

104
2ej

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

ANALISIS, CRITICA Y PROYECTO DE
MODIFICACION A LAS DISPOSICIONES
RELATIVAS A LOS JUICIOS RELACIONADOS CON
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE
FINCAS DESTINADAS A CASA HABITACION
EN EL DISTRITO FEDERAL.

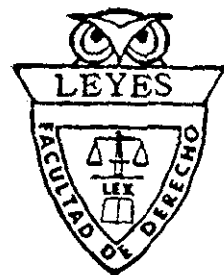
T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ISABEL CORNEJO MORALES

ASESOR DE TESIS: DR. CIPRIANO GOMEZ LARA.

MEXICO, D. F.

0270609

1999.



**TESIS CON
ALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

EN RECONOCIMIENTO.

Se que el presente trabajo sólo es una pequeña forma de agradecerles a los cinco grandes pilares de mi vida, y que son:

A TI PAPI:

Tu labor de trabajo y sacrificio, para que nunca me falte nada, y que hoy al enfrentarme al mundo se que no ha sido fácil.

A TI MAMI:

Tus múltiples desvelos, trabajos, sacrificios y consejos, pero sobre todo gracias por ser mi amiga incondicional.

A VERO:

Gracias por todo tu apoyo, pero sobre todo, gracias por ser mi hermana.

Y A TI AGUS:

Gracias por todo tu apoyo, pero sobre todo gracias por ser mi hermano.

A DIOS:

Por brindarme la oportunidad de vivir y realizar mi sueño, al lado y con el apoyo de mi familia y recuerden siempre todos "QUE AL FINAL DE ESTA VIDA LOS ENCONTRARÉ EN EL CIELO".

INDICE.

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

La figura del proceso de arrendamiento en el Derecho Romano.....	1
Análisis del proceso de arrendamiento a través de la <i>Historia en México</i>	12
Epoca Prehispánica.....	12
Epoca Colonial.....	14
Epoca Contemporánea.....	17

CAPITULO II

PROBLEMÁTICA DE LA SITUACIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA Y QUE ORIGINA LOS PROCESOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Historia general de las vecindades.....	24
Vecindades de renta congelada.....	26
La congelación de las rentas causas y efectos sociales y económicos de 1924 a 1948..	30
La vivienda dentro del marco económico nacional.....	45
La desigualdad en el problema habitacional dimensión urbana de la vivienda.....	48
La planeación urbana física de la vivienda.....	51
Crisis de la vivienda.....	55
La política gubernamental para incrementar la vivienda.....	58
Infonavit.....	60
Fovisste.....	64

CAPITULO III

FIGURAS QUE INTERVIENEN DENTRO DEL PROCESO DE ARRENDAMIENTO Y SUS OBLIGACIONES DENTRO DEL PROCESO

El contrato de arrendamiento.....	66
Concepto.....	68
El arrendador.....	69
Obligaciones del arrendador.....	75
El arrendatario.....	69
Obligaciones del arrendatario.....	78
Juicios en los que se tramita la controversia de arrendamiento.....	81

CAPITULO IV

EL PROCEDIMIENTO VIGENTE Y EN LOS JUICIOS RELACIONADOS CON LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

La Demanda.....	86
-----------------	----

La Contestación de la Demanda.....	95
La Audiencia Conciliatoria.....	105
Ofrecimiento de Pruebas por las partes.....	106
De la prueba en general.....	107
De los medios de prueba.....	111
Procedimiento probatorio.....	112
La audiencia de desahogo de pruebas.....	112
Período de Alegatos.....	114
Citaciones para sentencia.....	116
La Sentencia Definitiva.....	117
Incidente de Ejecutorización de Sentencia.....	121
Sentencia Ejecutoriada.....	122

CAPITULO V.

ANÁLISIS, CRÍTICA Y PROYECTO DE MODIFICACIÓN A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES RELATIVAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA CASA HABITACIÓN.

Surgimiento de los Juicios de Controversia de Arrendamiento en Casa habitación en la Legislación Mexicana.....	124
---	-----

Análisis Jurídico de las disposiciones contenidas en el Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal, para el Distrito Federal entorno de los juicios de Controversia en Arrendamiento Inmobiliario.....	126
---	-----

CONCLUSIONES.....	132
-------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCIÓN.

Analizar y profundizar en el tema de arrendamiento inmobiliario, destinado a casa habitación, es el hablar de aspectos, económicos, sociales, políticos y jurídicos, que han ocasionado que actualmente nuestro país, se encuentre en un grave problema como es el de la vivienda.

Es por ello que a continuación se describirán y detallarán los problemas sociales y políticos, que dieron como resultado la publicación de normas jurídicas cien por ciento proteccionistas, así como las reformas de las últimas décadas, que son resultado del neoliberalismo muy de moda en sexenios pasados, y que actualmente se enfrentan a problemas de una gran relevancia, como es el de la vivienda.

Cabe hacer notar que el presente trabajo, se conforma de la experiencia bibliográfica, investigación de campo, y lo más importante la práctica judicial que durante los últimos años de la licenciatura logré acumular, gracias al impulso de mis padres y al apoyo incondicional de dos pilares muy importantes dentro de mis primeros pasos en el litigio, la Lic. Carina Gómez Frödre y el Dr. Cipriano Gómez Lara.

LA FIGURA DEL PROCESO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

El ejercicio de los derechos subjetivos no depende exclusivamente de la voluntad de su titular. Ante estas y otras múltiples situaciones, el titular de un derecho debe contar con medios que aseguren la efectividad y protección de sus facultades mediante la intervención de una actividad estatal establecida en forma de proceso, es decir señalando su inicio (demanda), e indicando los pasos a seguir (procedimiento) y llegando a un fin (sentencia).(1).

En los primeros tiempos, el interesado se hacía justicia por sí mismo, con el concurso de los demás ciudadanos, para los cuales era notoria la razón que le asistía. Era una justicia privada. Pero más tarde debido a las dificultades que presentaba el obtener justicia por sus propios medios, surgió la necesidad de que el funcionario público vigilase y fiscalizase el proceso mediante el cual se desarrolló la administración de justicia.

El Derecho privado otorga ciertamente medios jurídicos de protección a la persona física a quien se ha violado su derecho. Se puede proceder contra el infractor, lo que supone que quien sufre el juicio, debe hacer valer su derecho ante los tribunales correspondientes, es decir, no puede él mismo hacerse la justicia, si bien se permitió en algunos casos excepcionales defender su derecho lesionado, ejercitando la justicia privada, por sí mismo sin ocurrir al Tribunal, sobre el particular el Derecho Romano actuó en la forma siguiente:

“a) Se consideró lícita la legítima defensa, pues se estimó como una institución del Derecho Natural, el repeler por la violencia toda agresión injustificada de que una persona fuera víctima tal como se expresa en el aforismo muy conocido de *vim vi repellere licet* (es lícito repeler la violencia con la violencia).

“b) Respecto al hecho de hacerse justicia por propia mano a fin de obligar a otro a cumplir sus deberes se estimó contrario al derecho. En efecto desde Augusto se sancionó penalmente dicho acto, y Marco Aurelio agregó a la sanción penal otra de tipo civil.

(1) Bialostosky Sara Panorama del Derecho Romano México Distrito Federal Editorial Universidad Nacional Autónoma de México 1994 pag.

“c) Otro caso de justicia privada lo encontramos en el derecho de retención que ejercitaba una de las partes en un contrato, si la otra no cumplía con su deber.”(2)

En el Derecho Romano, el contrato de arrendamiento era aquel mediante el cual una persona se comprometía frente a otra a proporcionarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero denominada *merces*. El primero recibe el nombre de locator y realiza una *locatio*, contando con la acción *locati* o *ex locato*; el segundo es el *conductor* quien lleva a cabo una *conductio*, pudiendo ejercer la acción *ex conducti* o *ex conducto*.

Ahora bien es necesario hacer notar como bien señala en su obra de Derecho Romano la Dra. Martha Morineau, “...que desde la época de Augusto existieron medidas que condenaban la justicia por propia mano; más adelante, con Marco Aurelio, inclusive, se estableció que quien recurriera a ella perdería el derecho que trataba de defender. El comportamiento de los litigantes frente al tribunal, los pasos que deben seguirse para lograr una sentencia, así como la organización judicial son precisamente materia del derecho procesal, entendiendo el proceso como la solución de una controversia por un tercero. el juez, y el procedimiento como los pasos a dar para llegar a esa solución. Y la acción por su parte, es la facultad que todos tenemos de acudir al tribunal para proclamar o realizar nuestros derechos”(3). Como expresa Gutiérrez Alvis, en su obra *Diccionario de Derecho Romano* se entiende por “...procedimiento civil al conjunto de actuaciones y reglas establecidas por el ordenamiento jurídico romano, que el interesado debe seguir y observar para hacer valer judicialmente su Derecho privado cuando éste es desconocido o violado”.(4).

El derecho procesal fue de especial interés para los romanos, quienes con su pragmatismo característico, consideraban que mientras hubiera acción había derecho. Es importante recordar que el derecho honorario se originó precisamente en el ámbito procesal, cuando el pretor peregrino se vio impelido a conocer de las controversias que se presentaban entre extranjeros, o entre éstos y los ciudadanos. Fueron tales normas procedimentales las que dieron lugar a esa rama tan importante del sistema jurídico de Roma.

(1) Cuenca Humberto. El Derecho Romano Procesal Civil. Buenos Aires Argentina Ediciones Jurídicas Europa 1989 pág. 45

(2) Morineau Idarte Martha e Iglesias González Roman. El Derecho Romano. México Distrito Federal. Editorial Harla. 1990 pág. 6

(3) Gutiérrez Alvis Ricardo. Diccionario de Derecho Romano México Distrito Federal Editorial Porrúa 1989 pág. 78

“El que pide que se reconozca o declare un derecho o bien que se ejecute uno previamente reconocido, es quien ejerce la acción: el actor o demandante; la otra parte, que es quien desconoce ese derecho o no ha cumplido con un deber, es el demandado, llamado *reus* por los romanos.

