
- ◆ De tracto sucesivo ya que las obligaciones de las partes no se cumplen en un solo acto.

2.1.5 EFECTOS

Las consecuencias de este contrato son: los derechos y obligaciones que surgen tanto para el arrendador como para el arrendatario; "... y por el simple hecho de que el arrendamiento continúe sin oposición de las partes al vencimiento del plazo⁵¹, se actualiza la llamada tácita reconducción."⁵²

⁵¹ Ver en el Glosario "Plazo".

⁵² ZAMORA Y VALENCIA. Miguel Ángel, op. cit., p. 185.

2.1.5.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

♦ Conceder, el uso o el uso y goce del bien objeto del contrato, durante el tiempo pactado: Esta obligación se desprende del concepto mismo del contrato, y es de acuerdo con los tratadistas una obligación de dar, según lo señalado por la fracción II del artículo 2011 del C. C. D. F., que establece: "La prestación de cosa puede consistir en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta." En cuanto al tiempo pactado, tratándose de inmuebles destinados a casa habitación el contrato no podrá durar menos de un año señala el artículo 2448-C del C. C. D. F. Ahora bien, si el plazo pactado excede al señalado por la ley en el caso de locales destinados a comercio o a la industria, se tendrá por no puesto.

De la Obligación anterior, en caso de arrendamiento de inmuebles para casa habitación, se desprende la siguiente:

♦ Permitir al arrendatario, la ocupación del inmueble hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de la renta, de acuerdo al artículo 2448-C del C. C. D. F.

Las obligaciones que se mencionan a continuación, son impuestas al arrendador, aún cuando no haya pacto expreso y están contempladas en el artículo 2412 del ordenamiento de referencia.

♦ Entregar al arrendatario, el bien dado en arrendamiento: Al respecto el artículo 2413 del C. C. D. F., señala que la entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. Lo cual implica entregar al arrendatario el bien arrendado, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; la misma ley establece que de no haber un uso convenido, para el uso a que por su misma naturaleza estuviere destinada la cosa; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

♦ Conservar la cosa en buen estado: De acuerdo con el código el arrendador esta obligado a hacer las reparaciones necesarias y las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble, pero es conveniente hacer notar que sólo esta obligado a hacer las reparaciones importantes, toda vez que las reparaciones mínimas las debe hacer el arrendatario. Ahora bien, si el arrendador no lleva a cabo las reparaciones a que está obligado, será responsable de los daños⁵³ y perjuicios⁵⁴ ocasionados al arrendatario.

♦ No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada: Esta obligación se refiere a que el arrendador no puede molestar al arrendatario en el uso o el uso y goce del bien, a menos que tenga que realizar reparaciones urgentes e indispensables en el bien objeto del contrato a fin de que sirva para el uso convenido.

♦ Garantizar al arrendatario, el uso pacífico de la cosa: El arrendador esta obligado a ello, pero no en caso de que un tercero sin tener derecho, por abuso de fuerza, impida el uso o el uso y goce del bien.

♦ Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa: Lo anterior, siempre y cuando el arrendatario no tenga conocimiento de los mismos al momento de celebrar el contrato.

El artículo 2423 del C. C. D. F., establece: Corresponde al arrendador pagar las mejoras⁵⁵ hechas por el arrendatario si en el contrato o posteriormente por escrito, autorizó hacerlas y se obligó a pagarlas; Así también si se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o si por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; De igual forma debe pagar dichas mejoras en caso de dar por concluido el contrato celebrado por tiempo indeterminado,

⁵³ Ver en el Glosario "Daño".

⁵⁴ Ver en el Glosario "Perjuicio".

⁵⁵ Ver en el Glosario "Mejoras".

cuando habiendo autorizado al arrendatario para hacerlas, este no hubiese quedado compensado con el uso de las mismas de los gastos que hizo.

♦ **Derecho de preferencia en caso de venta del inmueble:** El arrendador esta obligado a dar el derecho de preferencia en caso de venta del inmueble arrendado, al arrendatario que se ubica dentro de uno de los supuestos que a continuación se mencionan: si ha arrendado por más de 3 años y está al corriente en el pago de la renta, aplicándose en lo conducente lo señalado en el artículo 2448-J del C. C. D. F., y en el caso de tratarse de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicará lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal⁵⁶.

♦ **Registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal en el supuesto de casas habitación.**

2.1.5.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

♦ **Pagar la renta:** Se debe satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, en caso de convenir que la renta se pagaría en el domicilio del arrendador, éste se debe establecer claramente.

En caso de no haber convenio señala el artículo 2427 del C. C. D. F., que será pagada en la casa habitación o despacho del arrendatario.

En cuanto a que la renta debe pagarse puntualmente en los plazos convenidos, señala la ley en el artículo 2448-E del C. C. D. F., que a falta de convenio, deberá pagarse por meses vencidos si se trata de finca urbana destinada a habitación, así mismo la ley determina que el arrendatario esta obligado a pagar la renta desde el

⁵⁶ Agenda Civil del D. F., Isef, México, 2004.

día en que reciba la cosa arrendada, aun cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad.

Asimismo esta obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada de acuerdo al artículo 2429 del C. C. D. F.

♦ **Conservar la cosa arrendada:** El arrendatario responde de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

♦ **Usar la cosa para el uso convenido:** El arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella establece el Código en comento en el artículo 2425 en la fracción III, al respecto la Suprema Corte de Justicia establece: "Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio del uso o destino de la cosa sea diferente, de manera radical, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento."⁵⁷

♦ **Hacer reparaciones de poca importancia:** Al respecto el artículo 2444 del C. C. D. F., establece: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio."

♦ **Informar al arrendador la necesidad de hacer reparaciones:** Esta obligación se desprende del artículo 2415 del C. C. D. F., que establece: El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

⁵⁷ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Textos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Sexta Época, Tercera Sala, Apéndice de 1995, Tomo IV, parte SCJN, Tesis 62, p. 42.

♦ Informar al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa: De acuerdo a lo establecido en el artículo 2419 del C. C. D. F.: El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

♦ No variar la forma del bien arrendado: Esta obligación está determinada por el artículo 2441 del C. C. D. F., que a la letra dice: El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, reestablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

♦ Restituir la cosa: Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

2.1.5.3 TÁCITA RECONDUCCIÓN

La tácita reconducción opera en el caso de que terminado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendatario continúa en el uso o el uso y goce del bien y el arrendatario no se opone a esta situación; Éstos hechos presuponen el consentimiento tácito y autorizan a presumirlo.

*Nótese bien que no existe la tácita reconducción por voluntad de una de las partes, deben ser ambas; ...^{*58}

^{*58} ORIZABA MONROY. Salvador, *Contratos Civiles, Doctrina y formularios*, PAC, México, 2002, p. 216.

Toda vez que la ley es omisa en establecer cuanto tiempo tiene al arrendador para oponerse a que el arrendatario continúe con el uso o el uso y goce del bien arrendado la SCJN se ha pronunciado en el sentido de que el arrendador tiene diez días para manifestar su oposición al arrendatario, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato, lo anterior se afirma con base en la jurisprudencia: "Tácita reconducción. La oposición del arrendador para que no opere aquella, debe manifestarse dentro del término de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato de arrendamiento."⁵⁹

Así también se pronuncia en cuanto al cómputo de los días para manifestar la oposición, al establecer "El plazo establecido por la jurisprudencia de esta Tercera Sala para la oposición del arrendador a que se produzca la tácita reconducción debe computarse por días naturales."⁶⁰

Ahora bien, en cuanto a la oposición del arrendatario es conveniente tener presente que "Debe considerarse que la presentación de la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, dentro del plazo... establecido por la jurisprudencia,... evita que opere la tácita reconducción de éste..."⁶¹

Por otra parte el artículo 2487 del C. C. D. F., establece las consecuencias de la tácita reconducción, mismas que se resumen en las siguientes consideraciones:

- ♦ El arrendamiento continuará por tiempo indeterminado.

⁵⁹ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, p. 352.

⁶⁰ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Séptima Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo 217-228 cuarta parte, p. 362.

⁶¹ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 59, Noviembre de 1992, Tesis I.3o.C. J29, p. 51.

- ◆ El arrendatario continúa obligado al pago de la renta de acuerdo a lo convenido en el contrato y esta obligación prevalecerá hasta el momento en que entregue el bien dado en arrendamiento.
- ◆ La terminación del contrato podrá solicitarla cualquiera de las partes en los términos del artículo 2478 del C. C. D. F.
- ◆ Salvo convenio en contrario, cesan las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, al término del plazo determinado.

2.1.6 SUBARRIENDO

En la legislación se utiliza el término subarriendo y en la doctrina el de subarrendamiento, ambos para hacer referencia al contrato por virtud del cual el arrendatario otorga el uso o el uso y goce del bien que recibió en arrendamiento, a cambio de una contraprestación, esto es, "respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento."⁶²

Es importante destacar que el subarriendo deja subsistir el arrendamiento y las obligaciones derivadas del mismo, aún cuando las cláusulas incluidas en el contrato de subarriendo difieran de las establecidas en el contrato inicial.

Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador y por consiguiente nacen obligaciones para éste último. Ahora bien, en caso de que el contrato se celebre entre arrendatario y subarrendatario sin el consentimiento del arrendador no nacen obligaciones para éste y "... el arrendatario es responsable

⁶² ROJINA VILLEGAS, Rafael, op. cit., p. 625.

solidario con el subarrendatario del pago de los daños y perjuicios que se provoquen...⁶³

2.1.7 CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El artículo 2483 del C. C. D. F., señala como causas para que el contrato termine, las siguientes:

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

Al respecto diremos, que dar por terminado el contrato por haber expirado el plazo fijado es el modo derivado de la esencia del contrato, esto es, fin de la temporalidad pactada.

- ◆ Por convenio expreso.

Con base en lo establecido por el artículo 1792 del C. C. D. F., podemos señalar que el convenio a que se hace referencia en este punto es el acuerdo de dos personas para extinguir obligaciones.

Al respecto anotamos lo expresado por Jorge Alfredo Domínguez Martínez: "El convenio tiene una aplicación plena como causa de terminación del arrendamiento, se da en la época en la que el contrato está vigente, es decir, cuando no ha llegado a su término, pues en ese caso, es en el que resulta aplicable el principio conforme al cual "lo que el consentimiento crea sólo puede terminarlo el mutuo disenso"⁶⁴ ⁶⁵.

⁶³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Bernardo, op. cit., p. 199.

⁶⁴ Ver en el Glosario "Disenso".

⁶⁵ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ. Jorge Alfredo, op. cit., p. 470.

- ◆ Por nulidad.

La nulidad⁶⁶ del contrato de arrendamiento puede decretarse con base en diversas causas, al respecto expresa Jorge Alfredo Domínguez Martínez "en todo caso de nulidad, la relación contractual termina y ello está previsto en las reglas generales sobre nulidad."⁶⁷

- ◆ Por rescisión.

Los artículos 2489 y 2490 del C. C. D. F., establecen las causas por las cuales el arrendador y el arrendatario pueden exigir la rescisión⁶⁸ del contrato, mismas que consisten en invocar el incumplimiento en que ha incurrido la otra parte.

- ◆ Por confusión.

En el caso concreto del arrendamiento se presenta la confusión al reunirse en una sola persona el carácter de arrendador y arrendatario.

- ◆ Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

Señala al respecto Bernardo Pérez Fernández del Castillo que "Al faltar el objeto material del contrato, este se da por terminado."⁶⁹

- ◆ Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

En cuanto a esta causa transcribimos lo señalado por Jorge Alfredo Domínguez Martínez: "Resulta razonable que la expropiación sea una causa de terminación de

⁶⁶ Ver en el Glosario "Nulidad".

⁶⁷ Idem.

⁶⁸ Ver en el Glosario "Rescisión".

⁶⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Bernardo, op. cit., p. 205.

arrendamiento pues si bajo cualquier circunstancia, el arrendamiento continuara entorpecería el destino del bien expropiado a la causa de utilidad pública a la que deberá destinársele por esa expropiación^{70, 71}.

- ◆ Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

En este supuesto la ley reconoce y hace prevalecer el derecho que tiene la persona que hizo valer la evicción⁷² debido a que nunca debió haber perdido su derecho de propiedad.

- ◆ Por venta judicial en términos del artículo 2495 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

Se adiciona esta última fracción a fin de establecer que si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente y el contrato se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, el arrendamiento podrá darse por concluido.

Además de las causas contempladas en el artículo en comento Bernardo Pérez Fernández del Castillo agrega:

- ◆ Por extinción del usufructo.

Citando como fundamento el artículo 1002 del C. C. D. F., que a la letra dice: El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo⁷³, pero todos los contratos que celebre como usufructuario, terminarán con el usufructo.

⁷⁰ Ver en el Glosario "Expropiación".

⁷¹ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, op. cit., p. 472.

⁷² Ver en el Glosario "Evicción".

⁷³ Ver en el Glosario "Usufructo".

Finalmente haremos referencia a la muerte de alguna de las partes. Tratándose de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.

A diferencia de algunos contratos, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, toda vez que de acuerdo a lo establecido por el artículo 2448-H del C. C. D. F., 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.

En relación y reforzando lo señalado en el párrafo que precede, la SCJN ha emitido la siguiente jurisprudencia: "El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no está previsto como causa de terminación del contrato en el artículo 2483 del C. C. D. F., ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento. Para precisar a quien o a quienes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la SCJN, con apoyo en el artículo 1288 del C. C. D. F., ha sostenido que desde el momento de la muerte del arrendatario, los presuntos herederos: esposa, hijos hermanos, que continúan poseyendo como inquilinos, son comuneros, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer a juicio en defensa de los derechos del arrendatario, aún cuando no exista testamento ni albacea ni declaración de herederos; procedimiento sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, porque éstos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión."⁷⁴

⁷⁴ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, Junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Sexta Época, Tercera Sala, Apéndice 2000, Tomo IV, Tesis 104, p. 83.

Expuesto a grandes rasgos el contrato de arrendamiento, toca el turno al proceso especial de arrendamiento inmobiliario, como alternativa para solucionar conflictos derivados de dicho contrato, mediante juicio⁷⁵ seguido ante los tribunales establecidos para tal efecto, toda vez que, tratándose de "arrendamiento de fincas destinadas a habitación en el Distrito Federal, las controversias que se susciten con ese motivo, pueden ventilarse ante árbitro."⁷⁶

En relación con el párrafo anterior, cabe mencionar que constituye una alternativa el arbitraje ante la Procuraduría Federal del Consumidor siempre y cuando el monto de lo reclamado, no exceda de 300,000.00 pesos.⁷⁷

2.2 EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

El proceso arrendamiento inmobiliario como todos los procesos especiales, presenta "ciertos rasgos singulares que apartan su tramitación de la forma ordinaria, usual o general de llevarlos a cabo."⁷⁸

Dicho proceso tiene su fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, misma que como veremos en el siguiente punto, instaura los lineamientos para que las leyes locales, tales como la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia y el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal establezcan las disposiciones pertinentes en torno a la materia a fin de garantizar la impartición de justicia.

⁷⁵ Ver en el Glosario "Juicio".

⁷⁶ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Octava Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, primera parte, Julio a Diciembre de 1989, Tesis 3a./J.39 (25/89), p. 281.

⁷⁷ En relación a este punto, consultar los artículos 117 a 122 de la Ley Federal de Protección al Consumidor [En Línea]. México, 2004 [citado 2004-08-16]. Disponible en: <<http://www.juridicas.unam.mx>>

⁷⁸ ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles Especiales*, 3ª ed., Porrúa, México, 2000, p. 1.

2.2.1 FUNDAMENTO EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

El proceso especial de arrendamiento inmobiliario, al igual que otros procesos, tiene su fundamento en el segundo párrafo del artículo 14 Constitucional, como puede apreciarse a continuación: "Nadie podrá ser privado 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."⁷⁹

En el texto citado, se advierte tanto la figura de la parte demandada como la figura de los tribunales, por lo que tenemos ante nosotros dos partes integrantes del proceso, mismas que se complementan al apreciar al actor en el segundo párrafo del artículo 17 del mismo ordenamiento, que a la letra dice: Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta completa e imparcial.

En el párrafo que precede puede apreciarse que la Constitución es muy clara al enfatizar que se impartirá justicia a través de tribunales previamente establecidos, de cuya integración, funcionamiento y atribuciones se ocupa la LOTSJDF, como veremos en el siguiente punto, en cuanto éstos están establecidos en el Distrito Federal.

2.2.2 Ley ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

El ordenamiento de referencia rige entre otros aspectos la integración y funcionamiento de los juzgados; En su primer artículo establece que la

⁷⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [En Línea]. México, 2004 [citado 2004-08-20]. Disponible en: <<http://www.juridicas.unam.mx>>.

administración e impartición de justicia en el Distrito Federal corresponde al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y demás órganos judiciales que ésta Ley señale.

Asimismo señala en el artículo 2: El ejercicio jurisdiccional..., corresponde a los servidores públicos y órganos judiciales que se señalan a continuación:

- I. ..."
- II. ..."
- III. ..."
- IV. ..."
- V. Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.
- VI. ..."

2.2.2.1 JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

El primer acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal del día 20 de febrero de 1985 establece: "Con fecha veintiséis de febrero del año en curso, empezarán a funcionar quince Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, con jurisdicción en el Distrito Federal, y con sede en los edificios ubicados en Doctor Navarro y Claudio Bernard, Colonia Doctores de esta ciudad..."⁸⁰

En cuanto a los jueces de arrendamiento inmobiliario éstos deben reunir los requisitos establecidos en el artículo 17 de la LOTSJDF.

Por otra parte el artículo 48 fracción IV, de la Ley en comento les confiere el carácter de jueces de primera instancia.

⁸⁰ ARELLANO GARCÍA. Carlos, *Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles Especiales*, op. cit., p. 384.

En cuanto a sus atribuciones, el ordenamiento en cita mediante el artículo 53, las contempla y delimita al establecer que: "conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley."⁸¹

Expuestos los artículos que sustentan el proceso especial de arrendamiento inmobiliario, ahora toca el turno a la sustanciación del proceso, de acuerdo al Código Procesal Civil vigente.

2.2.3 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, actualmente regula el proceso que nos ocupa en los artículos 957 al 968 del Título Decimosexto Bis. De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Mencionaremos brevemente que dicho Título fue adicionado al Código en comento mediante decreto publicado en el DOF el 7 de febrero de 1985, como decimocuarto bis.

Posteriormente, es reformado sustancialmente por el decreto publicado en el DOF el 14 de enero de 1987, quedando como actualmente lo conocemos: Título Decimosexto Bis, De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Cabe aclarar que para efectos del presente trabajo hemos considerado los artículos posteriores a la reforma publicada en el D. O. F. el 21 de julio de 1993, con las respectivas reformas y adiciones publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero del año 2003.

⁸¹ Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal [en línea]. México, 2004, [citado 2004-10-26]. Disponible en: <<http://www.juridicas.unam.mx>>.

El C. P. C. D. F., establece en el primer párrafo del artículo 957 que a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título.

En el mismo orden de ideas, el segundo párrafo del artículo citado establece a la letra: A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados(sic) del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este Título en lo conducente.

Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del C. C. D. F, se sujetará a lo dispuesto en este Título.

2.2.3.1 INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA

El artículo 958 del Código en comento, señala los documentos que el actor debe acompañar al escrito con el cual dará inicio al proceso especial de arrendamiento inmobiliario, a saber:

- ♦ El contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

Consideramos pertinente mencionar que aún cuando el C. C. D. F., establece que dicho contrato debe celebrarse por escrito, la legislación procesal vigente y la jurisprudencia, se ajustan a la realidad que impera hoy día, no haciendo de la formalidad un impedimento para que tanto arrendador como arrendatario, hagan valer sus pretensiones.

- ♦ Ofrecer en la demanda y en la contestación a la reconvencción⁸² las pruebas que pretenda rendir durante el juicio.

Las pruebas deberán ofrecerse de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 291 del C. P. C. D. F., bajo pena de ser desechadas por el juez.

- ♦ Las pruebas documentales que tenga en su poder.

Con la sanción implícita que de no hacerlo, sólo serán admitidas aquellas que tengan fecha posterior al escrito de demanda y aquellas de las cuales no haya tenido conocimiento, bajo protesta de decir verdad.

- ♦ El escrito sellado mediante el cual haya solicitado al protocolo o archivo público los documentos que no tuviera en su poder.

Lo anterior a fin de que el juez coadyuve en la preparación de las mismas en términos del artículo 96 del Código en comento, ordenando se giren los oficios correspondientes, y en su caso dictando la corrección disciplinaria correspondiente, de acuerdo al artículo 62 del Código de referencia.

Preparada la demanda, ésta se presenta ante la Oficialía de Partes Común⁸³ del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en donde se revisa que ésta cumpla con los requisitos que para la misma establece el C. P. C. D. F.; inmediatamente el personal a cargo con ayuda de la computadora remite la demanda al Juzgado de arrendamiento en turno, imprimiendo en la parte inferior, al reverso de la primera página del escrito de demanda y del acuse,⁸⁴ el número de expediente y juzgado que le corresponde, así como la anotación del número de documentos que acompañan a la misma como anexos⁸⁵.

⁸² Ver en el Glosario "Reconvencción".

⁸³ Ver Apéndice II.

⁸⁴ Ver en el Glosario "Acuse".

⁸⁵ ver en el Glosario "Anexos".

2.2.3.2 SUSTANCIACIÓN DEL JUICIO

La sustanciación del juicio se instaura en los artículos 959, 960 y 961 del C. P. C. D. F., de la siguiente forma:

- ◆ Presentada la demanda, el juez en el auto que la admite señala fecha para la celebración de la audiencia dentro de los 40 y 50 días posteriores a la fecha de éste.
- ◆ Con las copias de traslado se emplaza al demandado para que conteste y en su caso formule reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Lo anterior siempre y cuando el domicilio del o los demandados se encuentre en el Distrito Federal, toda vez que de no ser así, se ordenara elaborar exhorto y se otorgará un plazo adicional para que conteste la demanda.
- ◆ En caso de haber reconvencción se correrá traslado al actor, para que conteste dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Al respecto debemos apuntar que por tratarse de un juicio especial, el actor al contestar la reconvencción, debe ofrecer en su escrito, las pruebas que considere necesarias apegándose a lo señalado por el artículo 291 del C. P. C. D. F., y anexar al mismo los documentos que tenga en su poder.
- ◆ Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción o bien transcurrido el plazo para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones establecidas para las mismas, fijando la forma de preparación. Cabe agregar que en caso de que el juez admita pruebas no ofrecidas en términos del artículo 291 del C. P. C. D. F., y el demandado apela el auto que las admite, dichas pruebas serán desechadas.

- ◆ La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a los testigos peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas, las cuales al no desahogarse en la audiencia, se declaran desiertas por causas imputables al oferente.
- ◆ La audiencia se desarrolla ante la presencia del juez quien exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.
- ◆ De no lograrse dicho convenio, se procederá al desahogo de las pruebas admitidas que se encuentren preparadas, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Consideramos pertinente mencionar que este precepto es el fundamento para que las audiencias en este tipo de procesos se lleven a cabo el mismo día, sin la posibilidad de continuarse en las primeras horas hábiles del día siguiente.
- ◆ Desahogadas las pruebas las partes alegarán lo que a su derecho convenga. Con relación a este punto, cabe agregar que aún cuando en la práctica generalmente no se lleva a cabo tal formalidad y que el C. P. C. D. F., no contempla para este proceso un plazo para que las partes presenten sus conclusiones, es conveniente presentarlas al finalizar la audiencia.
- ◆ El juez dicta la resolución correspondiente, en el plazo señalado para tal efecto por el Código en comento.
- ◆ Dictada la sentencia, en caso de no interponer las partes recurso de apelación y transcurrido el plazo señalado en la ley, ésta queda firme.

2.2.3.3 INCIDENTES Y APELACIONES

Los artículos 964 y 965 del C. P. C. D. F., establecen que tanto los incidentes⁸⁶ como las apelaciones no interrumpen el proceso, ya que aún cuando los incidentes se tramitan en términos del artículo 88 del Código referido, se resuelven en sentencia definitiva y las apelaciones de acuerdo al artículo 966 del C. P. C. D. F., solo serán admitidas en efecto devolutivo, sin dejar de interponerse de acuerdo al artículo 967 del Código en cita, apegándose a las reglas que para su interposición establece el Código en comento.

En caso de que alguna de las partes haya interpuesto apelación⁸⁷ en contra de alguna resolución durante el juicio, si esta misma parte, llámese actor o demandado, no apelare la sentencia definitiva, se entenderá que consiente las resoluciones apeladas durante el proceso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 965 del Código de referencia, esto es, para que las apelaciones interpuestas durante el proceso sean resueltas, se debe apelar la sentencia definitiva, pues de lo contrario, el haberlas interpuesto en tiempo y forma, no tendrá ningún alcance. Ahora bien, en relación con la apelación, lo establecido en la fracción II del artículo 965 del C. P. C. D. F., constituye otra singularidad expresa del proceso, en cuanto establece: "En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria."⁸⁸

Ahora bien, expuesto grosso modo el marco jurídico del arrendamiento inmobiliario, nos será más fácil llevar a cabo el estudio de la demanda, toda vez que el panorama expuesto, aunado al análisis que llevaremos a cabo con base en el artículo 255 del C. P. C. D. F., asociado a diversas disposiciones que lo complementan, nos permitirá realizar una demanda que satisfaga los requisitos que la ley vigente establece en su conjunto.

⁸⁶ Ver en el Glosario "Incidente".

⁸⁷ Ver en el Glosario "Apelación".

⁸⁸ Agenda Civil del D. F., Isef, México, 2004.

CAPÍTULO III

REQUISITOS DE LA DEMANDA EN EL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1 CONCEPTO DE DEMANDA

De acuerdo con José Ovalle Favela: "La demanda es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por el mismo en parte actora o demandante, inicia el ejercicio de la acción⁸⁹ y formula su pretensión⁹⁰ ante el órgano jurisdiccional."⁹¹

3.1.1 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA DEMANDA

Toda contienda judicial principiará por demanda, señala el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

La demanda como acto procesal es una manifestación de voluntad que consta de dos elementos, la forma y el contenido. "El primero constituye el elemento objetivo, o sea, el modo de exteriorización de la voluntad; el segundo es puramente subjetivo y supone un proceso psicológico."⁹²

En el presente apartado analizamos la demanda⁹³ en materia de arrendamiento inmobiliario basándonos en lo establecido el artículo 255 del C. P. C. D. F., toda vez que dicho artículo contiene los requisitos generales que debe satisfacer la misma para ser aceptada por la autoridad que le dará curso.

Para llevar a cabo nuestro análisis, relacionamos el artículo referido con aquellos pertenecientes al mismo ordenamiento que lo complementan.

⁸⁹ Ver en el Glosario "Acción".

⁹⁰ Ver en el Glosario "Pretensión".

⁹¹ OVALLE FAVELA, José, *Derecho Procesal Civil*, 8ª ed., Oxford, México, 1999, p. 50.

⁹² ALSINA, Hugo, *Fundamentos de Derecho Procesal*, (Clásicos de la teoría General del Proceso) Vol. 4, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001, p. 185.

⁹³ Ver Apéndice III.

3.2 TRIBUNAL ANTE EL QUE SE PROMUEVE

Tribunal⁹⁴ ante el que se promueve: Es el primer requisito que el artículo en comento señala se debe expresar en la demanda; para determinarlo, debemos tener conocimiento de lo que es la jurisdicción y la competencia, puntos que a continuación analizamos a fin de justificar el encabezado de la demanda que para efectos del presente estudio hemos elaborado.

3.2.1 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA COMPETENCIA

El artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, establece: Toda demanda debe formularse ante Juez⁹⁵ competente. Por su parte el artículo 144 del código de referencia señala: La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

En cuanto a la competencia por razón de la materia esta "se fija teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del litigio que se trata de resolver."⁹⁶

Lo anterior no representa problema alguno, toda vez que para efectos de este estudio, la naturaleza del litigio es arrendamiento inmobiliario, por lo que será juez competente para conocer de él, uno de arrendamiento inmobiliario. Lo anterior con base en el artículo 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia. (ver supra 2.2.2.1)

En cuanto a la competencia por razón de la cuantía, es importante para efectos del presente estudio tener presente el señalamiento que hace José Becerra Bautista: "Hay asuntos que quedan confiados a los jueces de primera instancia en

⁹⁴ Ver en el Glosario "Tribunal".

⁹⁵ Ver en el Glosario "Juez".

⁹⁶ DORANTES TAMAYO. Luis, *Teoría del Proceso*, 8ª ed., Porrúa, México, 2002, p. 195.

forma privativa por razón de la materia independientemente de su cuantía que son los relativos a la jurisdicción voluntaria⁹⁷... del arrendamiento inmobiliario."⁹⁸

Lo anterior, toda vez, que con la adición del Título Decimosexto Bis al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, "se sustrajo de la Justicia de Paz la cuestión de arrendamiento inmobiliario, para reservar dicha competencia a los jueces de primera instancia del orden común."⁹⁹

En cuanto a la competencia por grado, esta se fija teniendo en cuenta el lugar que ocupa el asunto en la jerarquía judicial, por lo que tomando en consideración que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en el artículo 48 fracción IV establece que son jueces de primera instancia los del arrendamiento inmobiliario, concluimos que toda demanda en esta materia deberá instaurarse ante éstos, ya que sería un error interponer la demanda en materia de arrendamiento inmobiliario ante las Salas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, debido a que éstas integran los tribunales de segundo grado.

Respecto a la competencia por territorio debemos señalar que éste es el ámbito espacial dentro del cual el juzgador puede ejercitar su función jurisdiccional y para lo cual existe una división geográfica, que en el aspecto local se conoce como partido judicial.

Ahora bien, para determinar la competencia por territorio, es importante que no perdamos de vista, que existen principios básicos en materia de competencia territorial mismos que a continuación exponemos:

Actor sequitur forum rei. - El actor debe seguir el fuero del reo, esto es, la demanda debe presentarse ante el juez que tiene jurisdicción en el lugar donde tiene su domicilio el demandado.

⁹⁷ Ver en el Glosario "Jurisdicción Voluntaria".

⁹⁸ BECERRA BAUTISTA. José, *El Proceso Civil en México*, 17ª ed., Porrúa, México, 2000, p. 32.

⁹⁹ ARELLANO GARCÍA. Carlos, *Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles Especiales*, op. cit., pp. 375 y s.

Furum contractus.- El principio a que hemos hecho referencia en el párrafo anterior, se rompe cuando las partes en un contrato se someten a la jurisdicción de un juez distinto de aquel que les corresponde por razón de su domicilio.

Forum rei sitae.- Este principio es especialmente aplicable en el caso de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, toda vez, que es juez competente aquel que tienen jurisdicción en el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble.

3.2.1.1 OFICIALÍA DE PARTES COMÚN DE LOS TRIBUNALES DEL DISTRITO FEDERAL

De la competencia por turno se encarga la Oficialía de Partes Común de los Tribunales del Distrito Federal, dicha competencia es regulada por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por ser el turno un sistema de distribución del trabajo empleado por órganos jurisdiccionales, que consiste en asignar los asuntos a los distintos juzgadores que gozan de similar competencia para conocer de un caso concreto, con el objeto de equilibrar las cargas de los Tribunales.

Tenemos así que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en el artículo 173 establece que para los Juzgados de lo Civil, Familiar, Arrendamiento Inmobiliario y de Paz en Materia Civil, se contará con una Oficialía de Partes Común, la cual tendrá entre sus atribuciones, las siguientes: Recibir y turnar el escrito y documentación anexa por el cual se inicia el procedimiento al Juzgado que corresponda para su conocimiento, con estricto control a través del programa respectivo, mediante el sistema computacional aprobado por el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal.

El artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a su vez, señala que los Tribunales tendrán una Oficialía de Partes Común y su propia Oficialía de Partes, determinando que en las atribuciones de la Oficialía de Partes Común, está el turnar el escrito por el cual se inicie un procedimiento, al juzgado que corresponda, para su conocimiento.

Así mismo, especifica que pueden los interesados exhibir una copia simple del escrito citado, a fin de que dicha Oficialía de Partes se los devuelva con la anotación de la fecha y hora de presentación, sellada y firmada por el empleado que lo reciba en el tribunal.

3.2.2 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA JURISDICCIÓN

Afirma un sector de la doctrina que al derecho procesal corresponde el estudio de la jurisdicción como función.

Para Cipriano Gómez Lara la Jurisdicción es "... una función soberana del estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo." ¹⁰⁰

En el párrafo anterior se hace referencia tanto a la potestad jurisdiccional como a la función jurisdiccional; A decir de Gonzalo M. Armienta Calderón, la función jurisdiccional "... podemos definirla como aquella actividad que en ejercicio de la potestad jurisdiccional realizan los tribunales (lato sensu) para solucionar litigios y controversias, con la finalidad de tutelar el orden jurídico y dar satisfacción a derechos subjetivos e intereses legítimos." ¹⁰¹

¹⁰⁰ GÓMEZ LARA, Cipriano, *Teoría General del Proceso*, 8ª ed., Harla, México, 1994, p. 122.

¹⁰¹ ARMIENTA CALDERÓN, Gonzalo M., *Teoría General del Proceso, Principios, Instituciones y Categorías Procesales*, Porrúa, México, 2003, p. 58.

Es así, que en opinión de Gonzalo M. Armienta Calderón, el uso del término jurisdicción como sinónimo de actividad jurisdiccional es la que se acepta en el derecho procesal, ya que se reserva al derecho constitucional el estudio y determinación de la noción de potestad judicial.

Consideramos pertinente señalar que para efectos del presente trabajo, el ejercicio jurisdiccional corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2 de la LOTSJDF. (ver supra 2.2.2)

Lo anterior, debido a que dicha jurisdicción es delimitada por la competencia.

