



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS IMPORTANTES
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO”

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

ARTURO GÓMEZ MARIÑO

Director de Tesis:

Lic. JOSÉ SALVATORI BRONCA

Revisor de Tesis

Lic. GENARO CONDE PINEDA

BOCA DEL RÍO, VER.

2011



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

La presente Tesis es un esfuerzo en el cual, directa o indirectamente, participaron varias personas proponiendo, leyendo, opinando, corrigiendo, teniéndome paciencia, dando ánimo, acompañando en los momentos de crisis y en los momentos de felicidad.

Agradezco a Dios por darme todas las bendiciones que me ha dado y por las pruebas que me ha mandado.

A Rosa Elvith Ruiz Muñoz por estar siempre a mi lado en los mejores y en los peores momentos, por creer siempre en mi, por la confianza y apoyo que me ha demostrado a cada momento y sobre todo por ese amor que me regala cada día.

A los Licenciados. Gerardo Mantecón Rojo, José Salvatori Bronca, Genaro Conde Pineda y el licenciado Rodolfo García Munguía por la amistad, por el apoyo y las enseñanzas que me brindaron durante toda la carrera y sobre todo por el tiempo y la paciencia al momento de asesorarme en el presente trabajo ya que sin su ayuda esto no hubiera sido posible.

DEDICATORIAS

El presente trabajo de tesis se lo dedico a mi familia en especial a mis queridos padres y hermanos que sin su apoyo, y confianza esto no hubiera sido posible. Gracias a sus consejos y palabras de aliento en momentos difíciles. A mi padre por brindarme los recursos necesarios y estar a mi lado apoyándome en todo momento. A mi madre por hacer de mí una mejor persona a través de su ejemplo, consejos y amor, pero sobre todo por ese apoyo incondicional que siempre ha mostrado en los momentos que más lo he necesitado.

A mi hijo Arturito que sin su existencia esta conclusión no tendría el significado que tiene.

A todos mis maestros que todos de manera muy significativa influyeron en mi para el interés y la vocación que cultivaron a través de sus enseñanzas.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
---------------------------	----------

CAPÍTULO I

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.3.- DELIMITACIÓN DE OBJETIVOS	5
1.3.1.- Objetivo General	5
1.3.2.- Objetivos Específicos.....	5
1.4.- FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	6
1.5.- IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES	6
1.5.1.- Variable Independiente	6
1.5.2.- Variable Dependiente.....	6
1.6.- TIPO DE ESTUDIO.....	7
1.6.1.- Teórico y Práctico	7

1.6.2.- Investigación Documental	7
1.6.2.1.- Bibliotecas Públicas	7
1.6.2.2.- Bibliotecas Privadas	7
1.6.3.- Técnicas Empleadas.....	7
1.6.3.1.- Recopilación de Información.....	7
1.6.4.- Fichas Bibliográficas	7
1.6.4.1.- Fichas de Trabajo	7

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO

2.1- EDAD ANTIGUA	8
2.1.1.- Roma	9
2.1.2.- Elementos Esenciales del Arrendamiento.....	9
2.1.3.- Obligaciones del Arrendador.....	10
2.1.4.- Obligaciones del Arrendatario	12
2.1.5.- Acciones Derivadas Del Incumplimiento De Las Obligaciones	13
2.1.5.1.- Actio Locati	13
2.1.5.2.- Actio Conducti	14
2.1.5.3.- Riesgos Del Arrendamiento	14
2.1.6.- Extinción Del Arrendamiento.....	15
2.2.- EDAD MEDIA.....	16
2.2.1.- México Prehispánico	16
2.2.1.1.- Calpulli	16

2.2.2.- Otros Tipos de Tierra con Fines de Administración Pública.....	18
2.3.- EDAD MODERNA.....	19
2.3.1.- México Colonial.....	19
2.3.2.- Bienes Propios.....	20
2.3.3.- Proceso de Arrendamiento del México colonial	20
2.3.4.- Los Bienes Comunes.....	21
2.4.- EDAD CONTEMPORANEA	23
2.4.1.- México Independiente	23
2.4.1.1.- Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1829	23
2.4.2.- Contrato de Locación	23
2.4.3.- Código de Corona 1868	25
2.4.4.- Obligaciones del Arrendador.....	26
2.4.5.- Obligaciones del Arrendatario	27
2.4.6.- Causas de Rescisión del Contrato de Arrendamiento	27
2.4.7.- Subarrendamiento	28
2.4.8.- Arrendamiento de Predios Urbanos.....	32
2.4.9.- Tácita Reconducción.....	33
2.4.10.- Reformas Hechas Al Código Civil Y Al Código De Procedimientos Civiles Del D.F. En 1985 Y1993.....	38
2.4.11.- Reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles en el D.F. en 2003.....	43

CAPÍTULO III

ASPECTOS DOCTRINALES DEL ARRENDAMIENTO

3.1.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU DISTINCIÓN DEL CONVENIO	46
--	----

3.2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO	46
3.2.1.- Otras Clasificaciones Doctrinales Del Contrato	48
3.2.1.1.- Contratos Obligatorios	48
3.2.1.2.- Contratos de Ejecución Inmediata	48
3.2.1.3.- Contratos de Ejecución Instantánea	48
3.2.1.4.- Contratos de Adhesión y Contratos Paritarios o Negociados	48
3.2.1.5.- Contratos Liquidativos.....	49
3.2.1.6.- Contratos Preparativos	49
3.2.1.7.- Contratos Principales	49
3.2.1.8.- Contratos Accesorios	50
3.3.- ELEMENTOS DEL CONTRATO	50
3.3.1.- Elementos de Existencia del Contrato	51
3.3.1.1.- Definición de Elemento.	51
3.3.1.2.- La Voluntad	51
3.3.1.3.- El Objeto.	52
3.3.1.4.- La Forma.....	52
3.3.1.5.- Solemnidad	53
3.3.2.- Elementos de Validez Del Contrato	53
3.4.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	55
3.4.1.- Intuitupersonae	56
3.5.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	57
3.5.1.- Definición del Contrato de Arrendamiento	57
3.5.2.- Diversas Especies de Arrendamiento	58
3.5.3.- Características del Contrato de Arrendamiento	62
3.5.4.- Elementos Esenciales.....	64
3.5.5.- Elementos de Validez	65
3.5.5.1.- Capacidad.....	65
3.5.5.2.- Arrendamiento de Bienes de Personas Incapaces	66
3.5.5.3.- Forma.....	68
3.5.6.- Derechos y Obligaciones De Las Partes.....	69

3.5.6.1. Derechos Y Obligaciones Del Arrendador.....	69
3.5.6.2.- Obligaciones del Arrendador.....	69
3.5.6.3.- Derechos del Arrendador:.....	76
3.5.6.4.- Derechos Y Obligaciones Del Arrendatario.....	78
3.5.6.5.- Obligaciones del Arrendatario.....	78
3.5.6.6.- Casos En Los Que El Arrendatario No Está Obligado A Pagar La Renta	80
3.5.6.7.- Derechos del Arrendatario	84
3.5.7.- Arrendamiento por Tiempo Indeterminado.....	86
3.5.8.- Subarrendamiento	87
3.5.9.- Modos de Terminar el Arrendamiento.....	89
3.5.10.- Prórroga del Contrato de Arrendamiento	91
3.5.11.- Tácita Reconducción.....	92

CAPÍTULO IV

JUICIO

4.1.- DEFINICIÓN DE JUICIO.....	93
4.2.- DEFINICIÓN DEL PROCESO JURISDICCIONAL.....	94
4.3.- PROCESO Y JUICIO	94
4.4.- CLASIFICACIÓN DE LOS PROCESOS	95
4.4.1.- Procesos Civil, Mercantil y de Familia.....	96
4.4.2.- Procesos Oral Y Escrito	96
4.4.3.- Proceso Inquisitorial, Proceso Dispositivo y Proceso Publicista	97
4.4.4.- Procesos con Unidad de Vista y Procesos Preclusivos	98
4.4.5.- Proceso Singular y Proceso Universal	99
4.4.6.- Procesos Uninstanciales y Binstanciales	100
4.4.7.- Procesos de Conocimiento y Procesos de Carácter Ejecutivo	100

4.5.- CONCEPTO DE PARTES	101
4.5.1.- Las Partes En El Proceso Civil	101
4.6.- ETAPAS PROCESALES EN UN JUICIO.....	102
4.6.1.- Etapa Previa.-	102
4.6.2.- Etapa Expositiva.-	103
4.6.3.- Etapa Probatoria.-	103
4.6.4.- Etapa Preconclusiva.-	106
4.6.5.- Etapa Resolutiva.-.....	106
4.6.6.- Etapa Impugnativa.-	106
4.6.7.- Etapa Ejecutiva	107
4.7.- ACTOS PROCESALES	107
4.7.1.- Concepto de Actos Procesales	107
4.7.2.- Demanda	108
4.7.3.- Emplazamiento	111
4.7.4.- Contestación	113
4.7.5.- Vista	114
4.7.6.- Audiencia 219	114
4.7.7.- Audiencia 221	116
4.7.8.- Audiencia 247	116
4.7.9.- Alegatos	117
4.7.10.- Sentencia.....	117
4.7.10.1- Clasificación de la Sentencia	117
4.8.- PROBLEMÁTICA EN LA PRÁCTICA ACTUAL DE LOS JUICIOS ORDINARIOS CIVILES.....	118
4.9.- NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL PROCESO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.....	120
PROPUESTA.-.....	122
CONCLUSIONES.-	123

BIBLIOGRAFIA.- 127

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se exponen las situaciones a las que se enfrentan los propietarios de bienes inmuebles dados en Arrendamiento, el litigante al momento de llevar un juicio ordinario civil en materia de Arrendamiento, ya sea en defensoría de la parte arrendadora o de parte del arrendatario y el aparato judicial mismo al momento de dirimir una controversia de esta naturaleza.

Esta tesis es realizada con la finalidad de proponer la implementación de medidas que al día de hoy son necesarias para dar cabal cumplimiento a lo que dispone la fracción tercera del Artículo 17 de nuestra Carta Magna, 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. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales".

Las medidas que se pretenden implementar en esta materia son el reformar la legislación vigente en cuanto al proceso de los juicios de Arrendamiento de inmuebles, a manera de reducir los plazos y las costas que se generan al llevar un juicio de este tipo, y esto sería mediante la abrogación de las tres audiencias que en la actualidad se practican y que solo subsista una

sola, convirtiendo a este sistema ordinario, en un sistema de juicio sumario en el que se incluya la modificación a la prueba testimonial y confesional en la que se obligue a las partes a exhibir preguntas; y al mismo tiempo crear tribunales especializados como los que en la actualidad existen en el Distrito Federal.

En el primer capítulo comenzaremos por plantear la metodología científica del tema, en el cual se hacen los planteamientos del problema, al igual que se justifican. Se formulará la hipótesis, objetivos que se pretenden alcanzar, y se identifican las variables, así como el tipo de estudio y las técnicas empleadas para realizar este trabajo.

En el segundo capítulo nos abocaremos a exponer los antecedentes históricos del Arrendamiento. El rumbo que este ha tomado desde sus antecedentes mas remotos en Roma en la época antigua, la edad media, edad moderna hasta llegar a la edad contemporánea y de la manera en que se ha ido adaptando a los cambios en la sociedad hasta el siglo XX.

En el tercer capítulo estudiaremos los aspectos doctrinales del contrato en general y del contrato de arrendamiento, las partes que en el intervienen con sus respectivos derechos y obligaciones, así como las causas por las cuales se termina dicho contrato.

En el cuarto capítulo analizamos de manera más detallada al juicio ordinario civil en cada una de sus etapas procesales. Se estudiara al juicio y sus clases ordinaria y sumaria tal y como en la actualidad es substanciado en el Distrito Federal, así como conceptualizaremos a las partes en juicio de Arrendamiento. Expondremos la problemática que existe en la actualidad en los juicios ordinarios civiles en materia de Arrendamiento en el Estado, así como se expone la inoperancia de la legislación vigente respecto de este proceso, con el fin de sustentar la implementación de las medidas que se proponen en el capítulo cuarto

del presente trabajo y así coadyuvar a superar los problemas que se presentan en la actualidad a las partes que intervienen en estos contratos, y sus respectivos defensores legales, como a la maquinaria judicial al momento de dirimir una Litis en este ámbito.

Se concluye con la idea de darles a conocer el punto de vista del suscrito sobre la situación planteada y sustentar este trabajo con los elementos que se presentaran a continuación desde la investigación científica, los antecedentes históricos hasta el análisis detallado de la problemática actual en materia de arrendamiento de inmuebles, proponiendo la abrogación de las audiencias así como la implementación un juicio sumario a manera de aplicar la ley en tribunales expeditos, resolviendo de manera pronta completa e imparcial como nos lo marca la Constitución.

CAPÍTULO I

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Por qué resulta necesario implementar medidas que resulten trascendentales en materia de arrendamiento? Y, ¿De no hacerse el campo inmobiliario, así como el derecho a una vivienda digna, seguirán rezagados en el Estado de Veracruz?

1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Sí, es necesario que se apliquen medidas como la de actualizar la legislación en el Estado en materia de arrendamiento, debido a que en determinadas situaciones legales se hace caso omiso a la norma jurídica, así como también se provocan quebrantos al patrimonio de las personas, ya que al no haber ordenamientos que se adecuen a las actuales circunstancias, el problema se

acrecienta, al grado que impacta directamente en la economía del Estado y por consiguiente en la economía del País, por lo que el Código Procesal Civil debe presentar mecanismos que hagan más eficiente y eficaz la impartición de justicia.

1.3.- DELIMITACIÓN DE OBJETIVOS

1.3.1.- Objetivo General

Analizar a fondo el tema del juicio ordinario civil en materia de Arrendamiento, fundamentalmente las etapas procesales, así como los actos que conforman estas, a fin de justificar la necesidad de las medidas que se proponen, en cuanto a que es fundamental realizar ajustes al procedimiento para poder obtener un verdadero desarrollo procesal.

La materia del Arrendamiento desde el punto de vista del proceso debe a juicio del suscrito obtener cambios que permitan una pronta disposición del bien por parte del arrendador, evitando que el arrendatario disponga y se apropie de dicho bien dejándolo en total abandono.

1.3.2.- Objetivos Específicos

- Se pretende demostrar la inoperancia de los juicios ordinarios civiles en materia de arrendamiento al día de hoy a través del análisis de las etapas y actos procesales del mismo.
- Estudiar los diferentes actos que conforman al procedimiento.
- Implementar una serie de cambios con los cuales se lograría el objetivo de actualización y mejora del proceso.

- Reducir los tiempos.
- En cuanto a que la prueba confesional sea ofrecida previa a la audiencia 219.
- Reducir plazos mediante la abrogación de las tres audiencias y que solo subsista una sola.
- Es necesario implementar medidas que aceleren la tramitación de los juicios de arrendamiento de inmuebles.

1.4.- FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

La implementación de un juicio sumario en materia de Arrendamiento incluyendo la modificación a la prueba confesional y testimonial en las que se obligue a las partes a exhibir preguntas.

1.5.- IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES

1.5.1.- Variable independiente.

Que los juicios ordinarios civiles por Arrendamiento de inmuebles sean realizados de forma sumaria.

1.5.2.- Variable dependiente.

Reforma al código procesal civil del Estado de Veracruz en cuanto a juicios de Arrendamiento.

1.6.- TIPO DE ESTUDIO

1.6.1.- Teórico y Práctico.

1.6.2.- Investigación Documental.

1.6.2.1.- Bibliotecas Públicas.

Universidad Veracruzana. Unidad de Servicios Bibliotecarios Veracruz y de Información. Calz.. Juan Pablo II esq. Av. Adolfo Ruiz Cortinez. Boca del Rio Veracruz. C.P. 94295 México.

1.6.2.2.- Bibliotecas Privadas.

Universidad Villa Rica. Progreso esq. Urano. Boca del Río, Veracruz. C.P. 94299. México

1.6.3.- Técnicas Empleadas.

1.6.3.1.- Recopilación de Información.

1.6.4.- Fichas Bibliográficas.

1.6.4.1.- Fichas de Trabajo.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO

2.1.-EDAD ANTIGUA

Al hablar de Contrato de Arrendamiento, en la edad antigua nos referimos necesariamente a la historia que antecede al Derecho Mexicano, que es el Derecho en Roma, el cual aun en nuestros días es tomado como base de nuestro Derecho.

A continuación presentaremos una breve reseña histórica sobre el Arrendamiento en Roma tal y como ha sido la evolución que ha ido sufriendo el mismo tanto en la época antigua, como lo fue en su paso por la sociedad mexicana a través de diferentes épocas en las que se practicaron esos actos y se ejecutaron los contratos de arrendamiento.

Cabe señalar que los autores e historiadores que se han dado a la tarea de describir la historia del arrendamiento en México lo hacen de una forma muy

general, ya que están basados en los usos y costumbres que tuvo la sociedad a lo largo del historia.

2.1.1.- Roma

El presente trabajo de tesis pretende analizar desde su origen al contrato de arrendamiento, por ello, habremos de incursionar en la cultura romana en donde encontramos la figura de la *Locatio Conductio Rerum*, esta figura jurídica definía al contrato en cuestión de la siguiente manera:

“Contrato por medio del cual el locator (arrendador en nuestros tiempos) se obligaba a proporcionar a otra persona llamada conductor o arrendatario, el conductos, (el goce temporal de una cosa no consumible), a cambio de una remuneración periódica en dinero (merces)”.¹

- Merces.-

El significado que se le da a la palabra es la retribución que hacia el conductor, en si era la retribución periódica que se hacía al locator como pago por el uso de la cosa.

La merces también podía ser en especie cuando se trataba de un fundo de tierra.

2.1.2.- Elementos Esenciales del Arrendamiento.

De igual manera en la antigüedad el contrato de arrendamiento exigía la existencia de determinados elementos esenciales tales como:

¹Margarad D. Guillermo Flores, *El Derecho Privado Romano*, P. 140 Ed Esfinge S.A. México, 1981

- El Objeto y;
- El precio

El objeto podía ser Cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal e incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares.