Ambos podían ser representados por un *cognitor* o por un *procurator*. El primero era un representante nombrado solemnemente frente a la otra parte y ante el tribunal, mientras que el *procurator* era un representante común y corriente nombrado probablemente a través de un mandato y obviamente sin requerir la presencia del otro litigante.”(5)

“Los órganos judiciales eran de dos tipos: de un lado, los magistrados dotados de *iurisdictio* (*ius dicere*) o facultad para decidir si una de las partes actor podía llevar su demanda ante un juez; o bien negar esa posibilidad (*denegare actionem*); de otros los *iudices* a quienes se otorgaba la *iudicatio* (*iudicare*), que era la facultad para resolver un proceso.

“En la primera instancia del proceso (*in iure*), los magistrados encargados de administrar la justicia, eran en la época monárquica el rey; al caer la monarquía y surgir la República, aquella atribución pasó a los cónsules, pero como estos funcionarios se encontraban a menudo fuera de Roma en el año 367 a. de C. se nombró a un tercer cónsul de inferior categoría a los primeros, que debía estar siempre en la ciudad: éste fue y lo conocemos como *praetor urbanus*, que sólo administraba justicia para las *civis* y posteriormente en 242 a.de C. se creó el *praetor peregrinus* para decidir las controversias entre peregrinos o ciudadanos y extranjeros.

“La segunda instancia del proceso (*apud iudicem*) se ventilaba ante el juez, que en algunas ocasiones era un solo individuo (*iudex, arbiter*), en otras eran varios tres o cinco (*tres arbiri, recuperatores*); y otras veces ante los miembros de los tres colegios permanentes (*decemviri, centumviri y tresviri capitales*). En esta instancia, el pleito lo decidía como era natural el juez que designaba el magistrado, si no lo hacían las partes. Si se trataba de una contienda entre extranjeros y romanos, el tribunal competente era el de los *recuperatores* designados también por el magistrado, quizá estaba integrado de romanos y extranjeros, pues decidía cuestiones de carácter internacional. En cambio los *centumviri* que decidían sobre propiedad y herencia y los *decemviri litibus iudicantis* (sobre procesos de libertad o ciudadanía), los

(5) Sabino Ventura Silva. Derecho Romano México Distrito Federal. Editorial Porrúa 1989 pág.98

nombraba el pueblo. En el procedimiento *extraordinem*, los órganos jurisdiccionales eran *magistratus* municipales rectores de las provincias (*corrector, praeses o consularis*), *vicarii* de los dióces, los *praefecti (urbi, praetorio, annonae, vigilium)* y el emperador. Hacemos notar que en este período el órgano jurisdiccional examina el pleito desde su inicio hasta el fin.”(6)

Enseguida podemos resumir los funcionarios que intervenían en las *legis acciones* y procedimiento formulario, en el siguiente cuadro sinóptico:

- | | |
|----------------------------------|---|
| | 1. En Roma: Los pretores (urbano y peregrino); ediles curules encargados de la policía de los mercados. |
| A. Instancia <i>in iure</i> | 2. En los municipios y colonias: Los delegados del pretor (<i>praefecti iure dicundo</i>), magistrados locales (<i>duoviri, quattuorviri iure dicundo</i>). |
| | 3. En las provincias el gobernador (<i>legati</i>). Los <i>quaestores</i> , con competencia semejante a la de los ediles. |
| | 1. <i>Iudex privatus</i> . |
| B. Instancia <i>apud iudicem</i> | 2. <i>Tres arbiri, recuperatores</i> |
| | 3. <i>Tribunales permanentes: decemviri, centumviri e tresviri capitales</i> . |

En la tercera fase del sistema extraordinario podemos hacer otro cuadro de esta manera:

- a) Caracteres: Las dos instancias *in iure* y *apud iudicem* se funden en una sola. Desaparecen los jueces privados. El órgano jurisdiccional (el magistrado) examina el pleito desde que se inicia hasta el fin.

I. Sistema Extraordinario.

- b) Las contiendas las decidían los siguientes funcionarios:
1. El emperador, que es fuente y origen de todos los demás funcionarios.
 2. En Roma, los *praefecti (urbi, praetorio, vigilium, annonae)*.
 3. En las diócesis, los *vicarii*.
 4. En la providencia los rectores

(6) Arnaldo Biscordi. Temas de Derecho Romano. Barcelona España. Editorial Urgel 1987 pág.58

Estudiar los sistemas procesales durante la vida sociopolítica jurídica de Roma desde su iniciación es por ley o por la historia, encontrar tres períodos perfectamente claros, aún cuando no puede deslindarse la esfera de cada uno de ellos, máxime que se invaden durante ciertas etapas como lo hacen todos los procedimientos que perduran, pero que tienen que transformarse y que van unidos a las trascendentales reformas o modificaciones que política, religiosa y socialmente llegan a verificarse.

Así no es remoto que el sistema conocido de las acciones de la ley (*legis actiones*) haya imperado durante la Monarquía, invadiendo la República y llegando al Imperio hasta el año 150 antes de J.C.

El sistema formulario; llamado también procedimiento ordinario, imperó en la etapa conocida como clásica, durante el Imperio y su establecimiento se debió a la Ley Aebutia, más o menos en el año 200 antes de J.C., procedimiento que estuvo en vigor aproximadamente hasta el año 300 de nuestra era.

El sistema extraordinario, estuvo en vigor en forma por demás excepcional en determinados litigios y quedó garantizado a partir del Imperio de Diocleciano, y precisamente ahí apareció la fuerza pública que dio plena garantía.

En su inicio, el proceso siempre fue oral; las partes litigantes tenían la obligación de reproducir las fórmulas preparadas por los pontífices, en latín y en tiempo presente, justo a la medida de la fórmula, y los demás actos del magistrado y del juez eran también orales.

En el sistema formulario siguió predominando la forma oral, aunque ya la base, es decir, la fórmula, se redactaba por escrito.

En el sistema extraordinario, se hizo sentir la influencia de lo escrito sobre lo oral. Todos los actos, desde la demanda hasta la sentencia debían redactarse por escrito, lo que daba seguridad y precisión, marcando la sujeción del juez en sus funciones a lo actuado por las partes, que lo colocaban en un estrecho límite jurisdiccional que favorecía a los litigantes y lo hacía ser, a la vez, un simple espectador del litigio.

El sistema procesal romano atravesó dentro de su historia jurídica por tres etapas las cuales a pesar de haber coexistido en ciertos momentos muestran cada una de ellas rasgos específicos, agrupados a su vez en dos grandes grupos, el *ordo iudiciorum privatum* y el *extraordinaria cognitio*, como muestra el cuadro

sinóptico a que hace referencia en su obra *Teoría General del Proceso* el maestro Gómez Lara Cipriano (7)

<i>ORDO IUDICIORUM PRIVATORUM</i>	Acciones de la ley. Proceso formulario
<i>ORDO IUDICIORUM PUBLICORUM</i>	Proceso extraordinario.

En el primero incluyen al procedimiento de las *Legis Actiones* el que si bien es reglamentado por el Estado, tiene aún vestigios del sistema de venganza privada. Las *Legis Actiones* tienen las siguientes características.

- a) Exclusivas de los ciudadanos romanos y sólo utilizables en Roma o dentro de una milla de la ciudad.
- b) Sólo sanciona derechos reconocidos por el *ius civile*.
- c) Solemnidades formales y orales dentro del desarrollo ritual prescritos por las XII tablas.

Divide al proceso en dos etapas la fase *in iure* que se ventila ante el magistrado y la fase *in iudicio*, ante el juez, quien debe ser un particular designado por las partes o el magistrado. La *litis contestio* es el acto que cierra la primera etapa y constataba el proceder de los testigos, cabe hacer notar que para muchos autores incluyendo a Gómez Lara Cipriano las acciones de la ley “más que una clasificación genuina de las acciones o de las pretensiones, las acciones de la ley constituían diversas formas autorizadas de procedimientos con características propias. Las acciones de la ley eran de cinco formas de actuaciones y se nos ha indicado que tres eran de carácter declarativo y las dos últimas de carácter ejecutivo” y para mayor abundamiento observemos la distinción que realiza el autor en el cuadro sinóptico de su obra *Teoría General del Proceso*.(8).

(7) Gómez Lara Cipriano, *Teoría General del Proceso*, México Distrito Federal Editorial Harla 1996. pag. 56.

(8) Idem 6 pag. 57

ACCIONES DE LA LEY DE CARÁCTER DECLARATIVO.

1. *Legis actio sacramento.*
2. *Legis actio per iudicis postulationem.*
3. *Legis actio per contitionem*

ACCIONES EJECUTIVAS.

4. *Legis actio per manus*
5. *Per pignoris capionem.*

“Al crecer y desarrollarse Roma, es necesario idear otras formas o sistemas de solución de los conflictos a los cuales tengan acceso los plebeyos y los no romanos, es decir los peregrinos. Tal parece que la figura de un nuevo magistrado, el pretor peregrino, había de ser determinante para crear el procedimiento formulario, el cual venía a permitir formas más ágiles y más rápidas de solución de los conflictos sin que dentro de este procedimiento hubiese necesidad de sujetarse al rigorismo y al enmarcamiento de las acciones de la ley.

“El procedimiento *per formulam*, a finales del siglo I a.C., nace dicho sistema y es oficialmente reconocido por la *Lex Aebutia*, (aproximadamente el año 130 a.C.) y coexiste con el anterior, durante más de un siglo. Posteriormente fue declarado único; Ya que se abrogan las *legis acciones* por la *Lex Iulia iudiciorum publicorum*”.(9)

“La *demonstratio* como lo indica la palabra misma, es en sustancia una enunciación del hecho, que constituye el fundamento de la litis. La *intentio* es aquella parte de la fórmula en la que el actor concluye o expone sucintamente su demanda... (la *audicatio* implica la potestad por la cual)... el juez debe atribuir la cosa, o parte de la cosa, o derechos de la fórmula y aquella con que se llega a un resultado ejecutivo.” (10).

Dentro del sistema formulario se incluyeron las prescripciones a favor del actor o a favor del reo, y finalmente las excepciones como elementos condicionantes de la condena.