Al respecto no podemos dejar de observar que el Código Civil vigente en el Distrito Federal en el artículo 149 establece que la competencia por razón del territorio y materia, son las únicas que se pueden prorrogar, salvo que correspondan al fuero federal, dando lugar a lo que conocemos como jurisdicción prorrogada¹⁰².

3.3 NOMBRE, APELLIDOS DEL ACTOR Y DOMICILIO QUE SEÑALE PARA OÍR NOTIFICACIONES

En cuanto al actor, éste puede ser una persona física o moral, entendiéndose por tal "la persona que ejercita o en cuyo nombre se ejercita una acción, o la que inicia el juicio o a cuyo nombre se inicia el juicio mediante demanda en forma."¹⁰³

En caso de ser una persona física la que promueva, ha de expresarse su nombre completo, que de acuerdo al artículo 58 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, consiste en nombre y apellidos que le correspondan, asentados en su acta de nacimiento. En la práctica, no se acostumbra adjuntar el acta de nacimiento del actor al escrito de demanda.

¹⁰² Ver en el Glosario "Jurisdicción Prorrogada".

¹⁰³ PALLARES Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 26ª ed., Porrúa, México 2001, p. 62.

En caso de que el promovente sea una persona moral de las contempladas por el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal, ha de expresarse en la demanda la razón o denominación social asentada en la escritura constitutiva o en el acta protocolizada de cambio de razón social mediante la modificación correspondiente a sus estatutos.

3.3.1 CONSIDERACIONES ACERCA DEL NOMBRE Y APELLIDOS

De acuerdo con Bernardo Pérez Fernández del Castillo "La función del nombre es la de individualizar y distinguir a la persona en sociedad. El nombre de la persona física se forma con el nombre individual y el familiar o patronímico, es decir, con los apellidos paterno y materno."¹⁰⁴

Al igual que las personas físicas, las personas morales tienen nombre conocido también como denominación o razón social, autorizado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, "... se dice razón social si la sociedad lleva el nombre de alguno de los socios, y denominación cuando no es así."¹⁰⁵

3.3.2 CONSIDERACIONES ACERCA DEL DOMICILIO

En cuanto al domicilio podemos mencionar que se constituye de la población, el número exterior e interior, en su caso, del inmueble, el nombre de la calle o de cualquier otro dato que precise la dirección hasta donde sea posible, lo anterior con base en lo establecido por el artículo 102 fracción XIX de la Ley del Notariado¹⁰⁶.

¹⁰⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Bernardo, *Derecho Notarial*, 12ª ed., Porrúa, México, 2002, p. 308.

¹⁰⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Bernardo, *Contratos Civiles*, op. cit., p. 295.

¹⁰⁶ Agenda Civil del D. F., Itef, México, 2004.

Si bien es cierto que el domicilio tiene múltiples utilidades prácticas, para efectos del presente estudio, sirve para determinar la competencia judicial en razón del territorio, sin olvidar que dicha competencia es prorrogable y para efectos de las notificaciones que durante el proceso sea necesario llevar a cabo.

Para determinar el domicilio, el Código Civil vigente en el Distrito Federal al efecto señala en el artículo 30: El domicilio legal de una persona física es el lugar donde la ley fija su residencia para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, aunque de hecho no esté allí presente.

En cuanto al domicilio de las personas morales el C. C. D. F., establece en el artículo 33: Las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se halle establecida su administración. Especificando que las que tengan su administración fuera del Distrito Federal, pero que ejecuten actos jurídicos dentro de su circunscripción, se considerarán domiciliadas en el lugar donde los hayan ejecutado, en todo lo que a esos actos se refiera; así también el Código citado sin hacer distinción entre personas físicas y morales establece en el artículo 34: Se tiene derecho de designar un domicilio convencional para el cumplimiento de determinadas obligaciones.

3.3.3 CONSIDERACIONES ACERCA DE LA NOTIFICACIÓN

En sentido amplio, de acuerdo con Cipriano Gómez Lara, la notificación es: "la manera, o el procedimiento marcado por la ley, por cuyo medio, el tribunal hace llegar a las partes o a los terceros el conocimiento de alguna resolución o de algún acto procesal o bien, tiene por realizada tal comunicación para los efectos legales."¹⁰⁷

¹⁰⁷ GÓMEZ LARA Cipriano, op. cit., p. 320.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el primer y tercer párrafo del artículo 112, establece: Todos los litigantes, en el primer escrito o en la primera diligencia judicial, deberán designar casa ubicada en el lugar del juicio para que se les hagan las notificaciones y se practiquen las diligencias que sean necesarias.

Cuando un litigante no cumpla con lo prevenido en la primera parte de este artículo las notificaciones, aún las que conforme a las reglas generales deban hacerse personalmente, se le harán por el Boletín Judicial¹⁰⁸. Es importante que no perdamos de vista la exigencia de éste artículo, en cuanto a que el domicilio que se señale para oír notificaciones debe estar ubicado en el lugar del juicio.

3.4 NOMBRE DEL DEMANDADO Y SU DOMICILIO

El demandado indica José Becerra Bautista: "...es la parte en sentido material, o sea aquella en la cual van a recaer los efectos de la sentencia."¹⁰⁹

Lo anterior siempre y cuando la sentencia sea del todo favorable al actor toda vez que debido a errores en la formulación de la demanda en muchas ocasiones los efectos de la sentencia alcanzan también a éste.

En cuanto al nombre del demandado, tomemos en consideración que éste puede ser también persona física o moral, por lo que hemos de referirnos a las mismas observaciones que para el nombre y apellidos del actor. (ver supra 3.3 y 3.3.1)

En cuanto al domicilio del demandado es conveniente tener presente lo anteriormente expuesto, (ver supra 3.3.2) pero también debemos considerar que si el demandado tiene su domicilio fuera del Distrito Federal, estamos obligados a hacer el señalamiento a fin de que el juez al admitir la demanda, ordene se gire

¹⁰⁸ Ver en el Glosario "Boletín Judicial".

¹⁰⁹ BECERRA BAUTISTA, José, op. cit., p. 38.

atento exhorto¹¹⁰ al juez competente en el domicilio del demandado, así como para que fije un término¹¹¹ adicional al señalado por la ley, para que éste conteste la demanda.

Ahora bien, en cuanto al señalamiento del domicilio del demandado pueden presentarse dos situaciones, las cuales exponemos a continuación:

- 1 No se señala domicilio por omisión.

Si por omisión no se hace el señalamiento del domicilio del demandado, se aplica la sanción establecida en el tercer párrafo del artículo 112, que a la letra dice: ...no se hará notificación alguna a la persona contra quien promueva hasta que se subsane la omisión.

- 1 No se señala domicilio debido a que se demanda a persona incierta, se desconoce el nombre o el domicilio del demandado.

Por otra parte en caso de que el actor, tenga que demandar a persona incierta o bien en caso de que el actor desconozca el domicilio del demandado, aun existiendo en autos el informe previo de una institución que cuente con registro oficial de personas como es el caso del Registro Federal de Electores, procede la primera notificación por edictos¹¹², los cuales se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico local que indique el juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días de acuerdo al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, hecho lo cual, en caso de no comparecer a juicio no se volverá a practicar diligencia alguna en busca del demandado. Lo anterior de acuerdo al artículo 637 del código en comento, que además establece

¹¹⁰ Ver en el Glosario "Exhorto".

¹¹¹ Ver en el Glosario "Término".

¹¹² Ver en el Glosario "Edicto".

que todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacerse, se notificarán por el Boletín Judicial.

En caso de que el actor desconozca el nombre y el domicilio del demandado, al no expresarlos en la demanda, indicará las causas y solicitará el emplazamiento por edictos.

3.5 OBJETO QUE SE RECLAME Y SUS ACCESORIOS

Carlos Arellano García expone que "En el ámbito jurídico se entiende por objeto la prestación que es a cargo del sujeto obligado."¹¹³

Por lo que en la demanda se manifiesta la pretensión indicando las prestaciones que se reclaman a la parte demandada, de manera clara, precisa y congruente, toda vez que el juzgador no puede conceder lo que no se haya reclamado, de acuerdo al principio de congruencia establecido en el artículo 81 del código en comento.

Carlos Arellano García señala que las prestaciones de dar, hacer, no hacer o tolerar, frecuentemente están vinculadas con una cosa determinada, por lo que también deberá haber precisión en la indicación de esa cosa, como es el caso del ejemplo que cita en materia de arrendamiento inmobiliario, que nos parece necesario transcribir: "Así, si el arrendador demanda la prestación de tolerar, consistente en que el juzgador declare la terminación del contrato de arrendamiento; la prestación de hacer, consistente en desocupar el inmueble arrendado; y la obligación de dar, consistente en la entrega del inmueble arrendado; el objeto indirecto será el inmueble que habrá de precisarse adecuadamente, con señalamiento de su ubicación exacta."¹¹⁴

¹¹³ ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Derecho Procesal Civil*, 6ª ed., Porrúa, México, 2001, p. 146.

¹¹⁴ *Ibidem*, p. 147.

En el caso de la demanda en materia de arrendamiento no se aplica el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, por lo que es necesario manifestar lo que tiene carácter de accesorio a aquello que se demanda, de lo contrario el juez no podrá ordenar el cumplimiento de lo accesorio, que se traduce a manera de ejemplo en: Los intereses que corresponden a las cantidades adeudadas por el demandado; en los daños y perjuicios derivados de la situación de incumplimiento de una obligación principal; o bien el pago de gastos y costas que el juicio origina.

3.5.1 EL EMBARGO PRECAUTORIO

"El fenómeno procesal que en el derecho de los países latinoamericanos se denomina "embargo" consiste, en sus formas externas, en una situación de indisponibilidad de uno o varios bienes, con el intento de asegurar, mediante esa indisponibilidad, los resultados de un juicio pendiente o a promoverse.

Si la medida recae sobre bienes muebles, suele ir acompañada frecuentemente del secuestro, que es el desapoderamiento o sustracción de la cosa de manos del poseedor; si recae sobre bienes inmuebles, va acompañada regularmente del registro, que hace notoria frente a terceros la interdicción de enajenar."¹¹⁵

El Código de Procedimientos Civiles vigente en el D. F., en el artículo 962 perteneciente al Título Decimosexto Bis. De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, establece: En caso de que dentro del juicio a que se refiere este Título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación¹¹⁶ debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo

¹¹⁵ COUTURE Eduardo J., *Estudios, Ensayos y Lecciones de Derecho Procesal Civil*, (Clásicos del Derecho Procesal Civil) Vol. 2, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001, p. 80.

¹¹⁶ Ver en el Glosario "Consignación".

se embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

3.6 HECHOS EN QUE EL ACTOR FUNDE SU PETICIÓN

De acuerdo con lo señalado por el C. P. C. D. F., los hechos que tienden a respaldar la pretensión del actor deberán numerarse, lo cual puede hacerse con números arábigos o romanos indistintamente, toda vez que la finalidad de la numeración es el desglose de los hechos en seguimiento de un relato lógico y cronológico, por lo que es pertinente separar los hechos de acuerdo a las fechas en que se fueron presentando.

Señala también el ordenamiento referido que los hechos deben narrarse sucintamente, lo cual significa que debe hacerse de forma breve, con claridad, a fin de que la narración sea inteligible al demandado, toda vez que de lo contrario esta situación tendría como consecuencia la prevención al actor para que aclare su demanda, así también establece que deberán narrarse con precisión lo que significa exactitud en la determinación de los hechos a fin de evitar ambigüedades y vaguedades, la inobservancia de esta disposición, también puede generar una prevención al actor para que aclare su demanda.

Al narrarse los hechos debe aludirse a la existencia del derecho en el actor para demandar y como fue que el actor se convirtió en titular de ese derecho, deberá el actor en su escrito de demanda determinar los hechos en cuya virtud considera violado un derecho, desconocida una obligación, o bien se referirá a la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho, así también al exponerlos, el actor deberá precisar los documentos públicos o privados, que se relacionen con los mismos, así como si los tiene o no a su disposición, deberá también mencionar en ellos los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

Es importante agregar a lo anteriormente señalado que en cuanto al imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, "tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos."¹¹⁷

3.7 PRUEBAS

En cuanto a las pruebas Cipriano Gómez Lara opina que "... es conveniente distinguir entre el medio, el motivo y la finalidad de la prueba. En un sentido muy amplio, el medio es todo instrumento, procedimiento o mecanismo que puede originar motivos de prueba. En otras palabras, el medio de prueba es sólo la vía, el camino, que puede provocar los motivos, o sea, generar los razonamientos, los argumentos o las intuiciones que permitirán al juez llegar a la certeza, o al conocimiento de determinado hecho invocado por las partes como fundamento de sus pretensiones o de sus defensas. Por último, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que el juez llegue a una convicción u obtenga una certeza sobre los hechos o sobre las circunstancias también relativos a las pretensiones y a las resistencias de los litigantes."¹¹⁸

¹¹⁷ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IJS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Tesis 1a./J. 63/2003, p. 11.

¹¹⁸ GÓMEZ LARA. Cipriano, op. cit., p. 358.

Los hechos deben ser probados por las partes, y como señala Ugo Rocco, "las normas procesales no establecen con criterios restrictivos que para cada hecho jurídico se tenga que recurrir a una sola y única prueba."¹¹⁹

El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, señala en el artículo 291 que las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los(sic) que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, advirtiendo que si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas.

Toda vez que en materia de arrendamiento inmobiliario, el actor debe ofrecer las pruebas que pretenda rendir durante el juicio en su escrito de demanda, es conveniente hacer algunas consideraciones en torno a las pruebas que contempla el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

3.7.1 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA PRUEBA CONFESIONAL

La confesión opina Carlo Lessona: "es la declaración judicial o extrajudicial (espontánea o provocada por interrogatorio de la parte contraria o por el juez directamente), mediante la cual una parte, capaz de obligarse y con ánimo de proporcionar a la otra una prueba en perjuicio propio, reconoce de manera total o parcial la verdad de una obligación o de un hecho que se refiere a ella y es susceptible de tener efectos jurídicos."¹²⁰

Así también es conveniente señalar que al ofrecer dicha prueba se debe pedir la citación de la contraparte para la absolución de posiciones¹²¹, bajo apercibimiento

¹¹⁹ ROCCO, Ugo, *Derecho Procesal Civil*. (Clásicos del Derecho Procesal Civil) Vol. 1, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001, p. 343.

¹²⁰ LESSONA, Carlo, *Teoría de las Pruebas en Derecho Civil*, (Clásicos del Derecho Probatorio) Vol. 2, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002, p. 156.

¹²¹ Ver en el Glosario "Absolución de Posiciones".

de que si dejare de comparecer sin justa causa, será tenida por confesa, lo anterior con fundamento en el artículo 291 y 309 del C. P. C. D. F.

En cuanto a las posiciones, el ordenamiento de referencia indica en los artículos 311 y 312 que éstas deberán articularse en términos precisos; no han de contener cada una más que un solo hecho y éste ha de ser propio de la parte absolvente; no han de ser insidiosas. Un hecho complejo, compuesto de dos o más hechos podrá comprenderse en una posición cuando por la íntima relación que exista entre ellos, no pueda afirmarse o negarse uno sin afirmar o negar el otro. Así también deberán concretarse a hechos que sean objeto del debate.

Es importante advertir el tratamiento especial que le da a la prueba confesional nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que se podrá ofrecer hasta diez días antes de la audiencia de pruebas, lo anterior con fundamento en el artículo 308 del C. P. C. D. F.

Consideramos pertinente resaltar que el artículo 318 del código en cita establece que el tribunal puede, libremente, interrogar a las partes sobre los hechos y circunstancias que sean conducentes a la averiguación de la verdad.

Ahora bien, en cuanto a la prueba confesional en materia de arrendamiento la jurisprudencia establece: "La confesión ficta por incomparecencia a absolver posiciones, es insuficiente por sí sola para acreditar plenamente la celebración de un contrato de arrendamiento que deba constar por escrito por disposición de la ley, por ser un elemento poco confiable para llevar por camino seguro a la verdad objetiva, por su propia naturaleza; es decir, como la ley exige que ciertos actos jurídicos consten por escrito, como un requisito *ad probationem*, con el fin de que se produzca certeza y seguridad plena sobre su existencia y de las obligaciones y derechos que le resulten a las partes, caso en el que se encuentran los contratos de arrendamiento a que se refiere el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, pero esta exigencia no lleva al extremo de impedir que, cuando no se

celebre uno de estos actos en la forma requerida, se pueda acreditar su existencia y contenido por otros medios de prueba, pues no existe disposición o principio jurídico que establezca una restricción en ese sentido.^{*122}

3.7.2 ESTIMACIONES EN RELACIÓN CON LA PRUEBA INSTRUMENTAL

El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, al hacer referencia a la prueba instrumental, únicamente contempla documentos literales, es decir los documentos escritos, en el mismo sentido, el primer párrafo de la fracción V del artículo 255, señala: ... precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición.

Tenemos así que el C. P. C. D. F., establece que son documentos públicos los establecidos en el artículo 327, cuya característica es estar autorizados por escribanos o funcionario competente, mismos que José Ovalle Favela ha agrupado en cuatro subespecies, a saber: actuaciones judiciales, documentos notariales, documentos administrativos y constancias registrales. Asimismo el ordenamiento de referencia establece que son documentos privados los contemplados en el artículo 334, esto es los firmados o formados por las partes o de su orden.

En cuanto a los documentos privados, se entiende que son originales "las copias certificadas por un notario público, dado que éstas, por las atribuciones concedidas a los fedatarios de que se trata, constituyen un fiel reflejo de los originales, siempre que no se demuestre lo contrario."¹²³

¹²² Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Julio de 1998, Tesis I.6o.C. J/10, p. 251.

¹²³ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Junio de 1999, Tesis 1a./J. 28/99, p. 19.

Asimismo es conveniente mencionar que éstos, "... pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no-objeción..., porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente."¹²⁴

El artículo 471 del Código de referencia establece: ... en la demanda,... las partes tienen la obligación de ser precisos, indicando... y presentando todos los documentos relacionados con tales hechos. Por otra parte, encontramos que el artículo 95 del Código en comento es más específico en relación con la demanda, toda vez que determina que ésta deberá acompañarse necesariamente:

En primer término, del poder que acredite la personalidad de quien comparece en nombre de otro, o bien el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona.

En segundo término señala: los documentos en que el actor funde su acción, con relación a este punto, cabe agregar que el artículo 958 del Código en cita establece que para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este Título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

De no ser posible presentar los documentos junto con la demanda, el artículo 95 del C. F. C. D. F., determina lo siguiente: Si no los tuvieron a su disposición, acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el

¹²⁴ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Noviembre de 2001, Tesis 1a./J. 86/2001, p.11.

archivo o lugar en que se encuentren los originales, para que a su costa, se les expida certificación de ellos, en la forma que prevenga la ley. Se entiende que las partes tienen a su disposición los documentos, siempre que legalmente puedan pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedírseles. En caso de que las partes, no pudiesen presentar los documentos en que funden sus acciones o excepciones; declararán bajo protesta de decir verdad, la causa por la que no pueden presentarlos. En vista a dicha manifestación, el Juez, si lo estima procedente, ordenará al responsable de la expedición que el documento solicitado por el interesado se expida a costa de éste, apercibiéndolo con la imposición de alguna de las medidas de apremio que autoriza la ley.

Salvo disposición legal en contrario o que se trate de pruebas supervenientes, de no cumplirse por las partes con algunos de los requisitos anteriores, no se les recibirán las pruebas documentales que no obren en su poder al presentar la demanda..., como tampoco si en esos escritos se dejan de identificar las documentales, para el efecto de que oportunamente se exijan por el tribunal y sean recibidas.

Por último, en cuanto a la demanda, el artículo 95 del C. P. C. D. F., determina se acompañen todos los documentos que las partes tengan en su poder y que deban de servir como pruebas de su parte, ya que los que se presentaren después no les serán admitidos, salvo de que se trate de pruebas supervenientes, entendiéndose por tales, aquellos que fueren de fecha posterior a la presentación de la demanda.

3.7.2.1 COPIAS DE TRASLADO

El artículo 95 a que hemos hecho referencia en el punto que precede, señala en la fracción IV: Debe acompañarse al escrito de demanda copias simples o fotostáticas, siempre que sean legibles a simple vista, tanto del escrito de demanda como de los demás documentos referidos, incluyendo la de los que se

exhiban como prueba según los párrafos precedentes, para correr traslado a la contraria, así como para integrar el duplicado del expediente.

En cuanto a las copias, el artículo 103 del Código de referencia establece: La omisión de las copias no será motivo para dejar de admitir los escritos o documentos que se presenten en tiempo oportuno. En este caso el juez señalará, sin ulterior recurso, un término que no excederá de tres días para exhibir las copias, y si no se presentasen en dicho plazo, las hará el secretario a costa de la parte que las omitió.

3.7.2.2 FOTOGRAFÍAS Y DEMÁS ELEMENTOS

El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal señala que deben acompañar a la demanda los documentos en que el actor funde su acción. Por su parte José Ovalle Favela señala "se puede distinguir, pues, entre documentos materiales, cuando la representación no se hace a través de la escritura, como sucede con las fotografías, los registros dactiloscópicos, etc., y documentos literales, que cumplen con su función representativa a través de la escritura."¹²⁵

Con base en lo anteriormente señalado y toda vez que hemos hecho referencia a la prueba documental literal, toca el turno en este apartado a lo que José Ovalle Favela denomina prueba documental técnica.

El C. P. C. D. F., en los artículos 373 y 374 señala: Las partes pueden presentar fotografías o copias fotostáticas para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventila, especificando que quedan comprendidas dentro del término fotografías, las cintas cinematográficas y cualesquiera otras producciones fotográficas. Señalando asimismo como medios de prueba, los

¹²⁵ OVALLE FAVELA, José, op. cit., p. 154.

registros dactiloscópicos y fonográficos, advirtiendo que la parte los presente deberá ministrar al tribunal los aparatos o elementos necesarios para que pueda apreciarse el valor de los registros y reproducirse los sonidos y figuras.

3.7.2.3 LA PRUEBA DENOMINADA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES

Esta prueba se constituye por los documentos que se exhibieron con la demanda y las constancias de autos¹²⁶. Consideramos que se le denomina Instrumental de actuaciones, debido a que se le contempla en cuanto a actuaciones judiciales en la sección III, De la prueba instrumental, en la fracción VIII del artículo 327. Dicha prueba se tomará como tal sin necesidad de que se ofrezca, de acuerdo a lo establecido en el artículo 296 del C. P. C. D. F., que a la letra establece: Los documentos que ya se exhibieron antes de este periodo y las constancias de autos se tomarán como prueba aunque no se ofrezcan.

3.7.3 OBSERVACIONES RESPECTO DE LA PRUEBA PERICIAL

En el caso de la materia que nos ocupa el artículo 285 señala que tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras solo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación.

Respecto a esta prueba de manera general el Código en comento señala en el artículo 346, que solo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, asimismo, establece que los peritos deberán tener título, si la ciencia, arte, técnica, oficio o industria lo requieren para su ejercicio. Establece también en el artículo 349 que

¹²⁶ Ver en el Glosario "Autos".

cuando los dictámenes rendidos resulten contradictorios, el juez podrá designar un perito tercero en discordia.

En materia de arrendamiento si se pactó una pena convencional y se reclama el pago de ésta, no es conveniente ofrecer la prueba pericial para acreditar daños y perjuicios, toda vez que la cláusula penal es una estipulación que cuantifica por anticipado los daños que causa el incumplimiento de la obligación contractual.

3.7.4 APRECIACIONES EN TORNO AL RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN DEL JUEZ

En cuanto al reconocimiento judicial se considera como el acto por el cual el Juez se traslada al lugar a que se refiere la controversia, o en que se encuentra la cosa que la motiva, para obtener, mediante el examen personal, elementos de convicción que en determinados casos pueden ser bastantes para decidir el pleito.

Esta prueba a decir de Silvestre Moreno Cora, "tiene por objeto esencial ilustrar el ánimo del juez acerca de los hechos que caen bajo el imperio de los sentidos y que han existido hasta el momento en que se les hace constar, puede practicarse a petición de una de las partes, o por decreto del juez, sin solicitud de ninguna de ellas, si lo estima conveniente."¹²⁷

A lo anterior cabe agregar que una de las críticas a dicha prueba es que no garantiza la publicidad y discusión de las pruebas.

El Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, señala que las partes, sus representantes, o abogados pueden concurrir a la inspección y hacer las observaciones que estimen oportunas.

¹²⁷ MORENO CORA, Silvestre, *Tratado de las Pruebas Civiles y Penales*, (Clásicos del Derecho Probatorio) Vol. 4, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001, p. 114.

En cuanto a esta prueba y la pericial, Silvestre Moreno Cora señala, que entre la inspección ocular practicada por el juez y la prueba pericial no hay una diferencia esencial, toda vez que los peritos "no son sino los auxiliares del juez cuando a éste faltan los conocimientos técnicos que fueran necesarios para resolver con acierto la cuestión controvertida."¹²⁸

3.7.5 CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LA PRUEBA TESTIMONIAL

La prueba testimonial consiste en las declaraciones judiciales emitidas por personas extrañas a la controversia.

Señala el artículo 291 del C. P. C. D. F., que al ofrecerse la prueba testimonial deberá declararse el nombre y domicilio de los testigos, a quienes les constan los hechos, ya que de no cumplirse con esta condición, la prueba será desechada. Es importante puntualizar que si a determinada persona le constan los hechos, esta obligada a declarar, ya que así lo determina el Código de referencia en el artículo 356.

Con relación a lo anteriormente apuntado los artículos 360 y 361 del ordenamiento en cita, señalan que:

- ◆ La protesta y examen de los testigos se harán en presencia de las partes que concurren.
- ◆ No se presentarán interrogatorios escritos.
- ◆ Las preguntas serán formuladas verbal y directamente por las partes, tendrán relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral.

¹²⁸ Idem.

- ◆ Deberán estar concebidas en términos claros y precisos, procurando que en una sola no se comprenda más de un hecho.
- ◆ Interrogará el promovente de la prueba y a continuación los demás litigantes.

Asimismo en el artículo 366 establece: El tribunal tendrá la más amplia facultad para hacer a los testigos y a las partes las preguntas que estime conducentes a la investigación de la verdad respecto a los puntos controvertidos.

3.7.6 OBSERVACIONES RESPECTO DE LA PRUEBA PRESUNCIONAL

Presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, la primera se llama legal y la segunda humana.

Hay presunción legal cuando la ley la establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; la doctrina la ha dividido en presunción de derecho (*iuris tamtum*) y por derecho (*iuris et de iure*), para efecto de establecer que ésta produce en todos los casos prueba plena y que aquella se tiene por cierta mientras no se pruebe lo contrario.

Es un ejemplo de presunción legal, la establecida en el artículo 2443, en relación con el artículo 2442 del C. C. D. F., que a la letra se transcriben:

- ◆ **ARTÍCULO 2442.** Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

- ♦ **ARTÍCULO 2443.** La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

En opinión de Silvestre Moreno Cora, "la presunción de derecho no es un medio de prueba..., sino la declaración que hace la ley del derecho de las partes para el caso en que no sea posible justificar los hechos en que había de fundarse ese derecho."¹²⁹

Hay presunción humana, cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquel.

3.8 FUNDAMENTOS DE DERECHO

La fracción VI del artículo 255 ordena además de los preceptos legales¹³⁰ o principios jurídicos aplicables se señale la clase de acción, sin embargo es conveniente tener presente lo establecido en el artículo 2° del C. P. C. D. F., que a la letra dice: La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.

Ahora bien, citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, se traduce en mencionar las disposiciones que sirven de base a las prestaciones reclamadas y que dirigen los hechos narrados hacia una resolución favorable al actor.

En los escritos de demanda a esta sección se le denomina Derecho y en ella se hace referencia en primer término a las normas sustanciales, cuyo respeto se confía en un primer momento a la libre voluntad de los individuos a los cuales

¹²⁹ MORENO CORA Silvestre, op. cit., p. 121.

¹³⁰ Ver en Glosario "Preceptos Legales".

están dirigidas; y en un segundo momento la ley procesal aplicable, en cuanto a ésta, debemos tener presente que "se encuentra calificada como instrumental o también como formal; instrumental, en cuanto a la observancia del derecho procesal no es fin en sí misma, sino que sirve como medio para hacer observar el derecho sustancial."¹³¹

Es común encontrar escritos de demanda en los cuales algunos abogados hacen referencia a preceptos de acuerdo a los cuales el juez al que se dirigen es competente para conocer del asunto.

En cuanto al derecho sustantivo¹³² que se invoca en la demanda es importante tener presente la jurisprudencia que advierte: "... los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse. No pasa inadvertido el hecho de que las leyes son obligatorias desde su entrada en vigor, pero en materia contractual esto implica que la nueva ley se aplicará a los convenios que se perfeccionen durante su vigencia, y no a los celebrados con anterioridad a ella, pues de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de alguno de los contratantes, lo cual está prohibido expresamente en el artículo 14 constitucional."¹³³

En cuanto a la ley procesal aplicable, debemos tener presente que en materia de arrendamiento inmobiliario hay una doble regulación legislativa, nos atrevemos a decir vigente, por lo que el actor deberá estudiar la situación concreta que se suscita y de acuerdo a sus características específicas, ubicarla, ya sea dentro de los supuestos que se substancian bajo las disposiciones anteriores o bien a la luz de las nuevas disposiciones, para ello, deberá tomar en cuenta los artículos transitorios del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, a fin de determinar la normatividad aplicable al caso concreto. El punto que se trata a continuación, nos ayudará a comprender lo expuesto en este párrafo.

¹³¹ FLORES GARCÍA, Fernando, *Teoría General de la Composición del Litigio*, Porrúa, México, 2003, p. 152.

¹³² Ver en el Glosario "Derecho Sustantivo".

¹³³ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, agosto de 1995, Tesis I.4o.C. J/2, p. 319.

3.8.1 CONSIDERACIONES RESPECTO AL DERECHO VIGENTE

Considerando al derecho reducido a norma, éste, "debe determinar en qué lugar y en qué momento debe realizarse la conducta que prescribe, prohíbe o autoriza... ambos ámbitos, espacial y temporal, son limitados, ya que una norma sólo es válida en un tiempo y en un espacio por ella misma determinada."¹³⁴

Por lo que todo ordenamiento tiene una fecha en la que empieza su vigencia, su vida legal, a partir de la cual es obligatoria para todos en su observación, por lo que es indispensable conocer cuando se inicia la vigencia y cuando termina, aquí juegan un papel importante los artículos transitorios de las leyes, aunque en México, es común que el legislador señale una fecha determinada de publicación de la ley para que entre en vigor.

Lo anterior es de gran importancia para nosotros, ya que los códigos pueden perder su vigencia por "abrogación o por derogación; entendiéndose por lo primero, la supresión total de las normas, y por lo segundo, la supresión parcial de ellas."¹³⁵

3.9 VALOR DE LO DEMANDADO

El valor de lo demandado es intrascendente cuando se trata de la demanda en materia de arrendamiento.

Lo anterior, toda vez que los jueces de arrendamiento inmobiliario de acuerdo a las facultades que les concede la LOTSJDF, conocen de las mismas sin tener que preocuparse por determinar si son competentes en razón de la cuantía. (ver supra 3.2.1)

¹³⁴ OVILLA MANDUJANO. Manuel, *Teoría del Derecho*, Duero, México, 1990, p. 185.

¹³⁵ *Ibidem*, p. 245.

3.10 FIRMA DEL ACTOR O DE SU REPRESENTANTE LEGÍTIMO

Señala el C. P. C. D. F., que si el actor o su representante legítimo no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias.

3.10.1 CONSIDERACIONES RESPECTO A LA FIRMA

En cuanto a la firma el Código en comento no especifica que ésta deba consistir en el nombre y apellido que la persona escribe de su propia mano en el escrito de demanda para darle autenticidad y expresar que aprueba su contenido o que dicho requisito se cubre con la rúbrica¹³⁶.

Debido a la situación planteada consideramos aceptable lo expresado por José Ovalle Favela quien respecto a la firma señala: "En sentido estricto, éste no es un requisito exclusivo de la demanda sino de todos los actos jurídicos que deban constar por escrito, pues la firma es el signo manuscrito que acredita la voluntad de la o las personas para intervenir en el acto y asumir las obligaciones que deriven de este."¹³⁷

3.10.2 CONSIDERACIONES EN TORNO A LA REPRESENTACIÓN

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala: "La representación puede definirse como la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre y por cuenta de otra."¹³⁸

¹³⁶ Ver en el Glosario "Rúbrica".

¹³⁷ OVALLE FAVELA. José, *op. cit.*, p. 57.

¹³⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Bernardo, *Representación, Poder y Mandato*, 11ª ed., Porrúa, México, 2001, p. 3.

Al respecto Hugo Alsina señala: "Todo litigante tiene el derecho de comparecer personalmente ante cualquier Juez para la defensa de sus derechos, pero en algunos casos es la parte misma quien delega esa intervención en un tercero que actúa en nombre suyo, mientras que en otros, por tratarse de incapaces de hecho, la ley impone la intervención de la persona que integra su capacidad. En el primer supuesto existe representación convencional, y en el segundo representación legal."¹³⁹

Es importante no perder de vista que tanto la representación legal como la convencional se encuentran sujetas a las mismas disposiciones en cuanto a los medios y oportunidad de la justificación de la personería, esto es, la persona que se presente en juicio por un hecho que no sea propio aunque le competa ejercerlo en virtud de representación, ya sea legal o convencional, deberá acompañar, con su primer escrito, los documentos que acrediten el carácter que le inviste.