En Roma el contrato de arrendamiento presta una gran analogía con la compraventa, ya que se perfeccionaba con el simple consentimiento de las partes y así se producían obligaciones para ambas partes.

El precio debía presentar las mismas características que la renta, debía ser cierto, y consistir en dinero; si se prometía una remuneración de otra naturaleza existía un contrato innominado, cuando se trataba de un fundo de tierra la renta se fijaba en especie.

Si el precio no era serio se consideraba que había una donación; en la venta el precio debía ser cierto y serio, con relación al valor de la cosa vendida, en el caso de que la cosa vendida a mitad de su valor real, se podía pedir la rescisión del contrato, esta se podía evitar pagando el comprador en su justo precio lo que faltaba.

2.1.3.- Obligaciones del Arrendador

Independientemente de lo anterior, habremos de precisar que en la antigüedad, igual que en la actualidad se imponían las obligaciones a las partes tanto al arrendador como al arrendatario que a continuación describiremos una a una:

a) Procurar El Uso O Disfrute De La Cosa.

El locator tenía a esta como principal obligación, y esta trataba a la parte más lógica de la definición de arrendamiento y era que debía procurar al inquilino el uso o disfrute de la cosa durante el tiempo que durara el arrendamiento, su obligación se resumía en la fórmula:

Presentare conductori fruilicere”.

b) Procurar El Goce De La Cosa.

Para procurar al arrendatario, el goce de la cosa arrendada, el arrendador debía entregarla al arrendatario, estamos hablando de una “nuda traditio”;

- Nuda Traditio.-

La cual significaba en el caso de este tipo de contratos la entrega a un tercero la tenencia material de una cosa sin desprenderse del ánimo de señor y dueño de la “traditio” que era el modo de adquirir el dominio de la “nuda” o cosa en cuestión.

c) Debía Garantizar Un Derecho Real Oponible A Terceros.

Debía de garantizar al arrendatario un derecho real oponible a los terceros, pero tenía derecho a reclamar al arrendador daños e intereses.

d) Responder De Defectos Ocultos O Dolo.

También el arrendador debía garantizar al arrendatario por los defectos ocultos que disminuyeran la utilidad de la cosa arrendada.

El arrendador no solo era responsable de su dolo, sino también de toda falta ya que en ese entonces era el principal interesado en el contrato. Aunque tampoco se tenía que hacer responsable de casos fortuitos o de fuerza mayor.

Así como hemos señalado que en la antigüedad se imponían obligaciones para el arrendador, también se hacía para el arrendatario, en este sentido podemos afirmar que debían también ser proporcionales a valor de la cosa y a continuación hacemos mención de ellas.

2.1.4.- Obligaciones del Arrendatario

Dentro del Contrato de Arrendamiento se establecían obligaciones para el arrendatario como lo eran fundamentalmente:

- a) Pagar La Renta.
- b) Devolver La Cosa Al Terminar El Arrendamiento.

Por cuanto hace a estas obligaciones habremos de manifestar en cada una de ellas lo siguiente:

- a) Pagar La Renta (Merces).

Debía pagar el precio convenido (merces) y debía transferir su propiedad al arrendador, el precio no consistía en un precio único pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo; sino que se componía de una serie de prestaciones periódicas, a las cuales se les llamaba pensión y solo era exigible en el plazo convenido.

La merces era equivalente al disfrute que el arrendatario obtenía de la cosa arrendada y cesaba el deber de la merces desde el día que se hacía imposible el disfrute sin culpa suya.

b) Devolver La Cosa Al Terminar El Arrendamiento.

El arrendatario estaba obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo; y también se hacía responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suya, pues debía usar la cosa como un diligente padre de familia.

2.1.5.- Acciones Derivadas Del Incumplimiento De Las Obligaciones

En esta época como al día de hoy, por regla general, al incumplimiento de las obligaciones de las partes se generaba una causa de rescisión del contrato, en este caso las partes tenían entonces, la facultad de ejercer ciertas acciones en contra de la otra para que se hicieran cumplir sus obligaciones.

El arrendador (locator) podía exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra el arrendatario, la acción locati o exlocato y el arrendatario (conductor) contra el arrendador por la vía de la acción conduciti o exconductor.

Las acciones que se tenían contempladas para que los arrendadores pudieran ejercitar en contra del arrendatario en caso de incumplimiento de alguna obligación en Roma, en esta época, como lo expresamos anteriormente eran las que mencionaremos a continuación:

2.1.5.1.- Actio Locati

Acción derivada del Arrendamiento que se concede al locator contra el

conductor. Y su objeto primordial era el reclamar el cumplimiento de las obligaciones que éste tenía para con el arrendador, en cuestión del arrendamiento pactado.

Había acciones que estaban también contempladas para que el arrendatario pueda ejecutar contra el arrendador en caso de que este incumpla con cualquiera de sus obligaciones:

2.1.5.2.- Actio Conducti:

Acción de buena fe, utilizada en el contrato de arrendamiento con el fin de proteger al arrendatario para que se consume lo contratado.

El objetivo primordial de esta acción era la de asegurar al arrendatario el uso o disfrute de la cosa materia del arrendamiento, en los casos en que el arrendatario tuviera la intención de terminar antes del tiempo pactado en el contrato.

2.1.5.3.- Riesgos Del Arrendamiento

En esta época como en todos los tiempos existían riesgos, estos riesgos estaban contemplados aun en esta para el arrendador, si la cosa alquilada perecía por caso fortuito; el arrendatario, que debía devolverla al final del arriendo y que se suponía deudor de un cuerpo cierto, quedaba libre y cesa de pagar la merces o precio a esta figura se le llamaba:

- **Res Perit Creditori:**

Principio que mandaba que la cosa perecía para el acreedor.

Este principio era acerca del riesgo que regía en las obligaciones de entrega de las cosas determinadas, desde el momento en que el adquirente se haya convertido en dueño de la misma.

Era el arrendador quien soportaba la pérdida de la cosa arrendada, lo mismo sucedía con la pérdida parcial o simple deterioro, el arrendatario podía obtener una reducción de la merces, y se libraba del arriendo devolviendo la cosa tal y como estaba.

2.1.6.- Extinción Del Arrendamiento

Mientras que en el contrato de compraventa debía procurar al comprador la utilidad perpetua de la cosa vendida, el Arrendamiento solo estaba destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada; este contrato tenía una duración limitada y al terminar se agotaba la fuente de las obligaciones y estas obligaciones se agotaban de la forma en que a continuación mencionaremos:

- La expiración del tiempo convenido. Aunque puede terminar antes con la pérdida de la cosa.
- Por no pagar la merces.
- Por el mutuo disentimiento, (acuerdo de las partes para resolver el contrato).
- La anulación obtenida por el arrendador, cuando el conductor acusa en el disfrute.
- Cuando el arrendador quería la casa para habitarla el mismo.

Otros autores incluyen también las siguientes formas de terminación del contrato:

- Cuando el conductor veía restringido su disfrute
- “Cuando ya terminaba el tiempo convenio en el arrendamiento y las partes seguían actuando igual se consideraba que había una locatio tácita, al respecto Bravo González y Sara Bialostosky, nos dicen que hay relocatio Tácita: cuando termina el plazo del contrato de arrendamiento, pero las partes continúan obrando como si aún estuviera vigente, entonces se consideraba prorrogado bajo las mismas condiciones”.²

2.2.- EDAD MEDIA

2.2.1.- México Prehispánico

2.2.1.1.- Calpulli

Así como en Roma y como en varios países se hizo uso de figuras muy similares en el derecho a partir del derecho romano, México no fue la excepción a la norma, puesto que también se manejaron figuras jurídicas en las civilizaciones más antiguas de las que se tiene registro en el país. Han sido pocos los historiadores que aportan información respecto de la forma de propiedad de los Aztecas y aún menos sobre la forma de Arrendamiento puesto que los historiadores se han abocado más a las formas de gobierno y jerarquías sociales que existían en ese entonces. Y una de las formas de organización más importantes que existía en esta época es la denominada;

² Bravo González, Agustín y Bialostosky Sara, Compendio del Derecho Romano, P. 140 Edit. Pax México 1978

- “CALPULLI”.

Por Calpulli se entiende que eran todas las tierras pertenecientes a un pueblo, entre estas se distinguen las destinadas a:

- Al pago del tributo.
- Las dadas en usufructo a los miembros y las arrendadas
- Las vacantes

A continuación hacemos la descripción detallada de cada una:

- Al pago del tributo

Eran labradas por todos los habitantes en forma comunal y de esta manera se pagaban las rentas con parte de los frutos o lo que hoy en día se conoce como el pago en especie.

- Las dadas en usufructo a sus miembros

Se entregaban a los miembros para su cultivo, pero perdían sus derechos si cambiaban de Calpulli o si no las trabajaban, en caso de que hubiera exceso de tierra se arrendaban a otro Calpulli o a un particular con el objeto de cubrir con la renta las necesidades públicas y comunes, esto se asemeja bastante a lo que hoy en día llamamos Arrendamiento administrativo, que es el que realiza el estado o la administración pública en cualquiera de sus niveles.

- Las tierras vacantes

Eran destinadas entre los que no tuviesen derechos sobre las otras, para que los que usufructuaran tierras de mala calidad las cambiaran, o para arrendarlas a otros calpullis.

2.2.2.- Otros Tipos de Tierra con Fines de Administración Pública

Los tlatocatili, tlatocamili o itónalintlacatl que correspondían a otros tipos de tierras, eran arrendadas para sostener con su producto los gastos del palacio, entre ellos la alimentación de los cortesanos y los huéspedes; no podían ser utilizadas, ni el mismo tlatoani, si no pagaban la renta necesaria.

Los Calpuleque eran las personas encargadas de llevar los planos de las tierras y asentaban en ellos los cambios de poseedor, representaban al calpulli en lo que concernía a la tierra comunal, judicial o extrajudicialmente, tenían que hacer los repartos necesarios y procurar tierra para las familias, vigilar las calles y la limpieza, también decidían las pequeñas disputas, eran una especie lo que hoy se conocemos como jueces y llevaban una especie de registro público de la propiedad y hacienda puesto que ellos otorgaban directamente el tributo al tlatoani. Como se observa en los datos anteriores, en el México Prehispánico se habla de arrendamiento de forma vaga pues solo se hace mención a éste sin explicar las formas de cómo se llevaba a cabo, cuál era el objetivo principal, cuáles eran los elementos de este para poder establecerse, cuáles las obligaciones que se asumían para una y otra parte.

Parece que lo importante de este proceso en el cual se podían obtener tierras para diferentes fines eran precisamente los fines u objeto por los que le deban la connotación final y relevante, sin importar el papel que jugaba la parte que “prestaba” o la parte que “utilizaba” el terreno. Más aun no se especificaban a ciencia cierta los derechos y obligaciones para cada parte, y no existía alguna

forma donde se pudieran comprobar que existía un “trato” o “negociación” entre las partes.

Para analizar más a fondo lo anterior se hace hincapié en que los historiadores solo nos dicen que se daban en “arrendamiento” para cubrir con las rentas los gastos de los soldados o guerreros de los sacerdotes y de los huéspedes, una figura muy similar a lo que hoy conocemos como arrendamiento administrativo.

2.3.- EDAD MODERNA

2.3.1.- México Colonial

Con la llegada de los españoles a México se hicieron muchos cambios no solo en lo que respecta a la repartición de las tierras sino en muchos otros aspectos que repercutieron en la vida de los indígenas.

Los españoles pertenecientes a otra cultura traían ideas diferentes a las indígenas, en muchos aspectos como: religión, leyes, economía, desarrollo social, etc. Y al tratar de imponérselas a la raza conquistada, como se sabe, provocaron luchas y grandes pérdidas tanto culturales como socioeconómicas.

Al principio, los historiadores dicen que tales cambios se hicieron con la autorización de los indios, pues según los españoles, no querían quitarles sus propiedades a la fuerza, sino que se les persuadía diciéndoles que todo era para bien de ellos y como los historiadores fueron los mismos españoles ya nos tocara a nosotros interpretar y juzgar la historia contada por ellos y la que esta expresada en los edificios antiguos que dejaron nuestras antiguas civilizaciones de las que se tiene conocimiento.

A partir de la conquista se formaron consejos especiales a los que se les llamaban: consejo de justicia, consejos de seguridad y consejos de policía con los que se buscaba “el bienestar de los indios” y los españoles, no obstante, como los españoles necesitaban elementos pecuniarios para afirmar su independencia del viejo continente y con ello no estar subordinados a autoridades superiores, así que para satisfacer los fines mencionados, los consejos se allegaron de bienes que se dividían en dos clases:

- **Los propios**
- **Los comunes**

2.3.2.- Los Bienes Propios.

Se entendían por bienes propios a aquellos que no se disfrutaban en común, sino que se arrendaban o se administraban directamente por el ayuntamiento figura que trajeron los españoles a su llegada a este puerto antes llamado la Villarrica de la Veracruz que hoy se conoce como Veracruz, dedicando sus productos a los gastos públicos, para que los vecinos no tuvieran gravamen alguno, el consejo mandaba construir tiendas para dedicar las rentas a los gastos operativos.

2.3.3.- Proceso de Arrendamiento del México colonial:

El “Arrendamiento” de los bienes propios se debía hacer en remate público, al mejor postor, sin que los anteriores arrendatarios gozaran del derecho del tanto o tuvieran preferencias.

Este remate se hacía en presencia de los Aldes y Regidores miembros de la administración pública, cada año debía de rendirse de ingresos y egresos en el

fondo denominado “de propios”, la audiencia respectiva observaba o aprobaba esas cuentas y las remitían al consejo de indias.

Las juntas municipales mandaban pregonar el remate anual de arrendamiento y el del abasto asegurándose de la libertad de las posturas, sin que pudieran concurrir los regidores, sus parientes o paniaguados.

Solo con licencia de la junta superior de hacienda y previa la justificación de su conveniencia, se podían dar los propios en arrendamiento por mas de un año; pero nunca por más de cinco.

Como se observa con la llegada de los españoles al nuevo continente y la emancipación de la raza indígena a las nuevas costumbres y leyes, el modelo de arrendamiento fue notoriamente variado en varios aspectos: los fines, la definición, la definición de las partes, la clasificación y consideración de las actividades que cerraban dicho “contrato”.

2.3.4.- Los Bienes Comunes.

Al hablar de los bienes comunes, necesariamente tenemos que mencionar al la figura del ayuntamiento, el cabildo o consejo municipal.

La figura del ayuntamiento fue introducida por los españoles, los cuales se establecieron en cuanto se fundaron las ciudades y villas.

El patrimonio de los ayuntamientos se formaba con tierras llamadas propias y con otros bienes: los arbitrios, que consistían en alquileres de casas y tierras; el servicio personal de los indios en las obras públicas; las multas impuestas al ganado, y las licencias para fiestas de toros, gallos, juegos de azar y otros.

El cabildo o concejo municipal estaba integrado por alcaldes y regidores, cuya cifra variaba (uno o dos) en función del número de habitantes de la comunidad. Al principio eran elegidos por los vecinos, pero al paso del tiempo la Corona otorgó los cargos a perpetuidad y después fueron vendibles y renunciables.

El cabildo legislaba localmente: expedía las ordenanzas municipales, cuidaba de las obras públicas, de mejorar las condiciones y la calidad del trabajo y la enseñanza elemental, de abastecer a la ciudad, así como de representarla en los pleitos que cualquier tribunal emprendiera en su contra y defender sus privilegios.

Habiendo analizado las figuras antes expuestas, vamos a definir lo que antes se les llamaba bienes comunes que eran administrados precisamente por estas dos figuras, aunque directamente por el ayuntamiento y secundariamente por el consejo municipal o cabildo.

La ley 9, título 28, partida III textualmente de la siguiente forma: “apartadamente son del común de cada ciudad o villa las fuentes de plazas, dejasen las ferias de los mercados, en los lugares donde se ayudan a consejo. En los arenales que son en las riberas de los ríos, en los otros ejidos, en las carreras o corren los caballos, en los montes en las dehesas, de en otros lugares semejantes de estos que son establecidos e otorgados para por comunal de cada ciudad, o villa o castillos u otro lugar”.³

Todos eran bienes de disfrute común de los vecinos, salvo los que por su naturaleza requerían que lo fuera exclusivo, como las casa de cabildo, escuelas, hospitales, etc.

³Esquivel Obregón T., Apuntes para la Historia del Derecho en México, P. 250, Ed. Polis México 1981.

2.4.- EDAD CONTEMPORANEA

2.4.1.- México Independiente

2.4.1.1.- Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1829

El Código Civil para el Gobierno del Estado libre de Oaxaca, de 1829, es el Código Civil mexicano que por primera vez nos habla del contrato de arrendamiento, al decir del Doctor Ortiz Urquidi:

“Oaxaca cuna de la codificación...” no solo por el primer Código Civil, aunque solo sea de un estado, sino por la gran relevancia que tiene al legislar en la materia Civil”.

El análisis del Código Civil del Estado de Oaxaca que veremos a continuación, muestra que el arrendamiento se encuentra comprendido en el título séptimo;

2.4.2.- Contrato de Locación.

A continuación se transcriben algunos de los artículos del Código Civil para el Gobierno del Estado libre de Oaxaca de 1829.

Art. 1288.-

“Hay dos especies de Locación: la de cosas y la de obras.”

Art. 1289.-

“La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de alguna cosa por algún tiempo,. Y mediante cierto precio que esta se obliga a pagarle.”

Art. 1290.-

“La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer alguna cosa a favor de la otra, a virtud d un precio convenida entre ambas.”

Art. 1291.-

“Estas dos clases de locación se subdividen en muchas especies particulares:

Renta: el precio que se paga por el arrendamiento de la heredades rurales.

Flete: el precio del transporte de cosas de un lugar a otro. Jornal o salario: el precio del trabajo o del servicio.

“La empresa de una obra por ajuste o destajo es un contrato de locación, cuando la materia para fabricarla es ministrada por aquél para quien se hace la obra.”⁴

En los artículos presentados podemos observar que se habla del contrato de locación en la forma como lo hacían en el Derecho Romano, (párrafos presentados con anterioridad en este mismo capítulo), en el capítulo referente a la locación nos habla de locados y conductor, debiendo entenderse por estos

⁴OrtizUrquidí, Raúl, Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, P.290, Ed. Porrúa, S.A. México. 1974.

arrendador y arrendatarios: las obligaciones de cada uno de ellos son muy similares a las que en el derecho romano, desde la forma del contrato, las partes hasta los riesgos, etc.