(9) Morales José Ignacio Derecho Romano. México Distrito Federal Editorial Trillas. 1990 pag. 78

(10) Hernández Tejero Jorge Francisco. Lecciones de Derecho Romano. México Distrito Federal Editorial Porrúa pag. 45

El procedimiento formulario tiene las siguientes características:

a) Sustitución de las Solemnidades orales por un documento escrito, la *formula inducium* en sentido estricto. La *litis contestio*, que sigue dividiendo las dos fases tiene ahora carácter novatorio y fijatorio de la litis.

b) El procedimiento *per formulam* se extendió hasta el siglo II, pero aún antes, el magistrado apoyado en su imperium resolvía en algunos casos la controversia sin remitir a las partes al juez privado.

c) Sanciona derechos que salen de la esfera de *ius civile*, al crear el pretor las acciones pretorias. En oposición a los sistemas anteriores, normales u ordinarios se designa a estos procedimientos extraordinarios.

En la época imperial con la concentración de poderes en manos del emperador y con la nueva organización administrativa y jerárquica, éste deviene la máxima autoridad judicial, quien delega en las manos de los magistrados dicha función transformando así el procedimiento privado en público.

En el procedimiento extraordinario que como su nombre lo indica, se utilizó en un principio para casos extraordinarios tiene las siguientes características:

a) Resuelve controversias entre romanos y peregrinos o entre peregrinos y aún fuera de Roma.

b) Preponderancia de la actividad estatal.

c) Se desarrolla el proceso en una sola etapa. La *litis contestio*, ya no supone un contrato arbitral ni divide el procedimiento; es una designación sin contenido, de un momento del proceso.

d) La sentencia es generalmente dada por el propio magistrado.

e) La justicia ya no se imparte gratuitamente.

Es necesario referirnos a la comparación entre los sistemas formulario y extraordinario que efectúa Margadant Floris Guillermo (11), para dejar completamente definidos y detallados ambos sistemas de la época.

COMPARACION ENTRE LOS SISTEMAS FORMULARIO Y EXTRAORDINARIO.

SISTEMA FORMULARIO

1. El proceso es asunto particular
2. El juez es mandatario de partes
3. Sólo se admiten y desahogan pruebas ofrecidas por las partes
4. Hay contrato procesal.
5. El proceso esta dividido en dos partes
6. La notificación es un acto privado
7. La *pluspetitio* tiene consecuencias desastrosas.
8. La sentencia es la opinión de un arbitro designado por una autoridad.
9. La sentencia contiene la condena o la absolución del demandado.
10. El juez debe atenerse a la demanda, en caso de condenar al demandado.
11. La condena tiene objeto monetario.
12. Los recursos son: *veto*, *intercessio*, *in integrum*, *restitutio*, *intregrum restituio*, *revocatio in duplum*.
13. La ejecución se realiza mediante *venditio bonorum*, *cessio bonorum*, *distractio bonorum*, *cessio bonorum pignus ex causa iudicati captum*.

SISTEMA EXTRAORDINARIO.

1. El proceso es asunto público.
2. El juez es autoridad
3. El juez puede ordenar el desahogo de otras pruebas.
4. No hay contrato procesal
5. El proceso es monofásico.
6. La notificación es un acto público.
7. La *pluspetitio* ya no tiene consecuencias tan perjudiciales.
8. La sentencia es un acto de autoridad.
9. La sentencia puede también contener la condena del actor.
10. El juez puede condenar por menos de lo que reclama el actor.
11. La condena puede tener objeto material.
12. Los recursos son: *apelido*,
13. La ejecución se realiza mediante *y manus militaris*.

Toda vez que se analizaron todas y cada una de las diferencias que realiza el Dr. Margadant en su obra, es necesario hacer notar la distinción que efectúa el maestro Arangio Ruiz Vincenzo en su obra Aspectos Fundamentales del Proceso Romano.(12)

(12) Arangio Ruiz Vincenzo. Aspectos Fundamentales del Derecho Romano. México Distrito Federal. Editorial Porrúa. 1992 pág. 89

“Es fundamental para entender la estructura del proceso romano que: Tanto en el sistema de las acciones de la ley como en el formulario el procedimiento se divide en dos instancias de un mismo grado: una ante el magistrado, llamada *in iure*, y otra ante el juez, árbitro o jurado denominada *in iudicio*.

“Para acudir ante el magistrado (*in iure*) es indispensable, en primer lugar, tener acción independientemente de la razón que en el fondo pueda asistir al reclamante, pues cada derecho debe estar garantizado mediante una acción acordada por la ley y sin la cual no puede reclamarse. El demandante debía previamente ocurrir al colegio de los pontífices para obtener la acción o al pretor para obtener la fórmula.

“La reclamación judicial podía tener uno de estos dos objetos: ejecutar lo que ya había sido juzgado o confesado judicialmente, equivalente a lo que en derecho procesal moderno se llama proceso ejecutivo y entre nosotros propiamente ejecución de sentencia; o el reconocimiento de un derecho mediante la acción intentada, en cuyo caso el proceso se desenvolvía en las fases que luego estudiaremos.

“La segunda fase, o sea la petición de un Juez, arbitro o jurado, transcurre ante un Juez, que es un particular y quien conoce las cuestiones de hecho y dicta su sentencia. Los jueces en este caso, en un proceso completamente oral, al menos durante los dos primeros sistemas, se verifican las pruebas y si el demandante demuestra su acción en la extensión de su demanda, triunfa: pero si sólo comprueba que se le debe parte de lo pedido, sin lograr probar que se le debe todo, su acción es rechazada, dada la severidad del procedimiento que imponía, a los jueces la obligación de sentenciar a favor del demandante sólo mediante prueba total.

“Son caracteres generales, comunes a los tres sistemas a) la controversia debe siempre plantearse en tiempo presente; b) el procedimiento debe avanzar sin detenerse; y c) todos sus momentos y etapas están encadenados entre sí y en forma sucesiva, de manera que cada acto anterior sea el presupuesto de su posterior.

“Desde un punto de vista metafórico y con el solo propósito de explicar más gráficamente la idea del proceso, suele compararlo ante mis alumnos con un ferrocarril. Al adaptar el simil al proceso romano, durante el sistema formulario, diría que se compone de una locomotora (*in iure*), dirigida por un conductor (*praetor*), e impulsada por un motor (*actio*), que arrastra en su marcha un coche o

vagón (*in iudicio*), guiado por un maquinista (*iudex*). El conductor regula el funcionamiento y vigila el camino hasta la estación.

En el procedimiento extraordinario, la maquinaria está reducida a una sola locomotora, con diversos compartimentos entre sí llamados (*litis denuntiatio*, *denuntiatio actionis*, *litis contestio* pruebas y finalmente sentencia), dirigido por un solo conductor (prefecto, vicario, pretor etc.). El motor lo impulsa la máquina es siempre la *actio*.”

ANÁLISIS DEL PROCESO DE ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE LA HISTORIA EN MÉXICO.

EPOCA PREHISPANICA.

“La historia antigua de todos los pueblos tiene no sabemos que atractivo misterioso, que sorprende la inteligencia y despierta con la curiosidad el interés de los más profundos pensamientos, mayor es aún cuando se refiere a las razas primitivas de América; acaso porque el mundo que se llama viejo ignoró por muchos siglos la existencia de la portentosa civilización que por tan dilatado espacio se ocultó tras los mares inmensos y tras las montañas que con sus frentes de nieve tocan el firmamento”.(13)

Dentro de este apartado citamos por su importancia y localización a la antigua Tenochtitlan cuya división económica, política y social se basa en la figura del calpulli, misma entidad que organizaba al pueblo, denominado macehuallin, término del que proviene la palabra macehual que significa gobernado.

Es menester señalar que, en el caso de contar con tierras cultivables, el miembro del calpulli pagaba en frutos una renta por ellas al Estado, lo cual resulta explicable en virtud de la importancia de la figura del tributo en la organización azteca. Finalmente cabe mencionar que la falta en el cumplimiento de los contratos se resolvía generalmente por la vía penal.

En los asuntos penales, la tramitación era semejante en los reinos de la triple alianza. La persecución de los delitos se llevaba a cabo de oficio, y era suficiente, para iniciarla aun el simple rumor público, lo mismo en casos de adulterio que en otros hechos delictuosos.

En Michoacán el procedimiento se iniciaba sobre indicios corporales. En caso de homicidio el pariente del occiso tenía que llevar ante los tribunales un dedo del cadáver y en caso de robo el denunciante necesitaba presentar las mazorcas arrancadas del campo, a fin de que se iniciara el procedimiento.

Desde las primeras horas de la mañana hasta el anochecer estaban los jueces en sus salas respectivas impartiendo justicia.

(13) Riva Palacio, D. Vicente Arias, Juan de Dios Chavero Alfredo. México a través de los Siglos Tomo Primero. Epoca Historia Antigua Publicaciones Herrerías 1991 pag.8

“En los negocios de carácter civil, oían al demandante y al demandado y ordenaban que los escribanos de quienes se hallaban asistidos, tomaran nota (lo que hacían por medio de jeroglíficos), del asunto cuya solución se les encomendaba. Oían en seguida a los testigos de una y otra parte y fallaban. Todas las diligencias y la resoluciones se asentaban de la manera indicada.

“Se admitían como pruebas las documentales, las testimoniales; la confesión de los indicios, pero el acusado podía hacer uso del juramento en su favor, el cual probaba plenamente. Este acto era sumamente respetado y se exigía a las partes y a los testigos en toda clase de negocios judiciales: consistía en llevar la mano a la tierra y a los labios. Podía forzarse la confesión por medio de la tortura. También se acostumbraban los careos. En cada tribunal había un pregonero encargado de enunciar la sentencia a los interesados. No se tiene noticias de que hayan existido abogados; parece que las partes, en los asuntos civiles y el acusador y el acusado, en los penales, hacían su demanda o acusación o su defensa por sí mismos. Estos se comprende fácilmente si se tiene en cuenta la sencillez de la vida jurídica y el corto número de leyes y la simplicidad del mecanismo judicial

“En cada tribunal había un ejecutor. En los tribunales colegiados de México, uno de los magistrados era quien por su propia mano ejecutaba las sentencias. Las penas de arresto y de prisión se extinguían en las cárceles.(14)

Tenían las cárceles agrega Mendieta, dentro de una casa oscura y de poca claridad y en ella hacían su jaula o jaulas, y la puerta de la casa que era pequeña como puerta de palomar, cerrada por fuera con tablas y arrimadas grandes piedras y allí estaban con mucho cuidado los guardias, y como las cárceles eran inhumanas en poco tiempo se paraban los presos flacos y amarillos y por ser también la comida débil y poca, que parecía que desde las cárceles comenzaban a gustar la angustia de la muerte, que después habían de padecer.