En cuanto a los representantes de los incapaces, estos justificarán su personería acompañando un a copia certificada del auto de designación de la representación, excepto tratándose de padres en ejercicio de la patria potestad. Los apoderados o procuradores, acreditarán su personalidad con el testimonio del poder, otorgado ante notario público, o bien, si el mandato ha sido conferido judicialmente, basta que obre en autos el acuerdo respectivo y los representantes de las sociedades justificarán su carácter de tales con el testimonio¹⁴⁰ de la escritura constitutiva, o bien con el testimonio de la escritura referida y el poder de donde resulte su designación y la extensión de sus facultades.

3.10.2.1 APRECIACIONES EN RELACIÓN CON EL MANDATO JUDICIAL

De acuerdo con Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "El mandato judicial consiste en la celebración de un contrato de prestación de servicios profesionales,

¹³⁹ ALSINA Hugo, op. cit., p. 253.

¹⁴⁰ Ver en el Glosario "Testimonio".

otorgado a un licenciado en derecho con cédula profesional o abogado. Se confiere siempre unido a un poder, por lo que es representativo. La mayoría de la doctrina lo define como el contrato por el cual una persona llamada mandataria, se obliga a ejecutar actos jurídicos procesales en nombre y por cuenta del mandante.¹⁴¹

Al respecto el artículo 26 de la Ley de Profesiones establece: "Las autoridades Judiciales y las que conozcan de asuntos contencioso-administrativos, rechazarán la intervención en calidad de patronos o asesores técnicos, del o los interesados, de persona que no tenga título profesional registrado."¹⁴²

El mandato para asunto judicial o contencioso administrativo determinado, solo podrá ser otorgado en favor de profesionistas con título debidamente registrado en los términos de esta ley, toda vez que el objeto de éste es "la defensa en juicio de los intereses del mandante, así como el ejercicio de las acciones que le competen."¹⁴³

Es importante en este punto hacer referencia al cuarto párrafo del artículo 112 del C. P. C. D. F., en el cual de acuerdo a José Ovalle Favela, "se otorga una especie de mandato judicial simplificado."¹⁴⁴

En el referido artículo se establece lo siguiente: Las partes podrán autorizar para oír notificaciones en su nombre, a una o varias personas con capacidad legal, quienes quedarán facultadas para interponer los recursos que procedan, ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas, intervenir en la diligenciación de exhortos, alegar en las audiencias, pedir se dicte sentencia para evitar la consumación del término de caducidad por inactividad procesal y realizar cualquier acto que resulte ser necesario para la defensa de los derechos del autorizante, pero no podrán

¹⁴¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Representación, Poder y Mandato*, op. cit., p. 41.

¹⁴² Ley Reglamentaria del artículo 5 Constitucional, relativo al Ejercicio de las Profesiones en el Distrito Federal [En Línea]. México, 2004 [citado 2004-11-04]. Disponible en: <<http://www.juridicas.unam.mx>>

¹⁴³ *Ibidem.*, p. 42.

¹⁴⁴ OVALLE FAVELA, José, op. cit., p. 53.

sustituir o delegar dichas facultades en un tercero. Lo que significa en la práctica, que las personas autorizadas conforme a lo señalado en el párrafo que precede, deberán acreditar encontrarse legalmente autorizadas para ejercer la profesión de abogado o licenciado en derecho, debiendo proporcionar los datos correspondientes en el escrito en que se otorgue dicha autorización y exhibir su cédula profesional o carta de pasante en la primera diligencia en que intervengan, en el entendido que el autorizado que no cumpla con lo anterior, perderá la facultad a que se refiere este artículo en perjuicio de la parte que lo hubiere designado.

En el quinto párrafo del artículo en comento, se establece que serán responsables de los daños y perjuicios que causen de acuerdo a las disposiciones aplicables del C. C. D. F., para el mandato, asimismo establece que los autorizados podrán renunciar a dicha calidad, mediante escrito presentado al tribunal, haciendo saber las causas de la renuncia.

3.11 REFLEXIONES EN TORNO A LOS PUNTOS PETITORIOS

El artículo en comento no incluye los puntos petitorios que en el derecho procesal español constituían la cuarta sección de la demanda, pero dada su utilidad, la tradición procesal los ha conservado; En opinión de Carlos Arellano García, "Los puntos petitorios se caracterizan por constituir una reiteración sintética de las pretensiones de la parte actora y por señalar el trámite procesal que ha de darse al juicio instaurado, hasta llegar a una sentencia que el actor pretende que le sea favorable."¹⁴⁵

Una vez analizados los requisitos que para la demanda establece nuestra ley vigente, aunada a la información que a continuación se presenta, elaboraremos el diagrama de flujo que represente nuestro análisis de manera esquemática.

¹⁴⁵ ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Derecho Procesal Civil*, op. cit., p. 180.

CAPÍTULO IV

MODELACIÓN DE LA DEMANDA

4.1 SISTEMATIZACIÓN DEL PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

"Si hay una ciencia que puede ser sistematizada, al igual que su parte práctica, es la del Derecho. La manera en que se encuentran estructuradas las leyes permiten y facilitan la sistematización, especialmente la de los procedimientos. Si nos circunscribimos al Derecho Positivo Mexicano, nos daremos cuenta que la posibilidad de establecer Sistemas Expertos Legales es aún más grande."¹⁴⁶

Ahora bien, cuando hablamos de sistematizar el proceso especial de arrendamiento inmobiliario, nos referimos a la representación de los procedimientos a través de la simbología conocida como diagrama de flujo, por lo que a la actividad que pretendemos desempeñar se le puede denominar diagramación de los procedimientos jurídicos, es decir, elaborar un diagrama de flujo con base en la información obtenida en relación con desarrollo de determinado proceso, toda vez que dichos diagramas "representan la sucesión temporal de acontecimientos."¹⁴⁷

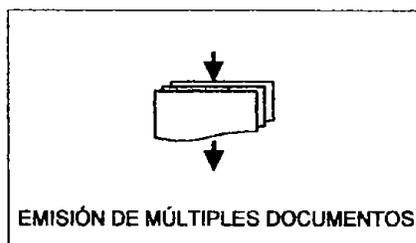
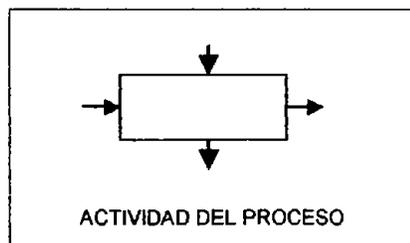
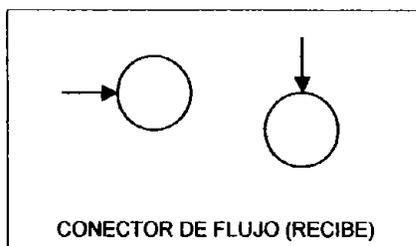
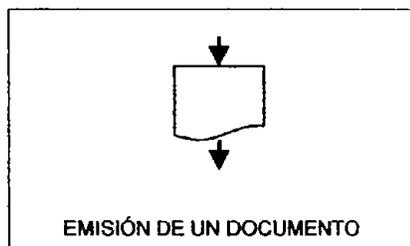
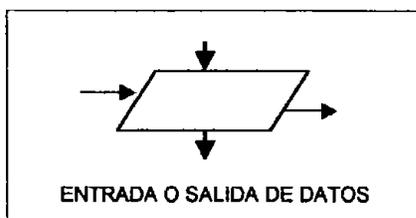
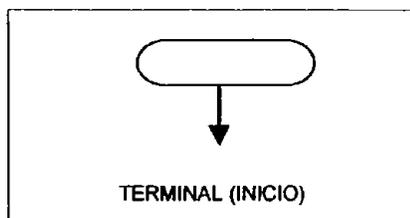
La sistematización que se pretende realizar permitirá a su vez la automatización del proceso jurídico, esto es, la reproducción de los procesos de trabajo que conforman los procedimientos jurídicos, con el apoyo de la computadora. En el presente trabajo se expone el diseño del sistema, que como primer etapa, exige la participación del jurista ya que de ella depende el éxito del desarrollo del sistema informático. Durante su ejecución a través de la diagramación de las actividades se determina el procedimiento que se desea automatizar y el modelo de procedimiento que debiera obtenerse con el desarrollo de la aplicación informática.

¹⁴⁶ GALVÁN GÓMEZ, Alejandro, *Informática Jurídica Decisional*, Aulex, Revista Electrónica de Formación e Información para el Derecho [en línea], México, 2003 [citado 2004-10-15]. Disponible en: <<http://aulex.com.mx>>

¹⁴⁷ ONTORIA, Antonio, et. al., *Mapas Conceptuales, Una Técnica para Aprender*, 8ª ed., Narcea, Madrid, 1999, p. 44.

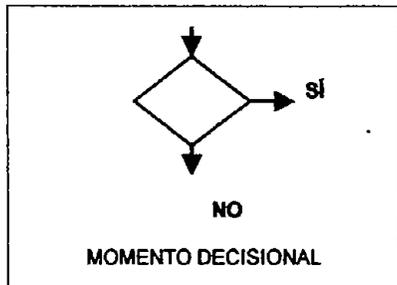
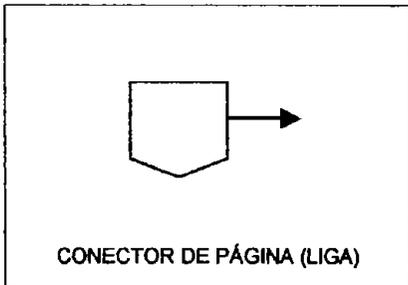
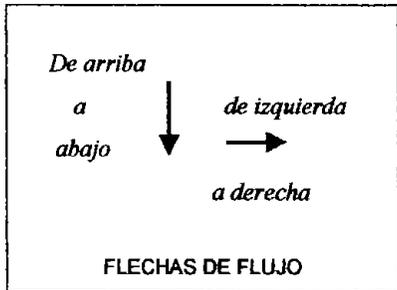
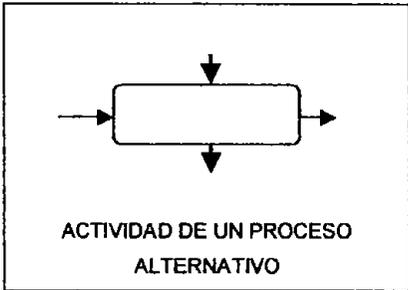
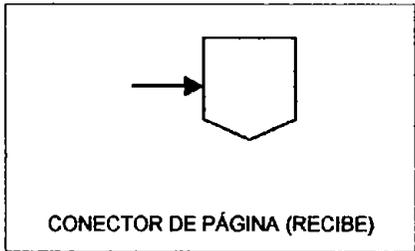
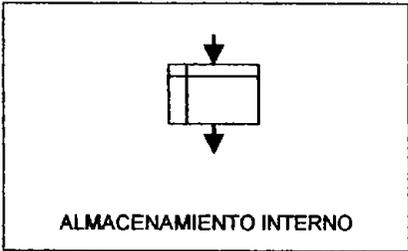
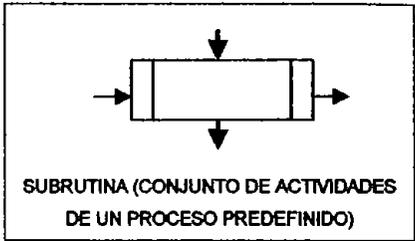
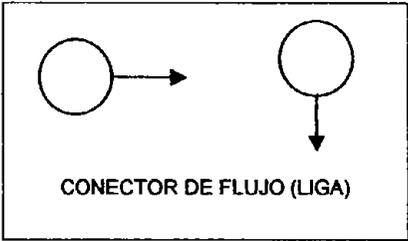
4.1.1 SÍMBOLOS PARA LA REPRESENTACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS

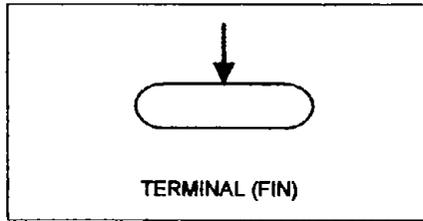
Toda vez que hemos decidido representar esquemáticamente la demanda que da inicio al proceso especial de arrendamiento inmobiliario a través de un diagrama de flujo, es importante presentar la serie de símbolos con que llevaremos a cabo dicha tarea, creemos que la simbología¹⁴⁸ que se presenta a continuación permite modelar¹⁴⁹ los procedimientos jurídicos de manera adecuada:



¹⁴⁸ Obtenida tanto de las autoformas que contiene la computadora en la barra de herramientas: Dibujo, como de FALCON. Enrique M., ¿Qué es la Informática Jurídica? Del Ábaco al Derecho Informático, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1992, p. 81 y s.

¹⁴⁹ Ver en el Glosario "Modelar".

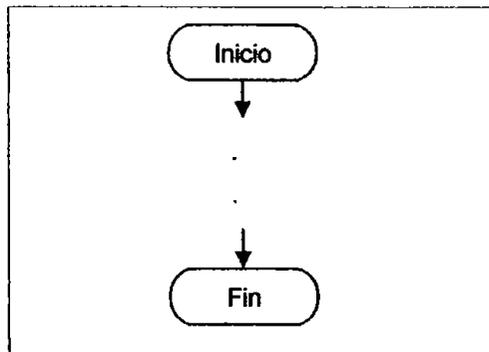




4.1.2 REGLAS PARA LA REPRESENTACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS

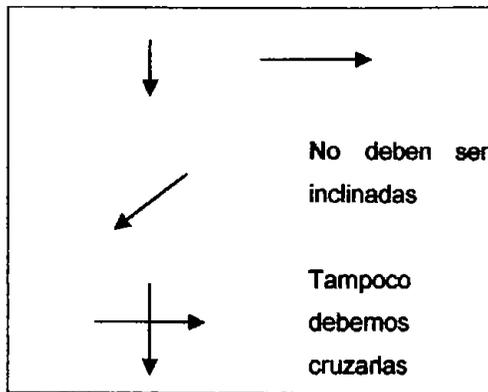
Ahora que conocemos la simbología para representar los procedimientos jurídicos, citando textualmente a Osvaldo Cairó Battistutti "A continuación presentamos un conjunto de reglas que permitan la construcción de diagramas de flujo."¹⁵⁰

1. Todo diagrama de flujo debe tener un inicio y un fin.

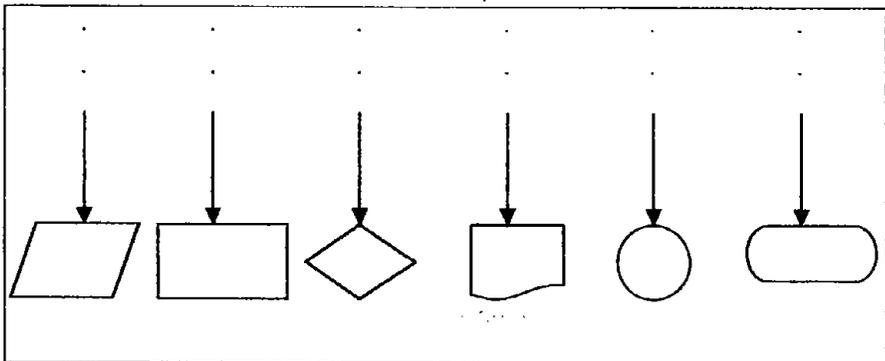


2. Las líneas utilizadas para indicar la dirección del flujo del diagrama deben ser rectas, verticales y horizontales.

¹⁵⁰ CAIRÓ BATTISTUTTI, Osvaldo, op. cit., p. 9.

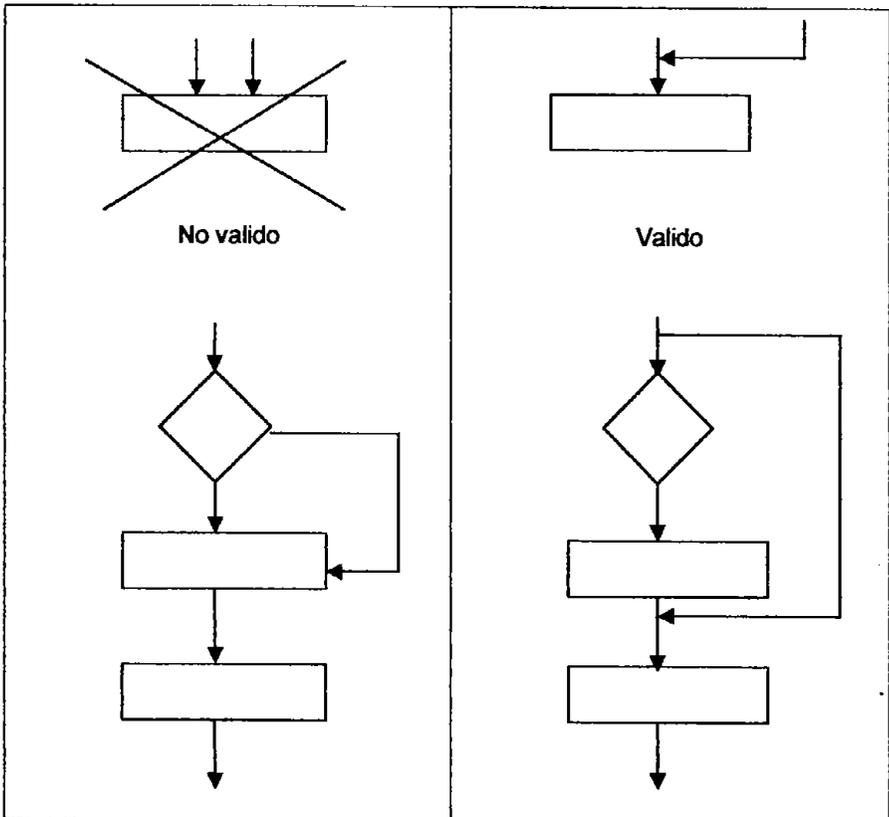


3. Todas las líneas utilizadas para indicar la dirección del flujo del diagrama deben estar conectadas. La conexión puede ser un símbolo que exprese lectura, proceso, decisión, impresión, conexión o fin de diagrama.



4. El diagrama de flujo debe ser construido de arriba hacia abajo (top-down) y de izquierda a derecha. (right to left)
5. La notación utilizada en el diagrama de flujo debe ser independiente del lenguaje de programación. La solución presentada en el diagrama puede escribirse posteriormente y fácilmente en diferentes lenguajes de programación.

6. Es conveniente cuando realizamos una tarea compleja poner comentarios que expresen o ayuden a entender lo que hicimos.
7. Si el diagrama de flujo requiriera más de una hoja para su construcción, debemos utilizar los conectores adecuados y enumerar las páginas convenientemente.
8. No puede llegar más de una línea a un símbolo.



4.1.3 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA SISTEMATIZACIÓN

Ventajas:

- ◆ Constituye además de una instrucción para la computadora, un apoyo visual para el lector.
- ◆ Hace evidentes los errores administrativos y organizacionales.
- ◆ Detecta actividades que no establecidas en la ley, debieran incorporarse a ella.
- ◆ Permite determinar la ausencia o presencia de la aplicación de los principios jurídicos que la doctrina, la legislación y la jurisprudencia nos dice que son o que deben ser aplicados en el proceso que se está analizando.
- ◆ Hace patente la necesidad de mejorar la calidad y operatividad del sistema jurídico.
- ◆ Permitiría la univocidad y el perfeccionamiento de las legislaciones, unificando el proceso en todo el país..

Desventajas :

- ◆ Instrucciones incompatibles.
- ◆ Deficiencias debido a la complejidad del proceso jurídico que pretendemos describir, tales como soluciones fijas e indiscutibles debido a que opera dentro de un modelo lógico de posibilidades limitadas.

- ◆ Siempre dependerá del control de un experto debido a la carencia de elementos intuitivos y socio-culturales.
- ◆ Constante revisión del significado que se ha atribuido a los símbolos con que se alimenta la computadora.

4.2 LA DEMANDA. PRIMER PASO EN LA SISTEMATIZACIÓN DEL PROCESO

A continuación, exponemos brevemente como modelar la demanda:

- ◆ Utilizamos como algoritmo¹⁵¹ el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.
- ◆ Relacionamos la simbología que se expone al principio del presente capítulo (ver infra 4.2.1) con el algoritmo.
- ◆ Al momento de elaborar el Diagrama se incorpora a este el análisis de la demanda basado en la legislación, en la doctrina y la jurisprudencia.
- ◆ Al momento de Diagramar las prestaciones se incorpora el análisis desarrollado en torno al contrato de arrendamiento, que en toda controversia de este tipo, constituye el documento base de la acción.
- ◆ Elaboramos los diagramas que representan las prevenciones, de manera separada, a fin de ejemplificar el tratamiento que debe darse a la legislación, a la doctrina y a la jurisprudencia para incorporarlas como criterios al sistema.

¹⁵¹ Ver en el Glosario "Algoritmo".

Consideramos importante advertir que dentro del diagrama que representa la demanda señalamos las posibles prevenciones empleando después de éstas el símbolo de documento, ya que es así como éstas se hacen del conocimiento del actor. Hacemos el mismo señalamiento cuando el paso siguiente es desechar la demanda.

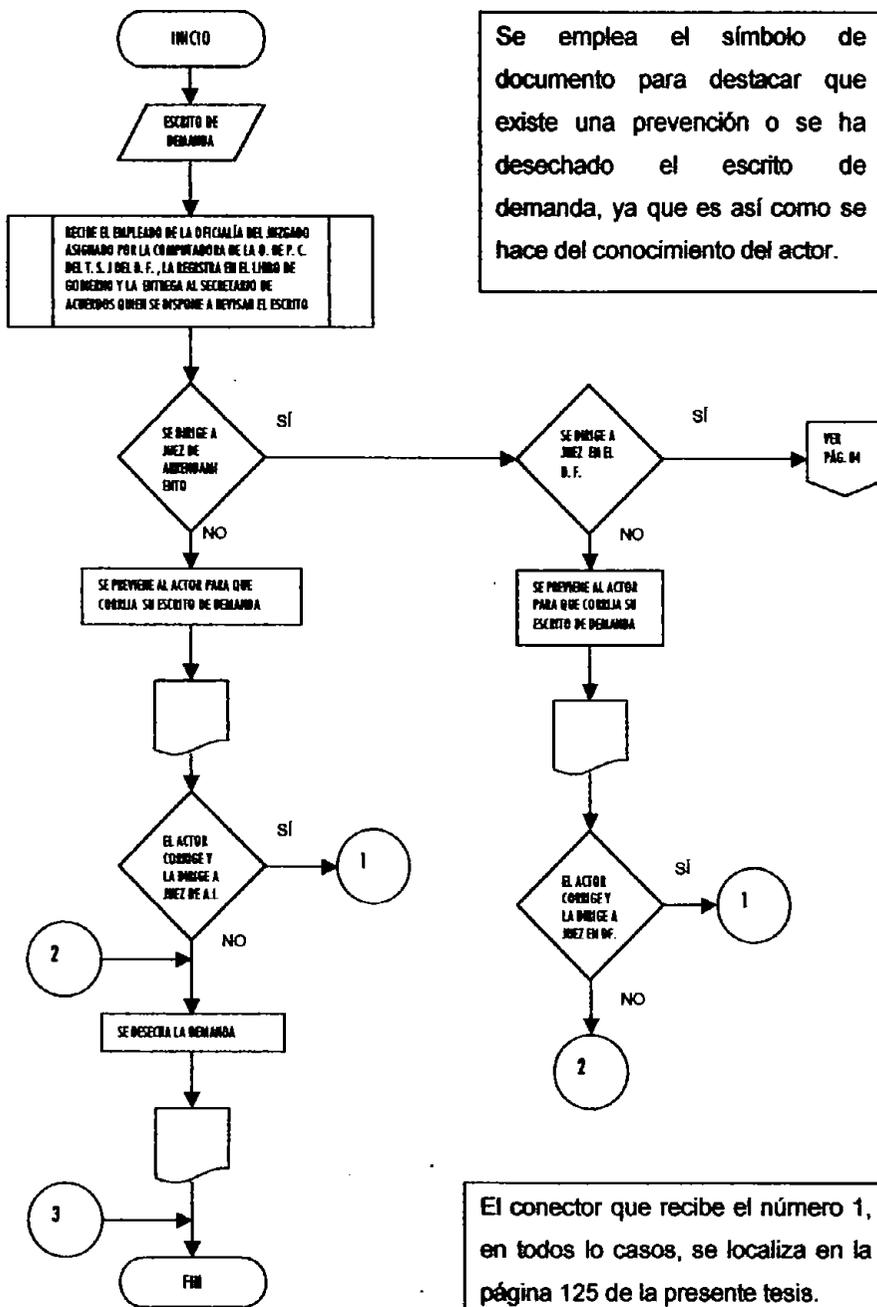
Así también, representamos únicamente las prevenciones que realizó el juez ante el que se interpuso el escrito de demanda que elaboramos a fin de justificar la presente tesis, insertando el símbolo de conector de página a la prevención y el de documento entre estos, ello, con el propósito de ilustrar el trato que se da a la legislación que rige el proceso para que como criterio forme parte del sistema que pretendemos desarrollar en un futuro, cabe agregar, que el mismo tratamiento se debe dar a la jurisprudencia y a los principios generales del derecho para que formen parte del sistema referido.

4.2.1 MODELO DE LA DEMANDA

A continuación, presentamos el mapa de conocimiento de la demanda, derivado del análisis conceptual desarrollado, mismo que constituye la base del programa que desarrollado puede formar parte de un Sistema Experto Legal.

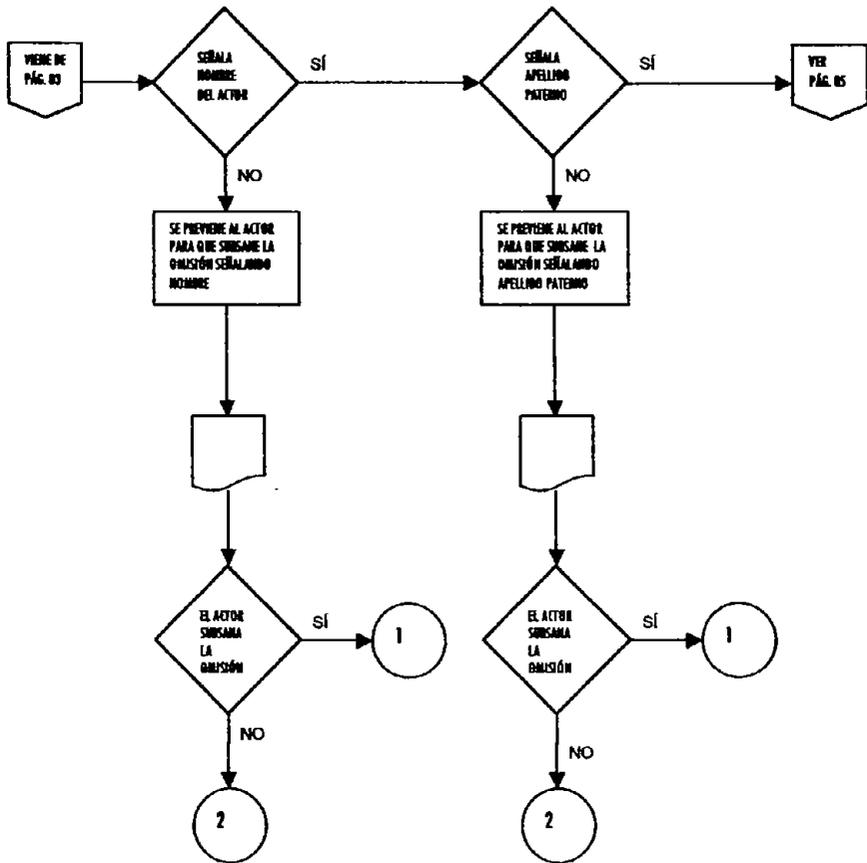
Advertimos al lector, que la lectura del diagrama se lleva a cabo de arriba hacia abajo y de izquierda a derecha.

Aclaremos que el presente diagrama comienza cuando el escrito de demanda llega a la Oficialía de Partes del Juzgado asignado por la Oficialía de partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Asimismo señalamos que el proyecto que se presenta es el primer paso en la elaboración del sistema experto, pues se pueden y deben incluir en el mismo, más supuestos que se presentan en el proceso que nos ocupa, a fin de obtener un verdadero Sistema Experto Legal.

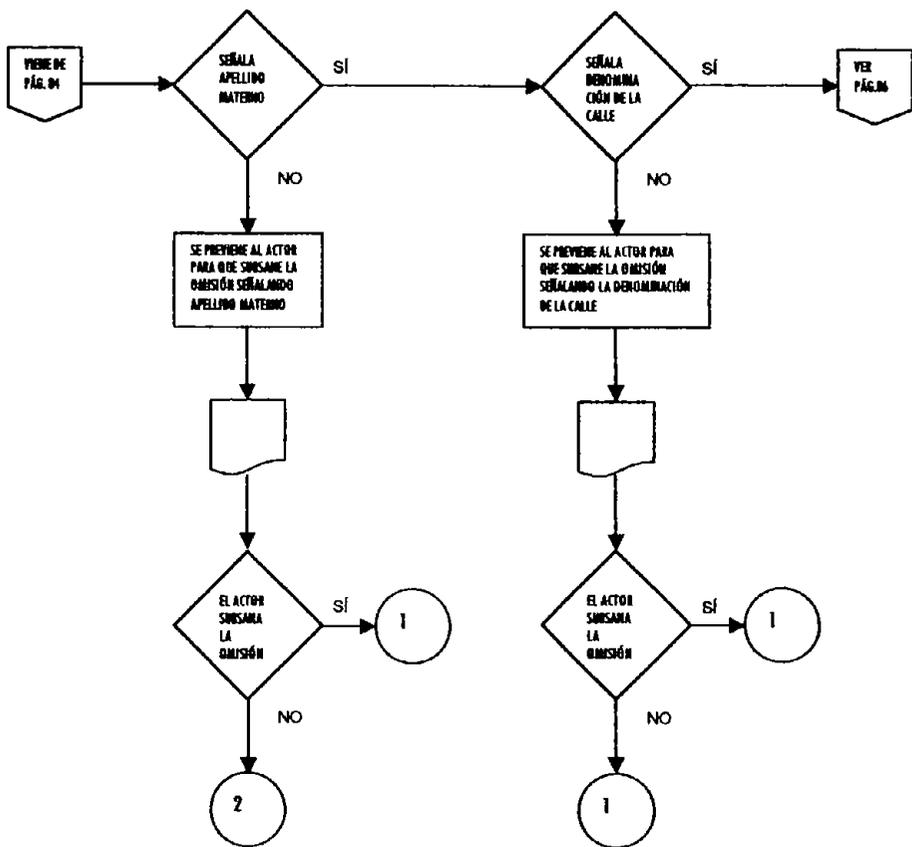


Se emplea el símbolo de documento para destacar que existe una prevención o se ha desechado el escrito de demanda, ya que es así como se hace del conocimiento del actor.

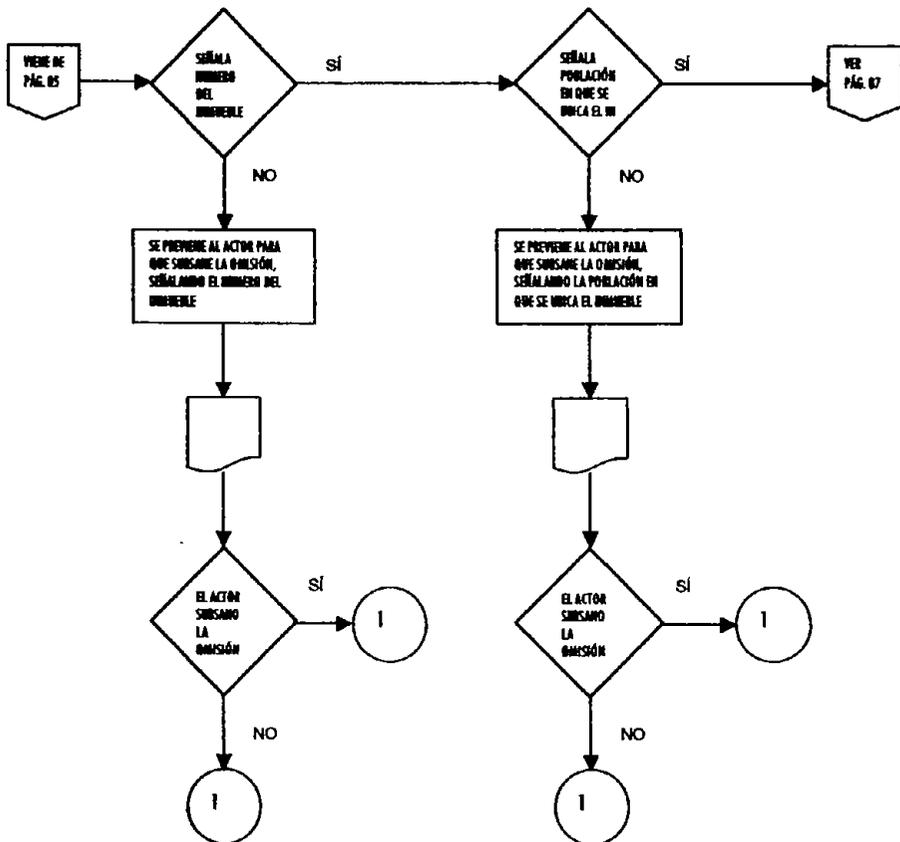
El conector que recibe el número 1, en todos lo casos, se localiza en la página 125 de la presente tesis.