También en el Código de Oaxaca, al igual que en el derecho romano, los muebles de la casa estaban tácitamente hipotecados al pago de los alquileres de la casa.

Art. 1323.-

“Los muebles que amueblan la casa del inquilino están tácitamente hipotecados al pago de los alquileres de la casa”.⁵

Una de las diferencias que existían entre el Código de Oaxaca y el derecho romano está en la forma de terminación del Arrendamiento, ya que en el primero no puede rescindir el contrato de locación, antes del término convenido sin causa legal aunque declarara que tenía necesidad de ocupar la casa.

Art.1326.-

“El propietario de la casa no puede rescindir la locación ni expulsar al inquilino antes del término convenido sin causa legal, aun que declare que tiene necesidad de ocupar por sí mismo la casa, a menos que haya habido estipulación contraria.”⁶

2.4.3.- Código Corona de 1868

Primer Código Civil En El Estado De Veracruz

⁵ Ibídem P. 294.

⁶ Ídem P. 297.

En el Estado se tipificó por primera vez el Arrendamiento en el Código Corona de 1868, el cual fue el primer Código del Estado de Veracruz, razón por la cual se citarán a continuación los artículos que corresponden al arrendamiento.

Definición de Arrendamiento

Artículo 1899.-

“El Arrendamiento es un contrato por el cuál una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa, o a prestarle un servicio personal por un precio determinado.”

Partes que intervenían en el Contrato de Arrendamiento:

Artículo 1903.-

“Arrendador es el que da en arrendamiento alguna cosa; arrendatario es el que la recibe. El arrendatario de predios rústicos se llama colono; el de predios urbanos, inquilino.”

2.4.4.- Obligaciones del Arrendador

En este Código estuvieron contempladas las obligaciones del arrendador que tienen gran similitud con las actuales.

Artículo 1905.-

“Está obligado el arrendador, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la cosa que es objeto del contrato.

II.- A conservar durante el Arrendamiento en estado de servir para el uso la cosa que ha sido arrendada, haciendo para ellos todas las reparaciones necesarias.

III.- A mantener el arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, por todo el tiempo del arriendo.”

Las obligaciones que en este artículo se consignan son muy similares a las obligaciones establecidas en el código vigente solo con la diferencia de que en el actual existen otras obligaciones más que veremos en el curso de esta tesis.

2.4.5.- Obligaciones del Arrendatario

En el siguiente artículo vemos reflejada gran similitud con nuestro código actual en el que solo se aumentan ciertos preceptos que más adelante mencionaremos.

Artículo 1906.-

“Las principales obligaciones del arrendatario son:

I.- Pagar la renta o alquiler en los términos convenido.

II.- Usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, a la falta de pacto, al que racionalmente se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según los usos locales.”

2.4.6.- Causas de Rescisión del Contrato de Arrendamiento

Al igual que en nuestro actual ordenamiento civil se consignan cláusulas de rescisión en los contratos en ese entonces también se contemplaron y estas son las siguientes:

Artículo 1907.-

“No cumpliendo el arrendatario las obligaciones del artículo anterior, puede el arrendador pedir la rescisión del contrato o la indemnización de daños o perjuicios, o solo esto último dejando subsistente el arriendo.”

Artículo 1908.-

“El arrendatario no puede subarrendar o ceder a otro el todo o parte de la cosa arrendada sin el consentimiento del arrendador; pero si este, no siguiéndosele perjuicio, o sin otro motivo fundado, se negase a prestarlo, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato.”

2.4.7.- Subarrendamiento.-

A continuación se analizara la figura del Subarrendamiento que esta contemplada en el artículo 1910 como en artículos que se mencionan al final.

Artículo 1910.-

“El Subarrendatario queda subordinado total o parcialmente en lugar del arrendatario para todas las consecuencias del contrato, según que hubiese subarrendado toda la finca o parte de ella.”

Artículo 1911.-

“El arrendatario no está obligado al pago de la renta, cuando por caso fortuito no pudiese usar la cosa arrendada, con tal que lo ponga inmediatamente en noticia del propietario.”

Artículo 1912.-

“Si la cosa arrendada se ha hecho sin culpa del arrendatario, impropia para el uso convenido, puede pedir la rescisión del contrato”.

Artículo 1914.-

“Los Arrendamientos hechos por los administradores, subsistirán aun después de haber cesado en su encargo, si fuesen conformes a los términos del mandato, o en su defecto, a los que sean de uso local.”

Artículo 1915.-

“El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que se haya pactado expresamente, sé este en alguno de los casos del artículo 1956.”

Artículo 1916.-

“Si durante el arrendamiento, la cosa arrendada ha sido destruida en su totalidad por un caso fortuito, queda rescindido de pleno derecho el contrato; si solo ha destruido parte de ella; puede el arrendatario optar entre la rebaja proporcional de precio o la rescisión del arrendo; pero en ninguno de estos casos, hay lugar a indemnización.”

Artículo 1917.-

“El arrendador no tiene derecho de variar la cosa arrendada.”

Artículo 1921.-

“El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o muestre conatos de hacer en la cosa arrendada.”

Artículo 1928.-

“El arrendamiento hecho por termino señalado, cesa en el día prefijado, sin necesidad de desahucio.”

Artículo 1929.-

“Si terminado el contrato permanece el arrendatario disfrutando la cosa arrendada con aquiescencia del dueño, se entiende que hay tácita reconducción, a menos que haya precedido desahucio.”

Artículo 1930.-

“En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.”

Artículo 1931.-

“No se disuelve el contrato de arrendamiento por la muerte de ninguno de los contratantes, si no hay estipulación en contrario.”

Artículo 1934.-

“Aun que se enajene la finca, subsistirá el Arrendamiento durante el término pactado, siempre que conste por escritura pública, o que su fecha sea legalmente cierta, a no ser que se hubiese estipulado lo contrario.”

Artículo 1935.-

“Si en el Contrato de Arrendamiento se hubiese estipulado que en caso de enajenación puede el nuevo adquiriente desahuciar el arrendatario antes de cumplirse el termino del arriendo, no se deberá indemnización alguna a menos que se haya pactado en el contrato, el arrendatario no podrá ser expulsado de la finca antes del pago de la indemnización.”

Artículo 1936.-

“Si el comprador quiere hacer uso de la facultad reservada en el Contrato, debe avisar el arrendatario con la anticipación de un año tratándose de fincas rusticas, y de dos meses, tratándose de fincas urbanas.”

Artículo 1937.-

“El comprador con pacto de retroventa, no puede usar la facultad de desahuciar al que fuera arrendatario al tiempo de la compra, hasta que haya concluido el plazo para usar el retracto.”

Artículo 1938.-

“El arrendatario tiene derecho de llevarse los aumentos o mejoras que haya hecho en la cosa arrendada, reponiendo en el mismo estado que la tomó.”

Los artículos mencionados anteriormente tratan a las situaciones que se suscitaron en ese entonces, lo cual tiene gran similitud con lo que hoy en día también se contemplan en nuestra legislación vigente.

2.4.8.- Arrendamiento de Predios Urbanos

En los artículos que se mencionan a continuación están contemplados los casos en los que se destruyen los predios urbanos objeto del Arrendamiento por causas que le son imputables al arrendatario así como múltiples disposiciones respecto de los predios urbanos.

Artículo 1948.-

“En cuanto a las reparaciones ligeras que deba hacer el inquilino por su cuenta, se estará a las costumbres locales, en defecto de pacto especial; En caso de duda, son a cuenta del dueño o propietario de la cosa.”

Artículo 1949.-

“El inquilino es responsable del incendio a no ser que se pruebe que provino de caso fortuito o fuerza mayor, o por vicio de construcción, o que se comunicó de una casa vecina, a pesar de la vigilancia que acostumbra a tener un diligente padre de familia, o que efecto de causa de que ninguna culpa tuvo el inquilino”.

Artículo 1950.-

“Si son varios los inquilinos que habitan una casa, todos ellos son responsables mancomunadamente del incendio, a no ser que prueben que principio en la habitación de uno de ellos, quien entonces será el responsable; o

que prueben algunos que el fuego no pudo comenzar por su habitación en cuyo caso no quedan estos responsables, si el mismo arrendador ocupa parte de la casa, también entrará en la parte de la responsabilidad.”

2.4.9.- Tácita Reconducción

En los próximos tres artículos que se citaran, se estudia de manera clara a la TÁCITA RECONDUCCIÓN en los casos en los que el Contrato de Arrendamiento era por tiempo determinado o por tiempo indeterminado.

Artículo 1951.-

“Si no se hubiese fijado el término al Arrendamiento se reputa este de duración indefinida, sujeto a las disposiciones de este capítulo.”

Artículo 1952.-

“En el caso de la tácita reconducción, se entiende por prorrogado el primitivo arrendamiento bajo las mismas condiciones.”

Artículo 1953.-

“Se entiende hecha la reconducción cuando no es expresa, por continuar el inquilino conforme al artículo 1929, en el inquilinato un mes, si el arrendamiento es por años, o tres días si es por meses.”

Artículo 1954.-

“Cuando el arrendador de una casa o parte de ella, destinada a la habitación de una familia, una tienda, almacén o establecimiento industrial,

arriendo también los muebles, el arrendamiento de estos se entenderá por el tiempo que dure el de la casa.”

Artículo 1955.-

“Si el arrendador de los muebles para adornar la casa es un tercero, tendrá hecho el arrendamiento por tiempo indefinido, si no hubiese costumbre en contrario.”

Artículo 1956.-

“En los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por tiempo determinado, se observará precisamente lo convenido, y los inquilinos nos están obligando a desocuparlas dentro del tiempo prefijado la duración del contrato sino en los casos siguientes:

I.- Cuando la finca alquilada demandare reparaciones para evitar su ruina, y estas no pueden hacerse estando ocupada, siempre que el inquilino no use el derecho que le concede el artículo 1918

II.- Cuando el inquilino deteriore la finca por usos indebidos, o la destina a alguno reprobando por la ley o la moral.

III.- Cuando el mismo no paga con puntualidad debida el arrendamiento, o de cualquier otra manera falta a las condiciones estipuladas o usuales del arrendamiento.

IV.- Se presumen pagadas las rentas al último recibo, si este no expresa otra cosa.”

Artículo 1957.-

“En el primer caso del artículo anterior, los propietarios concederán a los inquilinos, para la desocupación, treinta días, contados desde que les hagan saber que necesitan la finca.”

Artículo 1958.-

“La desocupación por las causas expresadas en la fracción 2ª del mismo artículo, deberá efectuarse dentro de los ocho días a la intimación del propietario.”

Artículo 1959.-

“Cuando se pretenda la desocupación por no pagar el inquilino en los términos convenidos con el propietario, o porque aquel haya faltado alguna otra de las condiciones del contrato, vencido en juicio, pagará todas las costas y no podrá continuar en la finca contra la voluntad del propietario.”

Artículo 1960.-

“En todo caso de desocupación, el inquilino que no efectuó dentro de los términos que señala este capítulo, pagará los gastos del juicio a los daños o perjuicios que sufran los propietarios.”

Artículo 1962.-

“Lo prevenido en el artículo precedente no tendrá lugar cuando los inquilinos no paguen con puntualidad el alquiler convenido; pues en tal caso, puesta la demanda y oído al demandado, si compareciere, o juzgándosele en rebeldía si no se presentare, el juez fallara mandado verificar la desocupación, o

hará efectuar su sentencia desde luego, sin perjuicio de conceder la apelación, si hubiere lugar a ella y si fuere dentro del término que fijan las leyes.”

Artículo 1963.-

“Tratándose de fincas urbanas subarrendadas, el inquilino que haya dado en arrendamiento, tendrá respecto del que la haya tomado, los derechos y obligaciones que en este código se asignan al propietario, si tuviere contrato celebrado y en este no se le estorbare la facultad de subarrendar.”

Artículo 1964.-

“El propietario puede alterar la renta al vencerse el plazo del arrendamiento, en los indefinidos podrá hacer el aumento, avisando al inquilino dentro de los términos que se fijan en el artículo 1961.”

Artículo 1965.-

“En el caso de que el subarrendatario pague con puntualidad al inquilino y este no lo verifique en los mismos términos al propietario, podrá dicho propietario dirigirse en lo sucesivo indistintamente al inquilino o al subarrendatario para el cobro de los alquileres que se sigan venciendo, sin perjuicio de pedir la desocupación, si más le conviniere, en este caso el subarrendatario podrá pedir contra el inquilino los daños y perjuicios que se le hayan originado y el cumplimiento de sus demás obligaciones.”

En estos Códigos Civiles encontramos que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Título Vigésimo, Capítulo I.

En ambas legislaciones se habla del Contrato de Arrendamiento y aunque no se encuentran muchas variantes entre sí, y casi se podría afirmar que ninguna; excepto por ejemplo las siguientes diferencias que se mencionan a continuación:

En estos no se habla de locación, sino más bien, de arrendamiento, tampoco se habla de contrato de obra, solo del contrato de arrendamiento de cosas, como se puede ver en los artículos 2936 y 3068 de los códigos de 1870 y 1884, respectivamente.

Se le llama Arrendamiento al contrato por el que una persona cede el uso o el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto. Así mismo se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

Estos Códigos Civiles describen al arrendamiento en la misma forma en que lo hacía el Código Civil de Oaxaca con algunas variantes, y de la misma forma como lo hace el Código Civil actual; las obligaciones, los riesgos, la forma de terminar y el objeto del Arrendamiento básicamente son los mismos.

En el Código Civil de 1870 se hace la prohibición a los funcionarios y empleados públicos de tomar en Arrendamiento los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que ellos hayan intervenido, como se desprende de la lectura del artículo 3074 del citado Código.

Ponen de manifiesto el arrendamiento de animales en los artículos 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190 y del 3045 al 3065, respectivamente. Estos preceptos ya no los contempla el Código Civil actual.

Por lo que respecta al arrendamiento de obras o servicios ya no están regulados en estos códigos, pues pasa a ser materia del derecho laboral, como acontece en la legislación actual.

2.4.10.- Reformas Hechas Al Código Civil Y Al Código De Procedimientos Civiles Del D.F. En 1985 Y1993

Durante más de medio siglo (de 1932 a 1985) se mantuvo estático el texto original del Código Civil Federal sobre el Contrato de Arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y las obligaciones del inquilino y los del arrendador.

Unas reformas extremistas del año de 1985 al Código Civil inclinaron abiertamente la legislación a favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndoles dos prórrogas legales del contrato de un año cada una, limitando durante ellas el monto de la renta, y otorgándoles un derecho del tanto a manera de un gravamen clandestino.

Posteriormente las reformas extreminstas del año de 1993 al Código Civil y de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación a favor de los arrendadores de fincas urbanas, implementando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar de manera irrestricta el principio de la autonomía de la voluntad, según se indica a continuación.

Los cambios de 1993 al Código Civil pueden resumirse así:

- a) Todos los arrendamientos deben celebrarse por escrito, aun cuando se trate de arrendamientos de predios rústicos, imputándose la falta de contrato al arrendador (2406).

- b) Se aumenta de quince a veinte años el plazo máximo para la duración de los contratos de arrendamiento para comercios (2398).
- c) Se suprimen las dos prórrogas de un año cada una de la reforma de 1985, y la prórroga de un año del artículo 2485 del Código Civil.
- d) Se reduce de dos meses a solo quince días el plazo para dar por terminados por preaviso los arrendamientos de predios urbanos por tiempo indeterminado.
- e) Se suprime el derecho de preferencia del inquilino de una finca de uso no habitacional para nuevos contratos de arrendamiento, y solo se le deja tal preferencia para el caso de venta (2447), y se reglamenta la manera del ejercicio de ese derecho por parte de dicho inquilino y se fija el monto mínimo de la indemnización para el caso de cumplimiento (2448-J).
- f) En el caso de uno o varios inquilinos de un inmueble para uso habitacional, se cambia el antiguo derecho del tanto (2448- I) que a manera de gravamen clandestino antes se concedía a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional para el caso del arrendamiento y de venta, ahora por un derecho de preferencia solo para el caso de venta (2448-J) y se reglamenta la forma de hacer uso de ese derecho cuando varios de esos inquilinos del mismo inmueble pretenden hacer uso del mismo (2448-K).
- g) Se iguala la tácita reconducción para los arrendamientos de predios rústicos y de predios urbanos, prolongando el contrato en ambos casos por tiempo indefinido (2487)

Los cambios de 1993 al Código de Procedimientos Civiles pueden resumirse así:

- a) Se da el mismo tratamiento en un juicio a todos los arrendamientos inmobiliarios y no uno especial para los arrendamientos de casas o locales destinados a habitación (rubro título XVI bis), con las siguientes peculiaridades.
- b) Se reduce a cinco días el plazo de nueve días para contestar la demanda, para formular reconvención y para contestar ésta (959), y no hay audiencia previa y de conciliación, sino solo una única audiencia en la que se exhorte a las partes a una amigable composición, se desahoguen todas las pruebas admitidas a las partes, y se dicte sentencia (961).
- c) Cuando el arrendatario demandado confiese o se allane a la demanda, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble (517-III).
- d) Las partes deberán ofrecer sus pruebas e los cuatro escritos que fijan la controversia (demanda contestación, reconvención y contestación a esta), y deberían exhibir al mismo tiempo los documentos que obren en su poder, o el escrito sellado donde hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder (958).
- e) La preparación de las pruebas queda a cargo de las partes, ya que deben ellas presentar a los testigos, a los peritos y las demás pruebas que se les hayan admitido, y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente tal desahogo, el juez expedirá oficios o citaciones y nombrará peritos, poniendo a disposición de la parte oferente de la prueba, los oficios y citaciones, para que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen precisamente en la audiencia (960.I y 959).