(14) Mendieta y Nuñez Lucio El Derecho Precolonial México Distrito Federal. Editorial Porrúa. 1985 pag137
147

EPOCA COLONIAL.

El antecedente del contrato de arrendamiento durante la época colonial es aquel conocido con el nombre de la *locación conducción*, mismo que se encontraba regulado en las Siete Partidas de Alfonso X "El Sabio".

"Se consideraba al contrato de *locación conducción* como aquel en el que se da el uso de alguna cosa por cierto tiempo, o las obras por cierta cantidad determinada que sirve de pago".(15)

Cabe señalar que en esa época no se distinguió entre la renta de una cosa y la de el trabajo del hombre.

En relación a las causas que producían la terminación del contrato, se encontraban la terminación del plazo convenido, el incumplimiento de las obligaciones respectivas y la necesidad por parte del *locator* de utilizar el inmueble.

El enjuiciamiento y la organización de la justicia vigentes durante los casi tres siglos que comprendió la dominación española estuvieron regidos al igual que los restantes sectores del derecho, por la legislación castellana, el derecho indiano y en la forma limitada por algunas prácticas y costumbres autóctonas.

La organización judicial se caracterizó por la existencia de un **Régimen Audiencial**, esto es por una organización que encontraba en la Audiencia el órgano clave de toda administración de justicia.

"En la audiencia de la Ciudad de México, que aparece en 1527 a poco de haberse iniciado la época colonial; hasta 1535 en que se inicia propiamente el virreinato, posee atribuciones generales de gobierno administración siendo sólo a partir de esta fecha cuando comienza a tener función prevalentemente judicial. A este respecto conviene apuntar que formalmente al menos contó con cierta independencia, frente al poder del Virrey; al que se le confieren tanto funciones administrativas como legislativas, no impidiendo que se dedicara a la realización de los cometidos procesales que las leyes le asignaron, como órgano de administración de justicia; destacan sus funciones como tribunal de impugnación

(15) Alvarez Juan María Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias. Tomo II. México Distrito Federal Editorial UNAM pág.54.

respecto a las resoluciones dictadas por órganos inferiores y como tribunal de primera instancia respecto de causas de peculiar trascendencia.”(16)

Estas instituciones se vieron acompañadas por varias normas de carácter procesal que consentían el abandono de ciertas formalidades procedimentales en favor de una justicia más expedita y menos costosa.

“El enjuiciamiento civil vigente durante el período virreinal en la Nueva España, es en gran medida una derivación directa del enjuiciamiento medieval, romano canónico. La influencia de las Partidas Alfonsinas, y del Fuero Juzgo es notable; la legislación aplicable del proceso civil es demasiado incompleta y sobre todo dispersa; razones ambas que contribuyen singularmente a fomentar incertezas entre los justiciables. “Siguiendo el modelo europeo, el proceso civil de la época virreinal es prevalentemente escrito, formal, carece de una adecuada sistemática en materia de plazos y términos responde a la naturaleza del cuasi contrato. Los singulares adelantos introducidos por el derecho indiano no lograron trascender a períodos posteriores entre otras cosas por la carencia de una doctrina sólida que las reforzara. Las dilaciones, combinadas con el predominio del casi absoluto impulso procesal de parte y con el sistema tasado de valoración de las pruebas que contribuyeron al fortalecimiento de una justicia acorde con los problemas económicos de la época. Esta razón es una de las que más influencia tuvo en la proliferación de jurisdicciones especiales para la composición de aquellos litigios íntimamente vinculados con la buena marcha de la economía del virreinato. Esta tendencia desgraciadamente se ha mantenido hasta fechas recientes, dando lugar a que el procedimiento ordinario se aleje cada día de las concretas necesidades y aspiraciones de cada época.(17)

“Durante la época colonial en el Derecho Procesal se distinguieron las figuras de las audiencias, divididas en tres grupos: Audiencias Virreinales, Pretoriales y Subordinadas; las primeras fueron establecidas en la propia capital del virreinato y presididas por el mismo virrey. Las Pretoriales son aquellas radicadas en cada capitania general , a cuyo frente figura un presidente que es a la vez capitán general y gobernador. La jerarquía que implica esta clasificación fue algo de un valor mas nominal que efectivo, en el orden estrictamente judicial todavía se registra una cierta subordinación de las audiencias inferiores

(16) Juan de Dios Chavero, Documentos Inéditos del Siglo XVI para la historia de México. México Distrito Federal, Editorial Herreras. 1992 pág. 9

(17) Juan de Dios Chavero, La Audiencia en México, según los visitantes siglos XVI y XVII. México Distrito Federal, Editorial Herreras 1992. 876

Pretoriales o virreinales; pero en el orden político o gubernativo vivió cada una de las Audiencias Coloniales en una absoluta independencia con respecto a sus superiores jerárquicos.

“El número de oidores de cada Audiencia, dependió de la complejidad de los asuntos sometidos a su jurisdicción. Cuando crecía una colonia y aumentaba el número de negocios judiciales, aumentaba también el número de oidores de su audiencia. En la Audiencia de México, por ejemplo en un principio había cuatro oidores y un presidente. En el siglo XVII el número de sus magistrados ascendió a doce, divididos en dos cámaras, una civil y otra criminal. Para defender gratuitamente a los pobres había un abogado y un procurador de oficio. En las Audiencias menores, había de tres a cinco magistrados que conocían tanto de los asuntos civiles como de los criminales.

“En el procedimiento judicial de las Audiencias se distinguían tres grados: vista, revista y *suplicatió*. Contra sus fallos finales cabían en ciertos casos la superior apelación al Supremo Consejo de las Indias”.(18)

(18)Alvarez Juan María La Audiencia de México Documentos Inéditos para la Historia de México. México Distrito Federal Editorial UNAM. 1991 pag. 67

EPOCA CONTEMPORÁNEA.

Durante la historia del Proceso Civil Mexicano, el enjuiciamiento civil, en materia de arrendamiento se rigió en sus líneas fundamentales por diversos ordenamientos como son:

Los Códigos de Procedimientos Civiles de 1857, 1872, 1884 y 1932 describiéndose a continuación cada uno de los procedimientos en estas épocas:

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1857.

El Código que regula los procedimientos judiciales en los negocios que se siguen en los Tribunales y Juzgados del Distrito y Territorios, fue decretado por el Presidente sustituto de la República Mexicana, Don Ignacio Comonfort, el 4 de mayo de 1857, en uso de las facultades que le concedió el Plan de Ayutla reformado en Acapulco y refrendado por Don José Ma. Iglesias, en su calidad de Secretario de Estado y del Despacho de Justicia, Negocios Eclesiásticos e Instrucción Pública.

“Dicho ordenamiento carece de exposición de motivos y se compone de 181 artículos, distribuidos en las siguientes rúbricas (desprovistas de numeración consecutiva y sin que tampoco vayan agrupados en títulos capítulos o secciones y menos aún integran libro alguno.

Dentro del ordenamiento en estudio, se exigía como trámite previo a toda demanda civil y a las criminales por injurias puramente personales una CONCILIACIÓN.

La diligencia se daba por intentada sin efecto cuando el demandado no comparecía a la primera ni a la segunda cita o si renunciaba expresamente a su celebración. En caso de dar resultado positivo, el convenio poseía la misma fuerza ejecutiva que si se hubiese celebrado por escritura pública es decir, se le reconocía la calidad de título al efecto.”(19)

(19) Alcalá Zamora y Castillo Niceto Derecho Procesal Mexicano. Tomo I México Distrito Federal Editorial Porrúa México. 1988 pág. 621

JUICIO ORDINARIO: Intentada sin efecto la conciliación, quedaba expedito el camino para la interposición de la demanda. El actor tenía derecho de elegir el juez y escribano que le parezca, sin perjuicio, claro esta, del derecho del demandado a promover alguna cuestión de competencia o a suscitar recusación. Los documentos en que el actor funde su demanda, debían de acompañarse a ella en originales y otro tanto había de hacer el demandado en cuanto a aquéllos en que base sus excepciones teniendo ambos derechos a que, a su costa se les libren certificados o copias legalizadas de los mismos. El término para contestar la demanda era de nueve días. Los artículos 41 y 42 se ocupaban de las notificaciones, que en principio, habrían de ser personales; pero de no encontrarse a la partes en la primera búsqueda, se efectuarían mediante "instructivo". La excepción de incompetencia tenía que oponerse antes que cualquier otra y suspendía el curso del pleito hasta que se decidiese sobre ella en forma ejecutoria y si se adjuntase cualquier otra excepción antes que la misma, ya no había lugar a suscitar ésta. Las demás excepciones dilatorias se opondrían simultáneamente antes de la contestación del pleito y dentro de los nueve días expresados; de la promoción correspondiente se daba traslado al actor por tres días y con esos dos escritos y la prueba, en su caso (a practicar en un plazo no mayor de diez días); se substanciaba el incidente aplicándose el mismo procedimiento a la excepción de incompetencia. En la contestación el demandado opondrá todas las excepciones perentorias que tuviere; y de haber utilizado dilatorias los nueve días para contestar se contaban a partir de la notificación de la providencia con que concluya el incidente. Presentada la contestación, el juez de creerlo necesario, prevendría a las partes para que presentasen escritos de replica y duplica siendo preferente el primero cuando el demandado interponga mutua petición o reconvencción. Si no considera indispensable dichos escritos, proveería el auto correspondiente al estado del juicio en cuestión; la admisión de pruebas se lleva a cabo a petición de parte, de lo contrario, se dictará la sentencia correspondiente, citando previamente a las partes a una junta para procurar su advenimiento. El término de prueba era el que el juez creyese prudente con el carácter de común y de prorrogale hasta sesenta días. Existiendo también un plazo probatorio extraordinario hasta por cuatro meses para presentar testigos, aunque se hallen en la República, cuando en atención a la distancia, no fuese bastante los sesenta días. Si la solicitud de mayor término se hiciere evidentemente con el único objeto de prolongar el pleito, el peticionario pagará las costas y, además, se-le impondrá una multa correspondiente a la malicia de su conducta. Se admite prórroga del término respecto de la prueba documental o de otra clase y el término ultramarino para la práctica de la prueba fuera de la República, con total arreglo en el tiempo y modo a las leyes vigentes hasta ahora.