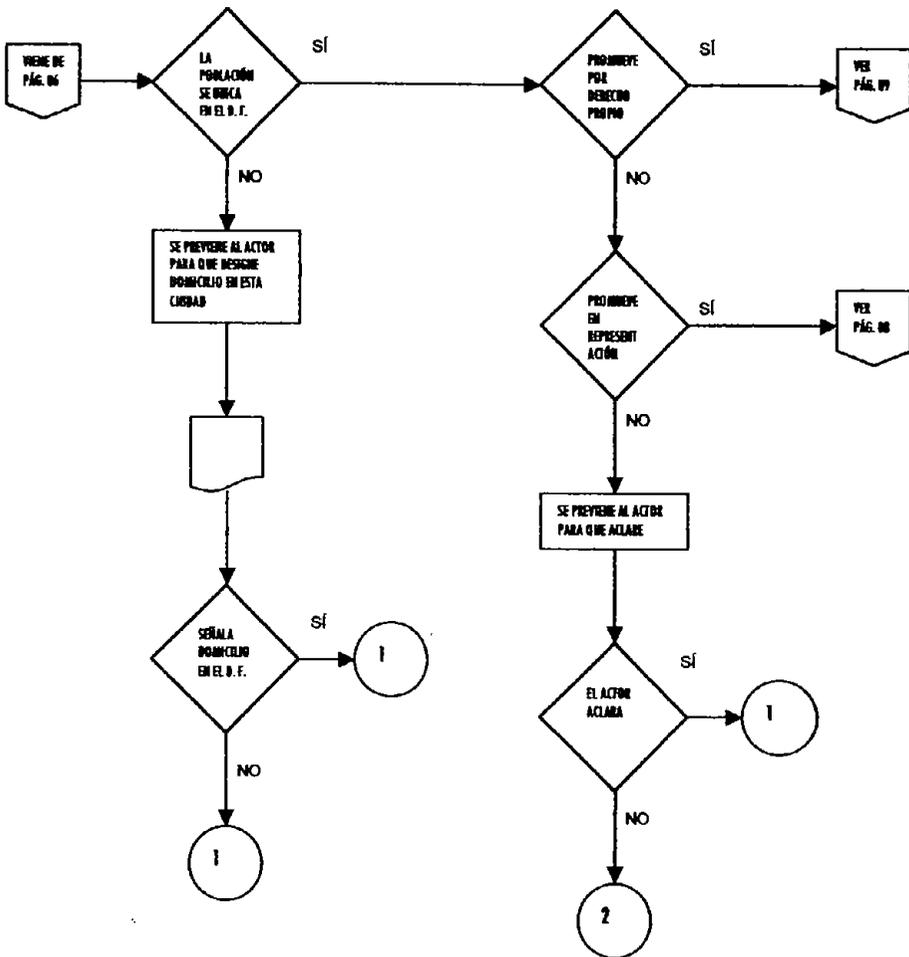
El conector que recibe el número 2, en todos los casos, se localiza en la página 83 de la presente tesis.



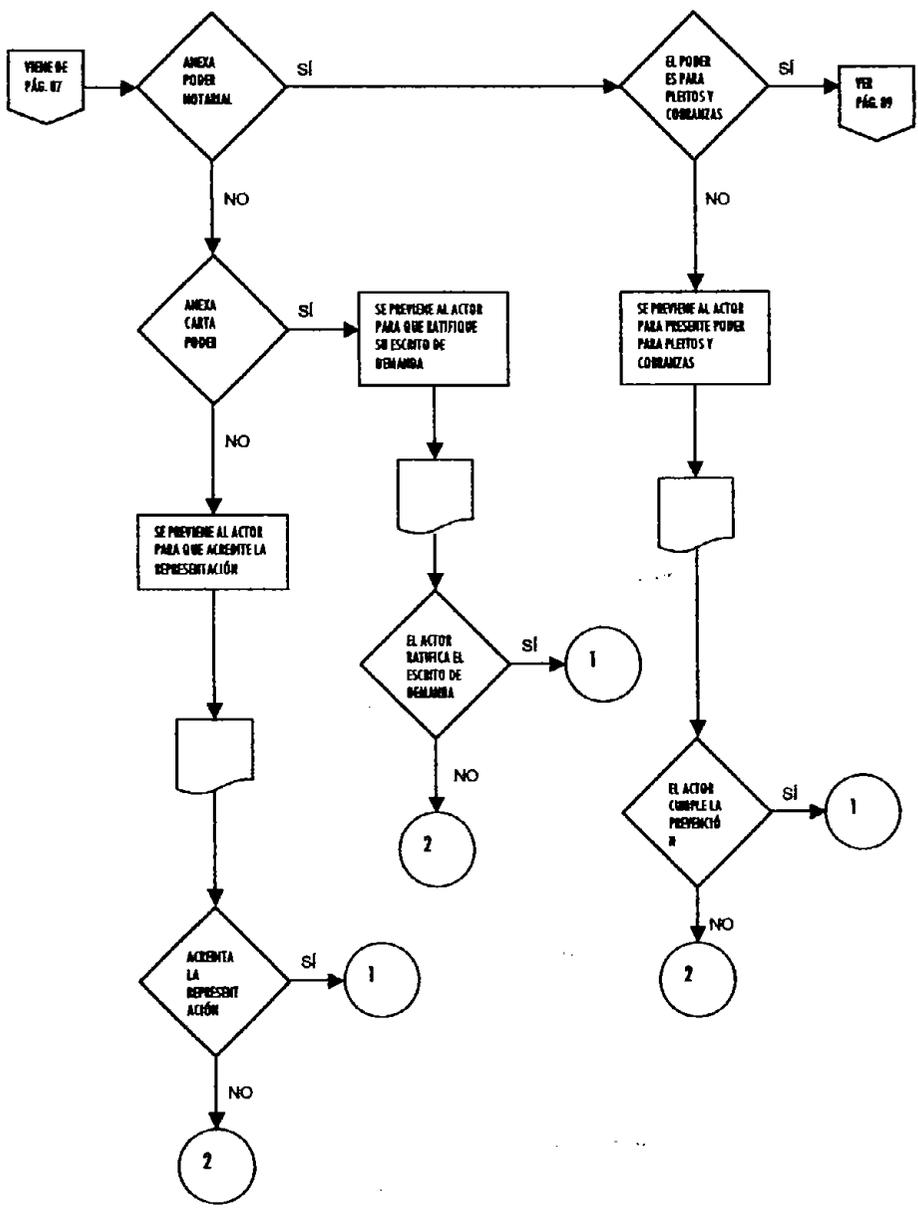
Si el actor no señala la calle, subsanando así su omisión, el Juez acepta la demanda, pero hace valer la prevención y ordena hacer las notificaciones a través del Boletín Judicial, aún las personales.

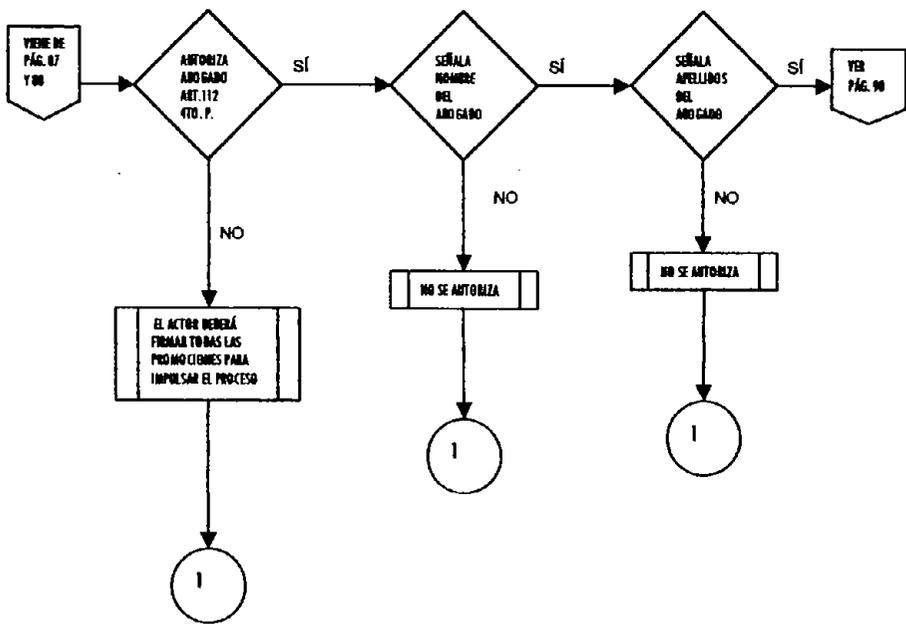


Si el actor no señala el número del inmueble, subsanando así su omisión, el Juez acepta la demanda, pero hace valer la prevención y ordena hacer las notificaciones a través del Boletín Judicial, aún las personales, lo mismo sucede en el supuesto de que el actor no señale población a efecto de atender la prevención que se le hizo.

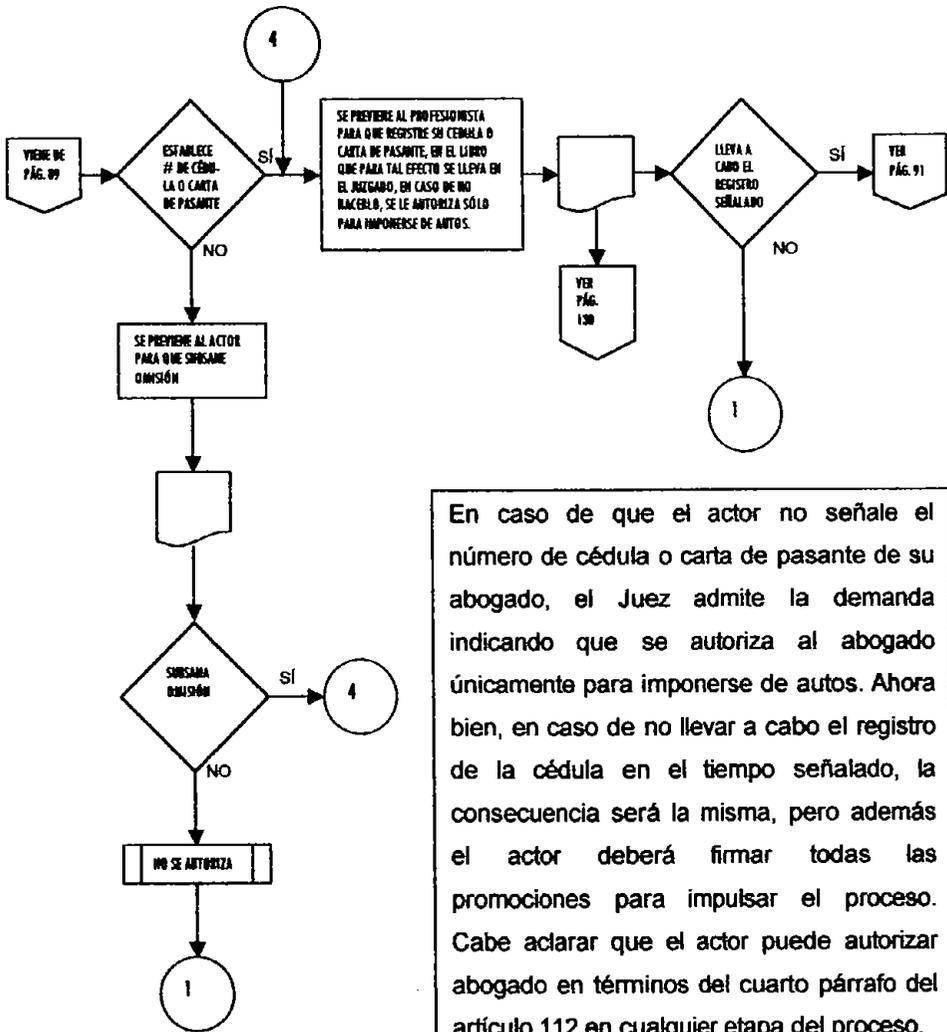


Si el actor no señala domicilio en el Distrito Federal, el Juez acepta la demanda, pero hace valer la prevención y ordena hacer las notificaciones a través del Boletín Judicial, aún las personales.

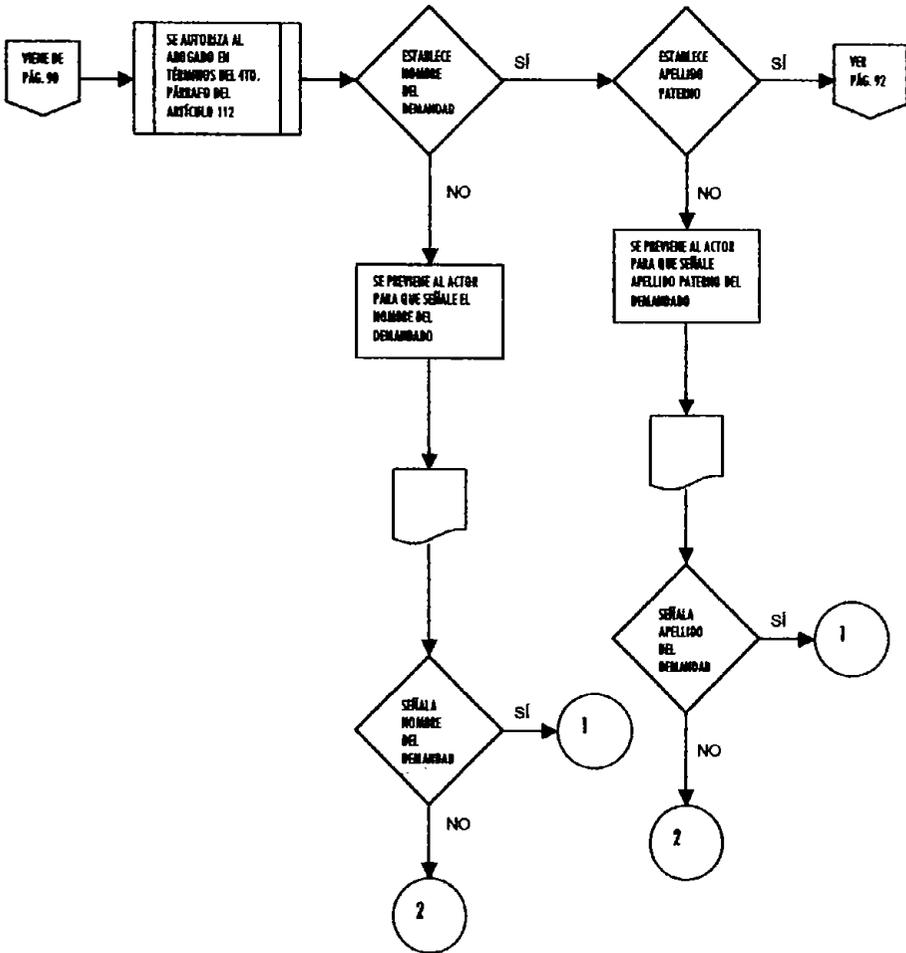


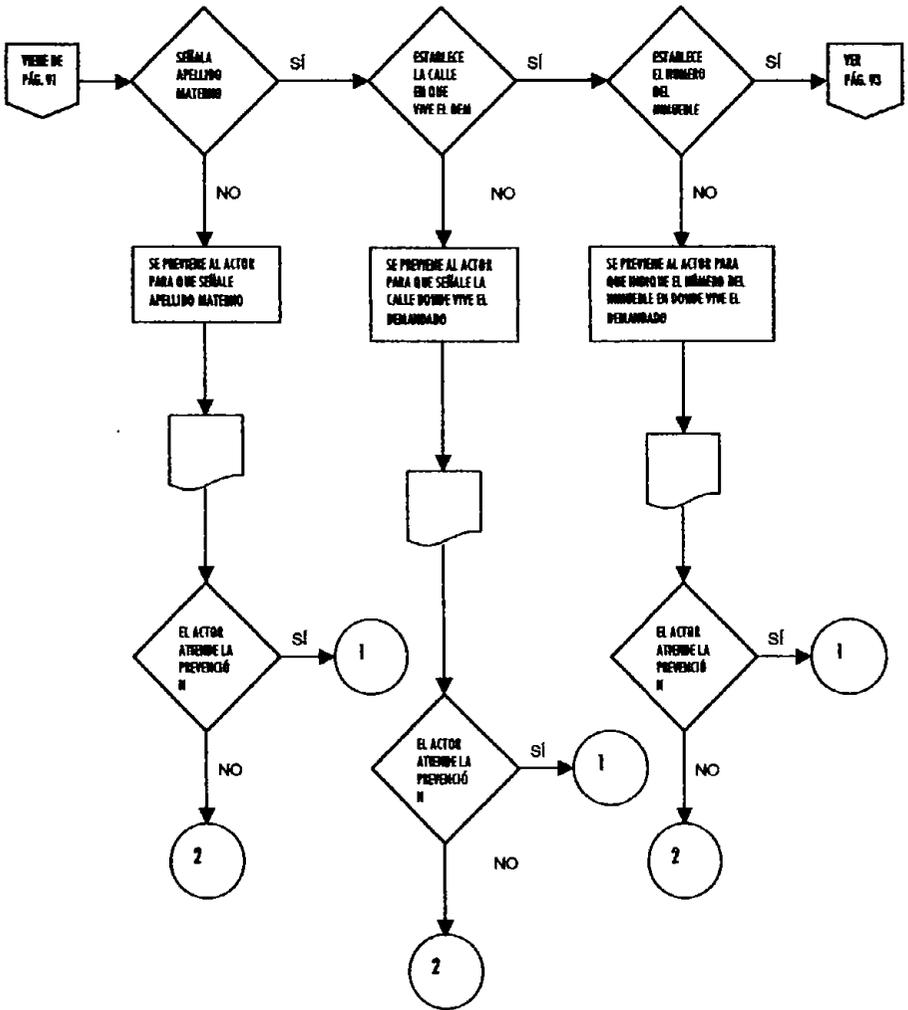


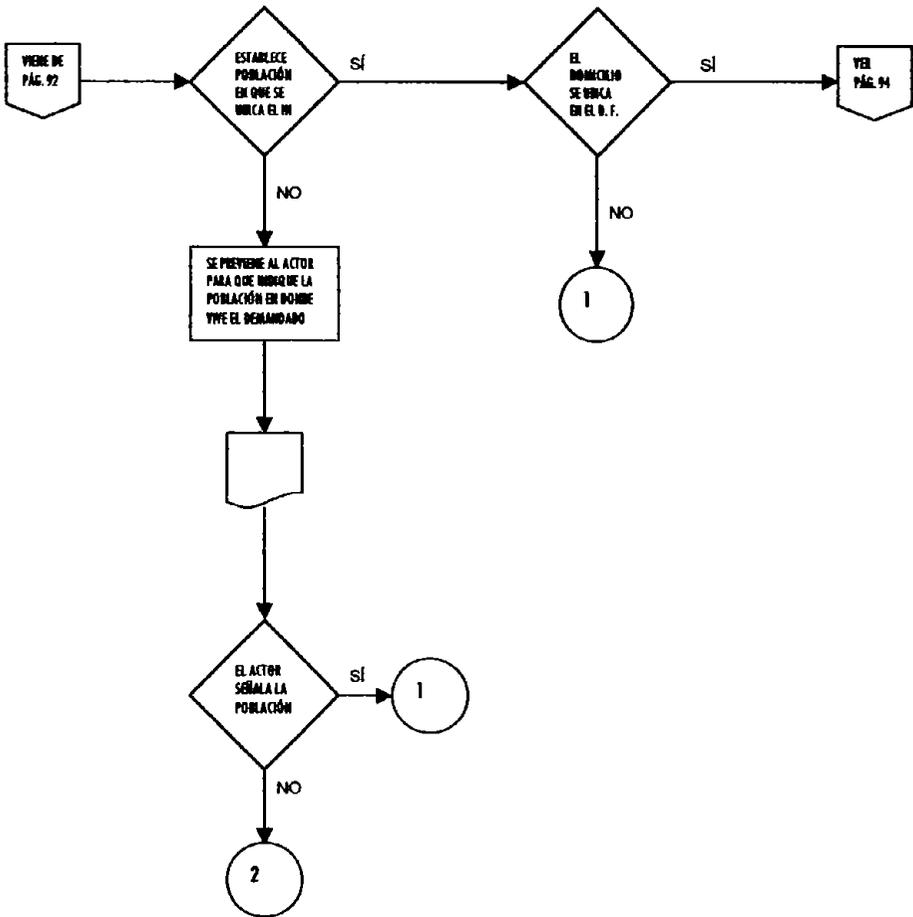
Se puede apreciar la prevención que con base en la legislación, hizo el juez ante quien se interpuso la demanda elaborada para justificar la presente tesis, tal como lo indica el conector, en la página 130.

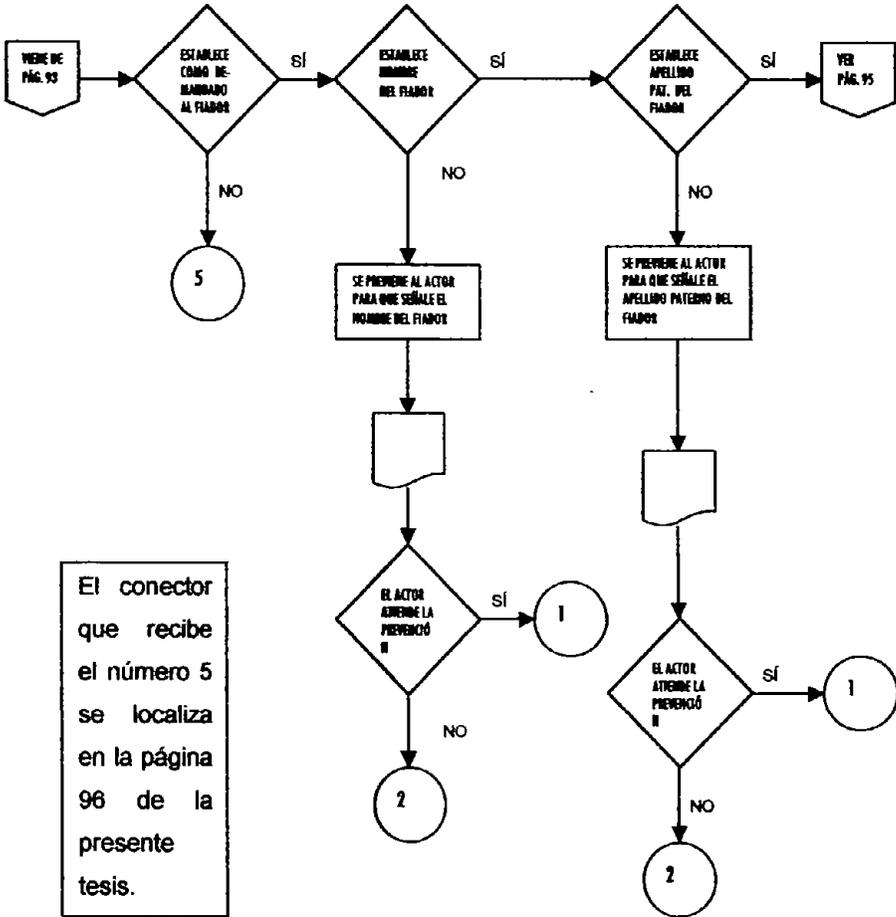


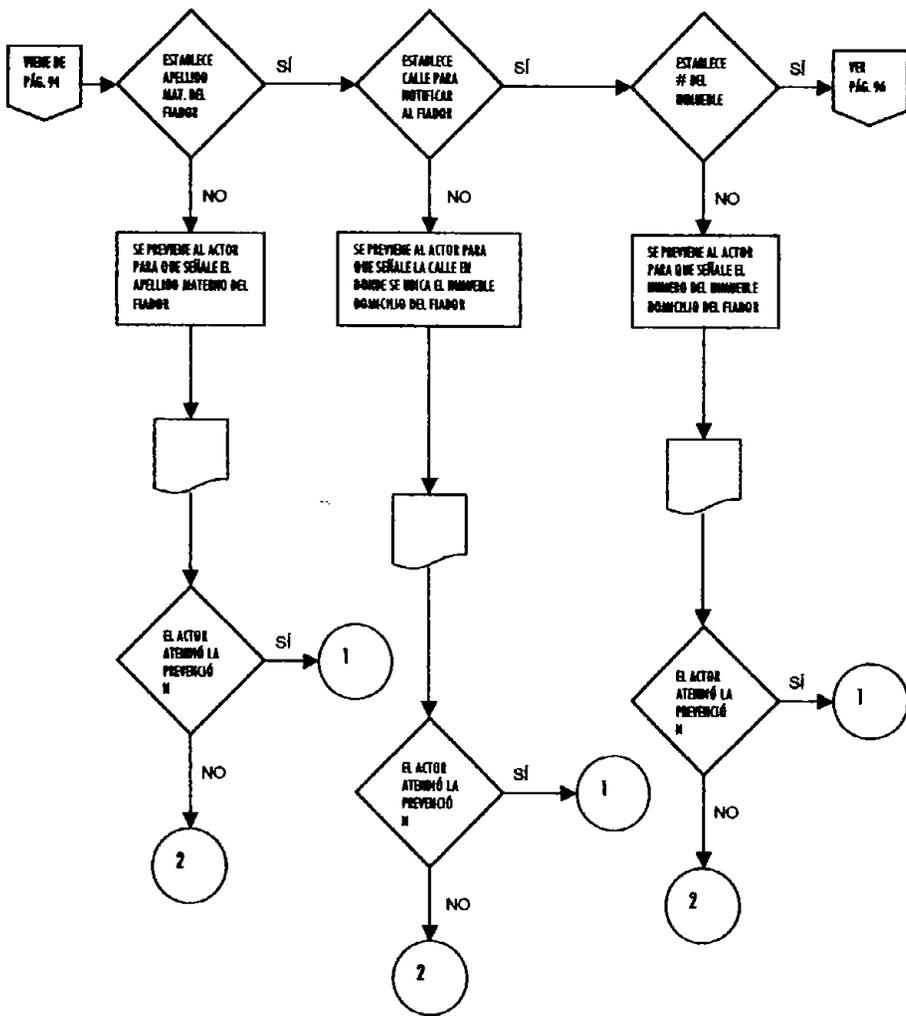
En caso de que el actor no señale el número de cédula o carta de pasante de su abogado, el Juez admite la demanda indicando que se autoriza al abogado únicamente para imponerse de autos. Ahora bien, en caso de no llevar a cabo el registro de la cédula en el tiempo señalado, la consecuencia será la misma, pero además el actor deberá firmar todas las promociones para impulsar el proceso. Cabe aclarar que el actor puede autorizar abogado en términos del cuarto párrafo del artículo 112 en cualquier etapa del proceso.