- f) Deben los oferentes de prueba de informes, recabar ellos mismos tales informes (285), ya que el juez solo debe poner a disposición de ellos los oficios en que se soliciten tales informes (960-I).
- g) En la fecha de la audiencia deben desahogarse todas las pruebas (959 y 961-II)
- h) Se declara desierta la prueba por causa imputable al oferente al oferente, si el dictamen de su perito o la declaración de su testigo o el documento solicitado por él, no se desahogan en la audiencia (960-II) 961-III).
- i) La prueba pericial sobre cuantificaciones de daños, reparaciones o mejoras, solo se admite en el periodo de ejecución de sentencia y siempre que esta haya declarado su procedencia (285)
- j) La sentencia debe dictarse de inmediato por el juez, tan pronto sean desahogadas las pruebas y aleguen las partes (961-III).
- k) Cuando el inquilino demandado no acredite a solicitud de la actora con los recibos de renta o los escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente debidamente en el pago de las rentas, y se le reclame el pago de estas, se procederá al embargo de bienes al inquilino (962).
- l) Siempre se tiene como domicilio legal del inquilino el inmueble motivo del arrendamiento (963).
- m) Las sentencias interlocutorias de los incidentes deben dictarse conjuntamente con la sentencia definitiva (964).

- n) Todas las apelaciones intermedias deberán resolverse al mismo tiempo que la apelación contra la sentencia definitiva, y si no se apela de ésta, se entenderán consentidas las resoluciones relativas a las apelaciones intermedias (965-I).
- o) No procede la apelación extraordinaria (965-II).
- p) Todas las apelaciones se admiten en el efecto devolutivo (966).
- q) Se suprime el juicio de desahucio.⁷

Como se advierte, el fondo de las reformas del 1993 en materia de Arrendamiento es, por una parte, que en la legislación sustantiva prevalezca a toda costa el principio de autonomía de la voluntad, y para ellos se suprimieron todas las prórrogas legales, no solo la de los dos años de las reformas de 1985, sino aún la de un año prevista en el artículo 2485, se suprimió el derecho del tanto, y se concedió solo un derecho de preferencia para el caso de venta en ciertos arrendamientos, y se suprimió también, el derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, dejándose así la más amplia libertad, para la fijación del monto de la renta en cada contrato aislado de arrendamiento; y por otra parte por cuanto hace a la legislación procesal que se dé cumplimiento también al principio de autonomía de la voluntad, agilizando para ello el trámite de los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos que fijan la controversia, exigiendo que las mismas partes sean las que aporten sus pruebas, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que condene a la desocupación por ser ella solo apelable en el efecto devolutivo, y suprimiendo la apelación extraordinaria.

⁷Ramón Sánchez Medal de los contratos civiles 21 ed. 2004

2.4.11.- Reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles en el D.F. en 2003

En enero del 2003 se llevaron a cabo también reformas muy importantes al Código Civil del D.F., aunque no fueron tan extremistas como las de 1985 o 1993. Estas reformas fueron las siguientes:

- a) Se cuantifica la indemnización que deberá recibir el arrendatario en caso de expropiación del inmueble arrendado, que consistirá en un monto equivalente a seis meses de renta, siempre que compruebe haber habitado el inmueble por lo menos un año. Se establece el derecho del arrendatario a ser indemnizado también, por las mejoras realizadas en los últimos seis meses (2410).
- b) El arrendador está obligado a pagar las mejoras realizadas por el arrendatario si lo autorizó por escrito (2423-I).
- c) Se establece un plazo máximo de dos meses para que el arrendatario asegure la finca en la que ha establecido una industria peligrosa (2440).
- d) Ya existía un derecho de preferencia para el arrendatario en caso de venta, ahora se restablece este derecho, también para el caso de un nuevo arrendamiento, siempre que haya rentado el inmueble por mas de tres años en ambos casos, y no más de cinco, como se establecía con anterioridad (2447)
- e) En el capítulo especial de fincas urbanas destinadas a la habitación, se habla del derecho de preferencia para el caso de enajenación (2448-J), y

en especial, para el caso de compraventa (2448-J-V), no contemplando el supuesto de un arrendamiento.

f) Tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, en los casos en que la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el D.F., el incremento de la renta no puede exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual (2448-D).

g) El arrendador está obligado a entregar recibos por cada mensualidad que reciba del arrendatario, sino lo hace por más de tres meses, se presume que los pagos han sido efectuados, salvo que haya requerido al arrendatario el pago en tiempo y forma (2448-E).

h) El arrendador no puede exigir más de una mensualidad de renta a título de depósito (2448-Ei).

i) Se aumentaron los plazos del arrendatario para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia, de quince a treinta días (2448-J-II y III).

j) Se establece que la indemnización por los daños y los perjuicios ocasionados por la compraventa realizada en violación al derecho de preferencia del inquilino no puede ser menos al 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses (2448-J-V).

k) En caso de que el arrendatario se divorcie durante el arrendamiento y la guardia y custodia se le otorgue a su cónyuge judicialmente, éste o ésta se podrá subrogar en los derechos y obligaciones inherentes al arrendamiento (2448-M)

l) Se redujo de dos meses a treinta días el plazo para dar por terminado el arrendamiento de predios urbanos por tiempo indefinido (2478).

En materia procesal en el caso de que el arrendatario confiese o se allane a la demanda, se aumentó de cuatro a nueve meses el plazo que se le dé a este para la desocupación del inmueble, siempre y cuando compruebe que está y se mantiene al corriente en el pago de las rentas, este beneficio será de seis meses, siempre que el arrendatario exhiba las rentas adeudadas y se mantenga al corriente en el pago de las mismas (517).⁸

⁸ *Ibidem* P. 237.

CAPÍTULO III

ASPECTOS DOCTRINALES DEL ARRENDAMIENTO

3.1.- DEFINICIÓN DEL CONTRATO Y SU DISTINCIÓN DEL CONVENIO.

Iniciaremos definiendo al Convenio ya que el convenio es considerado especie y el Contrato el género del cual haremos su distinción más adelante, y tenemos que en nuestro código civil en sus artículos 1725 y 1726; “que un convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y los contratos son, los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos”.⁹

3.2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO

Los Contratos pueden ser clasificados desde varios criterios, es importante mencionar la clasificación que hacen nuestros legisladores en el Código Civil del Estado de Veracruz el cual divide a los contratos bajo un criterio estrictamente

⁹ Código Civil de Veracruz Ed. 9ª Editorial Cajica 2007 México

jurídico, sin embargo conviene mencionar algunas otras clasificaciones que son bastante conocidas o más fundamentadas, propuestas por la doctrina mexicana.

Los contratos en nuestra legislación son clasificados en:

- a) unilateral
- b) bilateral
- c) oneroso
- d) gratuito

a) Unilateral. Es cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada (1768) y;

b) Bilateral. Cuando las partes se obligan recíprocamente (1769)".

c) Oneroso. Cómo aquél en cual se estipulan provechos y gravámenes recíprocos;

El Contrato oneroso se subdivide y es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice (1771).

d) Gratuito. Es aquél en que el provecho es solamente de una de las partes(1770).

3.2.1.- Otras Clasificaciones Doctrinales Del Contrato

Además de las clasificaciones adoptadas por nuestros legisladores es muy importante mencionar estas no menos importantes que se han hecho en la doctrina acerca de los contratos en general o de ciertos grupos de ellos:

3.2.1.1.- Contratos Obligatorios.

Estos solo generan obligaciones, como el Arrendamiento; y los contratos traslativos o con efectos reales, que transmiten la propiedad o que constituyen derechos reales, sin perjuicio de dar nacimiento también a obligaciones, como la compraventa.

3.2.1.2.- Contratos De Ejecución Inmediata

Como la compraventa de contado, y contratos de ejecución diferida, como el contrato de obra a precio alzado y la compraventa de cosa futura.

3.2.1.3.- Contratos De Ejecución Instantánea

Como la compraventa de contado, y contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen en contratos de ejecución continuada, como el Arrendamiento y contratos de ejecución periódica o de tracto sucesivo, como el suministro.

3.2.1.4.- Contratos de Adhesión y Contratos Paritarios o Negociados

Atendiendo a que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre estas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros. Esta clasificación tiene importancia para la interpretación de las cláusulas dudosas, mismas que deben entenderse en un sentido contrario al autor

de ellas y favorable al contratante que se adhirió simplemente y al que se le impusieron tales cláusulas, por lo que se exige en la ley que se cumplan determinados requisitos en la ley de protección al consumidor en sus artículos 85 y 90, o que además se sujete su texto a la aprobación y registro previo de la autoridad en el artículo 86 y 87 de dicha ley.

3.2.1.5.- Contratos Liquidativos

Como el contrato de división de cosa común y el de transacción, que tiene una naturaleza declarativa y no constitutiva.

Otros autores españoles como Clemente de Diego adoptan la clasificación de los contratos en tres grande grupos:

3.2.1.6.- Contratos Preparativos

"Que tienen por objeto crear un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros contratos posteriores" como promesa de contrato, mandato y sociedad";

3.2.1.7.- Contratos Principales

"Que pueden existir por sí y tienen fin propio independiente de los demás", y que pueden ser o bien consensuales: compraventa, permuta y Arrendamiento (conmutativos todos ellos por lo general, pero existe una excepción al incluir dentro de ellos a la donación) y la compra de esperanza, el juego y la apuesta, la renta vitalicia que para algunos autores españoles es un contrato real; y

3.2.1.8.- Contratos Accesorios

"Que solo pueden existir por consecuencia de otros", que pueden ser consensuales como lo son, la fianza hipoteca, transacción y compromiso arbitral; o reales como lo es la prenda.

A este particular cabe advertir que la dependencia de un contrato accesorio puede ser frente a una obligación y no necesariamente frente a un contrato, como acontece en la fianza para garantizar una deuda legal alimenticia.

Planiol hace notar que es una creencia generalizada que, a diferencia de los derechos reales que constituyen un "numerus clausus" (por qué no hay posibilidad de inventar o constituir otros derechos reales que los contemplados expresamente en la ley); en cambio en materia contractual las combinaciones de prestaciones que pueden obtenerse son en cierto sentido infinitas. Rechaza esto último el mismo Planiol, porque según él las únicas combinaciones que pueden hacerse y los únicos contratos que pueden celebrarse se encuentran comprendidos dentro de una clasificación sintética que al efecto propone, la cual divide a los contratos atendiendo a dos criterios: al objeto de los mismos (objeto - cosa, objeto - trabajo, objeto derecho) y a la contraprestación (que pueda existir o no existir dicha contraprestación y en caso de existir, ser de naturaleza variable).

3.3.- ELEMENTOS DEL CONTRATO

Los elementos del Contrato están clasificados también atendiendo a dos criterios fundamentales los cuales son en cuanto a los elementos que deben reunir para que existan jurídicamente y también existen otros elementos que deben reunir para que estos tengan validez jurídica y sean oponibles a terceros.

3.3.1.- Elementos de Existencia del Contrato

La doctrina mexicana acostumbra a clasificar a los elementos en un contrato como de validez o esenciales, y esto es siguiendo a la norma que nos marca el Código Civil, pero en este caso le llamaremos simplemente elementos de los contratos, y estos elementos son los requisitos indispensables para que el contrato exista, para que produzca los efectos en los términos previstos por la ley.

3.3.1.1.- Definición de Elemento.

Del latín *elementum*, un elemento es un principio químico o físico que forma parte de la composición de un cuerpo.

Son elementos del Contrato:

- El consentimiento

- El Objeto

- La Forma;

- Excepcionalmente la solemnidad

3.3.1.2.- La Voluntad.

Es un elemento indispensable del acto jurídico y los contratos son una especie del género, y en estos actos jurídicos, necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato, pero como este siempre es un acto plurisubjetivo, la unión acorde de las voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico, toma el nombre de consentimiento.

3.3.1.3.- El Objeto.

Se manifiesta como una prestación, ya sea un hacer, dar algo y si la conducta se manifiesta como un no hacer algo puede encausarse como un no hacer. Ahora bien, el contenido de la prestación hacer algo debe ser posible y lícito, ya sea que se proyecte hacia un hecho o hacia una cosa, aquí podemos ir adelantando un poco como se clasifica al objeto y esta parte que acabamos de mencionar, trata algo que nos marca la ley, el cual es un elemento de validez, pero antes tenemos que especificar de manera más sencilla como se clasifican estos requisitos básicos del objeto que son el objeto directo y el objeto indirecto.

Por objeto directo, entendemos a la conducta que puede manifestarse como una prestación, un dar o un hacer y como una abstención el no hacer.

El objeto indirecto del contrato, es la cosa como contenido del dar; el hecho como contenido del hacer; y la abstención como el contenido del no hacer, las cuales necesariamente tienen que ser posible y lícitas.

3.3.1.4.- La Forma.

En términos generales hablamos de forma a la manera de exteriorizar al consentimiento al plasmarlo literalmente en el contrato y comprende la intención o resolución de realizar un acontecimiento que actualice un supuesto jurídico, en este sentido es imprescindible que se emplee alguna manera de proyectar la voluntad y por lo tanto el consentimiento, y esta manera de proyectarlo es la forma, y ésta necesariamente será un elemento de existencia del contrato.

3.3.1.5.- Solemnidad.

Es el conjunto de elementos de carácter exterior del acto jurídico, sensibles, en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del mismo y me refiero excepcionalmente a esta porque no nos lo marca nuestro código civil.

Como les mencionaba al principio de este capítulo existen varios criterios como podemos clasificar a los elementos del contrato, y a continuación mencionaremos la clasificación que nos proporciona la ley, bajo un criterio meramente jurídico:

3.3.2.- Elementos de Validez del Contrato.

Elementos de validez del contrato: Son los que debe tener el contrato ya existente para no estar afectado de nulidad, de manera que la falta de uno de ellos hace que el contrato resulte privado de efectos jurídicos. Los elementos de validez de un contrato son:

- Objeto lícito, y
- Motivo o fin lícito
- Capacidad
- Forma legal
- Voluntad libre y concreta (sin vicios en el consentimiento)

El objeto debe ser lícito de tal manera que su realización no violente lo establecido por la ley.

Cuando hablamos de forma nos referimos a las formalidades que la ley nos marca para que el mismo sea válido.

Concepto de capacidad: La capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, y hacerlos valer.

A continuación voy a mencionar varios conceptos o definiciones, las cuales tiene mucho que ver con la voluntad libre y concreta a la hora de contratar un dar un hacer o un no hacer y estos son los siguientes:

Concepto de vicio: se puede entender por vicio la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución.

Vicios de la voluntad: Se catalogan en error, dolo, mala fe, la violencia, la lesión y capacidad.

Concepto de error: El error es una creencia sobre algo del mundo exterior o interior físico de un ser humano, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad. Pero siempre, aunque se esté en error, se tiene un conocimiento, equivocado, pero un conocimiento al fin y al cabo.

Concepto de mala fe o de mala intención: Es la determinación de la voluntad individual, en orden a un fin que se opone a lo que el legislador de una época establece en protección de los derechos de los demás sujetos jurídicos.

Concepto de dolo: Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él, a alguno de los contratantes; Y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

Concepto de violencia: Es el miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, patrimonial moral o pecuniario, y que lleva a dar la voluntad para realizar un acto jurídico.

Concepto de lesión: La lesión es el vicio de la voluntad de una de las partes en un contrato bilateral oneroso, originado en su inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria; pero ese vicio de la voluntad de una de las partes, debe producir el efecto de que la otra parte obtenga un lucro excesivo, que sea evidentemente desproporcionado a lo que ella por su parte se obliga

Concepto de representación: La representación es el medio que establece la ley o de que dispone una persona capaz, para obtener, a través del empleo de la voluntad de otra persona capaz, los mismos efectos jurídicos que si hubiera actuado el capaz o válidamente un incapaz.

Interpretación de los contratos: Interpretar un contrato es averiguar el sentido en que la declaración de la voluntad de los que contratan es decisiva para el derecho, y así llegar a conocer el alcance y efectos jurídicos de las voluntades que en el intervinieran.

3.4.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El Código Civil como la doctrina mexicana contempla distintas formas de terminación de los contratos, a continuación se citaran las más comunes:

Cumplimiento: Cuando ambas partes cumplieron con sus obligaciones.

Inexistencia: Para efectos prácticos termina el contrato.

Nulidad: Porque no reúne algún requisito de validez.

Muerte: (no en todos los casos solo en los contratos intuitupersonae).

Incapacidad: Sobreviniente (no en todos los casos solo en los contratos intuitupersonae).

3.4.1.- Intuitupersonae.

Es una locución latina que significa „en atención a la persona’. Hace referencia a aquellos actos o contratos que se celebran en especial consideración de la persona con quien se obliga. El matrimonio, los contratos de trabajo, franquicia, mandato, depósito, comodato, sociedad colectiva; la constitución de usufructo, fideicomiso y de los derechos de uso y habitación se encasillan en este concepto.

Rescisión: una de las partes solicita que el contrato se rescinda.

Mutuo acuerdo: ambas partes convienen en terminar el contrato.

3.5.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.5.1.- Definición Del Contrato De Arrendamiento.

Comenzaremos citando al Código Civil vigente para Estado libre y soberano de Veracruz que nos da una definición muy amplia del significado de arrendamiento en su artículo 2331 párrafo I nos dice:

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obliga 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".¹⁰

De esta manera la ley nos da un concepto muy amplio de lo que significa el contrato de arrendamiento.

Citare a algunos autores que tratan los contratos civiles de los cuales se desprenden diferentes tipos de contratos y entre ellos al de arrendamiento, y nos dan diferentes definiciones del concepto del arrendamiento, todos de una manera muy particular y algunos haciendo referencia a detalles muy específicos, pero en esencia el arrendamiento en todas sus definiciones trata los mismos aspectos y tratando de arrendamientos civiles tienen la misma finalidad y los mismos requisitos de validez que nos marca la ley.

Miguel Angel Zamora Y Valencia al respecto nos dice: "El Contrato de Arrendamiento es aquel que 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 llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto.

¹⁰ Código Civil para el Estado de Veracruz, P. 637 Edit. Cajica 2007 México.

Ricardo Treviño García define al arrendamiento: "Se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

Por mi parte llego a la conclusión de tomar una idea de cada una de las definiciones de estos autores para ampliar la perspectiva del concepto de una manera más clara y precisa de lo que significa un arrendamiento de inmuebles pero sin escapar de la idea que nos plantea nuestro código civil, en el cual claramente nos marca el objeto del contrato el cual es conceder el uso o goce temporal de una cosa, por medio del pago de un precio cierto.