Los artículos 60 y 61 tratan de la publicación de probanzas y de los alegatos de bien probado así como el artículo 62 de dicho ordenamiento legal, habla del juicio de tachas, aunque sin enunciar las causas o motivos que permitan promoverlo. De la citación para sentencia y del pronunciamiento de ésta dentro de quince días contados desde que se haga la última citación,; pero en el caso de que alguna de las partes se sienta agraviada por la publicación de la sentencia, podrán apelar en el acto de la notificación o dentro de cinco días después de la publicación de dicha sentencia. Si la sentencia fuese definitiva y el interés superior a quinientos pesos, no se corría traslado del recurso, sino que se concedía de plano, remitiendo sin más trámites los autos al superior. Para apelar sentencias interlocutorias el plazo se reduce a tres días. En caso de que fuese denegado el recurso de apelación, cabe señalar que si, se admitía el recurso de la denegada apelación.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872.

El 13 de agosto de 1872, Don Sebastián Lerdo de Tejada, en su carácter de *Presidente interino Constitucional* de los Estados Unidos Mexicanos, expide un Código de Procedimientos Civiles, para que se observe desde el 15 de septiembre del mismo año, en el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, constituyéndose un nuevo código procesal en nuestro derecho positivo mexicano, dejando derogadas todas las leyes de procedimientos civiles promulgadas hasta la fecha según reza su artículo transitorio bajo el numeral dieciocho.

“Este código carece de exposición de motivos; consta de 2632 artículos y de 18 disposiciones transitorias; acusa técnica y sistemática procedimental en sus veinte Títulos que conforman este cuerpo legal”.(20)

JUICIO ORDINARIO: El juicio ordinario principiará por la demanda, en la cual, expuestos sucintamente y numerados los hechos y los fundamentos de derecho, se fijará con precisión lo que se pida, determinando la clase de acción que se ejercite y la persona contra quien se proponga. Con la demanda debía presentar el actor el certificado de conciliación en los casos en que se hubiese concertado dicha conciliación.

(20) Banuelos Sánchez Froylan. Práctica Forense Civil, México Distrito Federal Editorial Cárdenas, 1984 pág. 3

De la demanda se debería correr traslado a la persona contra quien se propusiera, y se le emplazaría para que dentro de nueve días improrrogables la contestará. El demandado debería formular su contestación, sujetándose a las reglas establecidas para formular la demanda; debería proponer las excepciones perentorias que considerase necesarias; así mismo debería formular su demanda reconvenzional; la excepción de compensación podría oponerse en cualquier estado del juicio hasta la citación para sentencia. Del escrito de contestación en que se opusieran excepciones perentorias o dilatorias, reconvección o compensación debería correrse traslado al actor por seis días siguiendo después el juicio su curso legal; y tanto las excepciones, como la reconvección y la compensación se discutirían al mismo tiempo que el negocio principal decidiéndose en la sentencia definitiva. Las pruebas se recibirían con citación de la parte contraria, exceptuándose la confesión, el reconocimiento de los libros y papeles de los mismos litigantes y los instrumentos públicos. La ley reconocía como medios de prueba: la confesión, ya sea judicial o extrajudicial; instrumentos públicos y solemnes; documentos privados; juicios de peritos, reconocimiento judicial; testigos; fama pública; presunciones. El término probatorio constaba de dos partes; el término ordinario, que no podía exceder de cuarenta días cuando las pruebas tuvieran que rendirse dentro del Distrito o de la Baja California, mientras que el término extraordinario se fijaba de dos meses si hubiera que rendirse en los Estados Unidos Mexicanos, pero a una distancia de más de cien leguas del lugar del juicio, de tres meses si hubiera que rendirse a una distancia de más de doscientas leguas; de cuatro meses si hubiere de rendirse en los Estados Unidos de América o en las Antillas de seis meses si fuese en América del Sur o Europa y de ocho meses si fuera en cualquier otra parte del mundo.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880.

Este código que fuera expedido por el entonces Presidente Constitucional, Don Porfirio Díaz, el 15 de septiembre de 1880 y con vigencia a partir del 1 de noviembre del mismo año constaba de 2241 artículos y de 3 transitorios. El último de éstos, solamente deja vigente la ley transitoria del Código de Procedimientos Civiles de 1872. La comisión que redactó se limitó a hacer en el texto de 1872, reformas, aclaraciones, supresiones y adiciones más o menos importantes, pero sin cambiar en lo esencial, sus principios que son los mismos de la ley española de enjuiciamiento civil de 1855.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884.

Este cuerpo de leyes fue expedido por Don Manuel González, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, el día 15 de mayo de 1884, para tener vigencia, tanto en el Distrito Federal como en el Territorio de la Baja California, a partir del 1 de junio del mismo año.

Esta ley adjetiva civil, difiere mucho de las dos últimas en su contenido sistemático. Se encuentra dividida en cuatro libros, subdivididos en sus correspondientes títulos, los que a su vez se encuentran subdivididos por capítulos; les precede en título preliminar. Consta de 1952 artículos y de 6 transitorios.

Todas las contiendas entre partes se encuentran señaladas en este Código como tramitación especial, se ventilarán en juicio ordinario. Principiará con la demanda, en la que se expondrá sucintamente y numerados los hechos y los fundamentos de derecho, se fijará con precisión lo que se pida, determinando la clase de acción que se ejercite y la acción contra quien se proponga la misma; se presentará con los documentos en que se funda la acción. Toda demanda presentada y admitida por el juez, se correrá traslado a la persona contra quien se proponga y se le emplazará dentro de nueve días improrrogables para que realice la contestación de la demanda; en el caso de que existieran excepciones dilatorias sólo pueden proponerse hasta tres días antes del vencimiento del término para contestar la demanda. En caso contrario, deberán alegarse en la contestación y entonces no producirán el efecto de suspender el curso del juicio. Las excepciones dilatorias se substanciarían dentro de un juicio incidental; si en el escrito de contestación a la demanda se opusiera reconvencción o compensación, se correrá traslado al actor por seis días, siguiendo después el juicio su curso legal.

Contestada la demanda, si no se promoviera prueba alguna, quedaban los autos a disposición de las partes para que aleguen se derecho; si se hubieren promovido pruebas, los alegatos serán después de la publicación, o después del desahogo de todas y cada una de las pruebas ofrecidas, concluyendo con la citación para sentencia.

“El Código de 1884 conservó en sus rasgos fundamentales, las características de la legislación procesal civil española. Después de 1884 se advierten nuevas orientaciones para mejorar la legislación procesal, habiéndose

formulado diferentes iniciativas, con este objeto entre otros como los proyectos elaborados por Don Federico Solórzano, sin éxito alguno cada uno de ellos, siendo rechazadas por la Comisión encargada de la redacción, del anteproyecto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, vigentes en la actualidad” (21)

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932.

La necesidad de reformar la legislación procesal para el Distrito Federal y Territorios, contenida en el Código de 1884, era sentida en los medios jurídicos de México desde muchos años antes de iniciada la Revolución; pero, en realidad fue la publicación del Código Civil de 1928, lo que contribuyó a acelerar la elaboración de un nuevo Código Procesal Civil.

Esta Ley Adjetiva Civil, fue expedida el 29 de agosto de 1932 por el entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Don Pascual Ortiz Rubio, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1ero al 21 de septiembre del mismo año, para tener vigencia a partir del 1ero de octubre del citado año. Durante varios meses se trabajó en la formación de un nuevo proyecto, que fue concluido el 12 de abril de 1932. Sometido a la aprobación del Presidente de la República; la otorgó, habiendo ordenado que se pasara a la comisión jurídica del Poder Ejecutivo Federal, que en la sesión ordinaria correspondiente al 12 de julio de 1932 la rechazó, porque, a pesar de tener algunos aciertos, substancialmente no representaba una transformación del sistema procesal del Código de 1884.

Entre los párrafos sobresalientes del dictamen se dice lo siguiente “Si se revisa el Código nuevo y se lee su breve y desconsolada exposición, de nuestro antiguo procedimiento: ningún recurso se suprime, nada se concentra, los trámites no se abrevian. Se desecha el procedimiento oral por temor a los discursos, por condescender con la opinión del foro y por simpatía con el erario; pero ningún esfuerzo se hace salvo en lo concerniente al poder inquisitivo del juez, para adoptar las modalidades que existen aún dentro de países que guardan con nosotros afinidad de temperamento, razas, de antecedentes, para rejuvenecer el procedimiento”.(22)

(21) De Pina Rafael y Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil México Distrito Federal Editorial Porrúa 1992 pag. 48

(22) Idem 18 pág. 58.

Las objeciones al nuevo Código surgieron antes de que fuese promulgado. Objeto de estas impugnaciones fue, precisamente lo que el Código tiene de contemporáneo. No obstante quienes atacaron dichas reformas, reconocieron el avance muy estimable en la legislación procesal de la nación.

“En general, desde el capítulo de acciones que da una pauta a jueces y litigantes, hasta la justicia de paz, que es esencialmente simple y rápida, encontramos en el ordenamiento que el derecho procesal queda encuadrado entre las ramas del Derecho Público; que al juez se le dan amplísimas facultades para investigar la verdad en el juicio, se suprime la oscuridad y la dilación; se abrevian trámites, se fija la litis los recursos se modifican, se establece el juicio arbitral en forma práctica y, en una palabra, se trata de conseguir en anhelo de los procesalistas modernos, algo más que una simple especulación que permita percibir dentro de su conjunto en forma clara, los elementos logran jugar un papel preponderante en la organización del sistema procesal y consiguiente ponderación del Estado, el interés de la justicia y el de las partes garantías de justicia y de economía para obtener la pacificación social.”(23)

De lo anteriormente expuesto, es de suma importancia dejar establecido, que dicha ley adjetiva durante la década de los sesentas, setentas, ochentas y noventas, ha sufrido muchas derogaciones, adiciones y abrogaciones, etc., para darle más flexibilidad al proceso mexicano civil mexicano.