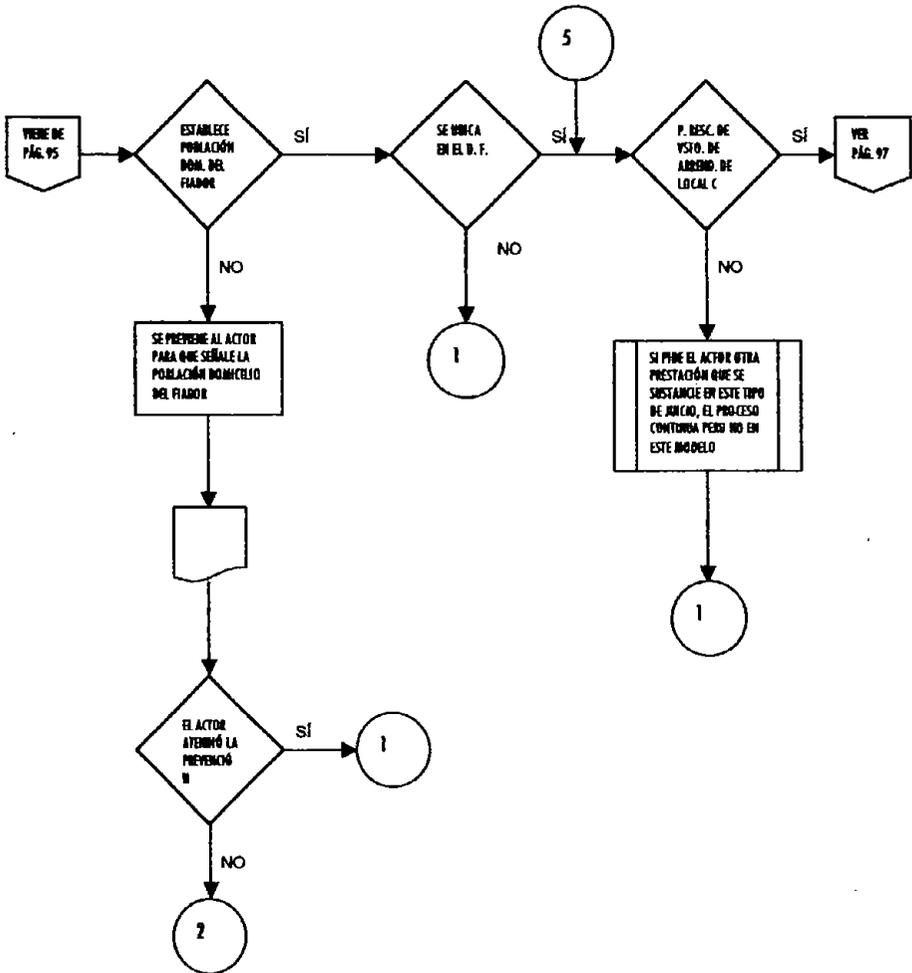


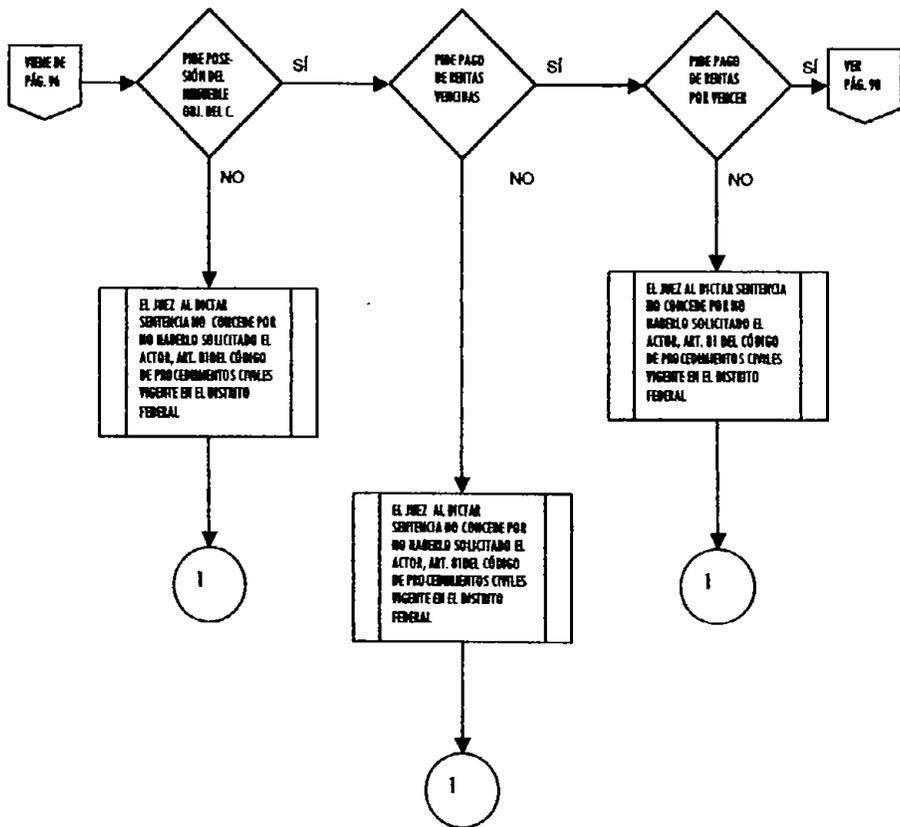


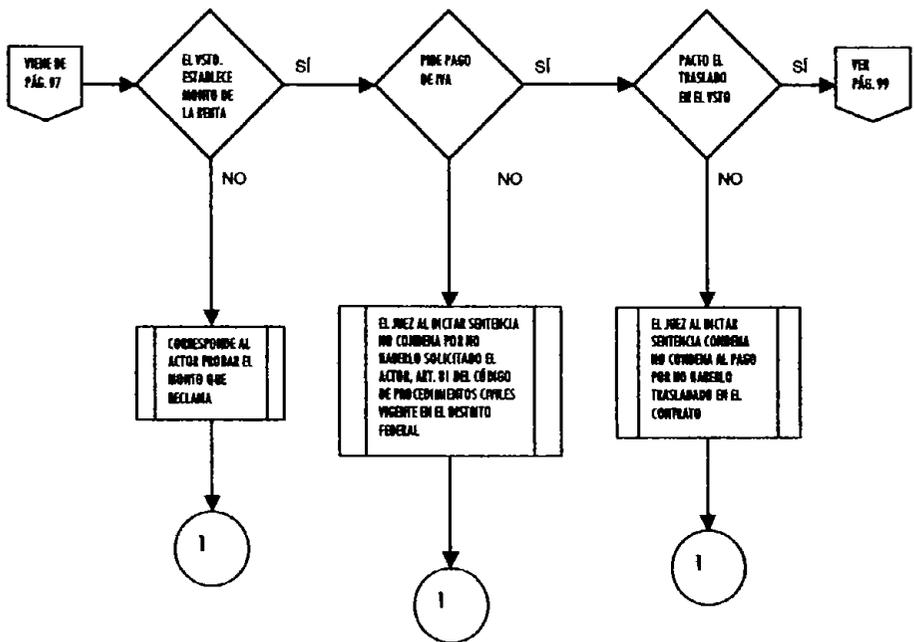


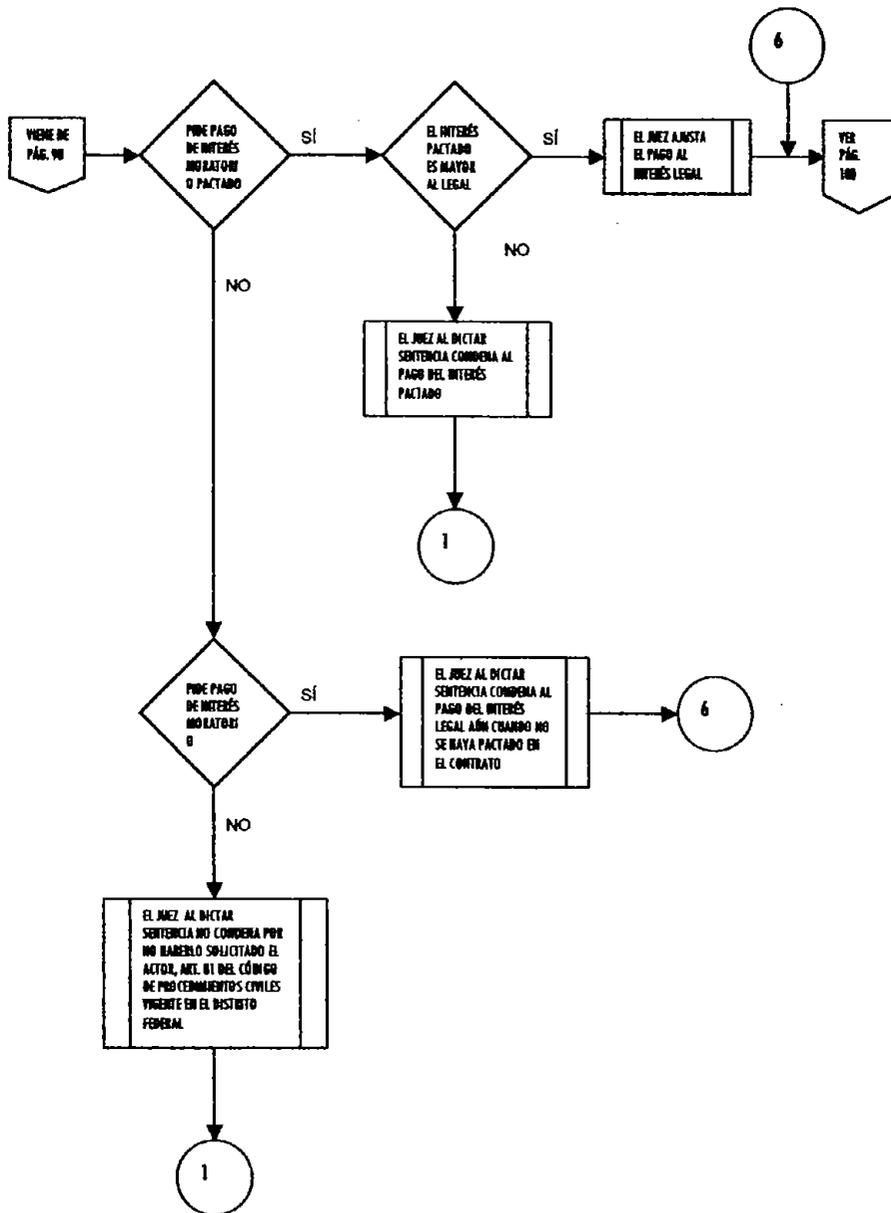


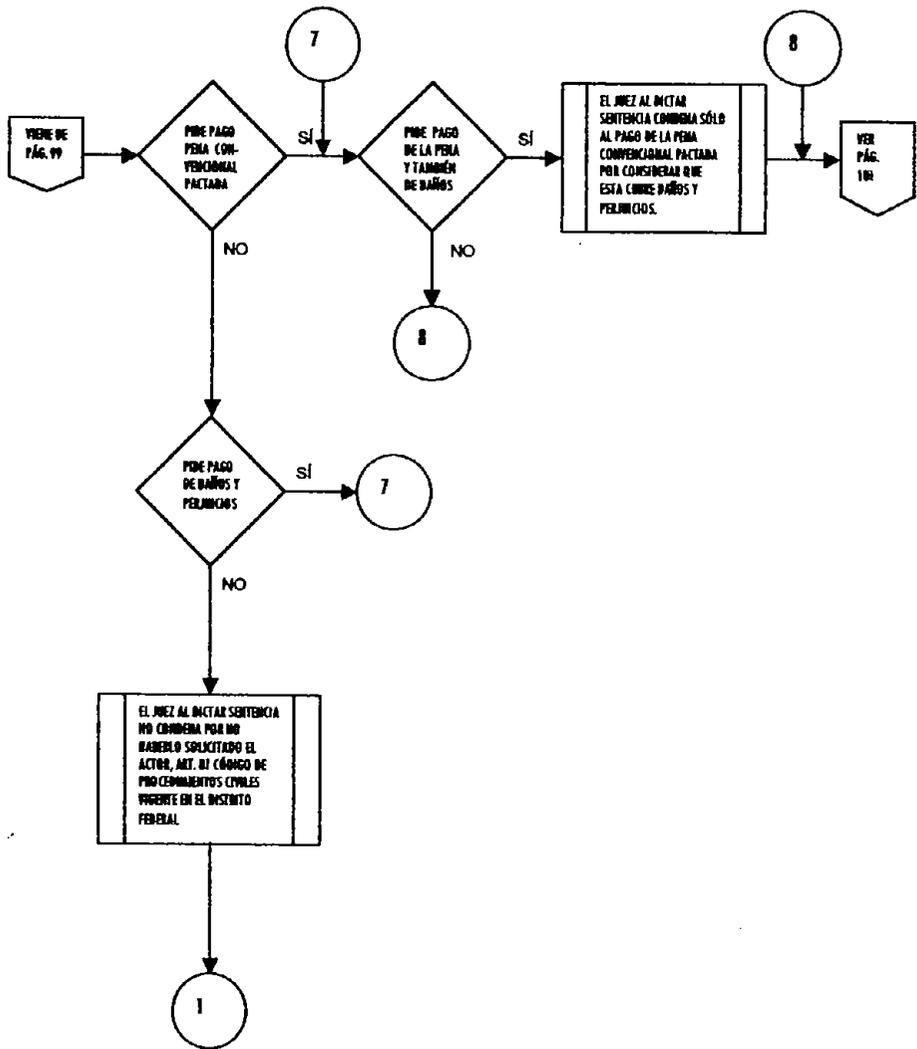


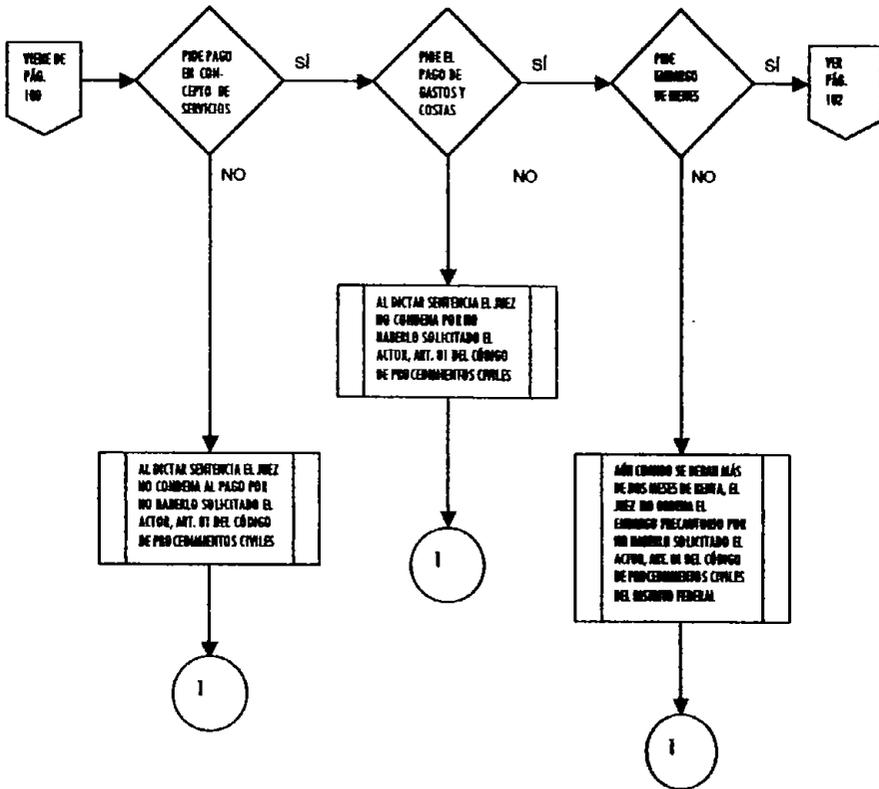


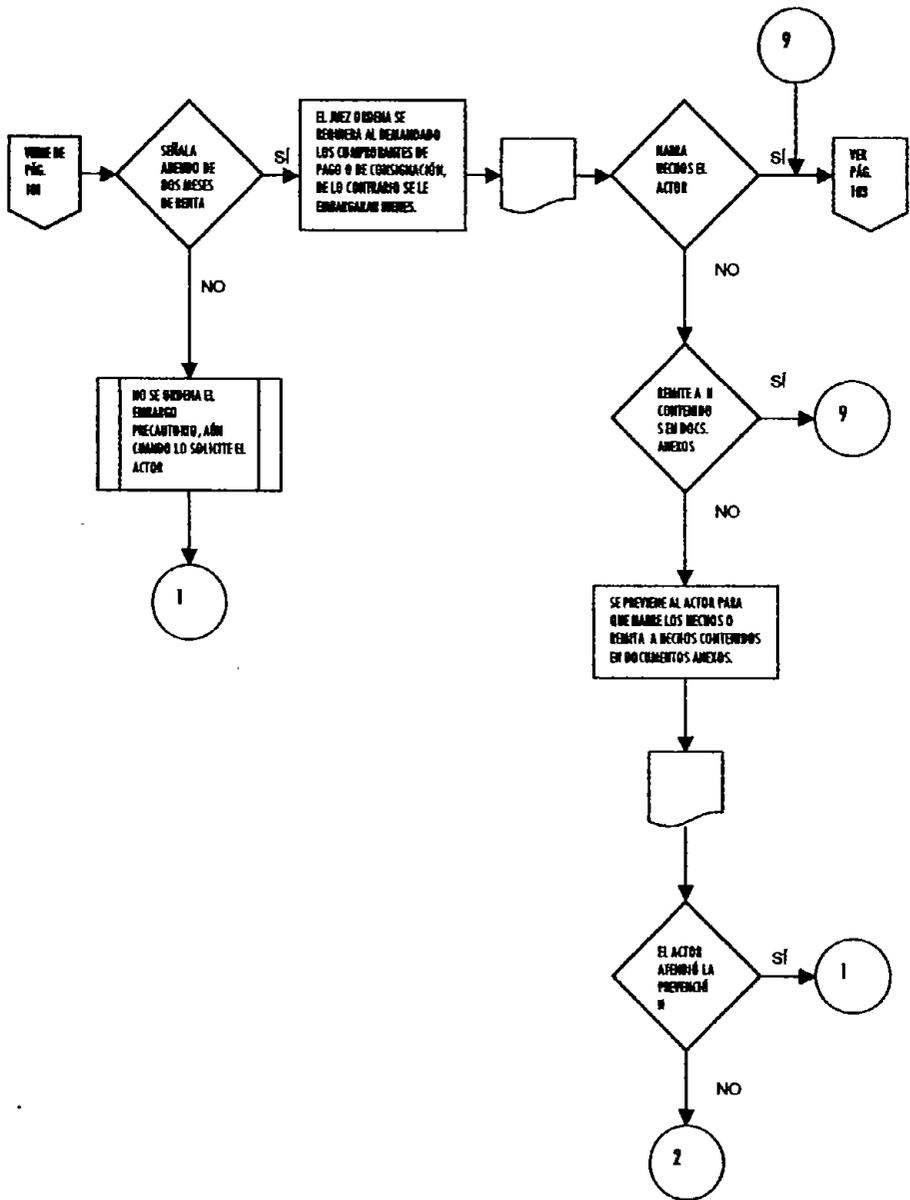


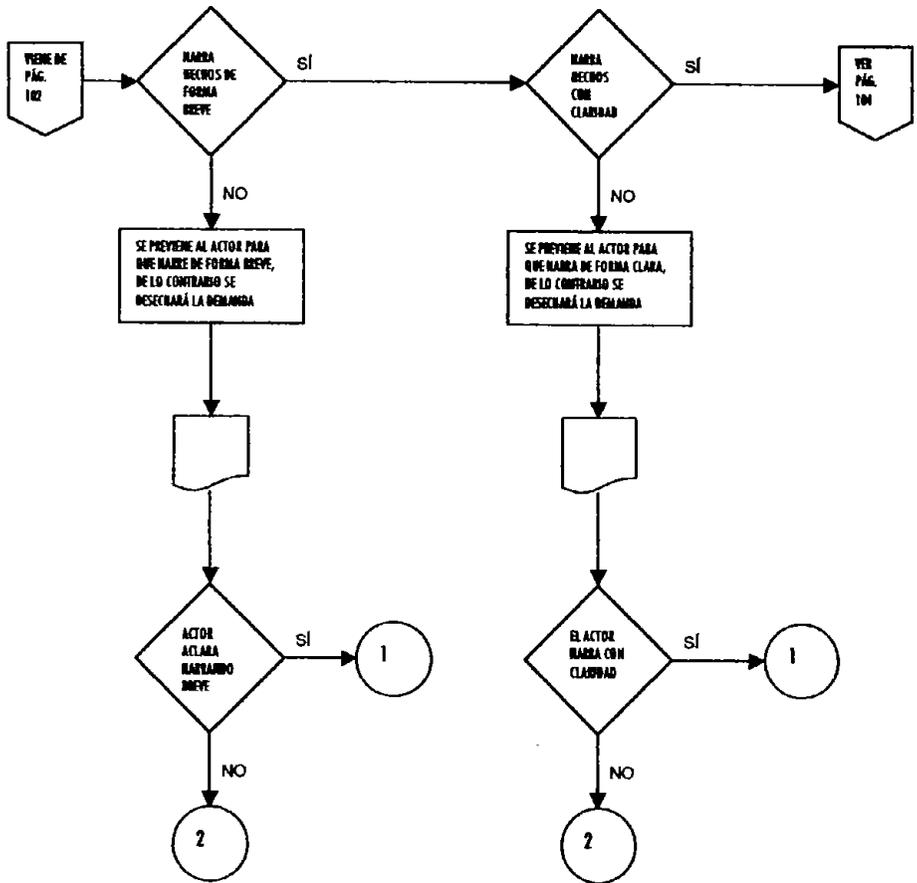


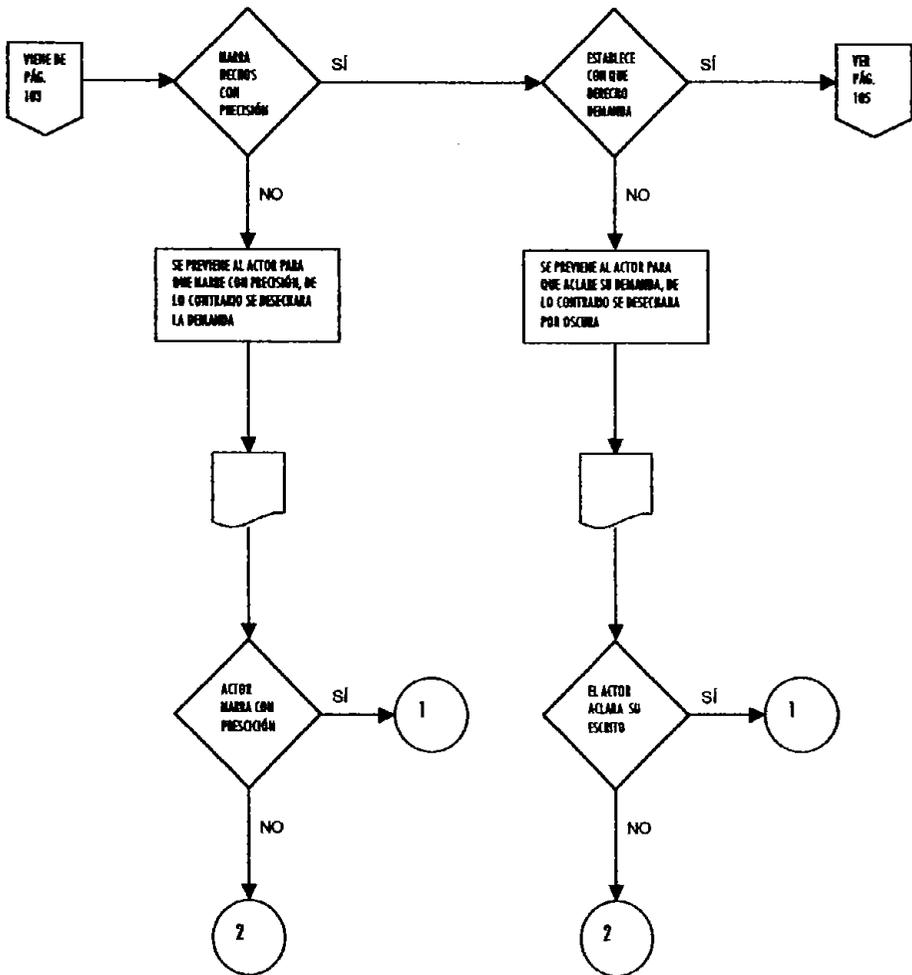


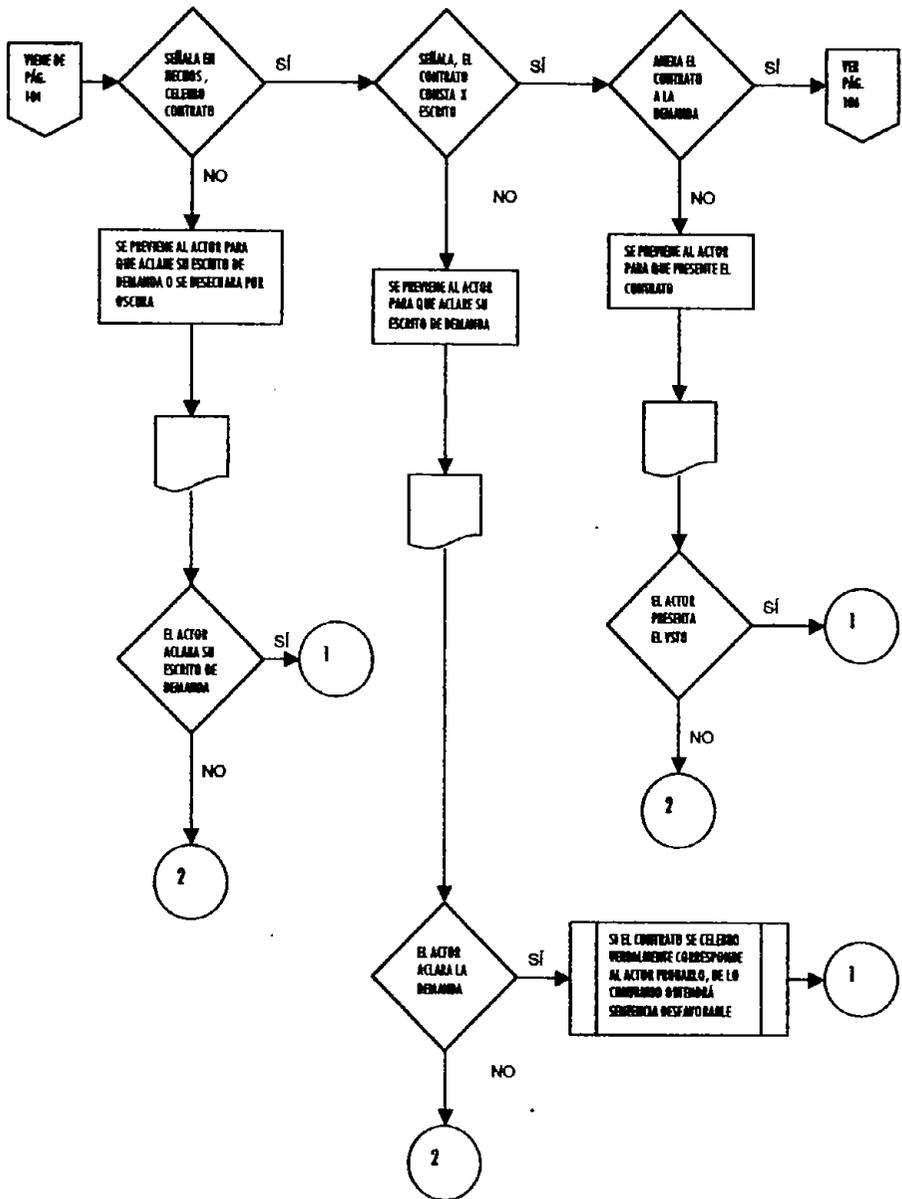


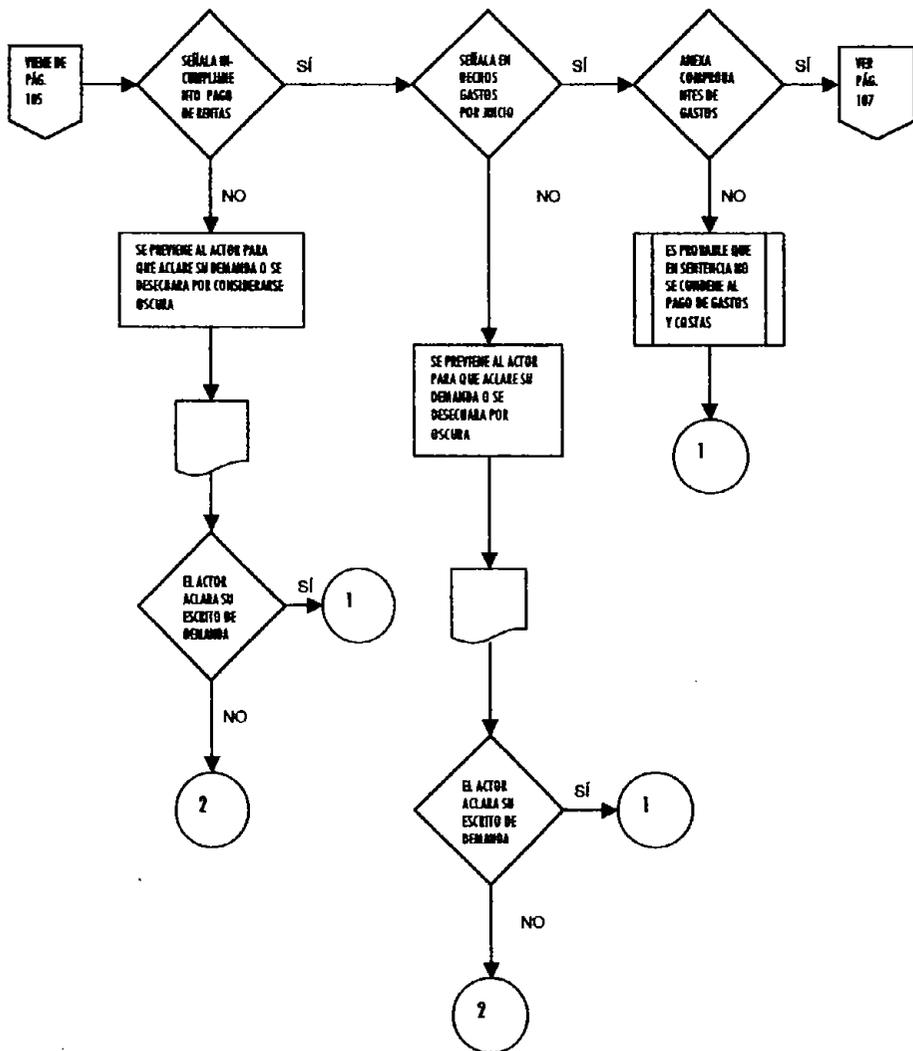


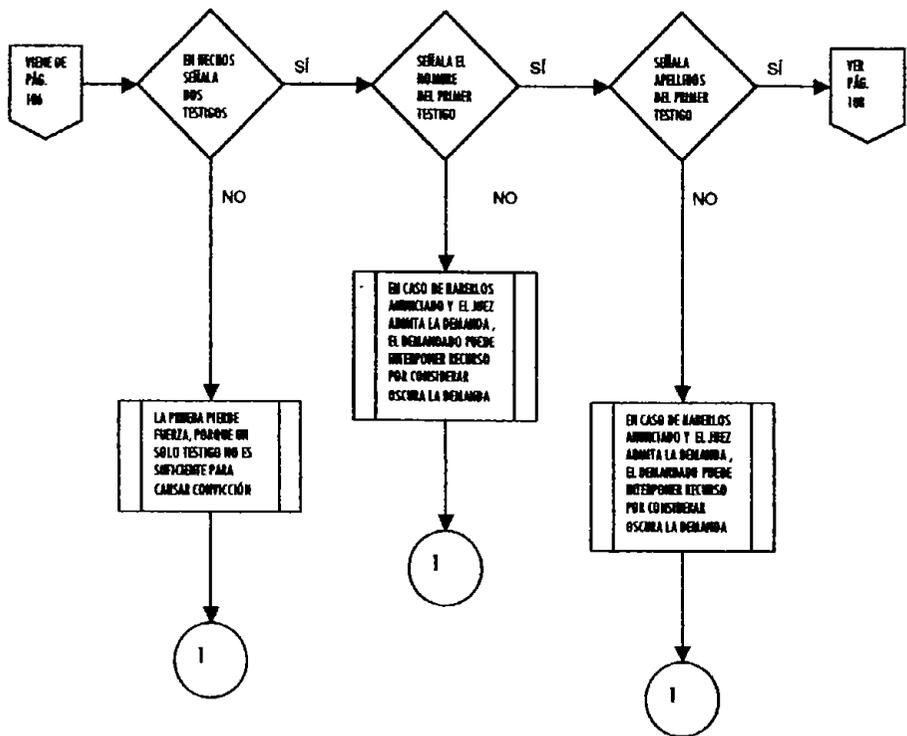


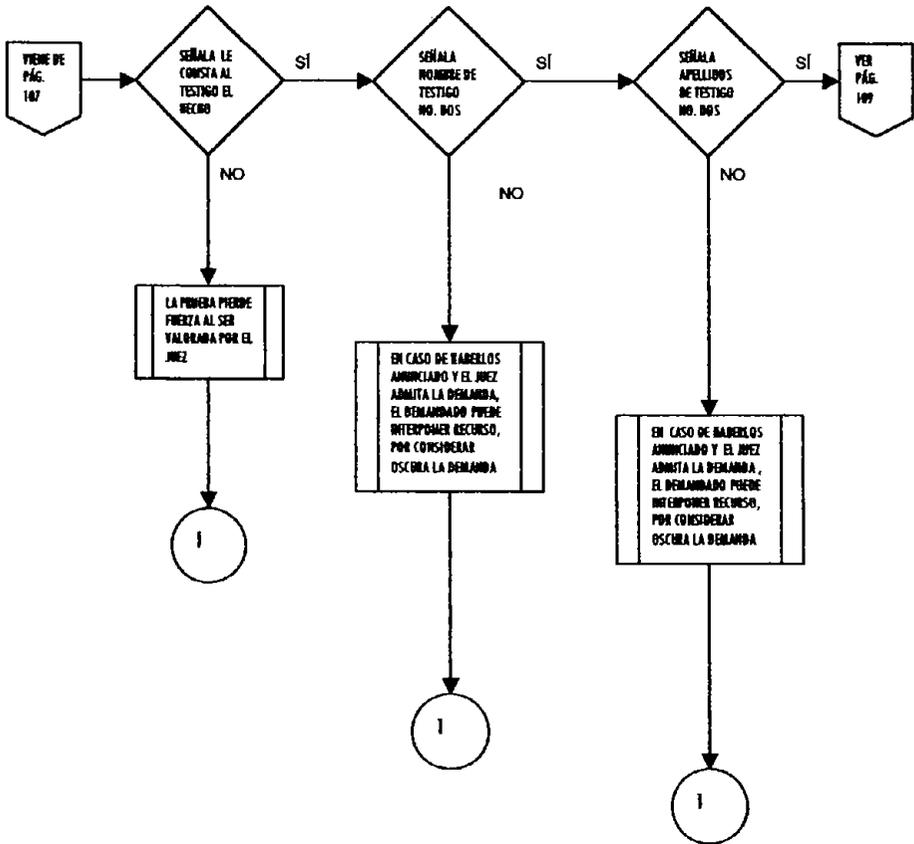


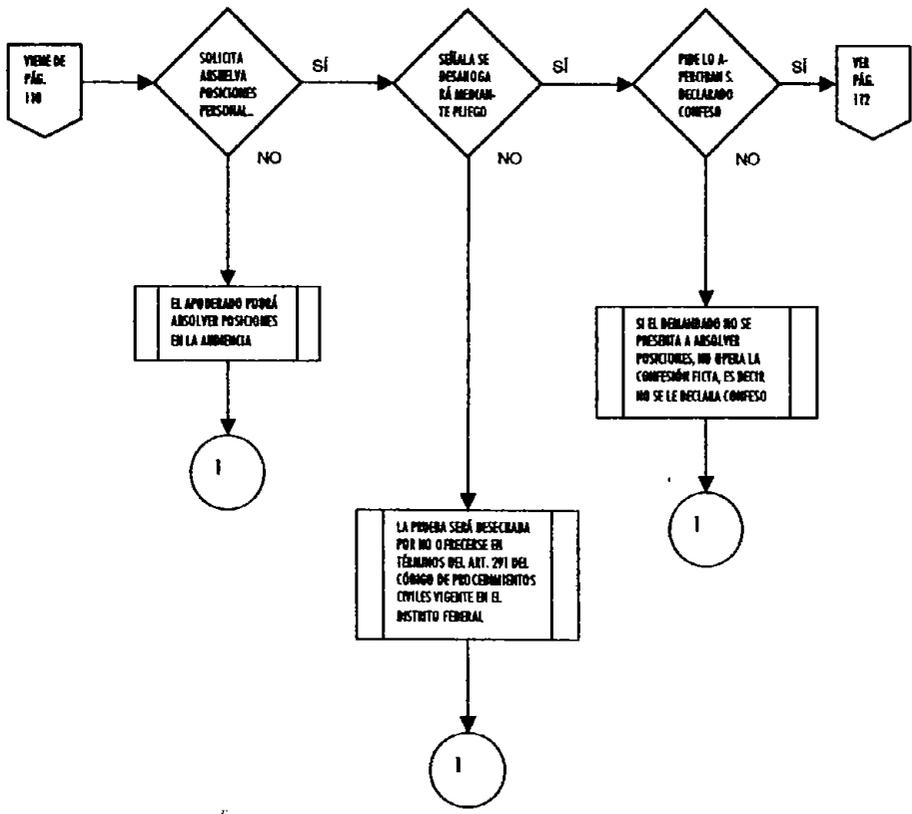


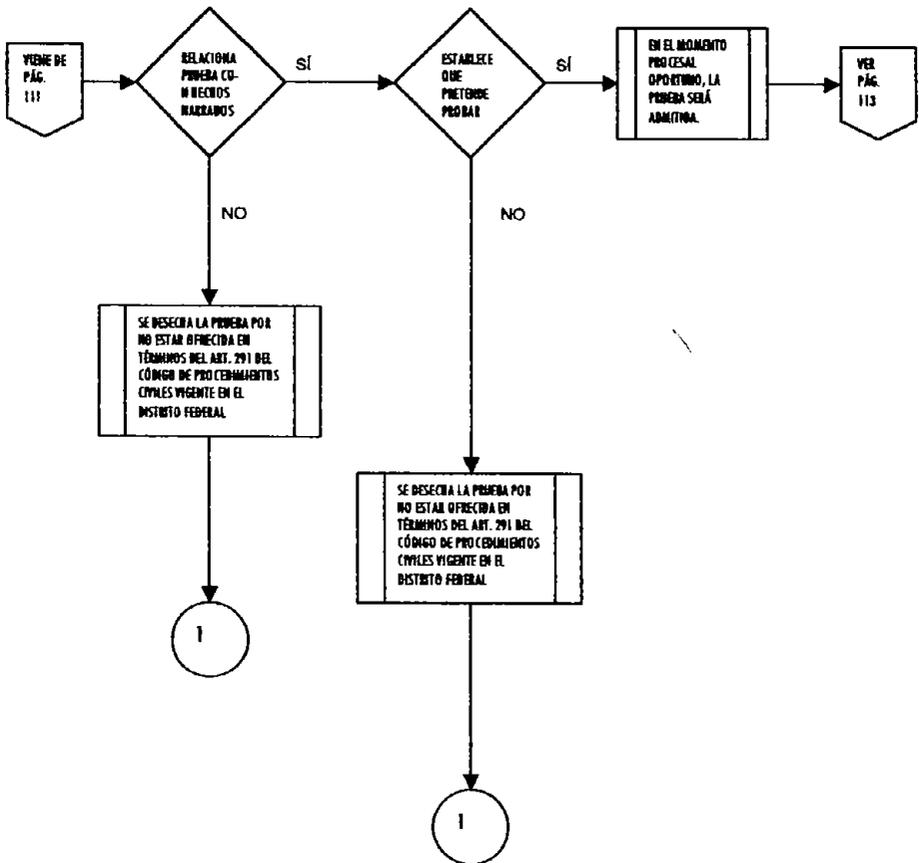


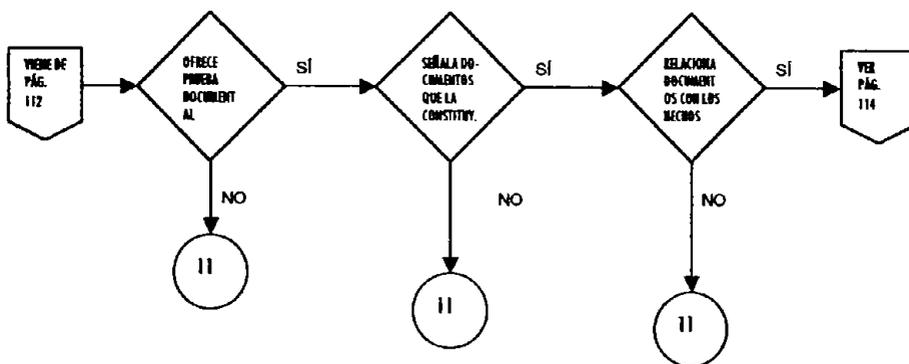




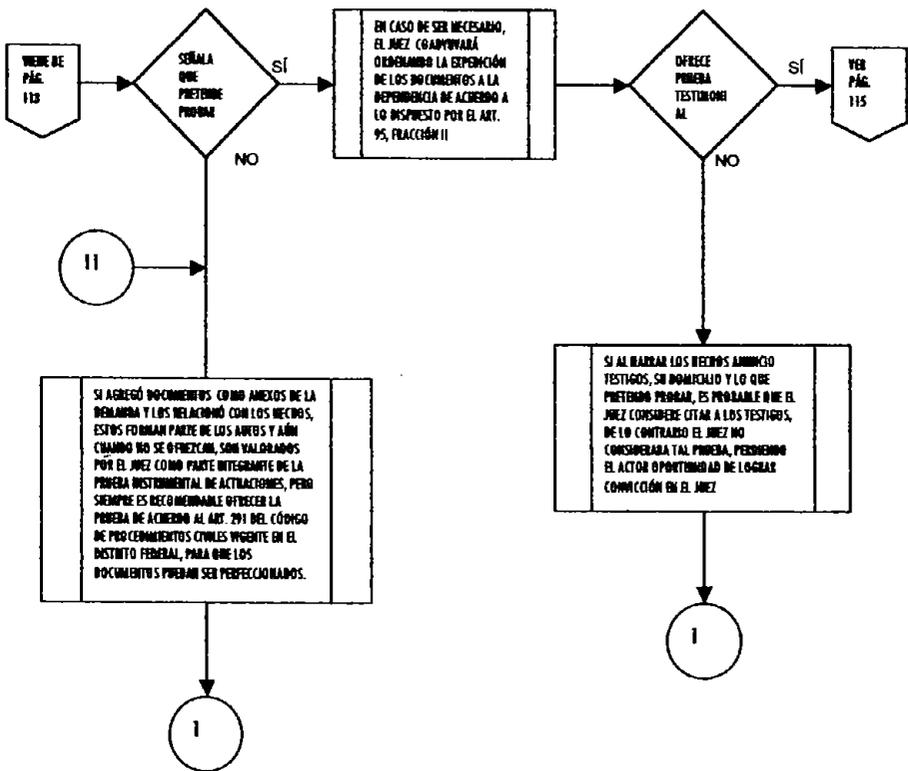


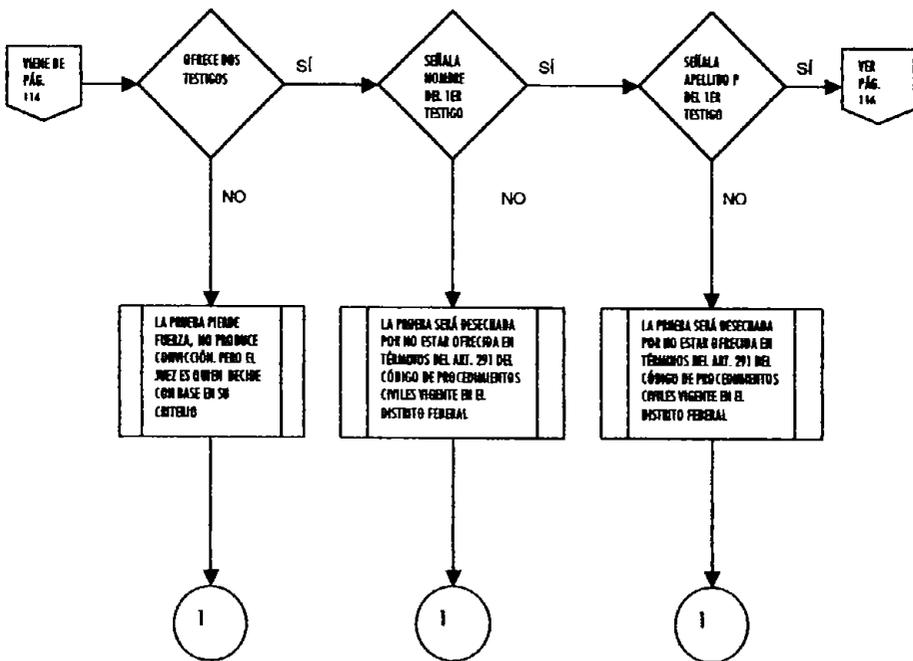


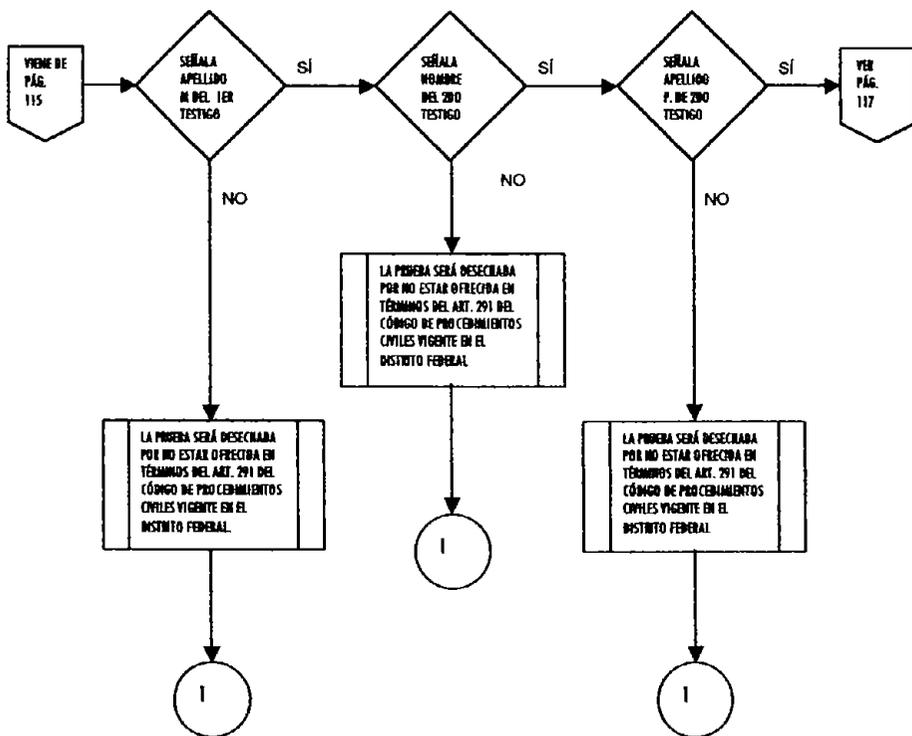


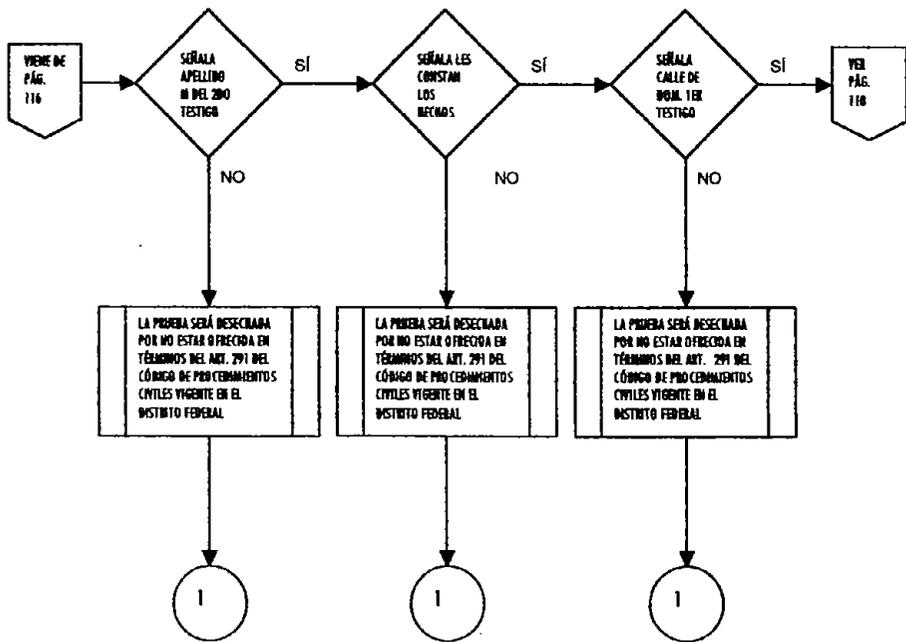


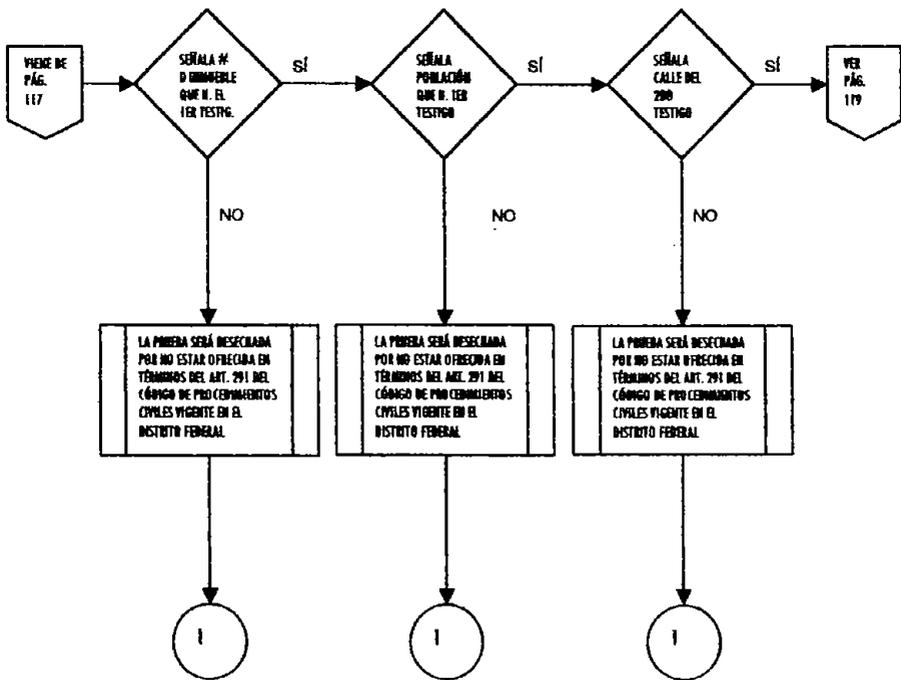
El conector que recibe el número 11 se localiza en la página 114 de la presente tesis.

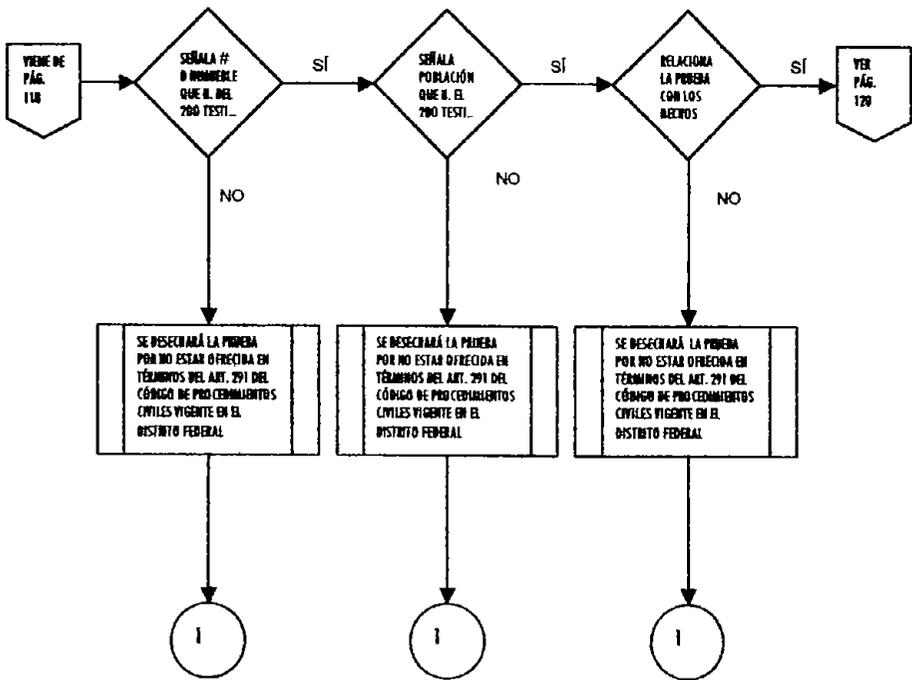


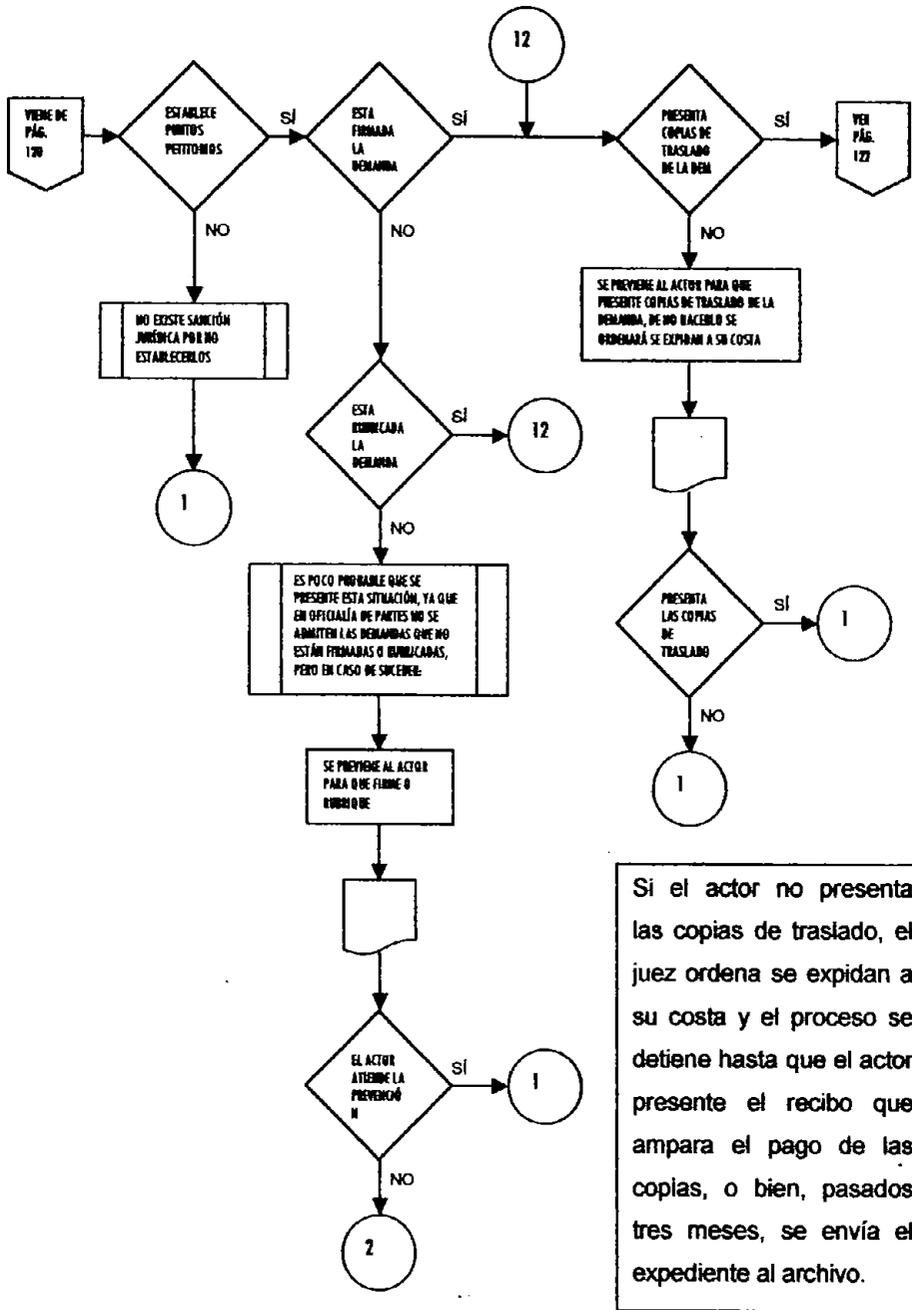




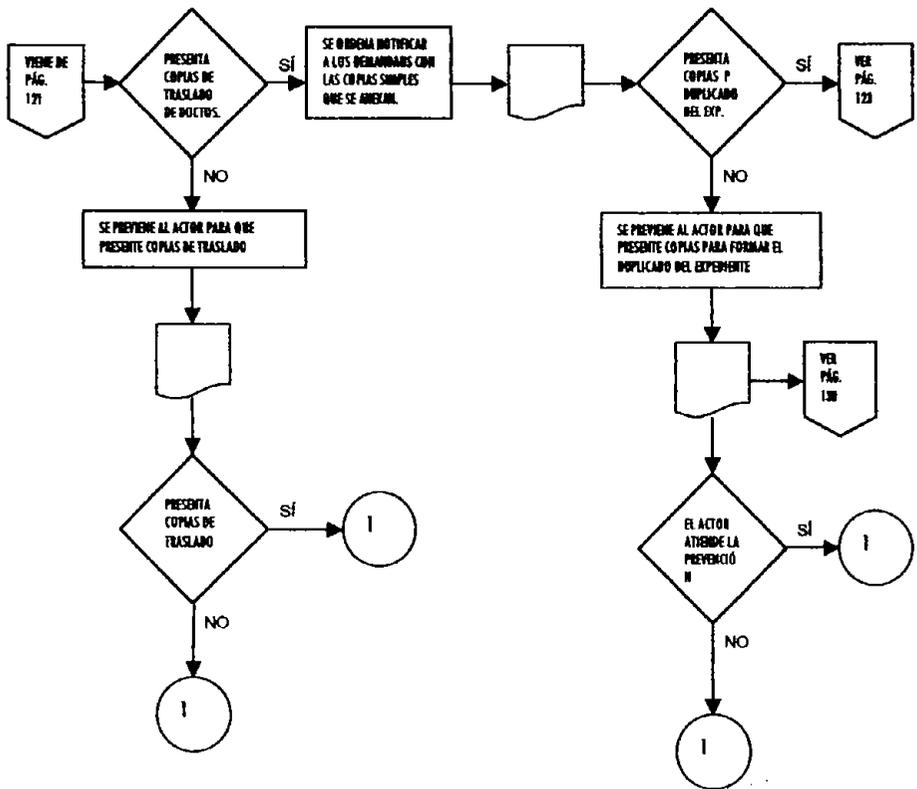






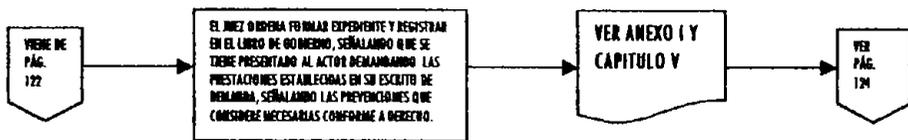


Si el actor no presenta las copias de traslado, el juez ordena se expidan a su costa y el proceso se detiene hasta que el actor presente el recibo que ampara el pago de las copias, o bien, pasados tres meses, se envía el expediente al archivo.

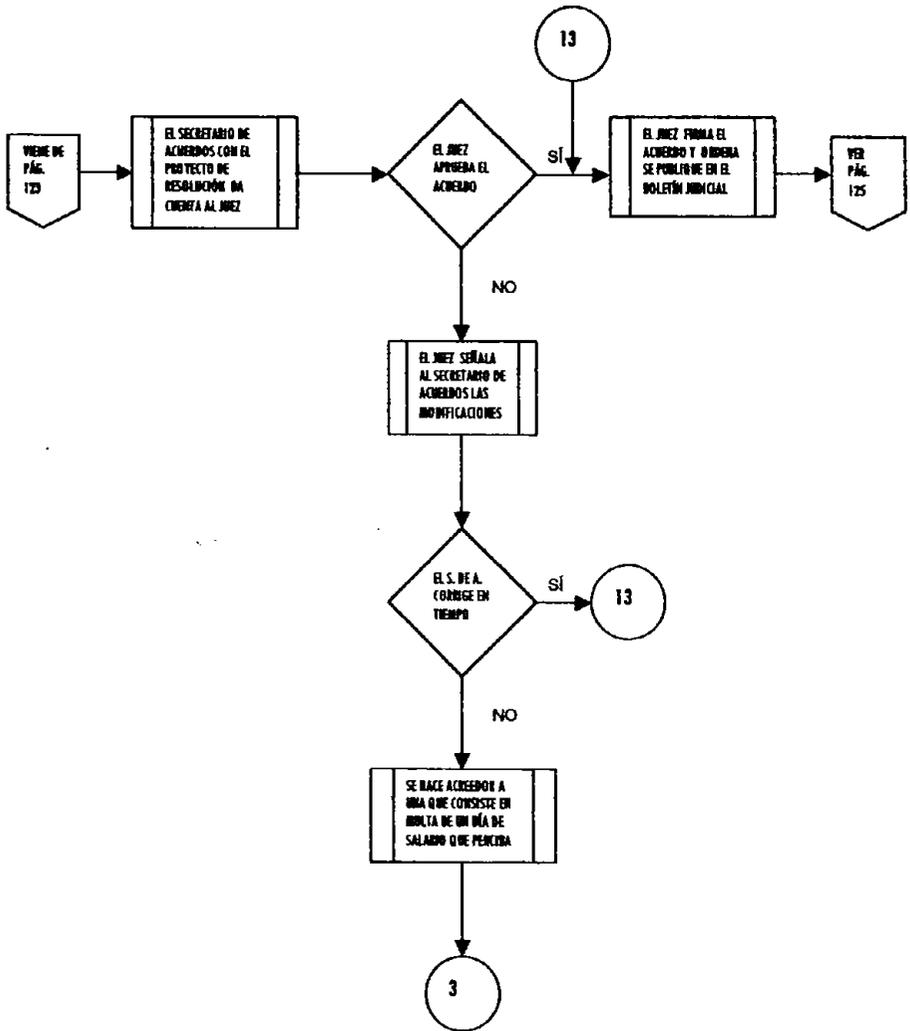


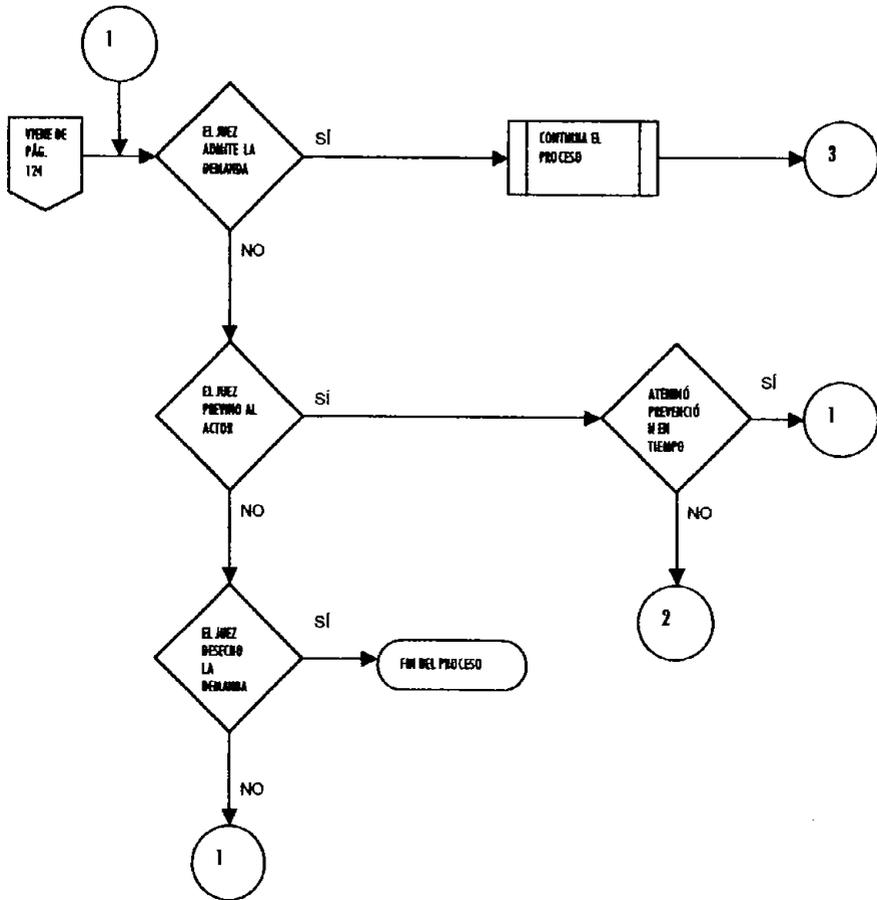
Ver el diagrama de la prevención en la página 130 de la presente tesis.

Si el actor no presenta las copias de traslado, el juez ordena se expidan a su costa y el proceso se detiene hasta que el actor presente el recibo que ampara el pago de las copias, o bien, pasados tres meses, se envía el expediente al archivo. Sucede lo mismo en caso de no agregar las copias para formar el duplicado del expediente.



Para mejor comprensión de lo expuesto en esta página, es conveniente consultar el último capítulo del presente trabajo, en donde abordamos que es la resolución judicial, los requisitos que de acuerdo a la legislación vigente debe cubrir la misma, los tres sentidos en que el juez puede emitirla al calificar el escrito de demanda, así como el contenido del auto admisorio, tomando como referencia el emitido por el juez, ante quien se interpuso la demanda elaborada a fin de justificar la presente tesis, mismo que puede ser apreciado como anexo I en la página 170.





Aclaremos que es conveniente que los conectores de flujo que reciben se ubiquen en la misma página de donde provienen, pero en el presente trabajo hemos empleado algunos conectores de flujo en distintas páginas, estableciendo en el cuadro de texto en donde se ubica el conector que lo recibe, a efecto de facilitar la lectura y comprensión del diagrama.

Es importante hacer del conocimiento del lector que el mapa realizado se desarrolló apegándose a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, pero conocemos la realidad de la práctica profesional y sabemos que ésta en ocasiones no se apega al diagrama que se presenta, por ejemplo: En ocasiones las demandas son oscuras y son admitidas.

Es por ello que sistematizar los procesos hace posible evidenciar las prácticas no jurídicas que actualmente se llevan a cabo en el poder judicial y mismas que deben evitarse, o bien, de acuerdo a su conveniencia incorporarse al Código que hoy día rige nuestros procesos.

Expuesto el análisis de la demanda y el diagrama que la representa, consideramos conveniente exponer brevemente en el siguiente capítulo cual es la secuela procesal de la misma, a fin de concluir el presente estudio.

CAPÍTULO V

RESOLUCIÓN DEL JUEZ ANTE LA DEMANDA

5.1 DEFINICIÓN DE RESOLUCIÓN JUDICIAL

James Goldschmidt afirma que toda la actividad del juez, como aplicación del derecho es resolución, o por lo menos la supone.¹⁵²

Por otra parte Guillermo Cabanellas expresa: "Resolución Judicial es toda decisión o providencia que adopta un juez o tribunal en el curso de una causa contenciosa o de un expediente de jurisdicción voluntaria, sea a instancia de parte o de oficio."¹⁵³

En cuanto a las resoluciones judiciales el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, establece en el artículo 81 que éstas deben ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Asimismo el ordenamiento de referencia establece en el artículo 82 que basta con que el Juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional.