3.5.2.-Diversas Especies De Arrendamiento

En México la doctrina, tiende a hacer muchas clasificaciones y especies de Arrendamiento, bajo diversos criterios muy diferentes, algunas más fundamentadas que otras, pero al final de este análisis nos daremos cuenta que la clasificación que nos interesa en este momento es la que se hace de manera estrictamente jurídica, ósea la que nos marca la ley;

El contrato de arrendamiento por razón de la materia que lo regula se clasifica en Arrendamiento Mercantil, Administrativo y Civil:

a) Arrendamiento Mercantil

Será mercantil cuando el contrato se adecue a los presupuestos del artículo 75 del Código de Comercio que a la letra nos dice:

Artículo 75.- "La ley reputa actos de comercio: todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial,

de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajos o laborados”.

Cuando analizamos este artículo, podemos afirmar que cuando se ejecuta una actividad mercantil o comercial se necesita de un inmueble que pueda cubrir las necesidades de dicha actividad y es aquí cuando vemos la necesidad de arrendar un inmueble con la finalidad de realizar una actividad comercial.

Por último podemos afirmar que el contrato de Arrendamiento mercantil la única diferencia que existe en comparación con el Arrendamiento Civil es que uno será destinado a una actividad comercial y en el caso del arrendamiento civil que es el que nos ocupa en esta tesis será destinado a la habitación.

b) Arrendamiento Administrativo

El carácter jurídico del Arrendamiento Administrativo se determinará por la intervención de la Federación, el Estado, Municipio o cualquier Organismo Público en calidad de arrendador o arrendatario.

De lo expuesto anteriormente se observa en el Artículo 2344 del Código Civil vigente para el Estado de Veracruz nos dice:

“Los Arrendamiento de bienes municipales, del Estado o de organismos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren a las disposiciones de este Título”.

Otro de los artículos que tiene que ver directamente con los Arrendamientos administrativos es el artículo 1765 del Código Civil del Estado, que a la letra dice:

“En los Contratos Civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente destinado por la ley.”

¿Qué es lo que entendemos por el artículo anterior?

Entendemos que aun que un contrato sea Administrativo o Civil, esto no significa que exista alguna limitante, lo que nos importa es que para conservar su naturaleza civil es que las actividades que se realicen o el objeto para el cual se contrata un arrendamiento sean de carácter civil.

c) Arrendamiento Civil

Por exclusión a las dos figuras anteriores éste se considerará civil.

Independientemente de la clasificación que mencione anteriormente, existen subespecies de Contrato de Arrendamiento un poco más especializadas, que aunque no tratan al arrendamiento de inmuebles que es lo que nos ocupa al momento considero bastante importante mencionar, y estas son:

- Arrendamiento Financiero o Capitalizable.

El Arrendamiento Financiero es el contrato a través del cual una empresa (la arrendadora), se obliga a comprar un bien para conceder el uso de este a otra persona (arrendatario o cliente), durante un plazo forzoso, el arrendatario a su vez se obliga a pagar una renta, que pueden fijar desde un principio las partes, siempre y cuando esta sea suficiente para cubrir el valor de adquisición del bien, y en su caso los gastos accesorios aplicables. Al término de la relación contractual, el arrendatario puede optar por comprar el activo a un precio preestablecido al

inicio del contrato, prolongar el plazo del contrato a rentas inferiores o bien participar con la arrendadora en la venta del bien a un tercero.

- Arrendamiento Puro u Operativo.

Sigue los principios básicos del Arrendamiento Financiero con la salvedad de que otorga la posesión, pero no establece un mecanismo para otorgar la propiedad. En esta modalidad del arrendamiento, el arrendatario no tiene el compromiso de comprar el bien al término del contrato, por lo que la arrendadora le dará aviso de la terminación del contrato, en dicha notificación, se establecerá el valor de mercado del bien, ello a efecto de que en su caso, la arrendataria manifieste su deseo de adquirir el bien al valor indicado. En caso de que el arrendatario no compre el bien, la arrendadora podrá venderlos a un tercero a valor de mercado o darlos a un tercero en arrendamiento puro o financiero, sin que estas se consideren opciones terminales.

- Arrendamiento de Activos.

Consiste en el Arrendamiento de un activo previamente adquirido por el arrendatario. Ello mejora las condiciones de liquidez de este último, ya que le permite disfrutar de los servicios del bien a cambio de pagos sucesivos por el mismo durante la vigencia del contrato. Se deberá consultar con cada arrendadora, cuales son los bienes susceptibles de este tipo de financiamiento. Independientemente del plan de arrendamiento que se elija, se puede obtener financiamiento hasta por determinado porcentaje del costo de un bien (coches, inmuebles, equipo industrial o de trabajo, etc.), incluyendo otro tipos de costos adicionales, tales como instalación, impuestos, derechos de importación, servicio aduanal, etc., apoyando a que el cliente o arrendatario no tenga que hacer desembolsos considerables al inicio del contrato. Otra característica es que el cliente o arrendatario selecciona el equipo y el proveedor, negocia el precio y

condiciones de la entrega, por lo que ante el vendedor del bien, el cliente obtiene un precio de riguroso de contado, logrando con ello un precio mejor del que obtendría en caso de realizar la compra con financiamiento.

3.5.3.- Características Del Contrato De Arrendamiento

En el Contrato de Arrendamiento de inmuebles, como contrato civil que es, está plagado de características muy especiales que lo hacen distinguirse mucho de los demás contratos, tan es así que nuestros legisladores en nuestro Código Civil le dedican muchos artículos que están específicamente para regular situaciones que se dan en este tipo de contratos.

Las características principales del Contrato de Arrendamiento son las siguientes:

1.- Traslativo de Uso:

Es traslativo de uso porque su objetivo principal es transferir el uso o goce de una cosa principal ya que no depende de ningún otro contrato.

2.- Bilateral:

Este Contrato es considerado bilateral por que impone obligaciones para ambas partes contratantes o dicho de otra manera, porque existen derechos y obligaciones recíprocas.

3.- Oneroso:

El Contrato de Arrendamiento es oneroso, porque hay provechos y gravámenes para ambas partes, o bien porque permite el uso goce o disfrute de una cosa a cambio de un precio cierto.

4.- Consensual:

Este Contrato es consensual porque solo consentimiento de ambas partes dan efectividad a la existencia del contrato mismo.

5.- Formal:

Por qué el Contrato de Arrendamiento debe constar por escrito cuando pasa de cierta cantidad de dinero.

6.- De Tracto Sucesivo:

Se le llama contrato de tracto sucesivo por que no puede cumplirse en un solo acto sino que prolonga sus efectos a través del tiempo.

7.- Conmutativo:

Es conmutativo por que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

8.- Nominativo.-

Porque el Contrato de Arrendamiento está ampliamente regulado en el Código Civil.

3.5.4.- Elementos Esenciales

Ya vimos anteriormente a lo que nos referimos cuando hablamos de elementos esenciales en los contratos aun que de una manera muy general, ahora de manera más específica nos abocaremos a los elementos esenciales que deben reunir los contratos de arrendamiento.

a) Consentimiento:

Este se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión.

b) Objeto:

En el Arrendamiento el objeto está constituido por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

- La cosa:

Según el Código Civil son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

- El precio:

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta o determinada.

3.5.5.- Elementos de Validez

Los elementos de validez consisten como en todo Contrato en: que haya ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición.

3.5.5.1.- Capacidad

Para la celebración de este Contrato, basta la capacidad general para celebrar este contrato.

Cuando nos referimos al arrendador, este debe demostrar que es dueño del inmueble que va a dar en arrendamiento, pero cuando nos referimos a los arrendatarios capacidad es la condición que tiene una persona de ser susceptible de derechos y obligaciones.

Cuando hablamos de capacidad por cuanto hace al arrendatario al momento de contratar, debemos observar que en el caso del subarrendamiento podemos darnos cuenta que no pueden subarrendar sin el consentimiento del dueño del inmueble para hacerlo y esto está claramente establecido en el artículo 2334 del Código Civil de Veracruz en el cual se especifica la capacidad que se le otorga al arrendatario en el Contrato de Arrendamiento.

Artículo 2334.

“El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.”

Artículo 2335.

“En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

Artículo 2336.

“No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.”

Artículo 2337.

“Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en Arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.”

Artículo 2338.

“Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en Arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.”

Quisimos citar los artículos anteriores porque pienso que es importante resaltar la capacidad que les otorga y la capacidad de que priva la ley a algunas personas para tomar o para dar en arrendamiento bienes específicos.

3.5.5.2.- Arrendamiento de Bienes de Personas Incapaces

Por lo que respecta a las personas que ejercen la patria potestad, son tutores, o representan a algún menor o incapacitado por las leyes , la segunda

parte del artículo 365 del código civil, establece que no pueden celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos.

Artículo 499.-

“Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella, puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva.”

Artículo 503.-

“El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial, observándose en su caso lo dispuesto en el artículo 494.”

Artículo 494.-

“Cuando se trate de enajenar, gravar o hipotecar a título oneroso, bienes que pertenezcan al incapacitado como copropietario, se comenzará por mandar justipreciar dichos bienes para fijar con toda precisión su valor y la parte que en ellos represente el incapacitado, a fin de que el juez resuelva si conviene o no que se dividan materialmente dichos bienes para que aquél reciba en plena propiedad su porción; o sí, por el contrario, es conveniente la enajenación, gravamen o hipoteca, fijando en este caso las condiciones y seguridades con que deben hacerse, pudiendo, si lo estimare conveniente, dispensar la almoneda, siempre que consientan en ello el tutor y el curador.”

El arrendamiento en el caso de una sucesión está contemplado en el artículo 1654, que da claramente las pautas a seguir al albacea en estos casos a bien de que este realice su tarea con la mayor transparencia posible.

Artículo 1654.-

“El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso.”

También los mandatarios pueden dar en arrendamiento, de acuerdo con las facultades que les confieran los poderes que se les hubieren otorgado. Es lógico pensar que dichos arrendamientos necesariamente se tendrán que ajustar a los límites de los mandatos, en los casos del mandato especial, pues tratándose de mandatos generales para ejecutar actos de administración, los mandatarios están facultados para realizar cualquier clase de arrendamiento.

3.5.5.3.- Forma

Un contrato de Arrendamiento resulta formal, en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito o que se lleve con ciertos requisitos de formalidad y hasta de solemnidad.

Artículo 2339.-

“El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de tres mil pesos mensuales.”

Artículo 2340.-

“Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cuarenta mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.”

3.5.6.- Derechos y Obligaciones de las Partes

3.5.6.1.- Derechos Y Obligaciones Del Arrendador

En esta parte analizaremos las obligaciones que establece nuestro Código Civil vigente para el arrendador y aun que en el artículo 2345 solo nos establece una lista de cuatro obligaciones, en el análisis de estas vemos depositadas varias más depositadas en varios artículos que contemplan muchas circunstancias más que tienen que ver con las imposiciones que se le hacen al arrendador.

3.5.6.2.- Obligaciones del Arrendador

Como las obligaciones principales que se establecen para el arrendador a continuación listamos las siguientes:

- 1.- Entregar la cosa arrendada.
- 2.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.
- 3.- Transmitir la cosa en el tiempo convenido.
- 4.- Conservar la cosa arrendada.
- 5.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada.

6.- Garantizar el uso o goce pacífico.

7.- Garantizar una posesión útil.

8.- Responder de la evicción.

9.- Pagar por las mejoras hechas por el arrendatario.

10.- Devolver el sado a favor que hubiere del arrendatario.

11.- Preferir al arrendatario en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada

Describiremos cada una de las que se enlistaron con anterioridad:

1.- Entregar la cosa arrendada

La principal obligación del arrendador es la de entregar la cosa arrendada al arrendatario para que este le dé el uso o goce de esta según lo hayan pactado o no, a continuación citaremos los ordenamientos que para este efecto se establecen en nuestro código civil, especialmente al artículo 2345 fracción I.

Artículo 2345.-

“El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

2.-Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.

Esto lo establece el artículo 2331 en su segunda parte donde nos dice que “es temporal por que no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria”.

3.- Tiempo de entrega de la cosa arrendada.

Esta obligación la establece el código en su artículo 2346.- “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.”

4.- Conservar la cosa arrendada

Una de la obligaciones más importantes que se le imponen al arrendador y muchas veces no son respetadas al pie de la letra y por lo cual se originan juicios fallidos, es la de conservar la cosa arrendada y en estos casos la legislación también nos impone las consecuencias de hacer caso omiso a estas obligaciones en este mismo artículo fracción II y en los artículos 2348, 2349.

Artículo 2345 fracción II.-

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

El artículo 2348.-

“El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, judicial o extrajudicialmente ante notario y a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause”.

Artículo 2349.-

“Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedara a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas. El procedimiento será previsto para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles.”

5.- No Estorbar Ni Embarazar de Manera Alguna El Uso, Ni Mudar la Forma de la Cosa Arrendada.

Artículo 2345 fracción III.-

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

6.- Garantizar El Uso o Goce Pacífico

La fracción IV del artículo 2345 del Código Civil impone al arrendador la obligación de garantizar, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Por cuanto hace a este caso lo vamos a analizar más adelante en las obligaciones del arrendatario para entenderlo de una manera más clara y a manera de no ser repetitivos.

Artículo 2345 fracción IV.-

“A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo del contrato”

7.- Garantizar Una Posesión Útil

Esto significa que el arrendador responde de los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuye de tal modo ese uso que, de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

Artículo 2345 fracción V.-

“Que el arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso: a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos de la cosa, anteriores al arrendamiento.”

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en a cosa objeto del contrato son, a elección del arrendatario: pedir la rescisión u ocurrir al juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas (acción rescisoria o redhibitoria, y acción estimatoria quantiminoris o compensatoria) Artículo 2349.

8.- Responde de la Evicción

Esta se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición, y se presentan en las obligaciones de dar en los contratos traslativos de dominio como la compra venta, que aunque no es nuestro caso, tiene mucho que ver con el contrato de arrendamiento, ya que en este contrato se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de un tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento.

Para este caso el legislador estableció determinadas consecuencias, ya que al presentarse la evicción anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

Artículo 2353.-

“Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar la disminución de la renta o la rescisión del contrato o el pago de los daños y perjuicios que sufra.”

9.- Pagar Las Mejoras Hechas Por El Arrendatario

Esta obligación esta consignada en el Artículo 2356.-

“Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatarios:

I.- Si en el contrato, o posteriormente, pero siempre por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, termine el arrendamiento.

Otro artículo que nos aborda el tema de las mejoras es el artículo 2357 y en este se estipula que en el caso se las fracciones II y III del artículo anterior deben ser pagadas por el arrendador no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.”

10.- Devolver El Saldo Que Hubiere A Favor Del Arrendatario

En el artículo 2355 no establece que si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tuviera algún derecho que ejercitar contra aquél; en estos casos se depositara judicialmente el saldo referido.

En la segunda parte del citado artículo podemos darnos cuenta que así como se establece una obligación al arrendador, también se le otorga un derecho, el de retención en el caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que está plenamente justificado.

Artículo 2355.-

“Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no que tenga algún derecho que ejercitar en contra de aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.”

11.- Preferir Al Arrendatario En Igualdad De Condiciones, En Caso De Venta De La Cosa Arrendada

En artículo 2237 y 2238 del Código Civil está depositado un derecho de preferencia que dispone que se le otorga al vendedor en el caso de la compra venta y la obligación al comprador de otorgar este derecho, estoy mencionando estos dos artículos ya que son de gran relevancia para entender que en el caso del Arrendamiento también faculta al arrendatario para ejercer el derecho del tanto en caso de que el arrendador pretenda enajenar el bien materia del arrendamiento y al igual que faculta al arrendatario, obliga al arrendador a cumplir dicha obligación bajo la responsabilidad de pagar los daños y perjuicios ocasionados.

Los derechos con los que cuenta el arrendador los tenemos contemplados en el Código Civil de Veracruz, como las causas por las que puede demandar la rescisión del contrato, y es así como este puede recuperar su inmueble o la cosa arrendada.

Artículo 2237.-

“El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedara sin efecto el pacto de preferencia.”

Artículo 2238.-

“Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.”

3.5.6.3.- Derechos del Arrendador:

El arrendador puede demandar la Rescisión del Contrato:

I.- Por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas. Si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas reclamadas más las vencidas hasta ese momento, los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el juez dará por concluido el

procedimiento.

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2358;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2413;

IV.- En los demás casos que la Ley señale.

Artículo 2423.-

“En los casos del artículo 2378, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.”

Artículo 2424.-

“Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.”

Artículo 2425.-

“Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer al arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.”

Artículo 2426.-

“Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento,

y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.”

Artículo 2427.-

“En el caso del artículo anterior, se observará lo que dispone el artículo 2419, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2420.”

Artículo 2428.-

“Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.”

Artículo 2429.-

“En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391.”

3.5.6.4.- Derechos Y Obligaciones Del Arrendatario

Como ya lo vimos con anterioridad así como se le imponen obligaciones y se le proporcionan derechos al arrendador así de la misma manera se le otorgan garantías al arrendatario.

3.5.6.5.- Obligaciones del Arrendatario

Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, las tenemos establecidas en el capítulo III del Código Civil del Estado de Veracruz

Artículo 2358.-

“El arrendatario está obligado:

I.- A pagar la renta convenida;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o por negligencia, la de sus familiares, domésticos o subarrendatarios;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella”.

1.- El pago de la renta

La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, y esta obligación está depositada por el legislador en la segunda parte del primer artículo que define al arrendamiento que es el 2331, que dice que la otra parte se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, por cierta debemos entender que sea real, es decir, que no sea simulada, y por determinada que sea precisa, exacta.

Otro requisito es el precio o renta, debe ser justo, pues de lo contrario se presenta la lesión.

3.5.6.6.- Casos En Los Que El Arrendatario No Está Obligado A Pagar La Renta

A) por caso fortuito o fuerza mayor

En este caso, no se causa renta mientras dure el impedimento, y si éste dura de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato (Artículo 2364). Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior. (Artículo 2365).