(23)Idem, 19.

HISTORIA GENERAL DE LAS VECINDADES.

La mayoría de las vecindades están situadas en la parte central de la ciudad, donde existían las grandes casas coloniales unifamiliares de gente acomodada y que posteriormente se movieron a fraccionamientos residenciales de la periferia. Había, por lo tanto, una gran cantidad de casas con el propósito de servir como vecindades, mucho antes de principios de siglo.

Ya en 1900 se notaba una migración de artesanos y campesinos a la Ciudad de México por ser éste el centro de la actividad económica. Entonces empezaron a nacer asentamientos humanos de escasos recursos congregados alrededor de la Ciudad, en pequeñas viviendas o, formando parte de las vecindades del centro.

En 1930 continuaron llegando al centro de la ciudad y a sus alrededores. Había en ese tiempo cierta desorganización política en el país, lo cual influyó en el descuido del orden de crecimiento. Las vecindades permanecieron siendo una solución para las personas que continuaban llegando de la provincia, y se empezaron a construir varias vecindades en los alrededores de la ciudad.

Para 1940, la población en la Ciudad de México era de 1,885,496 habitantes, la cual en diez años se incrementó hasta 3,242,315 habitantes con una tasa media de crecimiento de 5.6%(24). La ciudad por lo tanto casi duplicó sus habitantes y esto nos da una idea del flujo tan fuerte de gente que llegó de la provincia. Fue entonces cuando se empezaron a saturar las vecindades y comenzaron a crearse las ciudades perdidas.

Por lo tanto, la ciudad creció con una gran rapidez, sin control sobre el uso de la tierra.

En esa década de 1940 a 1950, con el alto índice de inmigración empezaron también las invasiones de paracaidistas. Muchos de ellos se situaron alrededor de los centros de trabajo, fábricas o minas, en donde la tierra tenía muy poco valor comercial, pero que posteriormente, con el crecimiento urbano, quedaron dentro de la ciudad.

(24) VIII: Censo General de Población del Distrito Federal 1950.

En relación con sus características, las vecindades son tipos de vivienda generalmente localizadas en el centro de la ciudad. Se caracterizan por ser del tipo de renta congelada o de renta libre. Son viviendas de renta de bajo costo que fueron construidas en su gran mayoría para ese fin; su forma tradicional es la de cuarto o pequeñas viviendas agrupadas a lo largo de un patio generalmente de escasas dimensiones. Existen también vecindades que se formaron de casas antiguas que fueron convertidas para tal uso.

Hay por su ubicación dos tipos de vecindades:

- a) Las antiguas de la zona céntrica de la ciudad principalmente; y
- b) Las de reciente construcción en los asentamientos periféricos.

Algunas habitaciones tienen sus propias instalaciones, pero la mayoría comparten los servicios comunes en el patio. Este espacio semi privado da el acceso peatonal de la calle. Las vecindades más grandes pueden tener dos o más patios con acceso a varias calles.

Hacia la periferia, la mayoría de las vecindades son pequeñas y de propietarios locales. Las áreas continuas de vecindades viejas están dentro y alrededor del centro histórico de la ciudad. En esta zona se encuentran las vecindades más grandes y una mayor concentración de propiedad.

No existen datos precisos sobre el número de vecindades que existen actualmente. Según datos de estudios sobre la vivienda realizados desde 1935, nos señalan que la población de las áreas dentro y alrededor del centro histórico de la ciudad, se ha mantenido constante. Por otro lado, el número de vecindades en las colonias fuera del centro, especialmente en la periferia de los años 1930 a 1950 se incremento.(25)

Con respecto a la población, su distribución aproximada la podemos considerar para 1970 de dos a dos y medio millones de habitantes, los cuales representan un 25% de la población metropolitana de ese entonces.(26).

(25)B.N.H.U.O.P.S.A. Comisión de Casas Baratas. Estudio de vivienda en México de los años 1935,1946,1952 a 1965

(26), INDECO. Investigación Nacional de la Vivienda de 1969 I 1970.

VECINDADES DE RENTA CONGELADA.

Nombre genérico en México:	Vecindades y departamentos con renta congelada.
Importancia Cuantitativa:	En 1969 se estimó la existencia de 553,205 viviendas con contratos de arrendamientos congelados. Desde esa fecha es probable que esa cantidad haya bajado <u>considerablemente</u> .(27). Con las Reformas que entraron en vigor en 1993.
Ubicación:	Únicamente en las zonas <u>urbanizadas</u> antes de 1942, fecha en que emitió el primer decreto respecto a la prórroga de contratos de <u>arrendamiento</u> ; las principales zonas de tipo de vivienda se encuentran en el centro histórico de la ciudad y colonias circundantes como Morelos, Tepito, Guerrero, Peralvillo, Roma, Condesa, etc.
Costo al Usuario:	Un máximo de \$300.00 mensuales. Suma que corresponde al alquiler máximo que quedó afectado por las leyes de congelación de las rentas de 1942 a 1948.
Precio traspaso:	No todos los usuarios son los inquilinos originales. Para acceder este tipo de vivienda se requiere generalmente del pago de traspaso varía desde \$5000 hasta \$15000. (28).
Problemas Habitacionales padecidos por los usuarios:	Calidad de construcción ruinosas. Deficiencias en los servicios de agua y sanitarios.

(27) COPEVI. El sistema de Vivienda de la Población de Bajos Ingresos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1986.

(28) COPEVI. Estudios para la Regeneración urbana en México 1983.

De acuerdo con sus características físicas se encuentran los siguientes tipos de vecindades:

a) Vecindades en condiciones ruinosas y deficientes, sin servicios sanitarios en la vivienda y con toma de agua general que sólo funciona algunas horas al día.

En su mayor parte, las viviendas están formadas por un solo cuarto, eventualmente complementando con un tapanco y a veces con un pequeño patio en el que un tejebán cubre enseres para la cocina. Las paredes son de adobe o ladrillo en malas condiciones. Los techos están sobre vigas de madera o fierro, aunque también las hay de concreto o de cartón. Sus condiciones son también deficientes y en algunos casos presentan peligro de derrumbe. Los pisos son de madera, concreto o tierra, muchas veces semidestruidos.

b) Vecindades en buenas condiciones constructivas con baño y cocina en su interior, de dimensiones y formas muy variables y entre uno, dos y excepcionalmente tres cuartos. El principal problema que presenta este grupo es el hacinamiento, ya que en general las viviendas tienen un tamaño insuficiente para el número de personas que las habitan.

Encontrándose en general tres tipos de personas que habitan estas viviendas:

Un primer tipo, formado por personas de edad avanzada, por lo que en general, se ven incapacitados o imposibilitados de mejorar sus condiciones. Viven de pensiones por lo regular. Han pasado la mayor parte de su vida en estos lugares y tienen un fuerte arraigo a su vivienda. Generalmente habitan en las vecindades en más mal estado.

Un segundo tipo formado por habitantes antiguos de las vecindades, los cuales han evolucionado económicamente, pero que se encuentran arraigados al barrio donde viven.

Un tercer tipo, formado por personas con menos tiempo de permanencia que los otros dos. Se trata de aquellos que han heredado o negociado mediante traspasos de familias o amigos, las viviendas de renta congelada..

Por lo que respecta a su situación económica son:

a) Personas que por su incapacidad física, edad avanzada o baja capacitación, tienen ingresos muy bajos y por lo tanto, sus posibilidades de pagos por vivienda son muy exiguos. Su permanencia en este tipo de vecindades, aparte de los factores de arraigo, se debe sobre todo a la imposibilidad de pagar otro tipo de vivienda.

b) Personas que con el tiempo han mejorado su capacitación e ingresos. También aquellas familias en que algunos de sus miembros (los hijos principalmente) han logrado alta capacitación, en muchos casos, de nivel profesional, ayudando así al mejor nivel de la familia.

En las vecindades de renta congelada localizadas en el centro, la característica principal es que la mayoría de los usuarios siguieron la ruta geográfica de provincia al centro de la ciudad; esto data, en algunos casos desde 1910 pero más notoria fue la migración entre los años de 1945 y 1950 hacia la ciudad de México especialmente hacia las vecindades del centro que presentaban *oportunidades para desarrollar pequeñas industrias y a la vez satisfacer las necesidades de alojamiento.*(29)

Es característica de este tipo de usuarios el que haya tenido caminos intraurbanos de la siguiente forma: Acudió a la Ciudad de México y habitó una vecindad en una localidad en no muy buenas condiciones físicas y posteriormente se mudó a diferentes vecindades, pero siempre dentro del contexto del centro de la ciudad, únicamente con variaciones en el tipo de localidad.

El itinerario geográfico intraurbano dentro del mismo centro en las vecindades es el segundo en importancia y tiene las características de que el usuario ha habitado diferentes tipos de vecindades en diferentes localidades pero siempre dentro del contexto del centro de la ciudad.

Destacando mi consideración las siguientes conclusiones:

1. Provincia Centro: Flujo continuo vecindad a vecindad o permanencia en una sola vecindad de renta congelada. Flujo de vecindad renta congelada ciudad perdida y flujo ciudad perdida, es muy frecuente en el centro de la ciudad.

(29) Stern Claudio Migración Rural Urbana en cuadernos del CES, en México: Editorial Colegio de México CES, No

2. Centro Centro: El usuario permanece en las vecindades por grandes períodos de tiempo, teniendo cambios de residencia entre vecindades.
3. Provincia Anillo intermedio de la ciudad centro: En este tipo de ruta geográfica el residente generalmente pasa de una vecindad en el anillo intermedio a la ciudad perdida.
4. Provincia Anillo intermedio de la ciudad periferia: Existe el flujo de la vecindad en el anillo intermedio por ejemplo: Tacubaya al subsistema de colonia proletaria.
5. Provincia Periferia: el flujo más importante se da aquí de la colonia proletaria a la colonia proletaria o a colonias paracaidistas antiguas.

Por lo tanto se observa una gran afluencia de la provincia a la periferia debido muchas veces a la saturación de la oferta de vivienda en el centro de la ciudad o en el anillo intermedio. Esta seguida en importancia por habitantes provenientes de la provincia y que logran encontrar vivienda en el anillo intermedio para después trasladarse a la periferia. Siguen en importancia los habitantes que sólo han tenido cambios de residencia en la periferia.