Es importante puntualizar que aún cuando el ordenamiento citado no hace referencia expresa a que el juez debe apoyar sus resoluciones en la jurisprudencia, esta es considerada por el juzgador, generalmente insertando el contenido de la misma en la resolución, al momento de fundamentar la misma.

La resolución judicial deberá dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro del plazo de tres días siguientes a las veinticuatro horas en

¹⁵² GOLDSCHMIDT, James, *Principios Generales del Proceso*, (Clásicos de teoría general del proceso) Vol. 1, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001, p. 63.

¹⁵³ CABANELLAS, Guillermo, *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo VII R-S, 21ª ed., Heliasa S. R. L., Argentina, 1989 p. 188.

que el secretario de acuerdos forzosamente de cuenta, de acuerdo al artículo 89 del Código de referencia.

5.1.1 RESOLUCIÓN DEL JUEZ ANTE LA DEMANDA

Una vez que ha sido presentada la demanda ante el juzgado, la resolución del juez puede ser en tres sentidos: aceptación, prevención o desechamiento, mismos que a continuación se exponen.

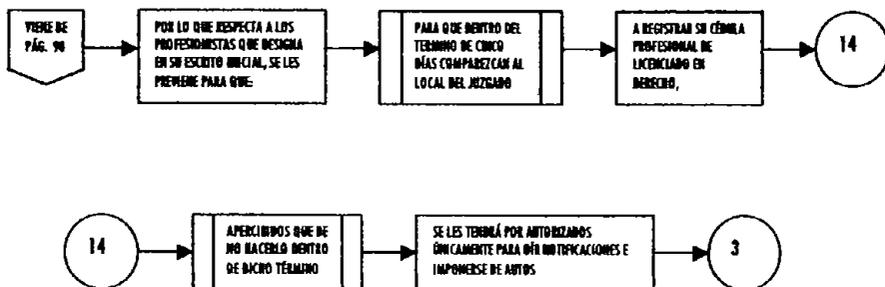
5.1.1.1 ACEPTACIÓN

Es el caso en que el juez considera que la demanda satisface los requisitos establecidos en el C. P. C. D. F., es decir, cumple con los requerimientos determinados tanto en el artículo 255 en lo que respecta a la demanda en general, como con los señalados en el artículo 958 por lo que respecta a la demanda en materia de arrendamiento inmobiliario en específico.

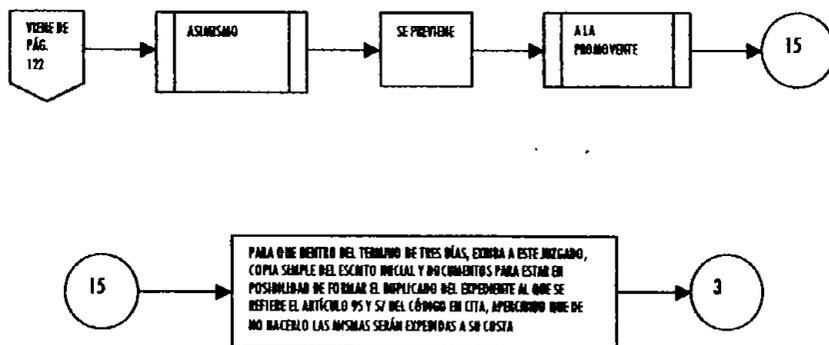
Es común que la demanda sea admitida y al mismo tiempo se haga alguna prevención que en caso de no ser atendida en tiempo, no ocasione se deseche la misma, ejemplo de esto, es el caso de la prevención que se hace a los abogados designados por el actor en términos del cuarto párrafo del artículo 112 del Código en cita para que se presenten a inscribir su cédula en el Libro que para tal efecto se lleva en el juzgado y la prevención que hace el juez en caso de que el actor omita adjuntar una copia del escrito de demanda y documentos anexos para formar en el juzgado el duplicado del expediente.

Como anunciamos en el capítulo anterior se representan a continuación a través de un diagrama de flujo, las prevenciones que realizó el juez ante el cual se interpuso el escrito de demanda realizado para efectos del presente estudio.

El presente esquema representa la prevención a los abogados, a efecto de que registren su cédula en el Libro que para tal efecto se lleva en el juzgado.



El presente esquema representa la prevención para que el actor exhiba documentos a fin de formar el duplicado del expediente.



5.1.1.2 PREVENCIÓN

En caso de que el juez considere que la demanda es oscura o irregular, o que no cumple con los requisitos que para la misma establece el C. P. C. D. F., dictará un auto en que señalará los defectos de la misma, previniendo al actor para que la aclare, corrija o complete, apercibimiento¹⁵⁴ que el actor deberá atender dentro del plazo de cinco días, de acuerdo a lo establecido el artículo 257 del ordenamiento referido; realizada la aclaración, corrección o habiendo completado la demanda, el juez debe admitirla.

Ahora bien, en caso de no atender dicha prevención, tenemos como consecuencia el desechamiento al cual haremos referencia en el siguiente punto..

5.1.1.3 DESECHAMIENTO

El juez desechará la demanda cuando considere que no reúne los requisitos legales y que los defectos son insubsanables o bien con fundamento en el artículo citado en el punto que precede, "... cuando habiendo prevenido al actor para que aclare, corrija o complete su demanda, éste no lo haga dentro del plazo señalado para tal fin." ¹⁵⁵

Carlos Arellano García expone entre otras, la hipótesis de desechamiento de la demanda por falta de documento esencial de la siguiente forma: "Si se demanda la desocupación de un inmueble por falta de pago de rentas, cuya cuantía exige contrato escrito, debe acompañarse el contrato de arrendamiento correspondiente; si se manifiesta que éste no existe, la demanda deberá desecharse..."¹⁵⁶

¹⁵⁴ Ver en el Glosario "Apercibimiento".

¹⁵⁵ OVALLE FAVELA, José, op. cit., p. 61.