Lo establecido en los artículos anteriores no es renunciable.

B) Por evicción

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causara renta y se observara lo dispuesto en el artículo 2364, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios. (Artículo 2367).

C) Por reparaciones de la cosa arrendada

Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso más de dos meses, en su caso respectivo (artículo 2378).

2.- Tiempo Y Lugar Para Pago De Rentas.

La renta debe comenzar a pagarse desde el día en que reciba la cosa arrendada. Salvo pacto en contrario. (Artículo 2359). Debe ser pagada en el lugar convenido, en la casa habitación o despacho del arrendatario, cualquier clausula en contrario se tendrá por no puesta (Artículo 2360);

3.- Devolución Del Saldo A Favor Del Arrendador Al Terminar El Arrendamiento.

Si al terminar el arrendamiento hubiere un saldo a favor del arrendador, el arrendatario deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido, artículo 2361 que a la letra dice “Lo dispuesto en el artículo 2355 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario”.

4.- Las Rentas Que Deben Pagarse En Frutos

La renta que deba pagarse en frutos, no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, siempre que sean ciertas, en caso de que la renta tenga que pagarse en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el legislador impone la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido (artículo 2363).

5.- Conservar La Cosa En El Estado En Que La Reciba

Tenemos varias obligaciones generadas para el arrendatario previstas para prevenir la conservación de la cosa en el estado que se reciba y estas

obligaciones están contempladas en varios artículos que a continuación voy a mencionar entre ellos el Artículo 2358 fracción II;

- a) Responder de los perjuicios que la cosa en arrendamiento sufra.

Se obliga claramente al arrendatario responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o por negligencia, la de sus familiares, domésticos o subarrendatarios;

- b) Poner en conocimiento al arrendador de reparaciones.

El arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento al arrendador judicial o extrajudicialmente ante notario y a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión (artículo 2348);

- c) Hacer reparaciones de poca importancia.

Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente surgen o son causados por las personas que habitan el edificio, o casa habitación, así como hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento (artículo 2377);

- d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador;

Si el arrendatario varia la forma de la cosa objeto del contrato sin el consentimiento del arrendador, esta se obliga, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado que la recibió, siendo además responsable de daños y perjuicios (artículo 2374);

e) Poner en conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa que otro haga

Artículo 2352.-

“El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve termino posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so 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.”

Ejemplo: un usufructo, una servidumbre, un embargo. Por tal motivo, El Artículo 2351 dispone de la fracción IV del artículo 2345 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce.

El arrendatario en esos casos, solo tiene acción contra los autores de los hechos, y aun que fueren insolventes, no tendrán acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

6.- A Servirse De La Cosa Solamente Para El Uso Convenido Conforme A La Naturaleza Y Destino De Ella.

El legislador en este caso ha sido muy específico por cuanto hace al uso de la cosa dada en arrendamiento y lo hace de manera lógica ya que prevalece en ella la naturaleza de la cosa y previene al arrendador y al arrendatario de manera que pueda quedar especificado claramente en el contrato el destino que esta pueda darse a la cosa (artículo 2358 fracción III).

7.- Devolver La Cosa Arrendada Al Terminar El Arrendamiento

Esta obligación resulta lógica pues de lo que trata el arrendamiento es de ceder el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y al término de este tiempo resulta necesario hacer una restitución de la cosa al dueño de la cosa que ha cedido ese uso o goce; aunque el legislador hace referencia a la calidad con la que se entrega la cosa y con la que debe ser devuelta.

Artículo 2375.-

“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”.

En esta parte llegamos al final de las obligaciones del arrendatario, ahora nos daremos a la tarea de citar los derechos que el código civil le otorga al arrendatario.

3.5.6.7.- Derechos del Arrendatario

Casos en que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

- a) Cuando el arrendador no cumple con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa.
- b) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.

- c) Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella.
- d) Cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses.
- e) Cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses.
- f) Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada.
- g) Cuando el arrendador no realiza las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento.
- h) Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada.
- i) Por la existencia de defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.
- j) Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario.

Regla general: el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae como consecuencia la rescisión del contrato.

3.5.7.- Arrendamiento por Tiempo Indeterminado.

Arrendamiento por tiempo indeterminado:

Los que no tengan un tiempo expresamente determinado para concluir a voluntad de cualquiera de las partes debe haber previo aviso por escrito, con 15 días de anticipación si el predio es urbano y, con un año si es rústico.

Artículo 2411.-

“Los arrendatarios de inmuebles, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, podrán concluir:”

I.- A voluntad del arrendatario, previo aviso judicial o extrajudicial ante el notario dado al arrendador con dos meses de anticipación.

II.- A voluntad del arrendador, previo el aviso indubitable, señalado en la fracción precedente, dado al arrendatario con un año de anticipación. Si el bien es arrendado es rústico deberá observarse lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391.”

Artículo 2390.-

“En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.”

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

Artículo 2391.-

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

Artículo 2412.-

“Dado el aviso el arrendatario del predio urbano está obligado en los últimos meses del término a que se refiere el artículo anterior a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan rentarla.”

3.5.8.- Subarrendamiento

Concepto: hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez en arrendamiento la cosa arrendada.

El subarrendamiento es un arrendamiento que se sobrepone en el mismo objeto arrendado. Por virtud de esta figura, el arrendatario concede a su vez el uso y goce del objeto a otra persona llamada subarrendatario, quien se obliga a pagar un precio llamado renta.

Los requisitos para que se pueda celebrar el subarrendamiento es que exista el consentimiento del arrendador.

Artículo 2413.-

“El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derecho sin consentimiento por escrito del arrendador; si lo hiciere, será causa de rescisión y responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.”

Artículo2414.-

“Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato el arrendatario será responsable al arrendador, como si el mismo continuara el goce de la cosa.”

Artículo 2415.-

“Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario queda subrogado a todos los derechos y obligaciones del arrendatario a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.”

Por regla general no podrá rentar la cosa arrendada ni podrá ceder total o parcialmente su derecho de arrendamiento si no tiene la autorización del arrendador. En caso de que el arrendatario subarriende sin autorización del arrendador, éste será responsable solidario con el subarrendatario de todos los daños y perjuicios que ocasionen al arrendador, siendo además causal de rescisión del contrato de arrendamiento.

Para que el arrendatario pueda a su vez rentar la cosa arrendada deberá contar con la autorización del arrendador. Esta autorización podrá ser general o especial. Se considera autorización general cuando el arrendador faculta al arrendatario para que subarriende el objeto arrendado a cualquier persona. La autorización especial es aquella en la que el arrendador autoriza de manera

expresa el subarriendo designado específicamente al subarrendatario.

El Subarrendamiento con autorización general y autorización especial producen relaciones jurídicas distintas. Cuando se otorga autorización general para subarrendar, el arrendatario y subarrendatario, serán responsables solidarios frente al arrendador. Cuando se conceda autorización especial para subarrendar, el arrendatario se subrogará en los derechos y obligaciones del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

3.5.9.- Modos de Terminar el Arrendamiento

Artículo 2416.-

“El arrendamiento puede terminar:

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

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

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

pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”

Artículo 2417.-

“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2411 y 2412.”

Artículo 2418.-

“Vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se le prorrogue hasta por dos años más ese contrato, pudiéndose aumentar la renta hasta en un diez por ciento si se trata de casa habitación y hasta en un veinte por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o en él establecer alguna industria o comercio también de su propiedad.

El Estado o los municipios que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos, también se sujetarán a las reglas previstas en este artículo.”

3.5.10.- Prórroga del Contrato de Arrendamiento

Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que éste al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año.

El arrendador puede aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

No están obligados a prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. En los casos de prórroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

Artículo 2419.-

“Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.”

Artículo 2420.-

“En el caso del artículo anterior si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.”

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo que dispongan las leyes de inquilinato que se expidan en el Estado.

Artículo 2421.

“Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.”

3.5.11.- Tácita Reconducción

Cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento, y continúa en el uso o goce de la cosa sin oposición del arrendador, tiene lugar la tácita reconducción, es decir, continuará el contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la voluntad. En estos casos el contrato continuará por tiempo indefinido tal como nos lo marca la ley y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

En este caso el contrato se transforma de tiempo determinado en un contrato de tiempo indeterminado. Por ello, las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario, según lo establecido en los artículos citados anteriormente, (2419, 2420 y 2421).

CAPÍTULO IV

JUICIO

4.1.- DEFINICIÓN DE JUICIO.

A continuación citaremos la acepción de la palabra Juicio de acuerdo al diccionario jurídico o legal en castellano y esta es la siguiente:

“Capacidad o facultad de una persona para distinguir entre el bien y el mal, sensatez, cordura. En derecho procesal suele utilizarse como termino sinónimo a proceso, sin embargo no puede identificarse, ya que el juicio equivale a la función intelectual que el juez realiza en la sentencia a base de razonamientos lógicos y valoraciones jurídicas que culminan con el fallo”.¹¹

Un juicio en materia civil es una serie gradual y progresiva de actos tendientes a lograr una decisión jurisdiccional en relación a los hechos planteados por las partes intervinientes, que han sido controvertidos en la causa debiendo el juez en base a la prueba arrimada al proceso, fijar los hechos y decir

¹¹ Diccionario Jurídico o Legal en Castellano, <http://www.lexjuridica.com/diccionario.php>

el derecho que corresponde aplicar al caso concreto.

Este derecho que va a aplicar el juez es derecho civil, es decir normas jurídicas de derecho privado que están contenidas en el Código Civil principalmente y en sus leyes complementarias y modificatorias.

Estas normas están generalmente disponibles para las partes, las cuales se rigen el principio de la autonomía de la voluntad.

En el juicio civil encontramos dos partes: un actor que introduce la demanda y un demandado que opone defensas. Este juicio está compuesto por distintas etapas: introductoria, probatoria, de alegatos y decisoria que es cuando el juez dicta sentencia. Es un proceso eminentemente dispositivo, son las partes quienes deben impulsarlo y quienes deben diligenciar la prueba.

4.2.- DEFINICIÓN DE PROCESO JURISDICCIONAL

Es un conjunto de actos del Estado como soberano, de las partes interesadas y de terceros ajenos, actos todos que tienden o que están proyectados a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido, para dirimirlo. Es la ley general que va a ser aplicada al caso concreto no es una ley procesal sino una ley penal, civil, mercantil o de familia, es decir, la naturaleza de la norma va a ser la que calificará al proceso como penal, civil, mercantil o de familia.

4.3.- PROCESO Y JUICIO

Es muy común que los significados de las palabras Proceso y Juicio se

confundan, se tomen uno por otro y que, en algún sentido, se hagan equivalentes.

En este último caso, la palabra juicio, parece equivaler a lo que hoy entendemos como proceso. Para explicar lo anterior es conveniente recordar que en el siglo XIX los códigos españoles no se llamaron procesales o de procedimientos, sino leyes de enjuiciamiento.

Esta equivalencia se hace más acentuada en los sistemas procesales de origen hispánico, porque en el antiguo Derecho Español prevaleció el concepto de juicio con una significación análoga a la que hoy en día le damos al concepto de proceso.

4.4.- CLASIFICACIÓN DE LOS PROCESOS

Existen diferentes criterios de clasificación de los procesos, pero hablando de los procesos civiles nos abocaremos en el análisis de los procesos ordinarios civiles y los procesos especiales civiles, aunque no está demás citar la clasificación que hace Cipriano Gómez Lara que a continuación analizaremos.

“Primera clasificación: Procesos civil, Mercantil y de Familia (derecho privado).

Segunda clasificación: Procesos Oral y Escrito.

Tercera clasificación: Procesos inquisitorial, dispositivo y publicista.

Cuarta clasificación: Procesos con unidad de vista y preclusivo.

Quinta clasificación: Procesos singular y universal.

Sexta clasificación: Procesos uninstanciales y binstanciales.

Séptima clasificación: Procesos de conocimiento y de carácter.”¹²

4.4.1.- Procesos Civil, Mercantil y de Familia.-

“¿Por qué esta clasificación es tripartita?

Porque hablamos de derecho civil, de proceso mercantil y de proceso de familia, que sería una clasificación de los procesos que podemos llamar de derecho privado. Estamos conscientes de que recientemente se ha cuestionado el carácter meramente privado del proceso de familia, en virtud de que muchos de sus institutos y de su problemática, por implicar aspectos de interés y de orden público podrían salir de la clasificación tradicional del derecho rogado. Sin embargo, hasta la pertenencia de los problemas del proceso familiar al proceso civil ha sido poco impugnada, lo que de ninguna manera supone la posibilidad del surgimiento de otra rama procesal más: el derecho procesal familiar.

En este criterio de clasificación debe atenderse a aquella norma conforme a la cual sentencie el juez cuando resuelva el conflicto. Briseño Sierra distingue la norma sustantiva de la norma procesal, y advierte que una es la que sirve para conducir el proceso, y la otra, la aplicable para resolver el litigio. El proceso se caracteriza de acuerdo con la norma sustantiva que se vaya a aplicar al sentenciar.”

4.4.2.- Procesos Oral y Escrito

“¿Cómo puede afirmarse hoy que un proceso es oral o escrito?

¹²GÓMEZ LARA, Cipriano; Derecho Procesal Civil, 7ª Edición, Editorial Oxford. México 2005.

En el presente más que hablar de procesos orales o de procesos escritos en un sentido puro, debe hablarse de tendencias; de tendencias hacia la oralidad y tendencias hacia la escritura, porque de un proceso puramente oral solo tendría sentido hablar dentro de un enfoque histórico, es decir, en algunas épocas de la humanidad hubo procesos puramente orales, sobre todo los procesos primitivos, como el llamado de salomón. Las partes llegaban ante el juez que podía ser el rey o un anciano respetado y distinguido, pero no había registro alguno de las actuaciones sino que todo era verbal en el sentido material del término. Esta carencia de registros es lo que caracteriza al proceso puramente oral, el que, como podemos observar, tiene más importancia histórica que práctica, ya que este tipo de procesos puramente orales con la evolución de los grupos sociales, casi ya no existen. Ahora, cualquier tipo de proceso lleva alguna clase de registro escrito, es decir, algún expediente.

Entonces, simplemente habrá que detectar la prevalencia, o bien de lo escrito, o bien de lo oral para caracterizar al proceso como tendencia hacia la oralidad o como de tendencia hacia la escritura.”

4.4.3.- Proceso Inquisitorial, Proceso Dispositivo y Proceso Publicista

“El proceso inquisitorial es aquel que apareció en los regímenes de tipo absolutista, despótico o dictatorial. Estos procesos se caracterizan básicamente por una ruptura de la triangularidad de la relación procesal, puesto que el juzgador se ve investido de amplísimos poderes, a tal punto que no solamente lo convierten en un sujeto parcial y suprapartes, sino que lo hacen igualmente parte del proceso. Dicho esto, con otras palabras, en el proceso inquisitorial el juzgador es a la vez juez y parte, y el acusado se ve, como consecuencia, en una posición de inferioridad respecto del juzgador.”

“El proceso dispositivo aparece con el advenimiento de los regímenes de carácter liberal burgués. El proceso dispositivo trata de contraponerse a la índole, a las características del proceso inquisitorial y, en vista de ello, el juzgador pierde los amplios poderes que tuvo durante la etapa del proceso inquisitorial y se ve restringido en su actuación procesal, en su actuación judicial, hasta llegar a convertirse sólo en un mero espectador pasivo de la contienda litigiosa. Por el contrario, en este tipo de proceso las partes ven fortalecidos sus derechos, ven vigorizados sus poderes y posiciones, y formalmente se ven libres en cuanto a la posibilidad de disponer tanto del proceso como de los derechos procesales. Dicha disponibilidad también condujo a excesos y fue el proceso publicista el que vino después a resolver, a superar las deficiencias del proceso dispositivo.”

“El proceso publicista trató de atenuar las desigualdades a que había conducido el liberalismo característico del proceso dispositivo. En el proceso publicista se invistió o se revistió de poderes al juzgador, de los poderes que había perdido durante la etapa del proceso dispositivo. Pero no se le dieron poderes, no se le volvieron a conferir con el mismo propósito que le fueron conferidos al juzgador en el antiguo proceso inquisitorial; en cambio en el proceso publicista el juzgador reconquista amplios poderes, pero se vale de ellos con fines de protección o de tutela a los intereses de aquellas partes procesales que sean económicamente débiles, socialmente desvalidas y, además, que corran el riesgo de estar mal defendidas o asesoradas. En el proceso publicista, las partes que se ven beneficiadas con esta tendencia proteccionista, derivada del empleo que hace el juzgador de los amplios poderes con que se ve revestido, son, como es de suponerse, los núcleos ejidales , los trabajadores u obreros, los acusados en procesos penales, los menores de edad, entre otros. “

4.4.4.- Procesos con Unidad de Vista y Procesos Preclusivos

“Proceso con unidad de vista y es aquel en que se lleva a cabo la concentración de actuaciones procesales a un máximo de expresión, esto es, se

realiza una compactación de los actos procesales, de acuerdo con el principio de economía procesal, a fin de realizar el mayor número de actos procesales en el menor tiempo posible.”

“Un proceso con unidad de vista, llevado a su máxima expresión, sería aquel en el que todos los actos procesales se verificaran, se llevaran a cabo en una sola audiencia, desde la demanda, pasando, por la contestación de la misma, por la etapa probatoria, por los alegatos, llegando hasta la sentencia.”

“El proceso preclusivo, por el contrario, es aquel que tiene varias etapas, varias fases en que se suceden los actos procesales de una manera dispersa en el tiempo. En otras palabras, en el proceso preclusivo hay una dispersión de los actos procesales; hay una distancia, un alejamiento entre cada uno de ellos.”