Después están aquellos que llegaron de la provincia y que habitan en el centro de la ciudad una vecindad. Esto por lo general no sucede hoy en día con la misma frecuencia, dado que el mercado de las vecindades está saturado, sobre todo las de renta congelada. Por último siguen los usuarios que han vivido la mayoría del tiempo en el centro de la ciudad.

LA CONGELACIÓN DE LAS RENTAS, CAUSAS Y EFECTOS SOCIALES Y ECONÓMICOS DE 1924 a 1948.

En 1941 la Segunda Guerra Mundial permite el desencadenamiento de una acumulación sin precedentes. En los años de 1942 y 1943 el PNB creció un 13 % anual (30) principalmente a partir del desarrollo del sector manufacturero del tipo de sustitución de importaciones. Este crecimiento fue favorecido por la política económica del entonces presidente Manuel Avila Camacho, cuyo ejercicio presidencial de 1940 a 1946 representó, en muchos aspectos, una reversión respecto de la práctica de Cárdenas. Entre las medidas más relevantes que Avila Camacho tomó estuvieron: restricciones a las importaciones y aumento del volumen del circulante; esto provocó un ciclo inflacionario, lo cual se vio directamente afectado en el poder adquisitivo del salario.

Se aumentaron los precios de los artículos de primera necesidad, por lo cual se temía que se dieran aumentos en los alquileres. Había una gran fuerza por parte del capital industrial, y dada la amenaza de una reivindicación salarial, el Estado tuvo que intervenir decisivamente en el problema habitacional controlando los alquileres. Esta intervención tomó la forma de una serie de decretos emitidos a partir de 1942, con el fin de prevenir un aumento de los alquileres. El último decreto de 1948, siguió vigente hasta el año de 1993; el cual prorrogó indefinidamente todos los contratos comerciales con rentas menores a los trescientos pesos mensuales.

Ahora bien, la intervención del Estado mediante el control de los arrendamientos de este tipo en una fase de expansión económica, es un fenómeno conocido sobre todo en Europa.(31) Resulta claro que el objetivo explícito de este tipo de medidas de abaratar el precio de la vivienda de los trabajadores. En este caso, la medida específica adoptada en la zona metropolitana de la Ciudad de México afectó directamente a toda la vivienda construida antes de 1948.

(30) Banco de México Informe de 1943.

(31) COPEVI El Capital en la Producción de Vivienda, Capital y Propiedad Financiero (París Centro de Sociología Urbana 1975). Este autor se refiere al control del arrendamiento como una forma casi universal en ciertas épocas mediante la cual el Estado se contrapone a los intereses del capital inmobiliario en favor de las ganancias del capital industrial en su conjunto.

La congelación de las rentas produjo importantes alteraciones en las condiciones de producción de la vivienda dentro de las zonas centrales donde estaban la mayor parte de vecindades con arrendamientos prorrogados indefinidamente y en cierta medida, contribuyo a desarticular la forma habitacional dominante durante casi todo un siglo de inquilinato.

Es característico que en la habitación alquilada bajo contrato de renta congelada, el arrendatario asuma ciertos derechos de propiedad de la vivienda, puesto que disfruta del uso de la misma durante un período indefinido y a un precio fijo y progresivamente bajo. Surge entonces el fenómeno conocido como el "traspaso" en el que el inquilino original transfiere su contrato prorrogado o sea, el derecho de usufructo, a través de un pago que de hecho corresponde al inquilino original.

En los años durante los cuales se establecieron las prórrogas de arrendamiento existe una reducción en el nivel de los alquileres, tanto en zonas de mediano y alto precio; como por ejemplo las colonias Roma y Condesa, así como en zonas de bajo precio por ejemplo en la zona centro.

Es interesante ver los datos comparativos de una encuesta de Tomas Sudra (32) en donde sugiere que el inquilinato en la zona central es relativamente menos caro que las habitaciones de alquiler construidas en la periferia, a partir de 1950 a pesar de la condición material y de accesibilidad de éstas últimas.

El estancamiento del nivel general del alquiler en los barrios centrales puede atribuirse al efecto de las rentas congeladas durante los años inmediatamente posteriores a 1948. Mientras se mantuviera prorrogada una proporción mayoritaria de los contratos de arrendamiento se estaba asegurada la permanencia de una población de un bajo nivel económico que vivía en estas vecindades. No obstante, que el precio del suelo en los barrios del inquilinato congelado sí aumenta a pesar de la constancia en el precio real de los alquileres. Esto se debe a la introducción paulatina de otras actividades más rentables tales como comercios, oficinas y viviendas de precio medio que sustituyen a las vecindades. Dada esta disparidad creciente entre el alquiler y el precio del suelo, la presencia de los inquilinos de bajos niveles económicos desfavorece los intereses de los propietarios, quienes no pueden aumentar el precio mientras sus predios estén ocupados.

(32) Sudra Tomás Encuesta de datos comparativos en materia inquilinaria París Francia. 1983

Sin embargo hay indicios en relación con la existencia continuada de este tipo de viviendas relativamente de bajo precio, sobre todo en la zona central, se encuentran amenazados por la sustitución de los propietarios originales por agentes del capital inmobiliario más dinámicos.

“Dicho capital, manejado por compañías inmobiliarias y bancos, incluyendo un bajo control estatal, está adquiriendo vecindades y lotes baldíos, en algunos casos sin realizar por el momento mayores inversiones en ellos. Dada la buena ubicación de la mayor parte de las áreas del centro de vecindades de renta congelada por su valor de uso ofrecen centralidad, servicios, infraestructura, etc.; existe la posibilidad de una valoración de capital mediante inversiones concertadas en la construcción de oficinas, comercios y condominios de mediano y alto precio. Obviamente el negocio no puede realizarse mientras persista la propiedad fragmentada del suelo.

Esta actividad especulativa por parte del gran capital favorece los intereses de los propietarios originales en cuanto a que produce un aumento en el precio del suelo en función de la renta potencial que generaría nuevas inversiones de construcción”. (32) Sin embargo, la realización de este aumento depende de su capacidad de poder desalojar a los actuales inquilinos. Para esto la táctica más común es la de permitir que el edificio se deteriore a tal grado que los usuarios se vean obligados a desocuparlo por razones de seguridad. Esta práctica fue apoyada, en muchas instancias, por las autoridades del Distrito Federal que trasladaban a los ex inquilinos a conjuntos habitacionales de la periferia de la ciudad, o si no, el Departamento adopta una actitud, de dejar hacer sin tomar ninguna medida. Es evidente que la permanencia de los usuarios en sus actuales viviendas depende principalmente del poder de los inquilinos de articular sus intereses para orientar las intervenciones eventuales del Estado a su favor y en contra de la alianza creciente entre el propietario y el capital inmobiliario monopolístico.

Según los datos disponibles sobre este tema nos indican que partir de la década de 1940 a 1950, sé produjo una disminución en la construcción de vivienda de alquiler, tanto las de bajo precio como en los departamentos para las clases medias. Así la construcción de vecindades departamentos y casas de alquiler se redujo del 23% en 1945 al 16% en 1948. (33)

(32) COPEVI, EL Capital en la producción de Vivienda México Distrito Federal Editorial COPEVI. 1977. pág. 89

(33) Secretaría de Hacienda y Crédito Público. “Programas Financieros de Vivienda.” México SHCP 1964.

¿Hasta que punto es posible afirmar que esta tendencia se deriva de los decretos de prórroga de arrendamientos emitidos entre 1942 y 1948?

Tanto los sectores de capital directamente involucrados en la producción de edificios (la industria de la construcción y el sector inmobiliario) los representantes del capital industrial en general, así como el propio gobierno parecen estar de acuerdo en inculpar a las rentas congeladas la causa principal de la disminución en la construcción de viviendas de alquiler. Desde el punto de vista de dichos sectores, el problema habitacional equivale a la reducción de inversiones en la promoción y construcción de este tipo de viviendas.

Los efectos de los decretos de prórroga de arrendamientos son múltiples. *En primer término se perjudicó temporalmente por lo menos, el negocio de los bienes raíces.* Esto se vio reflejado en la reducción en pesos constantes de los precios del suelo entre 1942 a 1948. Los principales sectores afectados fueron los terratenientes, los inversionistas particulares y la industria de la construcción.

Otro grupo perjudicado por la congelación de las rentas fue la población de bajos ingresos que no tenían un contrato de arrendamiento antes de 1942 o que no logró obtenerlo entre esa fecha y 1948, año del último decreto relacionado con la prórroga de arrendamientos. Esta población aumentó constantemente tanto por el crecimiento natural de la población como por las migraciones.

Empezaron a aparecer entonces nuevas modalidades de vivienda para sustituir los tradicionales edificios de inquilinato en los barrios centrales. Estas tomaron dos formas: Primero las llamadas ciudades perdidas que consistieron en asentamientos pequeños de casas efímeras construidas por usuarios sobre lotes alquilados. Probablemente éstas empezaron a surgir a finales de la década de 1930 a 1940, ya que el estudio del Banco Nacional Hipotecario incluye la categoría de "jacales" en su clasificación de viviendas existentes deficientes. (34).

La segunda forma de vivienda que surgió como alternativa a las vecindades centrales, estuvo representada por las colonias periféricas populares.

(34) B.N.H.U.O.P.S.A., Estudio de Vivienda en once ciudades. México Distrito Federal. IMSS. 1946 a 1952.

Sobre la vivienda destinada a la población de ingresos medianos y altos, el efecto de la congelación de las rentas fue menos impactante. De hecho, en los barrios de población acomodada, aunque tenían cierto porcentaje de arrendamientos prorrogados, el precio del suelo volvió a recuperarse y siguió aumentando en términos de pesos constantes antes de terminarse la década de 1940 a 1950.(35)

Respecto a los fraccionamientos nuevos de mediano y alto precio no hubo ningún cambio en su forma de producción como consecuencia de la congelación de las rentas sino que más bien seguían aumentándose de acuerdo con la demanda creciente de los sectores beneficiados por el desarrollo económico. Por lo tanto, en términos generales se puede afirmar que, con respecto a la producción de vivienda de alto y mediano costo, las tendencias del capital privado al respecto siguieron los mismos patrones establecidos en la década anterior; congelados se deterioraron rápidamente por falta de inversiones, tanto en el mantenimiento de los edificios, como en nuevas construcciones.