¹⁵⁶ ARELLANO GARCÍA, Carlos, Derecho Procesal CMI, 6ª ed., Porrúa, México, 1998, p. 180.

5.1.2 EL AUTO ADMISORIO

Si la resolución que emite el juez al calificar nuestro escrito de demanda es en el sentido de aceptación, como en el caso de nuestra práctica, estamos hablando propiamente del auto admisorio, el cual como abogados litigantes tenemos la obligación de revisar, a fin de constatar que se haya emitido en términos del artículo 81 del C. P. C. D. F., ya que en caso de que el juez haya sido omiso al resolver alguno de los puntos de la demanda, tenemos el plazo señalado en el artículo 84 del Código en comento, para solicitarle supla la omisión.

5.1.3 CONTENIDO DEL AUTO ADMISORIO

Generalmente el contenido del auto admisorio de demanda¹⁵⁷ en materia de arrendamiento inmobiliario es el siguiente:

- ◆ Ordena formar expediente a la demanda interpuesta.
- ◆ Ordena registrar el expediente en el libro de gobierno
- ◆ Ordena que los documentos base de la acción se guarden en el seguro del juzgado.
- ◆ Determinación en el sentido de que se tiene por presentado al actor con la demanda a la que acompaña con copias y documentos; en la vía y forma propuestas.
- ◆ Reconoce la personalidad de la persona que comparece a juicio.

¹⁵⁷ Ver Anexo I.

- ◆ Ordena correr traslado y se le emplaze a la parte demandada para que la conteste dentro de cinco días, salvo que el domicilio del demandado se encuentre fuera del lugar del juicio, situación en la cual deberá fijar un término en el que se aumente al señalado por la Ley, un día más por cada doscientos kilómetros de distancia o fracción que exceda de la mitad, lo anterior, con fundamento en el artículo 134 del C. P. C. D. F.
- ◆ Ordenará que la parte demandada, acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas.
- ◆ Ordena se embarguen bienes propiedad del o los demandados, suficientes para cubrir las rentas adeudadas, en caso de no acreditar el pago de la obligación pactada, lo anterior con fundamento en el artículo 962 del Código en cita.
- ◆ Señala fecha para que tenga verificativo la audiencia de ley.
- ◆ Con base en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal¹⁵⁸, concederá a las partes tiempo para que expresen su consentimiento escrito para publicar sus datos personales. Toda vez que ninguna autoridad podrá proporcionarla o hacerla pública, salvo que medie consentimiento expreso del titular.
- ◆ Indica a los profesionistas autorizados por el actor, registren su Cédula Profesional en el libro que para tal efecto se lleva en el juzgado.
- ◆ Decreta se elabore cédula o exhorto para realizar el emplazamiento a la parte demandada.

¹⁵⁸ Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal [En Línea]. México, 2004 [citado 2004-11-23]. Disponible en: <<http://www.juridicas.unam.mx>>.

5.2 IMPORTANCIA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN LA DIAGRAMACIÓN

Es aquí donde toma mayor sentido la labor del jurista, toda vez que la información obtenida en la presente investigación, principalmente la representación de las prevenciones, integrada a un shell, esperamos reproduzca el proceso mental que da origen a la resolución judicial, esto es una vez diagramada la demanda se espera como resultado el auto admisorio.

5.2.1 INCONGRUENCIAS ENTRE LA LEGISLACIÓN Y LA JURISPRUDENCIA

A través del estudio realizado nos hemos percatado de las incongruencias existentes en materia de arrendamiento de inmuebles, esto es, hemos apreciado incoherencias entre las disposiciones contenidas en la legislación vigente en relación con los criterios de jurisprudencia, así como incongruencias entre las disposiciones contenidas en el Código Civil, en el caso de la jurisprudencia esta situación se soluciona y actualiza con la emisión de jurisprudencias por contradicción de tesis.

Lo anterior no solo como consecuencia del fenómeno del péndulo a que hace referencia Ramón Sánchez Medal, el cual se debe en primer término, a que la legislación en materia de arrendamiento protegía al arrendatario, con las reformas favoreció posteriormente al arrendador y actualmente procura un equilibrio protegiendo a ambas partes, sino como resultado de la poca seriedad con que se legisla en la materia.

A continuación presentamos un ejemplo que abarca todos los supuestos a que hemos hecho referencia; Así pues, partimos del texto de los artículos 2448 y 2448-C, mismos que a continuación se transcriben:

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

- ♦ **ARTÍCULO 2448-C.** La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

Comenzaremos por enfatizar que ambos artículos pertenecen al capítulo IV del Título Sexto del C. C. D. F., la incongruencia la encontramos cuando en el artículo que da inicio a este capítulo establece que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, y posteriormente el artículo 2448-C en su último párrafo dispone: Salvo pacto en contrario.

Respecto a los artículos citados en el caso de la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de justicia de la Nación, sucede exactamente igual, como veremos a continuación:

***ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA USO HABITACIONAL. EL ARRENDATARIO PUEDE ELEGIR CUALQUIER VÍA, ORAL O ESCRITA, PARA EXPRESAR SU VOLUNTAD DE PRÓRROGA, CON TAL DE QUE PUEDA SER CLARAMENTE COMPRENDIDO POR EL ARRENDADOR (ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL)**

El artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, es de un año forzoso para arrendador y arrendatario, y que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. El contenido de dicho precepto pone de manifiesto que el legislador, en lo referente a contratos de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, derogando el principio de autonomía de la voluntad, que rige en los contratos, establece que, aun sin el consentimiento del arrendador, éste permanezca sujeto a una obligación, consistente en que dicho contrato de arrendamiento pueda

ser prorrogable hasta por dos años más, lo que se traduce en una prerrogativa para el arrendatario, mediante: a) la sola manifestación de voluntad del inquilino, y b) siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Siendo elemento fundamental para obtener la prórroga legal la voluntad del arrendatario y no previniendo la ley forma para externarla, es lógico sostener que dicho numeral no limita, expresamente y de manera cierta esa manifestación. Por tanto, el acto de optar por la prórroga del arrendamiento, unilateralmente realizado, no necesita para su eficacia, forzosamente, de la intervención de los órganos jurisdiccionales pues del contenido del precepto de referencia, más bien se aprecia que la expresión de la voluntad del arrendatario, para ese efecto, es libre, es decir, puede elegir cualquier procedimiento, judicial o extrajudicial para expresar su voluntad y ésta tendrá eficacia jurídica cuando se exteriorice, verbigracia: a través de diligencias de jurisdicción voluntaria o de la Procuraduría Federal del Consumidor. Así las cosas, resulta inconscuso que carece de sustento jurídico que al arrendatario se le exija, para hacer valer su derecho de prórroga, no la sola manifestación expresa de su voluntad; sino que tal declaración la haga por medio de solicitud judicial, y ante un juez del arrendamiento inmobiliario y únicamente de esa manera surta efectos; pues si bien es cierto que ésa es una de las tantas formas de externar la voluntad, no es el único modo para hacerlo; y si, en su caso, el arrendador no estuviere de acuerdo con la prórroga por estimar que el arrendatario no está al corriente en el pago de sus rentas o porque no ejerció el derecho oportunamente, no existe inconveniente alguno en que pueda acudir a la vía contenciosa, en ejercicio del derecho de acción correspondiente, pero sólo en este supuesto, pues no debe olvidarse que a los juicios se acude sólo en caso de necesidad. Por tanto, se tiene que concluir que es contrario a derecho el que se constriña al arrendatario a expresar su voluntad por medio de una solicitud judicial, para obtener el nacimiento de su derecho antes de saber si ese derecho no se le reconocerá de manera voluntaria; sobrecargando de paso, innecesariamente, el volumen del trabajo de los tribunales.¹⁵⁹

"ARRENDAMIENTO. VENCIDO EL PLAZO LEGAL DE UN AÑO, ES INNECESARIO DAR EL AVISO PREVIO, SI LA ACCIÓN SE EJERCITA DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES.

La correcta interpretación del contenido y alcance de los artículos 2448 y 2448 C del Código Civil, debe ser en el sentido de que las disposiciones sobre el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación son de orden público, interés social e irrenunciables, y que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas de esa naturaleza será de un año forzoso para los contratantes; de suerte que

¹⁵⁹ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. Méxco: IJS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Octava Época, Tercera Sala, Apéndice de 1995, Tomo IV, Tesis 68, p. 46.

si en un caso se establece indebidamente como término de arrendamiento uno menor, esa estipulación no se puede tener como puesta, al ir en contra de las normas que se han invocado, porque la duración mínima del contrato de arrendamiento tiene que ser de doce meses, lo que conduce a afirmar que la vigencia de ese contrato debe ser hasta el vencimiento de un año, y si se presenta la demanda de terminación de arrendamiento dentro del término de diez días posteriores a la fecha en que venció el término legal mínimo de duración de ese contrato, ya no es necesario que comunique el arrendador a la inquilina su deseo de dar por terminado el mismo.¹⁶⁰

Como puede apreciarse, en el texto de la primera jurisprudencia que se cita, la misma establece que el contrato después de transcurrido el año forzoso, será prorrogable por dos años más a voluntad del arrendatario, cuando la ley establece que será prorrogable sólo por un año más, he aquí el supuesto de la incongruencia de la jurisprudencia con la ley; Así también en el caso de la segunda jurisprudencia, ésta establece que no será necesario comunique el arrendador al arrendatario su deseo de dar por terminado el mismo, en el caso de haber interpuesto la demanda dentro de los diez días posteriores al vencimiento del contrato, de aquí que reconozca que el arrendador puede oponerse transcurrido el año de vigencia del contrato, lo cual no importa si el arrendatario desea hacer válido su derecho de prorrogar el mismo de acuerdo a la primera jurisprudencia citada.

Consideramos importante resaltar que solo hemos presentado un ejemplo de las incongruencias legales que existen en materia de arrendamiento inmobiliario¹⁶¹, a fin de hacer evidente la necesidad de reformas coherentes que permitan la elaboración de Sistemas Expertos Legales, toda vez que la legislación constituye el algoritmo para la construcción de los mismos.

¹⁶⁰ Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo IX, enero de 1992, Tesis I.3o.C.J/24, p. 97.

¹⁶¹ Para conocer otro enfoque en relación con la crítica a las disposiciones en materia de arrendamiento Inmobiliario, ver ZAMORA VALENCIA. Miguel Angel, *Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación*, Porrúa, México, 2003.

Es aquí donde se hace evidente la necesidad de contar con doctrinarios especialistas en la materia, tanto en derecho sustantivo como adjetivo, para conformar un equipo de trabajo que se dedique a la creación de Sistemas Expertos Legales, toda vez que ellos con mayor experiencia y conocimiento contribuirían a agilizar la creación de los mismos.

5.2.2 PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO

Se puede definir a los principios generales del derecho como "aquellas normas fundamentales o esenciales que inspiran y orientan al conjunto del ordenamiento jurídico, las cuales se encuentran explícita o implícitamente dentro de éste, y tiene la función primordial de integrar el propio ordenamiento jurídico supliendo las omisiones de la ley."¹⁶²

Consideramos conveniente mencionar que para José Luis Soberanes Fernández los principios generales del derecho son el contenido o fondo de las reglas del derecho, reglas que resultan el camino más fácil para llegar a ellos, reglas que son susceptibles de ser tomadas por los Sistemas Expertos Legales en cuanto a que los principios generales del derecho "ayudan en la interpretación toda vez que el jurista se encuentra frente a una ambigüedad, laguna o vaguedad."¹⁶³

Es conveniente resaltar que para integrar los principios generales del derecho al Sistema Experto Legal, deben ser diagramados.

A continuación presentamos ejemplos de principios generales del derecho que podría considerar el juez al momento de emitir el auto admisorio.

En cuanto a la competencia:

¹⁶² OVALLE FÁVELA, José, *Garantías Constitucionales del Proceso*, Mc Graw Hill, México, 1995, p. 81.

¹⁶³ BARRAGÁN, Julia, *op. cit.*, p. 120.

- ◆ "Los actos del juez que no pertenecen a su competencia no tienen valor."¹⁶⁴

Respecto a la rescisión del contrato por incumplimiento, en el pago de rentas.

- ◆ "Por deudor se entiende aquel a quien puede exigirse dinero contra su voluntad."¹⁶⁵
- ◆ "El pago comprende todos los modos de libertarse de obligaciones"¹⁶⁶

En cuanto al pago de intereses, es de considerarse el siguiente:

- ◆ "El que promete hacer algo, está obligado a hacerlo; si no lo hace o no puede hacerlo, está obligado a pagar el interés."¹⁶⁷

Así también cuando se reclama el pago al fiador como obligado solidario, es de considerar el siguiente:

- ◆ "Lo que juró el deudor aprovecha también al fiador."¹⁶⁸

En cuanto se demanda el pago de daños y perjuicios, a favor del arrendatario se presentan los siguientes:

- ◆ "No hace perjuicio a otro quien usa de su derecho."¹⁶⁹
- ◆ "No se reputa que obra dolosamente el que usa de su derecho."¹⁷⁰

¹⁶⁴ SOBERANES FERNÁNDEZ. José Luis, *Los Principios Generales del Derecho en México. Un Ensayo Histórico*, M. A. Porrúa, México, 2003, p. 35.

¹⁶⁵ *Ibidem*, p. 33.

¹⁶⁶ *Ibidem*, p. 79.

¹⁶⁷ *Ibidem*, p. 69.

¹⁶⁸ MANS PUIGARNAU. Jaime M., *Los Principios Generales del Derecho. Repertorio de Reglas, Máximas y Aforismos Jurídicos*, Bosch, Barcelona, 1979, p. 23.

¹⁶⁹ SOBERANES FERNÁNDEZ. José Luis, *op. cit.*, p. 53.

¹⁷⁰ *Ibidem*, p. 59.

- ♦ "El hecho perjudica al que lo hizo, no a su contrario."¹⁷¹

En relación con mandato judicial son de considerarse los siguientes:

- ♦ "Cualquiera puede hacer por otro lo que puede hacer por sí mismo."¹⁷²
- ♦ "Lo que uno hace por medio de otro, es lo mismo que si lo hiciera por sí"¹⁷³

En cuanto al contrato como prueba, es de considerar el siguiente:

- ♦ "Los contratos se reconocen por admitir una ley a través de un acuerdo."¹⁷⁴

En cuanto a las pruebas es de considerar el siguiente:

- ♦ "No probando el actor, debe ser absuelto el reo, aunque nada haya proporcionado."¹⁷⁵

Aún cuando dichos principios pueden ser invocados al fundamentar el acuerdo, no es común encontrarlos en la práctica.

5.2.3 CRITERIO DEL JUEZ

El criterio del juzgador es de gran importancia en la sistematización de los procesos jurídicos, al respecto expresa Mario G. Losano, al experto "... se le llama

¹⁷¹ *Ibidem*, p. 37.

¹⁷² *Ibidem*, p. 63.

¹⁷³ *Ibidem*, p. 69.

¹⁷⁴ *Ibidem*, p. 31.

¹⁷⁵ *Ibidem*, p. 27.

únicamente cuando la situación es ya comprometida, con el fin de que ponga orden en el más breve plazo posible."¹⁷⁶

Pero la intervención del juez no solo es importante en este momento, toda vez que la base de conocimientos debe someterse a un proceso de refinamiento, en el cual el jurista al resolver casos analizando la estructura lógica del razonamiento que lo condujo a tal solución, en un número mayor de casos de superior complejidad, logra mejorar el rendimiento del sistema experto.

Durante el proceso de investigación nos encontramos ante la realidad de que cada juzgador aplica la ley de diversa forma, esto es, algunos jueces dictan su sentencia apegándose estrictamente a la legislación y la jurisprudencia, y otros dictan su sentencia basándose también en la equidad¹⁷⁷, dando prioridad a esta última. Y como es bien sabido por los juristas, una sentencia apegada a derecho no implica que sea una sentencia justa. Motivo por el cual la sistematización del proceso en un programa viene a ser una herramienta que si bien tiene la intención de apoyar al juez en su tarea no pretende sustituirlo.

5.2.4 LA COSTUMBRE EN LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Si bien la legislación, la jurisprudencia y los principios generales del derecho, son determinantes en la impartición de justicia, en determinados casos también lo es la costumbre que rige el lugar en donde se imparte.

Es conveniente destacar que la costumbre no es susceptible de ser incorporada al Sistema Experto Legal como tal, por lo que es necesario incorporarla a la legislación, a la doctrina o a la Jurisprudencia.

¹⁷⁶ LOSANO, Mario G., *Curso de Informática Jurídica*, Tecnos, España, 1984, p. 160.

¹⁷⁷ Ver en el Glosario "Equidad".

Es por ello que en este punto nos referiremos a la costumbre que impera en cada juzgado cuando el abogado litigante solicita apoyo a éste, a fin de llevar a cabo los trámites que necesariamente debe realizar hasta la conclusión del proceso. Costumbre que en algunos casos sería conveniente incorporar a la legislación, a fin de integrarla al Sistema Experto Legal.

A fin de hacer comprensible lo anterior, exponemos la costumbre que observamos con motivo de esta investigación.

En cuanto al juzgado de arrendamiento inmobiliario perteneciente al Distrito Federal, nos encontramos en primer término que ante un error mecanográfico en la carátula del expediente, no se publicó en el boletín correctamente el nombre del actor, debido a que aún no se emplazaba a los demandados, un empleado del juzgado hizo la corrección en la carátula y en la base de datos del boletín, indicando al actor que de haberse realizado el emplazamiento, hubiera sido necesario que promoviera de nuevo; a fin de que se corrigiera este hecho en la carátula.

Desde nuestro punto de vista, la actitud tomada por el empleado nos parece adecuada en cuanto a que evitó que debido a un error de captura en el juzgado, se tuviera que promover y retardar así la elaboración de los exhortos.

Así también, se omitió acordar uno de los puntos de la demanda, lo normal hubiera sido promover solicitando se determinara el punto sobre el que fue omiso, pero considerando que el Juez puede subsanar sus omisiones de oficio, el actor hizo saber al Secretario de Acuerdos la omisión, inmediatamente pasó con el Juez y como el acuerdo se había publicado ese día, conservó el expediente e indicó al actor que regresara más tarde a conocer el acuerdo, porque lo iba a modificar, actitud que al igual que la referida anteriormente ayuda a que se cumpla el principio de economía procesal.

CONCLUSIONES

1. Es necesario sistematizar los procesos jurídicos para hacer saber a nuestros legisladores las consecuencias prácticas de las disposiciones contenidas tanto en el Código Civil como en el Código de Procedimientos Civiles, a efecto de que lleven a cabo las reformas necesarias para que nuestro ordenamiento jurídico este a la vanguardia.
2. Opinamos que para aplicar las técnicas de la Informática Jurídica a la demanda que da inicio al proceso que nos ocupa, es necesario conocer el marco teórico del arrendamiento inmobiliario.
3. Hemos comprobado que para llevar a cabo la sistematización de la demanda que da origen al proceso especial de arrendamiento inmobiliario, es necesario tener una visión detallada del mismo.
4. Para sistematizar la demanda, es necesario analizar los requisitos que establece el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal y los correlativos aplicables a que dicho artículo refiere y formalizarla.
5. Al Sistematizar la demanda hemos detectado en nuestro cuerpo jurídico inconsistencias legales en materia de arrendamiento inmobiliario, cuya interpretación puede crear diversos criterios entre los jueces de arrendamiento inmobiliario.
6. Encontramos en la sistematización de los procesos jurídicos el fundamento para justificar el estudio de todos los ordenamientos en materia de arrendamiento inmobiliario de todos los Estados que forman parte de la Republica Mexicana, a efecto de elaborar un solo Código Civil y de Procedimientos Civiles para todo el país, logrando así homologar este proceso en México.

7. Consideramos conveniente que se denomine auto cabeza de proceso a la resolución que califica el escrito de demanda en los procesos en materia civil independientemente del sentido en que la emita el juez, lo anterior, toda vez que así se le denomina a la primer resolución que emite un juez en el proceso penal.

8. Hemos constatado que la simbología y las reglas de diagramación propuestas por la teoría de la computación, son herramientas útiles que nos permiten representar los procesos jurídicos a través del Diagrama de Flujo.

9. El Diagrama de Flujo desempeña la doble función de sistematizar el proceso y proporcionar un apoyo de análisis visual a los expertos del área legal e informática.

10. Creemos que perfeccionado el presente trabajo, puede ser utilizado como material de apoyo para el estudio y práctica, del derecho procesal en materia de arrendamiento inmobiliario.

11. Consideramos que debido a las características del derecho positivo mexicano, la Informática Jurídica puede innovar el derecho procesal, ya que nos ofrece una nueva forma de llevar a cabo su estudio, tanto en el aspecto teórico, considerando el diagrama de flujo como instrumento para su análisis; como en el práctico, toda vez que implementando Sistemas Expertos Legales en la clase de práctica forense, el maestro podría evaluar constantemente su método de enseñanza, y el alumno podría conocer el nivel real de conocimientos que posee.

12. Hemos constatado la existencia de prácticas en los tribunales, que debieran incorporarse a nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

13. Creemos que la Informática Jurídica puede ser un instrumento eficaz contra la corrupción en la Administración de Justicia, toda vez que el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal puede aprovecharla como instrumento de control.

14. Sería conveniente que a través del Seminario de Derecho Procesal, la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México instaurara un programa que permitiera prestar el servicio social a los estudiantes de la Licenciatura en Derecho que hayan cubierto el 100% de créditos y que cuenten con experiencia en el litigio, asesorados por jueces, doctrinarios, ingenieros del conocimiento y programadores, a efecto de sistematizar los procesos jurídicos y crear así los Sistemas Expertos Legales que contribuirían a resolver parte de la problemática real que enfrenta el Poder Judicial.

APÉNDICE I

GLOSARIO

Absolución de posiciones.- Es el acto procesal en el que uno de los litigantes contesta las posiciones que le formula la parte contraria. (PALLARES. Eduardo, op. cit., p. 23 y s.)

Acción.- (Del latín actio, movimiento, actividad, acusación.) Si bien dicho vocablo posee varias acepciones jurídicas, la más importante y que le otorga un sentido propio es la que se refiere a su carácter procesal. Dicha acción procesal puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos. (Summae Desarrollo y Comercialización [CD-ROM]. México: THESAURUS JURÍDICO MILENIUM. Compendio de Términos Jurídicos Relacionados.)

Acuse.- Para efectos del presente estudio entiéndase como acuse de la demanda la copia simple del escrito citado, que la Oficialía de Partes Común devuelve al actor con la anotación de la fecha y hora de presentación, sellada por el empleado que lo recibió en el tribunal, es decir, constituye el aviso de recibo que hace el Tribunal.

Algoritmo.- Conjunto de pasos procedimientos o acciones que nos permiten alcanzar un resultado o resolver un problema. (CAIRO Battistutti. Osvaldo, op. cit., p. 3.)

Anexos.- En una acepción muy general, todo lo que se halla unido o vinculado a una cosa principal. Para efectos del presente estudio son los agregados que sirven de base para comprobar o para complementar algunos de los planteamientos fundamentales hechos en la demanda.

Apelación.- La apelación es un recurso ordinario y vertical a través del cual una de las partes o ambas solicitan al tribunal de segundo grado(tribunal ad quem) un

nuevo examen sobre una resolución dictada por un juez de primera instancia (juez a quo) con el objeto de que aquel la modifique o revoque. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo A-CH, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 176.)

Apercibimiento.- Quiere decir gramaticalmente preparar, disponer lo necesario para alguna cosa; amonestar, avisar, prevenir. (PALLARES. Eduardo, op. cit., p. 98.)

Autos.- Conjunto de actos jurídicos realizados por el tribunal, de los cuales queda constancia en el expediente en que se actúa.

Boletín Judicial.- Es el periódico en el que se publican las listas de los juicios en los que se ha pronunciado alguna resolución judicial para hacerla saber a los interesados a fin de que concurren a los tribunales a enterarse del acuerdo respectivo. (PALLARES. Eduardo, op. cit., p. 117.)

Conocimiento.- Todo aquello que capta la mente humana de los fenómenos que lo(sic) circundan. (EYSSAUTIER DE LA MORA. Maurice, *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN, DESARROLLO DE LA INTELIGENCIA*, Thomson-Learning, México, 2002, p. 64.)

Consignación.- La consignación es una actuación procesal, que consiste en el depósito de las cosas debidas ante el órgano judicial, para extinguir una obligación, evitar una acción judicial o cumplir el contenido de alguna resolución judicial. (FERNÁNDEZ MARTÍNEZ. Juan Manuel, *Diccionario Jurídico*, Códigos Básicos, Aranzadi, 2001, p. 184.)

Daño.- Deterioro, menoscabo, destrucción, ofensa, o dolor que se provocan en la integridad física o el patrimonio de una persona. Pérdida efectivamente sufrida. (Thesaurus)

Depósito.- En el caso del contrato de arrendamiento es una de las formas de garantizar el cumplimiento de obligaciones, derivadas del contrato, consistente en la entrega de una mensualidad de renta.

Derecho sustantivo.- La clasificación derecho sustantivo se refiere a las normas que conceden derechos e imponen obligaciones, excepto las relacionadas con el proceso. (Thesaurus)

Disenso.- Voluntad mutua de las partes de extinguir las obligaciones creadas por un convenio celebrado entre ellas. (Thesaurus)

Diagramación de los procedimientos jurídicos.- Formalismo con el cual se representa la manera como se realizan en la práctica los procedimientos jurídicos, desde la óptica de quien elabora dicha representación. (RIANDE JUÁREZ. Noé Adolfo, *¿INFORMÁTICA JURÍDICA EN LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA?*, Aulex, Revista Electrónica de Formación e Información para el Derecho [en línea]. México, 2003. Disponible en: <<http://aulex.com.mx>>.)

Diario Oficial de la Federación.- Se abrevia como DOF; Es el periódico por medio del cual, el Poder Ejecutivo publica y difunde entre el pueblo de México las leyes, decretos, circulares y demás disposiciones expedidas por el Congreso de la Unión, alguna de sus Cámaras o por el presidente de la República con el objeto de que estas sean conocidas, aplicadas y observadas debidamente. (Thesaurus)

Edicto.- Es, en todo caso, mandamiento de autoridad dado a conocer públicamente para información de una colectividad o de una o unas personas a quienes afecta. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo D-H, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 1221.)

Emancipados.- Menores de edad beneficiados con la emancipación. (Thesaurus)

Emancipación.- Acto Jurídico solemne, o beneficio legal resultante del matrimonio, por el cual un menor de edad es liberado de la patria potestad o la tutela, o de ambas, y adquiere el gobierno de su persona, así como el goce y administración de sus bienes, dentro de los límites fijados por la ley. (Thesaurus)

Equidad.- Consiste en atemperar el rigor de la ley al aplicarla, tomando en cuenta las circunstancias excepcionales del caso concreto, que el legislador no previó al dictar aquella. Puede ser definida como la justicia del caso concreto. (PALLARES Eduardo, p. 340.)

Error.- El hecho de creer verdadero lo que es falso, o falso lo que es verdadero. El error es un vicio del consentimiento que permite a quien lo ha cometido hacer anular el acto jurídico, cuando la ley le reconoce gravedad suficiente, respecto de los contratos en general. (Thesaurus)

Evicción.- Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición. (Código Civil. Art. 2119.)

Exhorto.- Comunicación escrita que un juez dirige a otro de diversa competencia territorial para pedirle su colaboración, siempre que ambos se encuentren en el mismo nivel jerárquico o equivalente. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo D-H, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 2105.)

Expropiación.- Consiste en desposeer legalmente de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo D-H, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 1389.)

Fiador.- Persona que se obliga hacia el acreedor, junta al deudor principal, para garantizar la ejecución de la obligación en el caso de que el deudor no la cumpla por sí mismo. (Thesaurus)

Garantía.- Locución que se refiere a los contratos cuya finalidad es asegurar al acreedor el pago de su crédito otorgando con ello, confianza en el deudor. (Thesaurus)

Incidente.- Procesalmente, los incidentes son procedimientos que tienden a resolver controversias de carácter adjetivo relacionadas inmediata y directamente con el asunto principal. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo I-O, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 1665.)

Inteligencia Artificial.- Desarrollo y utilización de ordenadores (computadoras) con las que se intenta reproducir los procesos de la inteligencia humana. ((REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la Lengua Española*, Tomo 6 grimoso-lulú, 22ª ed., Espasa, España, 2001, p. 872.)

Internet.- Conjunto de redes conectadas entre sí de forma que cualquier computadora en una de ellas puede acceder a todas las demás. (MORENO MARTÍN. Arturo, *Diccionario de Informática y Telecomunicaciones*, Inglés-Español, Ariel S. A., España, 2001, p. 338.)

Juez.- El funcionario judicial, investido de jurisdicción para conocer, tramitar y resolver los juicios así como ejecutar la sentencia respectiva. (PALLARES Eduardo, op. cit., p. 460.)

Juicio.- En términos generales, la expresión juicio tiene dos grandes significados en el derecho procesal. En sentido amplio, se le utiliza como sinónimo de proceso y, más específicamente, como sinónimo de procedimiento o secuencia ordenada de actos a través de los cuales se desenvuelve todo un proceso. "En general - afirma Alcalá-Zamora-, en el derecho procesal hispánico, juicio es sinónimo de

procedimiento para sustanciar una determinada categoría: de litigios. Entonces, juicio significa lo mismo que proceso jurisdiccional." (p. 118) En este sentido se habla de juicios ordinarios y especiales, juicios sumarios, juicios universales, juicios mercantiles, etc. (Thesaurus)

Jurisdicción prorrogada.- La que ejerce un juez que siendo incompetente para conocer de un negocio, se vuelve competente por voluntad de las partes que se someten a él o porque la ley así lo ordena. (PALLARES Eduardo, op. cit., p. 515.)

Jurisdicción voluntaria.- Con la expresión jurisdicción voluntaria se suelen designar aquellos actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, con el objeto de que éstos verifiquen la existencia de ciertas situaciones jurídicas o la satisfacción de determinados requisitos legales, sin que haya conflicto entre partes y sin que las resoluciones que aquellos lleguen a pronunciar puedan adquirir la autoridad de la cosa juzgada. (Thesaurus)

Jurisprudencia.- Es el conjunto de pronunciamientos de carácter jurisdiccional dictados por órganos judiciales o administrativos. (TÉLLEZ VALDÉS. Julio, op. cit., p. 441) En México la jurisprudencia de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación se establece a través de dos sistemas: El ordenado por el artículo 192 de la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales que preceptúa que lo resuelto en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario constituye jurisprudencia siempre y cuando hayan sido aprobadas por lo menos por catorce Ministros tratándose de jurisprudencia del Pleno o por cuatro Ministros en los casos de jurisprudencia de las Salas. El segundo sistema establece que se integra la jurisprudencia con la resolución que decide la denuncia de contradicción de tesis que sustenten las Salas que integran la Suprema Corte de Justicia de la Nación, o respecto de las tesis que sustenten los Tribunales Colegiados de Circuito, en este caso, no es indispensable que lo resuelto por el Pleno o las Salas de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación se sustente en cinco ejecutorias, no interrumpidas por otra en contrario, ya que

únicamente se necesita para fijar la jurisprudencia un sólo fallo que resuelva que hay contradicción de tesis y que decida cuál debe prevalecer, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece que la resolución de las Salas o del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que dilucide una denuncia de contradicción de tesis, sólo tendrá el efecto de fijar la jurisprudencia sin afectar las situaciones jurídicas concretas derivadas de las sentencias dictadas en los juicios en que hubiese ocurrido la contradicción. Jurisprudencia que además es obligatoria no sólo para los Tribunales Colegiados contendientes, sino para todos aquellos que se encuentran previstos en el artículo 192 de la Ley de Amparo, siempre y cuando tratándose de tribunales del orden común la legislación local sea similar al punto de que se trata en la contradicción de tesis. No obsta en forma alguna el hecho de que la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales, omita mencionar en la actualidad que la resolución del Pleno o de las Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que diluciden una denuncia de contradicción de tesis de Tribunales Colegiados, constituye jurisprudencia, pues como ya se dijo la Constitución Federal sí lo establece. (Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 – junio 2004. Jurisprudencia. Sistemas de Formación. Jurisprudencia, Séptima Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 181-186, Cuarta Parte, p. 309.)

Jurista.- El que estudia o profesa la ciencia del derecho. (PALLARES Eduardo, op. cit., p. 523.)

Mejoras.- Toda modificación a la cosa que produce un aumento en su valor económico.

Modelar.- Configurar o conformar algo no material. (REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la Lengua Española*, Tomo 7 luma-ozonósfera, 22ª ed., Espasa, España, 2001, p. 1029.)

Modelo.- Esquema teórico, generalmente en forma matemática, de un sistema o una realidad compleja. (Ídem.)

Nulidad.- Se produce en los actos que han nacido en el mundo jurídico por reunir las condiciones especiales de existencia, pero defectuosos o imperfectos por no reunir los requisitos de validez que señala, el «a.» 1795 «CC»: Capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, licitud en el objeto y forma. (Thesaurus)

Obligación.- Se la define como el estado de necesidad jurídica en que se encuentra una persona o conjunto de personas, de hacer o de no hacer algo. (PALLARES Eduardo, op. cit., p. 584.)

Orden público.- En un sentido técnico, la dogmática jurídica con 'orden público' se refiere al conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por la voluntad de los individuos. (Thesaurus)

Perjuicio.- Ganancia que se dejó de obtener a causa del evento dañoso y que hubiese sido percibida, dentro de un cálculo razonable de probabilidades. (Thesaurus)

Plazo.- Espacio de tiempo fijado por la ley, el juez o la convención, para el cumplimiento de obligaciones. (Thesaurus)

Preceptos legales.- Cada una de las disposiciones contenidas en las leyes, decretos, reglamentos, etc. (Thesaurus)

Pretensión.- Esta voz como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a *postulare*, *postulatio-onis*, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda. (Thesaurus)

Procesamiento.- Acto de someter a un proceso de transformación. (Thesaurus)

Propiedad.- Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. II. Los romanos concibieron a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *ius utendi* o *usus*, es decir la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza, el *ius fruendi* o *fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma; el *ius abutendi* o *abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo P-Z, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 2598.)