4.4.5.- Proceso Singular y Proceso Universal

“Proceso singular es aquel en que se reconoce y se resuelve un litigio en relación con la disputa que exista respecto a un derecho o a un bien. En otras palabras, proceso singular es aquel en el cual se debate una cuestión litigiosa que tiene que ver con un derecho o un bien, o con un conjunto de derechos o un conjunto de bienes, pero que no constituyan la totalidad de un patrimonio, y aquí radica la distinción fundamental: que la controversia no se refiera a la totalidad del patrimonio de alguna de las partes. Por el contrario proceso universal es aquel que recae sobre la universalidad de bienes y derechos de alguna de las partes o, siendo más precisos, proceso universal es aquel en que al mismo tiempo se ventilan. Se discuten, diversas pretensiones de dos o más sujetos respecto de la totalidad de un patrimonio, por ejemplo, el caso de que haya una cesación de pagos y el deudor sea insolvente. “

4.4.6.- Procesos Uninstanciales y Binstanciales

“Uninstanciales son aquellos que tienen una única instancia, entendida ésta como el grado de tramitación procesal, según el órgano jurisdiccional a cuyo conocimiento corresponda dicha tramitación desde el planteamiento de la demanda hasta la sentencia definitiva. Los procesos que se tramiten ante un órgano jurisdiccional, sin la posibilidad de sujetarlos a revisión mediante la interposición de un recurso o medio de impugnativo intraprocesal contra la sentencia definitiva, serán uniinstanciales. “

“Son binstanciales aquéllos en los que cabe la posibilidad de un reestudio, de un reexamen de la instancia inicial por medio de un órgano jurisdiccional jerárquicamente superior a aquél otro que hubiera emitido la sentencia y por virtud de la interposición de un recurso en contra de ella.”

4.4.7.- Procesos de Conocimiento y Procesos de Carácter Ejecutivo

“Entre los procesos de conocimiento pueden mencionarse, primero, los declarativos, luego los constitutivos y, finalmente los de condena. Esta clasificación por lo demás, también suele ser de las sentencias y de las acciones (pretensiones) y no solamente de procesos. El carácter declarativo implica que al resolver el tribunal no crea nada nuevo, sino simplemente reconoce y sanciona una situación preexistente. Un proceso es constitutivo y su sentencia también lo será cuando la situación que creen no hubiere existido antes del proceso mismo, y sea una consecuencia que necesariamente se derive de éste; finalmente el proceso de se derive “

4.5.- CONCEPTO DE PARTES

4.5.1.- Las Partes En El Proceso Civil

Normalmente en el proceso civil hay dos partes: La parte demandante y la parte demandada, que pueden, ser personas naturales, personas jurídicas, patrimonios autónomos, etc. cada parte, por otro lado, puede estar constituida por una o más personas, dando lugar a la figura procesal llamada "litisconsorcio". La idea de parte excluye la de terceros. Podemos conceptualizar que es parte aquel que, en su propio nombre o en cuyo nombre se pide, invoca la tutela jurisdiccional de algún derecho subjetivo, promoviendo la actuación de la voluntad de la ley contenida en el derecho objetivo; también es parte aquel contra quien se formula el pedido. De lo anotado es posible establecer una perfecta distinción entre el que pide la tutela jurisdiccional y aquel en favor de quien se pide la tutela.

Algo más, en el derecho sustantivo se hace también una distinción entre la parte acreedora (en términos abstractos y genéricos) y la parte deudora (también en los mismos términos), diferente, lógicamente, de lo que ocurre en el aspecto procesal.

Normalmente el acreedor en la relación material coincide con la posición que adopta quien es parte demandante y el deudor con la que adopta la posición de quien es parte demandada en la relación procesal. Por ello la importancia de determinar las partes en la relación jurídica material y, luego, las partes en el proceso correspondiente, para poder explicar la presencia de la Relación jurídica procesal que nuestro ordenamiento procesal civil exige como condición para la validez y eficacia del proceso como instrumento jurisdiccional. Empero, debemos señalar que el concepto de parte se utiliza con más frecuencia en el ámbito

procesal, de modo que parte en el proceso es quien reclama y contra quien se reclama la satisfacción de una pretensión procesal.

Los terceros incorporados al proceso suelen considerarse como parte en el proceso, dependiendo de la naturaleza del interés con que se incorporan a él.

4.6.- ETAPAS PROCESALES EN UN JUICIO

En este inciso analizaremos al recorrido o procedimiento a través del cual se desarrolla el proceso de un juicio ordinario civil, pasando por cada una de sus etapas procesales, definiéndolas y señalando los términos a las que se sujeta cada una.

Primero que nada vamos a distinguir que las etapas en las que se divide un proceso jurisdiccional son cinco y estas son las siguientes:

- Etapa previa.
- Etapa expositiva.
- Etapa probatoria.
- Etapa conclusiva.
- Etapa resolutive.

4.6.1.- Etapa Previa

Ésta etapa es de carácter eventual, preliminar o previa a la iniciación del proceso, y se puede iniciar con la incitación de los medios preparatorios del proceso, y esto tiene su origen cuando se pretende despejar alguna duda, remover un obstáculo o subsanar una deficiencia antes de iniciar propiamente un proceso. También puede iniciarse poniendo en práctica medidas cautelares, las

cuales son medidas que autoriza la ley para que el titular del derecho subjetivo asegure oportunamente su ejercicio cuando carece de un título ejecutivo mediante el cual pueda de inmediato obtener la ejecución judicial del mismo.

El otro caso en los que se puede iniciar la etapa previa es por medio de los medios preparatorios y esto se da cuando los actos preliminares tiendan a promover o provocar la demanda.

En suma, son medidas que tienen por objeto anticipar los efectos de la sentencia a un momento anterior a efecto de mantener viva la materia del juicio. Por ejemplo: el embargo precautorio, el arraigo, recepción de informes, etcétera.

4.6.2.- Etapa Expositiva

Esta es la primera etapa del proceso la cual se inicia precisamente con la presentación del escrito inicial, tiene como finalidad u objeto que las partes expongan sus pretensiones ante el juez, así como los hechos y preceptos jurídicos en que se basen, las pruebas justificadas de la acción o de la excepción, en esta etapa el juzgador deberá de analizar la demanda, dictamina un auto de inicio, ordena el emplazamiento y el demandado tendrá nueve días para contestar.

4.6.3.- Etapa Probatoria

La fase probatoria se da porque hasta esta etapa el juzgador sólo tiene conocimiento parcial y subjetivo de las pretensiones de las partes; por esto es indispensable proveer al Juez de una visión objetiva sobre la controversia de intereses.

Vamos a distinguir 4 momentos dentro de esta etapa:

1. Ofrecimiento de la prueba:

En este punto las partes ofrecen al órgano jurisdiccional los diversos medios de prueba con los cuales pretenden constatar lo planteado en la litis, las pruebas deben de llevar una concatenación con los puntos establecidos en la demanda para que puedan prosperar, el Código de Procedimientos Civiles de Veracruz establece en el artículo 235 cuáles serán los medios de prueba reconocidos por la ley. Los cuales citamos a continuación:

- Confesión
- Documentos públicos
- Documentos privados
- Dictámenes periciales
- Reconocimiento e inspección judicial
- Testigos
- Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos y,
- en general todos los elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia;
- Fama pública
- Presunciones y
- Demás medios que produzcan convicción en el juzgador.

2. Admisión de la prueba:

En este momento de la etapa probatoria, el juez califica la procedencia de las pruebas ofrecidas, aquí se debe de tomar en cuenta la utilidad de los medios ofrecidos, así como el hecho de que se hayan ofrecido en el plazo establecido.

3. Preparación de la prueba:

En esta fase participan el órgano jurisdiccional, las partes y algunos terceros, se da la citación de peritos y testigos, se formulan interrogatorios o pliegos de posiciones, se fijan fechas para la celebración de audiencias o diligencias.

4. Desahogo de la prueba:

Este momento se da cuando ya se han ofrecido y admitido las pruebas presentadas, según el medio de prueba del que se trate así será el trámite y la naturaleza de los actos: preguntas a partes y testigos, cuestionarios realizados a peritos y respuesta de estos; así como visita del Juez a lugares mencionados en las pruebas.

5. Valoración de la prueba;

Dentro de esta etapa, como su nombre lo indica el juez valorará las pruebas ofrecidas por las partes, como ya se había mencionado deben ser enfocadas a los hechos que sean objeto del litigio, en caso de que no se dé de esa forma podrán desecharse, Cipriano Gómez Lara establece que esta fase no pertenece, en rigor, a la fase de la instrucción, sino a la del juicio, puesto que la valoración de prueba se hace al sentenciarse. Sin embargo, es necesario apuntar la tendencia a una valoración anticipada del material probatorio de acuerdo con los principios de la oralidad cuando el juez, en virtud de la identidad y de la inmediatez, va apreciando el material probatorio paralelamente al desahogo.

4.6.4.- Etapa Preconclusiva

Llamada también conclusiva y de alegatos, en esta etapa se dan las reflexiones, consideraciones, razonamientos y argumentaciones de las partes; se pretende dar una idea al órgano jurisdiccional de lo que se pretende obtener del juicio, en esta etapa igualmente concluye con el derecho de las partes para intervenir y se turnará para resolver. Los alegatos se pueden dar de forma oral o escrita, como nos lo establece el artículo 309 del código de procedimientos civiles del Estado de Veracruz.

4.6.5.- Etapa Resolutiva

En esta etapa la única actividad se va a dar por parte del órgano jurisdiccional, y esta se va a dar habiendo cerrado el periodo de alegatos, y tomando en cuenta las pretensiones y afirmaciones de las partes y valorando los medios de prueba practicados con anterioridad emiten la sentencia jurisdiccional definitiva que viene a terminar con el proceso y a resolver el litigio.

4.6.6.- Etapa Impugnativa

Con esta inicia la segunda instancia y se presenta cuando alguna de las partes o ambas están inconformes con la resolución emitida por el juez, tiene por objeto solicitar del superior jerárquico una revisión del expediente para confirmar, modificar, revocar o regularizar las inconformidades presentadas y resultantes de la resolución de primera instancia. Esta es una etapa eventual. Ya que el código nos marca un término de 5 días para promover un recurso de apelación contra una sentencia y esta como lo acabamos de mencionar se da inicio en una segunda instancia.

4.6.7.- Etapa Ejecutiva

También esta etapa es de carácter eventual y consiste cuando la parte que ha sido condenado no cumple voluntariamente con lo ordenado con la sentencia por lo que se solicita que la realización de lo contenido en esta sea obligatoriamente observado por la parte obligada empleándose sí es preciso los medios de fuerza.

Para decirlo de otra manera la parte vencedora solicita al juzgador que dicte las medidas para lograr la ejecución forzosa de la sentencia, aun contra la voluntad de parte vencida.

4.7.- ACTOS PROCESALES

4.7.1.- Concepto de Actos Procesales.

Son actos procesales los hechos voluntarios que tienen por efecto directo e inmediato la constitución, el desenvolvimiento o la extinción del proceso, sea que precedan de las partes o de sus representantes legales; del órgano judicial o de sus auxiliares; o de terceros vinculados a aquél con motivo de una designación, citación o requerimientos destinados al cumplimiento de una función determinada.

Como todos los actos jurídicos, los actos procesales constituyen manifestaciones voluntarias de quienes los cumplen. En tal circunstancia reside su diferencia respecto de los hechos procesales, que se encuentran, frente a aquéllos, en relación de género a especie, y a los que cabe definir como todos los sucesos o acontecimientos susceptibles de producir, sobre el proceso, los efectos antes mencionados, para entender de manera más clara esta definición vamos a conceptualizar a continuación algunos de estos actos procesales que en si mismo son las etapas procesales:

Demanda – Emplazamiento – Contestación – Vista – Audiencia – Alegatos – Turnar para Resolver – Sentencia.

El recorrido o procedimiento a través del cual se desarrolla el proceso, se va concretando en una sucesión de actos y de hechos que tienen una triple vinculación entre sí, la cual debe de ser cronológica, lógica y teleológica.

Lo que queremos decir con lo anterior es que el proceso va a estar vinculado cronológicamente porque todos los actos procesales se verifican progresivamente durante determinado tiempo. También se va a vincular por lógica por que se refiere a que os actos se relacionan entre sí como presupuesto y consecuencia. Y por último tenemos que todos los actos se enlazan en razón de un fin que persiguen.

4.7.2.- Demanda

Existen en México distintas acepciones para la palabra demanda y esta se da porque se le da uso para distintos fines, pero el significado que nos ocupa es por cuanto hace a la relación del termino como acto procesal.

El diccionario derecho de Rafael de Pina y de Rafael de Pina Vara nos dice al respecto lo siguiente; “Acto procesal verbal o escrito ordinariamente inicial del proceso en el que se plantea al juez una cuestión (o varias no incompatibles entre sí) para que la resuelva, previos los trámites legalmente establecidos, dictando la sentencia que proceda, según los alegado y probado. Por prescripción expresa o derivada del orden natural de las cosas, la demanda debe presentarse ante juez competente (art.143 del código de procedimientos civiles del distrito federal),

fundado en caso contrario la formulación de la excepción de incompetencia del juez (art. 35 del código de referencia).¹³

Dada su calidad de acto formal, la demanda está sujeta a requisitos predeterminados.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (art.255) prescribe que en ella se expresarán:

- 1) El tribunal ante el que se promueve;
- 2) El nombre del actor y la casa que señala para oír notificaciones;
- 3) El nombre del demandado y su domicilio;
- 4) El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- 5) Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;
- 6) Los fundamentos de derecho y la clase de acción procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- 7) El valor de los demandado, si de ellos depende la competencia del juez.

Otra de las acepciones que nos proporciona otro diccionario pero de manera digital es la siguiente:

¹³DE PINA, Rafael; DE PINA VARA, Rafael; diccionario de Derecho, 33ª Edición, Editorial Porrúa, México 2004

“Petición que el litigante que inicia un proceso formula y justifica en el juicio. Escrito en que se ejercitan en juicio una o varias acciones ante el juez o el tribunal competente”.

Si nos remitimos a nuestro Código de Procedimientos Civiles tenemos que en el artículo 207 nos marca claramente los requisitos que debe contener una demanda los cuales citare a continuación;

Artículo 207.-

“Toda contienda judicial principiará con la demanda en la cual se expresarán:

- I.-El Tribunal ante el que se promueve;
- II.-El nombre del actor y la casa que señale para notificaciones;
- III.-El nombre del demandado y su domicilio;
- IV.-El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- V.-Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;
- VI.-Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII.-En su caso el valor de lo demandado.

La demanda debe ser escrita y será optativo para las partes acudir asesoradas a juicio. Cuando una de las partes carezca de asesoramiento por

notoria falta de capacidad económica, se solicitarán los servicios de un defensor de oficio, el que deberá acudir desde luego, a enterarse y hacerse cargo del asunto.

En los negocios sobre materia familiar, el asesoramiento profesional es obligatorio, y de ser de escasos recursos alguna de las partes, se procederá en la forma que se indica en el párrafo que antecede.

El juzgador de oficio proveerá lo conducente a fin de que el procedimiento no se paralice ni se retarde.”

4.7.3.- Emplazamiento

El emplazamiento es en si una invitación que nos hace el órgano jurisdiccional, para que acudamos a rendir una declaración, de manera que aclaremos los puntos que le está marcando la parte actora en su escrito de demanda. Pero para que tengamos un panorama más amplio de lo que es un emplazamiento voy a citar algunas definiciones que nos marca la doctrina.

“Acto procesal destinado a hacer saber al demandado la existencia de la demanda y la posibilidad legal que tiene de contestarla.

Los efectos del emplazamiento son:

- 1) Prevenir el juicio a favor del juez que lo hace;
- 2) Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó siendo competente al tiempo de la citación, aun que después deje de serlo con relación al demandado por que esté cambie de domicilio, o por otro motivo legal;

- 3) Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;
- 4) Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado;
- 5) Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos.

El emplazamiento es el acto del órgano jurisdiccional mediante el cual queda establecida la relación jurídica procesal.”¹⁴

“Citación o requerimiento que se hace a una persona para que comparezca ante un juez o tribunal en el día y hora que se le ha fijado con objeto de oponerse a la demanda o de defenderse en algunos cargos, o para que se persone ante el juzgado superior en caso de apelación de una sentencia en cuyo asunto es parte”.¹⁵

El emplazamiento se conforma de dos elementos principalmente que son:

- Una notificación.- Con la cual se hace saber al demandado que se ha presentado una demanda en su contra, y que esta ha sido admitida por el juez.
- Un emplazamiento.- En sentido estricto, el cual otorga al demandado un plazo para acudir a contestar ante dicho órgano jurisdiccional la demanda.

¹⁴ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, art. 259, México 2010.

¹⁵DE PINA, Rafael; DE PINA VARA, Rafael; diccionario de Derecho, 33ª Edición, Editorial Porrúa, México 2004

4.7.4.- Contestación.-

La contestación de la demanda es el acto procesal mediante el cual el demandado opone sus excepciones y defensas respecto de una demanda. La contestación de la demanda tiene la misma importancia para el demandado que la demanda para el demandante. Puede ser escrita u oral, dependiendo del tipo de procedimiento (escrito u oral).

Según el diccionario de derecho el significado de la palabra como acto jurídico es la siguiente:

“Escrito en que el demandado responde a la demanda, en los términos prevenidos para esta.”¹⁶

La demanda junto con la contestación forman la cuestión controvertida, el asunto que debe resolver el juez . Lo que se expresa en ellas constituye también una limitación para el tribunal en el sentido que solo debe referirse, en su decisión, a las acciones que se hacen valer en la demanda y a las excepciones que oponga el demandado. El juez no puede extenderse a otros aspectos, salvo que la ley le otorgue la facultad para actuar de oficio.

Artículo 213.-

“Para la contestación de la demanda y principalmente para la reconvención, se observarán los mismos requisitos exigidos para la demanda.

Las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fuesen supervenientes. En la misma forma se propondrá la reconvención.”

¹⁶DE PINA, Rafael; DE PINA VARA, Rafael; diccionario de Derecho, 33ª Edición, Editorial Porrúa, México 2004

4.7.5.- Vista

Es el acto procesal por medio del cual el órgano jurisdiccional pone a disposición de la parte actora el escrito de contestación que realiza el demandado a fin de que dentro del término que establece el artículo 217 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado que de manera literal establece“. La contestación de la demanda quedará en el juzgado a la vista del actor”.

En ese caso podrá el actor hacer sus manifestaciones y objeciones que considere necesarias formular en contra del contenido del escrito de contestación.