Reconvención.- Es la facultad que la ley concede al demandado en un juicio civil o del trabajo para presentar a su vez otra demanda en contra del actor o demandante, exigiéndole contraprestaciones distintas que pueden formar parte de la controversia. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo P-Z, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 2692.)

Renta.- Conjunto de frutos civiles y naturales que periódicamente produce un bien un grupo de bienes o el conjunto de los bienes de una persona. (Thesaurus)

Rescisión.- (Del latín *rescissum* y significa rasgar, romper, dividir algo.) El vocablo tiene la misma etimología de la palabra *escisión* que vale tanto como separación. (Thesaurus)

Rúbrica.- Rasgo o conjunto de rasgos de forma determinada, que como parte de la firma pone cada cual después de su nombre o título, y que a veces va sola, esto es, no precedida del nombre o título de la persona que rubrica. (REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, Tomo 9 quiscudo-tamborete, 22ª ed., Espasa, España, 2001, p. 1354.)

Shells.- Son estructuras de programas que admiten el diseño de la información tal como lo requiera la ciencia que la aplique. En el caso legal, permite definir largas cadenas de texto usando la Heurística, la Inferencia o reconocimiento de patrones, o bien combinando alguna de estas formas simbólicas. (TÉLLEZ SILVA. Ma. del Socorro, op. cit., p. 73.)

Término.- Es el momento en que ha de cumplirse o extinguirse una obligación y el plazo es el lapso en el cual puede realizarse; en otras palabras, el término es el fin del plazo. (Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo P-Z, 15ta. ed., Porrúa, México 2001, p. 2426.)

Testimonio.- Copia de una obligación establecida en escritura pública.

Tribunal.- Empleamos el término tribunal para hacer referencia al tribunal judicial, esto es: Es el órgano por excelencia, a través del cual se cumple la función jurisdiccional en todo estado moderno, con independencia de otros poderes en los regímenes democráticos. (GARRONE, José Alberto, *Diccionario Jurídico*, Tomo III p-z, Abeledo-Perrot, Argentina, 1987, p. 552.)

Usufructo.- Derecho real limitado a la vida de su titular, que permite a éste servirse de una cosa perteneciente a otra persona y recoger los frutos de ella sin alterar su sustancia ni modificar su destino. (Thesaurus)

APÉNDICE II

ENTREVISTA AL PERSONAL DE LA OFICIALÍA DE PARTES COMÚN DE LOS TRIBUNALES DEL DISTRITO FEDERAL

Nombre: Guillermo Lerma

Cargo: Jefe de Unidad Departamental

1. - ¿Cómo se denomina la normatividad en donde se fundamenta su organización y funcionamiento interno?

Nos apegamos a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al Código de Procedimientos Civiles y al Código de Ética.

2. - ¿El personal de la Oficialía recibe cursos especiales o solo se apegan a los ordenamientos que mencionó?

El personal asiste a Cursos en el Instituto de Estudios Judiciales, no son exclusivos para empleados de oficialía de partes, pero se mantienen en constante capacitación.

3. - ¿Qué pasos siguen al recibir la demanda?

El empleado al recibir la demanda, la lleva a la mesa de revisión, para verificar que cumpla con los requisitos señalados en el Código de Procedimientos Civiles.

Posteriormente revisamos que los documentos anunciados en la demanda se anexasen a ella, con ayuda del sello que para clasificación de documentos se tiene en la oficialía.

En caso de que el abogado no presente todos los documentos que señala en su escrito de demanda, después de la firma autógrafa, deberá escribir: otro si digo, señalando después de dicha frase qué documentos son los que omite anexar.

Posteriormente se pasa el escrito al sistema de captura, en donde le asignan juzgado y número de expediente.

Pasa nuevamente a mesa de revisión a fin de verificar que los documentos señalados en el sello de clasificación, acompañen a la demanda, posteriormente se guarda ésta junto con sus anexos en una bolsa de plástico y se engaveta para entregar al día siguiente al juzgado asignado.

4. - ¿Qué sucede en caso de que la demanda no satisfaga los requisitos establecidos en la ley?

Se le hace la observación al abogado para que corrija o subsane su omisión. No se aceptan demandas que no cumplan con los requisitos legales.

APÉNDICE III

DEMANDA

MA. DEL SOCORRO TÉLLEZ SILVA

CONTRA

PEDRO JIMÉNEZ PÉREZ y

CATALINA PÉREZ DE JIMÉNEZ

CIUDADANO JUEZ DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

DEL DISTRITO FEDERAL EN TURNO

P R E S E N T E

MA. DEL SOCORRO TÉLLEZ SILVA, abogada, promoviendo por derecho propio, con cédula profesional número 1045329 expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, señalo domicilio para recibir toda clase de notificaciones en el número 1 (uno) de la calle Ezequiel Ordóñez, colonia Copilco el Alto, delegación Coyoacán de esta ciudad, código postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), autorizo a la pasante **ALICIA CASIMIRO GARCÍA**, con carta número 59404 (cincuenta y nueve mil cuatrocientos cuatro) en términos del cuarto párrafo del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, ante usted con todo respeto, comparezco y expongo:

Que en la Vía de Controversia de Arrendamiento, demando del ciudadano **PEDRO JIMÉNEZ PÉREZ**, en su carácter de arrendatario, quien puede ser emplazado en el local " B ", ubicado en el número 255 (doscientos cincuenta y cinco) de la calle Virrey de Mendoza, Interior 1 (uno) de la colonia Centro de Morelia, Michoacán, C. P. 58000 (cincuenta y ocho mil), la totalidad de las prestaciones contenidas en el presente escrito de demanda y de **CATALINA PÉREZ DE JIMÉNEZ**, también conocida como **CATALINA PÉREZ VÁZQUEZ** en su carácter de fiadora, quien puede ser llamada a juicio en calle Francisco I. Madero número 107 (ciento siete), colonia Centro de la ciudad de Apizaco

Tlaxcala, las marcadas con los números 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete), de las siguientes:

PRESTACIONES

1. La rescisión del contrato de arrendamiento.
2. El pago de la cantidad de \$ 22,000.00 (veintidós mil pesos moneda nacional) por concepto de rentas vencidas correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año en curso, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del local arrendado.
3. El pago de \$ 3,300.00 (tres mil trescientos pesos moneda nacional) por concepto de impuesto al valor agregado, causado por las rentas generadas en los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año en curso, más el que siga devengando hasta la total desocupación y entrega del local referido.
4. El pago de la cantidad de \$ 2,200.00 (dos mil doscientos pesos moneda nacional) por concepto de interés moratorio que se acordó en el contrato base de la acción, correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año en curso, más el que se siga generando hasta la total desocupación y entrega del local objeto del presente juicio.
5. El pago por concepto de servicios de agua y de energía eléctrica.
6. El pago de daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento del arrendatario.

7. El pago de gastos y costas motivados por el presente juicio.

MEDIDAS CAUTELARES

1. El embargo de los bienes del actor y la fiadora, en caso de que al momento de requerir el pago, el arrendatario no pague o no garantice el pago.

Lo anterior de acuerdo a los siguientes hechos y preceptos de Derecho:

H E C H O S

1. La que suscribe, con fecha dos de enero del dos mil tres, realizó contrato de arrendamiento con los ahora demandados, ciudadanos PEDRO JIMÉNEZ PÉREZ, en su carácter de arrendatario y CATALINA PÉREZ de JIMÉNEZ también conocida como CATALINA PÉREZ VÁZQUEZ, en su carácter de fiadora respecto del local " B ", ubicado en la calle Virrey de Mendoza número 308 (trescientos ocho), colonia Centro, de la ciudad de Morelia, Michoacán, y ratificado ante la Notaria Pública número 94, a cargo de la licenciada Yadira Estela Núñez Aguilar de la ciudad de Morelia, Michoacán, lo que acredito con el documento base de la acción, mismo que se agrega al presente curso como anexo 1. (uno)

2. En la cláusula sexta del contrato de arrendamiento anteriormente citado, convenimos que pagaría un 10% (diez por ciento) de interés moratorio para el caso de que no pagara la renta en los primeros diez días de cada mes como es el caso de los meses de enero, febrero, marzo y abril del presente año, pago al que esta obligado en virtud del artículo 2429 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, por lo que se le debe de cobrar en su momento procesal oportuno las rentas vencidas con los intereses moratorios y hasta la total liquidación de su deuda.

3. En la cláusula décima del contrato de arrendamiento motivo de este juicio, establecimos que si por cualquier circunstancia la arrendadora recibiera del inquilino las pensiones rentísticas en forma distinta a la estipulada por las partes, no debía entenderse renovado este contrato, continuándose en todo su vigor en cada una de sus cláusulas.

4. Convenimos también en la cláusula décima quinta, que toda vez que el término del arrendamiento es forzoso, conclua el día prefijado, sin necesidad de juicio, como lo previene la primera parte del artículo 2484 del Código Civil vigente en el Distrito Federal; pero si el arrendatario no desocupare por cualquier causa, convienen las partes en que se aumentará el precio de la renta de acuerdo al aumento del Índice Inflacional, sin que esto implique novación o prórroga del mismo. Cláusula que se actualiza y que deberá hacerse cumplir durante este juicio y hasta la entrega del local referido.

5. En la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento que firmamos las partes en este juicio, la señora CATALINA PÉREZ DE JIMÉNEZ, también conocida como CATALINA PÉREZ VÁZQUEZ, se constituyó, para el caso de que el inquilino incumpliera, en deudora solidaria de todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en este contrato, haciendo suyas las renunciaciones que el arrendatario hace de los beneficios de orden y excusión contenidas en los artículos 2814, 2815, y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal; Sin que cese la responsabilidad de la fiadora sino hasta cuando la arrendadora se dé por recibida de la localidad y de todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aún cuando el inquilino, haya conseguido por sí o por ley prórroga o espera, subsistiendo la obligación de la fiadora a pesar de que no se le notifique y aunque el presente contrato, dure más tiempo que el fijado.

6. Señor Juez, hago de su conocimiento que el incumplimiento del los ahora demandados ocasiona menoscabo a mi patrimonio familiar, debido a que tengo

que viajar desde la ciudad de México a Morelia Michoacán para atender este problema, lo que acredito con los boletos de autobús que agrego al presente escrito de demanda anexos 5 (cinco), 6 (seis), 7 (siete), 8 (ocho) y 9 (nueve) más los que se sigan generando por causa del presente juicio.

7. Es importante resaltar que el incumplimiento del arrendatario me ha causado perjuicio toda vez que he tenido que cubrir el pago por consumo de electricidad sin haber disfrutado del inmueble objeto del presente juicio, lo que acredito con el recibo correspondiente que se anexa al presente escrito como anexo 10. (diez)

DERECHO

Fundo mi acción en los artículos 2104, 2107, 2115, 2118, 2241, 2398, 2412 fracción II, III, 2429 del Código Civil, en relación con los artículos del 957 al 963 y demás relativos aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y artículo 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como en las siguientes:

PRUEBAS

1. La CONFESIONAL a cargo del arrendatario señor PEDRO JIMÉNEZ PÉREZ, a quien pido se cite a fin de que comparezca personalmente y no por conducto de apoderado a absolver posiciones, el día y hora que al efecto se sirva señalar, apercibiéndolo que en caso de no comparecer con justa causa, será declarado confeso fictamente de aquellas posiciones que hayan sido calificadas de legales prueba que deberá desahogarse al tenor del pliego de posiciones que se agregan en sobre cerrado al presente escrito, prueba que se relaciona con los hechos 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del

presente escrito, a fin de probar la relación contractual y el incumplimiento en que ha incurrido.

2. La CONFESIONAL a cargo de la fiadora señora CATALINA PÉREZ DE JIMÉNEZ, también conocida como CATALINA PÉREZ VÁZQUEZ a quien pido se cite a fin de que comparezca personalmente y no por conducto de apoderado a absolver posiciones, el día y hora que al efecto se sirva señalar, apercibiéndolo que en caso de no comparecer con justa causa, será declarada confesa fictamente de aquellas posiciones que hayan sido calificadas de legales prueba que deberá desahogarse al tenor del pliego de posiciones que se agregan en sobre cerrado al presente escrito, prueba que se relaciona con los hechos 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del presente escrito, a fin de probar la relación contractual, el carácter de fiadora, y el incumplimiento en que ha incurrido.

3. La DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en contrato de arrendamiento de fecha dos de enero del dos mil tres, misma que se relaciona con los hechos 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro) y 5 (cinco) del presente escrito de demanda, con el que se pretende probar la relación contractual motivo del presente juicio.

4. La DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en comprobantes de gastos, prueba que será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, mismos que se agregan al presente escrito de demanda y que se relacionan con el hecho 6 (seis) del presente escrito de demanda a fin de probar que debido al incumplimiento del contrato por parte de los demandados he tenido que realizar diversos viajes a la ciudad de Morelia Michoacán, a solicitarle al arrendatario desocupara el inmueble y ahora por motivo del presente juicio, para hablar con los testigos y a conseguir un perito a fin de que haga la valoración de los daños, así también ofrezco como prueba los comprobantes de gastos que se sigan generando hasta el momento de ejecución de sentencia.

5. La DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el recibo que acredita el pago por consumo de energía eléctrica más los que se sigan generando por dicho concepto, prueba que se desahoga por su propia y especial naturaleza, documento que se relaciona con el hecho 7 (siete) del presente escrito, a fin de probar que me ha causado perjuicio el incumplimiento del arrendatario toda vez que he tenido que pagar la prestación de un servicio sin haberlo disfrutado.

6. La TESTIMONIAL a cargo de los ciudadanos Rodrigo Díaz Téllez con domicilio en Ezequiel Ordóñez número uno, colonia Copilco el Alto, delegación Coyoacán, México, Distrito Federal, código postal 4360 (cuatro mil trescientos sesenta) y Alejandro Rosendo Robles con domicilio en Ezequiel Ordóñez número uno, colonia Copilco el Alto, delegación Coyoacán, México, Distrito Federal, código postal 4360 (cuatro mil trescientos sesenta), a quienes me comprometo a presentar el día y hora que este juzgado tenga a bien señalar, prueba que deberá desahogarse a través de interrogatorio directo que se formulará en el momento procesal oportuno, la presente prueba la relaciono con el hecho 6 (seis) del presente escrito de demanda a fin de probar que el incumplimiento de los demandados a ocasionado gastos a la suscrita.

Por lo anteriormente expuesto fundado;

A USTED SEÑOR JUEZ ATENTAMENTE SOLICITO SE SIRVA:

PRIMERO. Tenerme por presentada por derecho propio, demandando del ciudadano PEDRO JIMÉNEZ PÉREZ y de CATALINA PÉREZ DE JIMÉNEZ, también conocida como CATALINA PÉREZ VÁZQUEZ en su carácter de fiadora, las prestaciones vertidas en el presente escrito, solicitando se registre mi cédula profesional en el Libro respectivo para los efectos legales correspondientes.

SEGUNDO. Autorizar a la pasante ALICIA CASIMIRO GARCÍA, en términos del cuarto párrafo del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

TERCERO. Con las copias simples que anexo, emplazar a los demandados en los domicilios señalados para lo cual solicito atentamente, gire comunicación a los jueces similares de Morelia, Michoacán y Apizaco, Tlaxcala, autorizándolos para que provean lo necesario a fin de dar continuidad al presente juicio, respectivamente para que en auxilio de su representación notifiquen a los demandados para que comparezcan a este Juzgado y se defiendan en este juicio.

CUARTO. Tener por ofrecidas las pruebas que exhibo a través del presente escrito.

QUINTO. Ordenar sean guardados en el seguro del juzgado los documentos base de la acción.

SEXTO. En su momento procesal oportuno, declarar que mi acción ha procedido y se condene a los demandados al pago de rentas, interés moratorio, pena convencional pactada y pago de gastos y costas que el presente juicio origine.

EXPRESO A USTED MIS RESPETOS.

México, Distrito Federal, abril veintiocho de dos mil cuatro.

Ma. del Socorro Téllez Silva

Cédula profesional número 1045329.

ANEXO I

AUTO ADMISORIO

México, Distrito Federal a treinta de abril del año dos mil cuatro.- Con el escrito de cuenta, anexos y copias que se acompañan, fórmese expediente, regístrese en el Libro de Gobierno de este Juzgado como corresponda. Guárdese en el seguro del Juzgado el documento base de la acción. Se tiene por presentado a: **MA. DEL SOCORRO TÉLLEZ por su propio derecho**, se tiene por señalado el domicilio que indica para oír y recibir notificaciones, demandando de: **PEDRO JIMÉNEZ PÉREZ en su carácter de arrendatario**, así como de **CATALINA PÉREZ DE JIMÉNEZ** quien también usa el nombre de **CATALINA PÉREZ VÁZQUEZ en su carácter de fiadora**, las prestaciones a que se refiere la demanda, misma que se admite en la vía y forma propuesta que es la de **CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**, atento a lo dispuesto por los artículos 255, 957, 959, 960 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, con las copias simples exhibidas, cotejadas y rubricadas, emplácese a la parte demandada para que dentro del término de **CINCO DÍAS**, conteste la demanda instaurada en su contra, así como para que ofrezca pruebas y en su caso formule la reconvención; requiérase a la demandada para que en el acto mismo de la diligencia acredite estar al corriente en el pago de sus rentas y no haciéndolo **EMBÁRGUENSELE** por conducto del ciudadano Secretario Actuario bienes de su propiedad suficientes a garantizar las prestaciones rentísticas adeudadas poniendo los mismos en depósito conforme a Derecho. Requerimiento que deberá hacerse a cualquiera de los demandados y que solo se le embargará a uno de estos. Para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de Ley se señalan las: **DIEZ HORAS DEL DÍA SIETE DE JUNIO PRÓXIMO**. Se tienen por ofrecidas las pruebas a que se refiere el promovente en el escrito de cuenta mismas que se ordenan reservar para ser tomadas en cuenta en el momento procesal oportuno. Por lo que respecta a los profesionistas que designa en su escrito inicial, se les previene para que dentro del término de **CINCO DÍAS** comparezcan al local del Juzgado a registrar su Cédula Profesional de Licenciado en Derecho, apercibidos que de no hacerlo dentro de dicho término se les tendrá por autorizados únicamente para oír notificaciones e imponerse de autos. Asimismo se previene a la promovente para que dentro del término de TRES DÍAS exhiba a este juzgado copia simple del escrito inicial y documentos para estar en posibilidad de formar el duplicado del expediente al que se refiere el artículo 95 y 57 del código en cita, apercibido a que de no hacerlo las mismas serán expedidas a su costa. Toda vez que el domicilio de la parte demandada y codemandada se encuentra

fuera de la jurisdicción de este Juzgado se ordena girar exhortos con los insertos necesarios a los ciudadanos Jueces competentes de MORELIA MICHOACÁN así como de APIZACO TLAXCALA, para que en auxilio de las labores de este juzgado se sirva dar cumplimiento al presente proveído. Asimismo se previene a la parte demandada para que dentro del mismo término DE DOS DÍAS Y UN DÍA respectivamente, contesten y señalen domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir toda clase de notificaciones, apercibidos que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal le surtirán por medio de Boletín Judicial, atento a lo dispuesto por el artículo 637 del código en cita.- Por otra parte en cumplimiento al acuerdo plenario 15-02/2004 emitido por el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal en sesión ordinaria de fecha trece de enero de dos mil cuatro, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal que establece: "Las autoridades que emitan las resoluciones o sentencias definitivas a que se refiere la fracción XIV del artículo 13 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, requerirán a las partes en el primer acuerdo que dicten, su consentimiento escrito para publicar sus datos personales, en el entendido de que la omisión a desahogar dicho requerimiento, constituirá su negativa". En tal sentido, en términos del artículo antes señalado, se concede a las partes contendientes, un plazo de CINCO DÍAS contados a partir de su legal notificación, para que manifiesten lo que a su interés convenga respecto a la disposición que establece dicho numeral. Asimismo y con fundamento en los artículos 58 fracción I, 60 fracción V, y 63 de la Ley Orgánica de este honorable Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se faculta a los ciudadanos Secretarios de Acuerdos o Secretario Conciliador ciudadanos Pasantes en Derecho adscritos al Juzgado para la práctica de la diligencia ya referida, y posteriores diligencias y notificaciones personales que se lleguen a dictar en el presente juicio.- Notifíquese.- Lo proveyó y firmo el ciudadano Juez Vigésimo Tercero del Arrendamiento Inmobiliario. Licenciado FRANCISCO SERGIO LIRA CARREÓN, ante ciudadano Secretario de Acuerdos que autoriza y da Fe.

FUENTES

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR CARVAJAL. Leopoldo, *Contratos Civiles*, 3ª ed., Porrúa, México, 1982.

ALSINA. Hugo, *Fundamentos de Derecho Procesal*, (Clásicos de la Teoría General del Proceso) Vol. 4, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2004.

ARELLANO GARCÍA. Carlos, *Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles Especiales*, 3ª ed., Porrúa, México, 2000.

_____. Carlos, *Derecho Procesal Civil*, 6ª ed., Porrúa, México, 2001.

_____. Carlos, *Métodos y Técnicas de la Investigación Jurídica*, 2ª ed., Porrúa, México, 2001.

ARMIENTA CALDERÓN, Gonzalo M., *Teoría General del Proceso, Principios, Instituciones y Categorías Procesales*, Porrúa, México, 2003.

BARRAGÁN. Julia, *Informática y Decisión Jurídica*, 2ª ed., Fontamara, México, 2000.

BECERRA BAUTISTA. José, *El Proceso Civil en México*, 17ª ed., Porrúa, México, 2000.

CAIRÓ BATTISTUTTI. Osvaldo, *Metodología de la Programación, Algoritmos, Diagramas de Flujo y Programas*, Tomo I, Alfaomega, México, 1995.

CHIOVENDA. Giuseppe, *Instituciones de Derecho Procesal Civil*, (Clásicos del Derecho Procesal Civil) Vol. 3, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002.

- COUTURE. Eduardo J., *Estudios, Ensayos y Lecciones de Derecho Procesal Civil*, (Clásicos del Derecho Procesal Civil) Vol. 2, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ. Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Teoría del Contrato, Contratos en Particular*, Porrúa, México, 2000.
- DORANTES TAMAYO. Luis, *Teoría del Proceso*, 8ª ed., Porrúa, México, 2002.
- EYSSAUTIER DE LA MORA. Maurice, *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN, DESARROLLO DE LA INTELIGENCIA*, Thomson-Learning, México, 2002.
- FALCON. Enrique M., *¿Qué es la Informática Jurídica? Del Ábaco al Derecho Informático*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1992.
- FLORES GARCÍA. Fernando, *Teoría General de la Composición del Litigio*, Porrúa, México, 2003.
- GOLDSCHMIDT. James, *Principios Generales del Proceso*, (Clásicos de la Teoría General del Proceso) Vol. 1, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001.
- GÓMEZ LARA. Cipriano, *Teoría General del Proceso*, 8ª ed., Harla, México, 1994.
- LARA SÁENZ. Leoncio, *Procesos de Investigación Jurídica*, 6ª ed., Porrúa, México 2003.
- LOSANO. Mario G., *Curso de Informática Jurídica*, Tecnos, España, 1984.
- MANS PUIGARNAU. Jaime M., *Los Principios Generales del Derecho, Repertorio de Reglas, Máximas y Aforismos Jurídicos*, Bosch, Barcelona, 1979.

MERCADO H. Salvador, *¿Cómo hacer una Tesis? : Tesinas, Informes, Memorias; Seminarios de Investigación y Monografías*. 3ª ed., Limusa, 2003.

MORENO CORA. Silvestre, *Tratado de las Pruebas Cíviles y Penales*, (Clásicos del Derecho Probatorio) Vol. 4, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001.

ONTORIA. Antonio, et. al., *Mapas Conceptuales, Una Técnica para Aprender*, 8ª ed., Narcea, Madrid, 1999.

ORIZABA MONROY. Salvador, *Contratos Cíviles, Doctrina y Formularios*, PAC, México, 2002.

OVALLE FAVELA. José, *Derecho Procesal Cívil*, 8ª ed., Oxford, México, 1999.

_____, *Garantías Constitucionales del Proceso*, Mc. Graw Hill, México, 1995.

OVILLA MANDUJANO. Manuel, *Teoría del Derecho*, Duero, México, 1990.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Bernardo, *Contratos Cíviles*, 6ª ed., Porrúa, México, 1999.

_____. Bernardo, *Derecho Notarial*, 12ª ed., Porrúa, México, 2002.

_____. Bernardo, *Representación Poder y Mandato*, 11ª ed., Porrúa, México, 2001.

PÉREZ LUÑO. Antonio Enrique, *Ensayos de Informática Jurídica*, 2ª ed., Fontamara, México, 2001.

- RÍOS ESTAVILLO. Juan José, *Derecho e Informática en México, Informática Jurídica y Derecho de la Informática*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Serie E: varios, Núm. 83. UNAM, México, 1997.
- ROJINA VILLEGAS. Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo sexto, Contratos, Vol. 1, Porrúa, México, 1998.
- ROCCO. Ugo, *Derecho Procesal Civil*, (Clásicos del Derecho Procesal Civil) Vol. 1, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001.
- SÁNCHEZ MEDAL. Ramón, *De los Contratos Civiles*, 17ª ed., Porrúa, México, 1999.
- SOBERANES FERNÁNDEZ. José Luis, *Los Principios Generales del Derecho en México, Un Ensayo Histórico*, M. A. Porrúa, México, 2003.
- TÉLLEZ VALDÉS. Julio, *Derecho Informático*, 3ª ed., Mc Graw Hill, México, 2003.
- TÉLLEZ SILVA. Ma. Del Socorro, *Una Aproximación a la Representación del Conocimiento Legal en computadora Asistido por Inferencias Difusas*, (Tesis Doctoral) UNAM, México 2000.
- TREVIÑO GARCÍA. Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 6ª ed., Mc Graw Hill, México, 2002.
- ZAMORA Y VALENCIA. Miguel Ángel, *Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación*, (Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Colegio de Notarios del Distrito Federal) Porrúa, México, 2003.
-
- _____ Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 7ª ed., Porrúa, México, 1998.

CD-ROMS

Summae Desarrollo y Comercialización [CD-ROM]. México: THESAURUS JURÍDICO MILENIUM Compendio de Términos Jurídicos Relacionados. -1 CD-ROM, Acompañado de Licencia de Usuario. Requisitos del sistema: Computadora IBM o compatible; Procesador Pentium o superior; Microsoft Windows 9X o superior; Memoria RAM mínima 32 MB; Espacio en Disco Duro de 15 MB; Unidad lectora de CD-ROM 8X; Resolución de video de 800 X600; Microsoft Word 97 o superior para edición de textos; Internet Explorer 4.0 o superior.

Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación. [CD-ROM]. México: IUS 2004, junio 1917 - junio 2004. - 3 CD-ROMS. Requisitos del sistema: Computadora personal IBM o compatible; Sistema Operativo Windows 95,98, ME, 2000, XP, o en su caso Windows 3.x; 32 MB de memoria RAM como mínimo, con 2.5 MB libres en memoria corriendo Windows, 12 MB de espacio en disco duro; Monitor VGA color, recomendable Súper VGA a color; Configuración mínima 256 colores en una resolución de 640 x 480; Unidad lectora de discos ópticos; Impresora Láser, recomendable; Mouse indispensable. Actualización anual.

Editorial Raúl Juárez Carro, S. A. de C. V. [CD-ROM]. México: CONTROVERSIAS EN EL JUICIO DE ARRENDAMIENTO 2004. -1 CD-ROM, Acompañado de Licencia de Usuario. Requisitos del sistema: Sistema Operativo Windows ®98 o Posteriores; 32 MB de memoria RAM y monitor con resolución de 800 X600. Actualización anual.

CURSOS Y CONFERENCIAS

TÉLLEZ SILVA. Ma. del Socorro, "*Discurso de Presentación de la 1ª. Semana de la Informática Jurídica organizada por la División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Derecho y el Centro de Instrumentos de la UNAM*". Ciudad Universitaria, México, D. F., 10 de febrero 2003.

ALMAZÁN ALANIZ. José Antonio, "*Curso de Elaboración de Tesis*." Facultad de Derecho, Ciudad Universitaria, México, D. F., del 14 al 18 de mayo del 2001.

DICCIONARIOS

CABANELLAS. Guillermo, *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, 21ª ed., Heliasta S. R. L, Argentina, 1989.

FERNÁNDEZ MARTÍNEZ. Juan Manuel, *Diccionario Jurídico, Códigos Básicos*, Aranzadi, 2001.

GARRONE, José Alberto, *Diccionario Jurídico*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1987.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, 15ª ed., Porrúa, México, 2001.

MORENO MARTÍN. Arturo, *Diccionario de Informática y Telecomunicaciones*, Inglés-Español, Ariel S. A., España, 2001.

PÁLLARES. Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 26ª ed., Porrúa, México, 2001.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, 22ª ed., Espasa, España, 2001.

HEMEROGRAFÍA

INFORMÁTICA Y DERECHO. Aportes de doctrina internacional, Vol. 5, Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1996.

INTERNET

ALFA – REDi: Revista Electrónica de Derecho Informático [en línea]. España. (Comunidad Virtual) Disponible en World Wide Web: <http://www.alfa-redi.org>

Ateneo de Antropología, Revista Electrónica Interactiva de la Universidad Complutense de Madrid [en línea]. España. Disponible en World Wide Web: http://www.ucm.es/info/dptoants/ateneo/revista_ateneo.htm

AULEX. Revista Electrónica de Formación e Información para el Derecho [en línea]. México. Disponible en Internet: <http://aulex.com.mx>

Boletín Mexicano de Derecho Comparado. Revista Jurídica del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México [en línea]. México. Disponible en World Wide Web: <http://www.juridicas.unam.mx>

EUREKA. Revista Electrónica del Instituto de Investigaciones Jurídicas, de la Universidad Nacional Autónoma de México [en línea]. México. Disponible en World Wide Web: <http://www.juridicas.unam.mx>

Estadísticas. Publicación del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal [en línea]. México. Disponible en World Wide Web: <http://www.tsjdf.gob.mx>

JURISPRUDENCIA

ARRENDAMIENTO. CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.

Jurisprudencia, Sexta Época, Tercera Sala, Apéndice de 1995, Tomo IV, parte SCJN, Tesis 62, p. 42.

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. LA CONFESIÓN FICTA POR SÍ SOLA ES INSUFICIENTE PARA ACREDITARLO.

Jurisprudencia, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Julio de 1998, Tesis I.6o.C. J/10, p. 251.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL. LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE ÁRBITRO.

Jurisprudencia, Octava Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, primera parte, Julio a Diciembre de 1989, Tesis 3a./J.39 (25/89), p. 281.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA USO HABITACIONAL. EL ARRENDATARIO PUEDE ELEGIR CUALQUIER VÍA, ORAL O ESCRITA, PARA EXPRESAR SU VOLUNTAD DE PRÓRROGA, CON TAL DE QUE PUEDA SER CLARAMENTE COMPRENDIDO POR EL ARRENDADOR (ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL)

Jurisprudencia, Octava Época, Tercera Sala, Apéndice de 1995, Tomo IV, Tesis 68, p. 46.

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.

Jurisprudencia, Sexta Época, Tercera Sala, Apéndice 2000, Tomo IV, Tesis 104, p. 83.

ARRENDAMIENTO. NO OPERA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE, SI LA DEMANDA DE TERMINACIÓN SE PRESENTA EN TIEMPO CONFORME A LA JURISPRUDENCIA NÚMERO 75, DE LA COMPILACIÓN

1917-1985, TERCERA SALA, AUN CUANDO SE NOTIFIQUE FUERA DEL PLAZO QUE ELLA ESTABLECE. Jurisprudencia, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 59, Noviembre de 1992, Tesis I.3o.C. J/29, p. 51.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, AVISO DE TERMINACIÓN DEL, EN CASO DE RENUNCIA AL PLAZO DE DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. (CONTRADICCIÓN DE TESIS ENTRE EL PRIMERO Y SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL PRIMER CIRCUITO EN MATERIA CIVIL) Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, p. 352.

ARRENDAMIENTO. VENCIDO EL PLAZO LEGAL DE UN AÑO, ES INNECESARIO DAR EL AVISO PREVIO, SI LA ACCIÓN SE EJERCITA DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES. Jurisprudencia, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo IX, enero de 1992, Tesis I.3o.C.J/24, p. 97.

CONTRATOS. SE RIGEN POR LA LEY SUSTANTIVA VIGENTE CUANDO SE CELEBRAN. Jurisprudencia, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, agosto de 1995, Tesis I.4o.C. J/2, p. 319.

DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA. (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA) Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Tesis 1a./J. 63/2003, p. 11.

DOCUMENTOS PRIVADOS. COPIAS CERTIFICADAS DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTE EL JUZGADOR. (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 136 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES) Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Junio de 1999, Tesis 1a./J. 28/99, p. 19.

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS. (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL) Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Noviembre de 2001, Tesis 1a./J. 86/2001, p.11.

JURISPRUDENCIA. SISTEMAS DE FORMACIÓN. Jurisprudencia, Séptima Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 181-186, Cuarta Parte, p. 309.

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Jurisprudencia, Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, P. 352.

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Ley Reglamentaria del Artículo 5 Constitucional, Relativo al Ejercicio de las Profesiones en el Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.