4.7.6.- Audiencia 219

Primero que nada vamos a definir al significado de la palabra audiencia para poder entrar en materia de juicio, y como acto procesal tenemos que una audiencia es, en sentido procesal, complejo de actos de varios sujetos, realizados con arreglo a formalidades preestablecidas, en un tiempo determinado en la dependencia de un juzgado o tribunal destinada al efecto, para evacuar trámites precisos para que el órgano jurisdiccional resuelva sobre las pretensiones formuladas, por las partes, o por el Ministerio Público, en su caso.

Pueden ser las audiencias de pruebas, de alegatos, de ambas cosas a la vez y de discusión y emisión de la resolución, para lo cual comenzaremos citando las audiencias correspondientes a los casos recién mencionados y a continuación citamos las audiencias que están establecidas en nuestro código de procedimientos civiles.

Artículo 219.-

“Dentro de los ocho días siguientes al de la contestación a la demanda o una vez concluido el término para producirla, a petición de parte o de oficio, convocará al juez a una audiencia, en la que las partes dialogarán por el término máximo de quince minutos a fin de que puedan llegar a un arreglo. En caso de que lleguen a un acuerdo, celebrarán un convenio y si estuviera ajustado a derecho y no lesionare derechos de las partes o de tercero, el juez lo aprobará elevándolo a la categoría de cosa juzgada. En los negocios radicados en los juzgados de lo familiar, los trabajadores sociales procurarán avenir a las partes, proponiéndoles alternativas de solución y de llegarse a un convenio, se procederá en la forma antes señalada; a falta de trabajadores sociales y en los demás juzgados civiles y mixtos, el Secretario de trámite o en su defecto, el de acuerdos propondrá a las partes alternativas e solución. Si no hubiese convenio, se proseguirá con la audiencia, en la que las partes en debate verbal fijarán con claridad los puntos cuestionados y en él se observarán las siguientes reglas:

I.- El demandado y el actor, en sus casos, deberán confesar, negar o explicar los hechos aducidos en la demanda y en la contestación;

II.- El silencio y respuestas evasivas de las partes, se tendrán como confesión de los hechos a que se refieren;

III.- Debe examinarse a los testigos que presenten las partes, y, de ser posible, practicarse las pruebas pericial y de inspección que hayan sido ofrecidas;

IV.- No se requiere acta pormenorizada de las juntas, basta con asentar en ella los puntos controvertidos, entendiéndose que hay conformidad de las partes, con todos los demás, y

V.- Debe el juez, con toda energía, suprimir digresiones y alegatos de los litigantes, compeliéndolos a responder llanamente sobre los hechos de la contestación, sobre la réplica y sobre las preguntas que se formulen en materia de pruebas.

4.7.7.- Audiencia 221

Artículo 221.-

“Si no fue posible la recepción de todas las pruebas en la audiencia a que se refiere el artículo 219, al término de ésta, el juez de oficio citará para otra y ordenará la preparación de las pruebas pendientes. Esta audiencia deberá celebrarse dentro de los veinte días siguientes al en que se haya efectuado la primera.”

4.7.8.- Audiencia 247

Artículo 247.-

“Las diligencias de prueba sólo podrán practicarse dentro del término probatorio, bajo pena de nulidad y responsabilidad del juez. Se exceptúan aquellas diligencias que, pedidas en tiempo legal, no pudieran practicarse por causas no imputables al interesado, o que provengan de caso fortuito, de fuerza mayor o dolo del colitigante; en estos casos, el juez, si lo cree prudente podrá mandar concluir las dando conocimiento de ellas a las partes y señalando al efecto un término prudente por una sola vez.”

4.7.9.- Alegatos

En esta etapa procesal se dan los razonamientos o una serie de ellos con que los abogados de las partes pretenden convencer al juez o tribunal de la justicia de la pretensión o pretensiones sobre las que están llamados a decidir.

Los alegatos pueden ser verbales o escritos.

4.7.10.- Sentencia

La sentencia es la parte del proceso que le da fin al juicio y esta se da con una resolución judicial emitida por el órgano jurisdiccional en una instancia o puede darse en los casos de los recursos extraordinarios, en nuestro código de procedimientos civiles se hace referencia a la sentencia ejecutoria en el artículo 338. Una de las definiciones más sencillas que tenemos es la que nos dice que la sentencia es la declaración de la norma jurídica aplicable a un caso concreto. Muchos autores como Briseño Sierra sostienen “que la sentencia ya no es acto jurisdiccional. Que son jurisdiccionales todos los actos del estado previos a la sentencia, este acto ya no sería eminentemente jurisdiccional. Debe examinarse con cuidado esta posición porque es revolucionaria y, como muchos de los conceptos e ideas de ese autor no tiene buena acogida entre los sectores tradicionales de la doctrina”.

4.7.10.1- Clasificación de la Sentencia

A continuación analizaremos a la sentencia y su clasificación y las diferencias que existen entre si ya que la doctrina tiende a clasificarlas de acuerdo a diferentes criterios, pero el criterio que nos ocupa es el que vamos a resolver a continuación.

Las sentencias pueden clasificarse en sentencias definitivas y sentencias interlocutorias.

Sentencias Definitivas.- Hablamos de sentencias definitivas cuando son ellas las que resuelven un litigio principal en un proceso.¹⁷

Sentencias Interlocutorias.- Según la etimología de interlocutorio es aquella que resuelve una cuestión parcial o incidental, dentro de un proceso. El Vocablo interlocutorio quiere decir a media plática o discurso.

4.8.- PROBLEMÁTICA EN LA PRÁCTICA ACTUAL DE LOS JUICIOS ORDINARIOS CIVILES

El problema principal que enfrentamos actualmente al momento de ser parte en una contienda judicial en materia de arrendamiento son los términos que tenemos establecidos para desahogar cada una de las etapas procesales en nuestra legislación, ya que estos términos son genéricos para cualquier clase de controversia, es por esta razón que al momento de llevarlo a la práctica, enfrentamos la inoperancia de la misma.

Tenemos que el juez es el encargado de llevar a cabo las audiencias como nos lo establece nuestro código de procedimientos civiles, en las respectivas audiencias establecidas que son la audiencia 219, y la audiencia 221, no tiene el tiempo suficiente para llevarlas a cabo, por la ya conocida carga de trabajo que estos enfrentan. Si tomamos en cuenta la cantidad de audiencias que ellos tienen durante un día normal, que son alrededor de cuatro a cinco, las cuales muchas veces tienen que suspenderse por la cantidad de pruebas que se tienen que desahogar las cuales tienen que diferirse para celebrarse en otro momento, es así

¹⁷GÓMEZ LARA, Cipriano; Derecho Procesal Civil, 7ª Edición, Editorial Oxford. México 2005.

que se van suspendiendo en orden cronológico y en este punto es en cual se van agotando los tiempos, y no se cumplen con los términos establecidos por la ley.

En consecuencia tenemos que los términos establecidos para dictar una sentencia después de la etapa de alegatos no se cumplen por lo expuesto anteriormente.

Si analizamos las situaciones que se viven en los juzgados día a día tenemos que los gastos que esto le generan tanto a las partes como al Estado, notaremos que tenemos una deficiencia en cuanto a la impartición de justicia, ahora si a este análisis lo diferimos al área de arrendamiento de inmuebles notaremos que estamos aún más rezagados en el Estado de Veracruz, puesto que en esta clase de juicios, el abogado defensor del arrendatario se vale de todos los recursos que la ley le brinda para dilatar lo más que se puede las resoluciones que puedan ser orientadas al pago de rentas caídas así como la desocupación del inmueble, y de esta manera orillar al arrendador en su caso la parte actora, a conformarse con la desocupación del inmueble y perder la utilidad para la que la inversión fue creada pues parte muy importante de inversiones en inmuebles es con la finalidad económica que estas se supone que tienen las inversiones en arrendamientos.

Tomaremos como punto de referencia al Distrito Federal en donde ya se llevan este tipo de juicios en materia de arrendamiento como sumarios desde el año 2003 cuando se hicieron algunas reformas y con ellas se crearon los juzgados especializados en materia de arrendamiento de inmuebles por la problemática que enfrentaban en ese entonces. Ahora si tomamos en cuenta el crecimiento demográfico que existe hoy en día en el estado de Veracruz notaremos que es necesario actualizar sino de esta manera tan radical, creando juzgados especializados, si abrogando ciertas normas con tal de que estos juicios se lleven

de una manera más ágil, por lo que hacemos hincapié en que se lleven de manera sumaria.

4.9.- NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL PROCESO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

En este inciso se exponen los puntos por los cuales el suscrito considera necesario actualizar la legislación procesal en materia de arrendamiento de inmuebles de manera que la legislación que los rige sea reformada a manera que sea un procedimiento especial el que se establezca para dirimir este tipo de controversias y en consecuencia, este tipo de procesos se lleven de forma especializada y no como un juicio ordinario, ya que como lo comentamos en el inciso anterior, se trasgreden los derechos tanto del arrendador como del arrendatario, y al final se traen consigo consecuencias que tienen un impacto directo en la sociedad en muchos aspectos como los son el estancamiento de la economía de las personas y el abaratamiento de los bienes raíces en arrendamiento y esto en lugar de beneficiarnos nos perjudica, de esto resulta un escaso número de viviendas para la renta. Las pocas habitaciones rentadas resultan caras e inadecuadas, por la falta de competencia justa.

Una de las más importantes necesidades que se encuentran en el estudio de este tema es el de la sobreocupación de viviendas, lo que provoca promiscuidad e influencias negativas en el desarrollo de los integrantes de la familia, la aparición de cinturones de miseria, ciudades perdidas, "paracaidismo" y sus consecuentes derivaciones, esto repercute de una manera muy denigrante en la familia y como base de la sociedad debemos de preocuparnos un poco más por esta situación y esto debido a la política paternalista que se tiene hacia el arrendatario y de desaliento al arrendador.

Tenemos una insuficiencia en los programas gubernamentales para apoyar a la renta y venta de casas y prácticamente con esto se anula al inversionista privado en el ramo de viviendas para renta.

PROPUESTA

Habiendo analizado las necesidades que actualmente existen en el estado de Veracruz el suscrito considera apremiante promover al juicio de arrendamiento de ser un procedimiento ordinario civil, a ser un procedimiento especializado o sumario dicho de otra manera, con esto se pretende abreviar al procedimiento en los juicios que en esta materia se susciten, y especialmente en lo que se refiere a la etapa probatoria, lo cual alarga innecesariamente este tipo de juicios con un costo social innecesario.

Se pretende que se modifique a la prueba testimonial y confesional en la que se obligue a las partes a exhibir preguntas. Se propone crear una bolsa de vivienda al servicio de los habitantes del Estado de Veracruz y sus respectivos municipios, donde obligatoriamente se inscriban todas las viviendas y necesidad de ellas destinadas para renta, a fin de que haya un lugar único donde pueda consultarse la disponibilidad de tales inmuebles. Estas propuestas solo serían posibles reformando la ley sustantiva con objeto de evitar y no seguir fomentando un paternalismo excesivo del Estado hacia el arrendatario y una actitud en contra del arrendador con la que se tratan actualmente este tipo de situaciones, con esto se adecuaría el monto de las rentas refiriéndolas a días de salarios mínimos.

Con estas propuestas se daría estímulo suficiente al inversionista en materia de edificaciones de vivienda para renta y con esto se complementarían los programas gubernamentales para la renta o venta de viviendas con acciones semejantes para con la iniciativa privada.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento tuvo su origen en el derecho romano. Pasando de la figura “Locatio Conductio Rerum”, y alcanzando la evolución hasta conocerla como en nuestra época está desarrollado.

SEGUNDA.- En el Derecho Romano el contrato materia de este trabajo era definido como el “Contrato por medio del cual el locator (arrendador en nuestros tiempos) se obligaba a proporcionar a otra persona llamada conductor o arrendatario, el conductus, (el goce temporal de una cosa no consumible), a cambio de una remuneración periódica en dinero (merces)”.

TERCERA.- En el Derecho Romano fundamentalmente las obligaciones para el arrendatario y el arrendador eran pagar la renta, devolver la cosa al término del contrato, y proporcionar el uso y el goce de la cosa, garantizar el derecho real oponible a terceros y responder de defectos ocultos.

CUARTA.- En nuestro país el antecedente más inmediato que se tiene del contrato de arrendamiento es precisamente el denominado “Calpulli”. El cuál era la

forma de organización social que reinaba en la antigua civilización azteca en la cual se manejó la práctica del arrendamiento.

QUINTA.- Actualmente se define al arrendamiento en nuestro código civil como: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obliga 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".

SEXTA.- Los elementos de existencia del contrato de arrendamiento son el consentimiento y el objeto, el consentimiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce y la otra parte está conforme con dicha concesión. Y el objeto se compone de la cosa y del precio.

SEPTIMA.- Los elementos de validez del contrato de arrendamiento consisten como en todo contrato en que haya ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo fin o condición.

OCTAVA.- Las principales obligaciones que se establecen en nuestro código civil, para el arrendador son, entregar la cosa arrendada, transmitir el uso o goce temporal de una cosa, transmitir la cosa en el tiempo convenido, conservar la cosa arrendada.

NOVENA.- El arrendador tiene derecho de demandar la rescisión del contrato, por falta de pago de dos o más mensualidades, por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2358, y por subarriendo de la cosa sin haber sido autorizado para realizarlo.

DECIMA.- Las principales obligaciones depositadas en nuestro código civil para el arrendatario son, pagar la renta convenida; a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o por negligencia, la de sus familiares,

domésticos o subarrendatarios; y a servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella

DECIMO PRIMERA.- El arrendamiento puede terminar, 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; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

DECIMO SEGUNDA.- El proceso jurisdiccional es un conjunto de actos del Estado como soberano, de las partes interesadas y de terceros ajenos, actos todos que tienden o que están proyectados a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido, para dirimirlo.

DECIMO TERCERA.- La fracción tercera del Artículo 17 de nuestra Carta Magna, 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. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales".

DECIMO CUARTA.- Actualmente resulta fundamental reformar la legislación en materia de arrendamiento de inmuebles, esencialmente el artículo 219 del código de procedimientos civiles del estado, que establece la celebración de la audiencia de recepción de pruebas, ya que el mismo permite una continuidad de la misma mediante otras fechas hasta la recepción total del material probatorio.

DECIMO QUINTA.- Se debe de establecer la celebración de una sola audiencia de recepción de pruebas a fin de que el procedimiento sea sumario y evite dilaciones innecesarias del mismo y con esto el juzgador se allegue de los

medios necesarios para dictar una sentencia.

DECIMO SEXTA.- Se pretende que la legislación procesal en el Estado de Veracruz sea reformada en la parte de desahogo de pruebas en la que sea imponga una sola audiencia, y en ella el desahogo de pruebas sea más ágil y eficiente. Y en la prueba testimonial se obligue a las partes a exhibir el interrogatorio de preguntas.

BIBLIOGRAFIA.-

CALAMANDREI, Piero, Derecho Procesal Civil, Ed. Harla, México 1996.

CARNELUTTI Francesco, Derecho Procesal Civil y Penal, Ed. Harla, México, 1994.

CHIOVENDA, Giuseppe. Curso de Derecho Procesal Civil, Ed. Harla, México, 1995.

CHIRINO CASTILLO, Joel, Derecho Civil III. Contratos Civiles 2ª Edición, Editorial Mc Graw Hill México 1996.

CHIRINO CASTILLO, Joel; Derecho Civil III Contratos Civiles, 2ª. Edición, Editorial McGraw Hill, México 1996.

CONTRERAS VACA, Francisco, Derecho Procesal Civil, Editorial Oxford, México 1999.

DE PINA VARA, Rafael, CASTILLO LIZÁRRAGA, José, 28ª Ed., Editorial Porrúa, México, 2005.

DE PINA, Rafael; DE PINA VARA, Rafael; diccionario de Derecho, 33ª Edición, Editorial Porrúa, México 2004

Gobierno del Estado de Veracruz; Código de Procedimientos Civiles para el Estado libre y soberano de Veracruz, decimotercera edición, Editorial cajica 2010

Gobierno del Estado de Veracruz; Código Civil para el Estado libre y soberano de Veracruz, Novena edición, Editorial Cajica, México 2010

GÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando, Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, 7ª Ed., Editorial Porrúa, México 1993.

GÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando, Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, 2ª Ed., Editorial Porrúa, México 1978.

GÓMEZ LARA, Cipriano; Derecho Procesal Civil, 7ª Edición, Editorial Oxford. México 2005.

GÓMEZ LARA, Cipriano, Derecho procesal Civil, 6ª Edición, Editorial Oxford, México 1998.

MARCEL, Pianol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Editorial Cajica, México 1984.

MARGARAD D. Guillermo Flores, El Derecho Privado Romano, P.Ed Esfinge S.A. México, 1981

ORTÍZ URQUIDI, Raúl, Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, Ed. Porrúa, S.A. México. 1974.

OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal Civil, 7ª Ed., Editorial Harla, México 1980.

PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil, 11ª Ed., Editorial Porrúa, México 1979.

ROJINA VILLEGAS, Rafael; Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Edición 23, Editorial Porrúa. México 2000.

ROSADO ECHANOVE, Roberto; Elementos de derecho civil y mercantil, Edición 24, Ediciones ECA, México 1889

SANCHEZ MEDAL, RAMÓN; De los contratos Civiles, 21ª. Edición, Editorial Porrúa, México 2004.

TOBÓN RAMÍREZ, Ariel Héctor, Fundamentos de Derecho Procesal Civil, Ed Ángel, México 2005.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo; Los Contratos Civiles y sus Generalidades, 5ta. Edición, Editorial Mc Graw Hill, México 1995.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel; Contratos Civiles 4ª. Edición, Editorial Porrúa. S.A., México 1992.

ICONOGRAFÍA

<http://www.monografias.com>

<http://www.rae.es/>

<http://www.dgelu.unam.mx/modelos/arntaria.doc>

<http://www.universidadabierta.edu.mx/Principal/biblioteca.htm>

<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/4T6.htm>

http://www.condusef.gob.mx/aspectos_contratos/contratos/contrato_arrendamiento.htm

<http://www.veracruz.gob.mx/documentos/codigocivil/codigocivil.htm>

<http://www.lexjuridica.com/diccionario.php>