Los nuevos barrios aparecieron con carácter cada vez más exclusivos debido principalmente a la diferenciación progresiva en el precio del suelo, lo que prohibió el acceso de usuarios de ingresos menores a estas áreas.

Durante la década de los cuarentas las intervenciones del Estado directamente en la producción habitacional eran todavía limitadas y dirigidas principalmente al sector burocrático.

Por decreto del 10 de julio de 1942 se establecieron las rentas congeladas. En aquella época del país el decreto afectó a 4880 predios en el Distrito Federal. (36) El total de habitantes en la capital era de 1557,530 habitantes y se dijo que el 54% de la población sacaba provecho de la resolución del decreto.(37).

Por lo tanto, puede decirse que en aquel entonces la medida que tomó el gobierno para proteger a las personas de pocos ingresos, la ley afectó a todo local con renta inferior a trescientos pesos, resultó efectiva.

(35) COPEVI. La producción de Vivienda de la Zona Metropolitana en la Ciudad de México. México Distrito Federal COPEVI 1977.

(36) COPEVI. EL Sistema de Producción de Vivienda en la Población de Bajos Ingresos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. COPEVI 1983

(37) Idem 33.

Pero analicemos el problema desde los diferentes puntos de vista de los afectados, ya que el gobierno al tomar esta medida entró en una relación, conflictiva ya cierto sector de la población se beneficiaba con dicha medida; para otros era perjudicial, es por ello que se observaron, las actitudes que tomaron los principales sectores afectados por este decreto: Propietarios vs. Inquilinarios.

PROPIETARIOS:

El propietario ha perdido toda esperanza de rescatar su inmueble y por lo tanto ha dejado deteriorar su propiedad.

Con lo que recibe por concepto de rentas, el propietario no paga los impuestos prediales ni las tarifas de agua potable y no hace ningún gasto para el mantenimiento de su inmueble ni para su conservación. Tomemos algunos ejemplos:

“Sin duda alguna, para los propietarios de la Ley de Congelación de Rentas ha significado una gran pérdida”. (38)

“Es una propiedad que en lugar de representar un patrimonio para mis hijos, se ha convertido en una propiedad únicamente de problemas”.(39)

“Con el cobro de rentas no me alcanza ni para pagar el agua potable”. (40).

“He invertido todos mis ahorros en demandas contra mis inquilinos para obligarlos a desocupar mi edificio de apartamentos y a la fecha no he conseguido nada más que perder tiempo y dinero” (41)

“Mis viviendas se encuentran en un grave estado de deterioro, con altísimo riesgo de derrumbe parcial o total, estado que les he hecho saber a mis inquilinos; sin embargo ellos insisten en no desocupar. Y no hay manera de convencerlos de que sus vidas corren peligro”. (42)

(38) La Ley de Congelación de rentas y su problemática. Excélsior, México D.F: 9 de septiembre de 1946. Parte I

(39) No es patrimonio para mis hijos EL Popular, México D.F: 22 de abril de 1943. Parte I

(40) No me alcanza ni para pagar la renta. El Nacional, México D.F. 5 de octubre de 1948 Parte I

(41) He perdido tiempo y dinero. El Popular, México D.F: 5 de octubre de 1948. Parte I.

(42) Mis viviendas se encuentran en mal estado. Excélsior, México D.F. a 26 de noviembre de 1948 Parte I.

Estas son algunas de las declaraciones de los propietarios que poseen inmuebles con rentas congeladas.

Muchos trataron de indemnizar a sus inquilinos para que desocuparan las viviendas, departamentos, o locales comerciales, pero con esta medida la mayoría de las veces resulta ineficaz, ya que los inquilinos suelen pedir al dueño cantidades exorbitantes como indemnización y lo hacen con el fin de no salirse de los inmuebles que arriendan. En la opinión de muchos propietarios, lo único que podría dar resultado para resolver este problema sería celebrar convenios a través de la ley que rige a los condominios para vender sus departamentos y locales comerciales. Así al menos podría recuperara el valor de su inmueble.

El 13 de julio de 1942 el Presidente de a Liga de Propietarios Lic. Díaz Lombardo hizo la siguiente declaración.

“La propiedad urbana representa un ahorro del esfuerzo y trabajo del individuo para garantizar su vejez o el futuro bienestar de su familia. A los propietarios de predios urbanos se debe el auge de la belleza de la ciudad y de las habitaciones; pero hay en su contra varias leyes como la Ley de Cooperación y Planificación y la Ley de Estabilización de las Rentas. Con la propaganda se ha inculcado a los arrendatarios la idea de que el pago de los arrendamientos es la última obligación. Se justifica que el inquilino llegue, destruya la casa y no pague”. (43)

En 1947 el Presidente de la Liga de Defensa de Propietarios de Casas, Ing. Armando Santacruz declaró que:

“Más de cinco años llevan los propietarios soportando injusta situación de prórroga de contratos de arrendamiento y de la congelación de rentas. Así durante la inflación por la Segunda Guerra Mundial, todos sintieron la devaluación pero mientras todos los habitantes del país han obtenido aumentos en sus ingresos, los propietarios de inmuebles siguen percibiendo las mismas rentas que en 1942 a pesar de las múltiples peticiones hechas por la Liga”. (44).

(44) Guerrero Mario, Declaración del Lic. Díaz Lombardo. Excélsior, México D.F. 5 de diciembre de 1947. parte II.

(45) Declaración del Licenciado Santa Cruz. Excélsior, México D.F. a 15 de diciembre de 1947 parte I.

El 16 de diciembre de 1948 el Senado recibió un proyecto de la Ley Inquilinaria elaborado por la Liga de Defensa de Propietarios de Casas y el Comité Central Inquilinario del D.F. en el que pedían que:

“El congelamiento sobre las casas habitación sea hasta de \$100 pesos y de esa cantidad solamente sufran un aumento de un 10% en los términos y condiciones fijadas por el artículo 2845 del Código Civil. Establece dicho proyecto la anulación del contrato por: los propietarios que quieran habitar la casa rentada; los propietarios que deseen ocupar la vivienda o establecer su propio comercio. En todos estos casos el propietario indemnizará al inquilino con el pago del importe de tres mensualidades de rentas estipuladas en el contrato respectivo”(46).

Este Proyecto de Ley también estipulaba cuando se podía rescindir el contrato de arrendamiento:

“Solo se podrán rescindir los contratos en casos de mutuo entendimiento, notificación con tres o seis meses de anticipación. Por falta de pago de tres meses de renta, por el subarrendamiento total o parcial sin el consentimiento del propietario y cuando el inmueble se encuentre en estado ruinoso.” (47)

La clase propietaria da los siguientes puntos de vista para la desaparición de las rentas congeladas:

“Creación de focos de violencia, promiscuidad y delincuencia, al propiciar la formación de verdaderas pocilgas colectivas” (48)

“El desperdicio del suelo urbano respecto a su valor y al de la infraestructura existente. Esto tiene repercusiones que es difícil determinar con exactitud en el ámbito total de la ciudad, al anular la posibilidad de un equipamiento urbano en beneficio de toda el área metropolitana”(49)

(46) Proyecto de Ley Inquilinaria. El Nacional. México D.F. 16 de diciembre de 1948.

(47) Idem 42

(48) Creación de Violencia. Excélsior. México D.F. 2 de diciembre de 1948.

(49) Márques Ricaño Entrevista Industrial. Excélsior. México D.F. 25 de mayo de 1948.

“El capital que representan estos inmuebles congelados, hace falta para el desarrollo económico del país y es injusto que beneficie a una minoría que ni siquiera es aquella a la que se trató de proteger en el aspecto socioeconómico”.(50)

“La ciudad y su población están subsidiando estas áreas congeladas el detrimento de las restantes. El gravamen que representa la prórroga de contratos ha paralizado el valor de la propiedad, comprimiéndola y asfixiando el valor del terreno en función del valor de uso. Hay que hacer notar el gasto y desperdicio de miles de litros de agua por fugas y por falta de medidor que no se pagan”. (51)

La principal respuesta de los propietarios a esta política estatal fue y sigue siendo la del deterioro urbano. Aquí analizaremos algunas de las causas de esta figura urbana, que combinan aspectos económicos, socioculturales y físicoambientales.

Como una causa muy importante se encuentra: Escasos recursos económicos de alto porcentaje de la población urbana. La débil economía de un alto y creciente porcentaje de pobladores urbanos les obliga a procurarse su vivienda en la forma que les es posible aún fuera de las normas legales vigentes y en las peores condiciones. La decadencia de los barrios y sus construcciones se debe a que por falta de mantenimiento se ven afectados en su estabilidad, en su aspecto y en general en sus condiciones de habitación

La antigüedad del barrio y sus construcciones es un factor importante que en las zonas donde vive la población de escasos recursos; aquí existe la Ley de Congelación de Rentas vigentes a partir de 1942. El deterioro de estas viviendas es originado por falta de inversión en mantenimiento por parte de los propietarios.

Una alta incidencia de la vivienda rentada no es necesariamente la causa del deterioro, sin embargo, elimina el incentivo de los ocupantes para mantener a la vivienda en buen estado e invertir en las mejoras necesarias.

(50) Entrevista al Sr. Marqués Ricaño. Industrial Excelsior, México D.F. 25 de mayo de 1948.

(51) Entrevista al Diputado César Cervantes. El popular, México D.F. 5 de agosto de 1948.

Respecto a comercios instalados en los edificios resulta el mismo problema, ya que generalmente las personas que los rentan son de escasos recursos económicos y les es difícil invertir en el mantenimiento de éstos inmuebles.

Existe además una alta demanda de tierra que ofrece a los propietarios de los predios urbanos un incentivo para especular con ellos. Esto aunado a la falta de control del suelo, hace que se incremente el valor del terreno, pero les es imposible la construcción de nuevas viviendas dentro de las zonas afectadas por la congelación. Estas mismas generalmente se encuentran deterioradas y no es raro ver en abandono edificios de valor histórico o arquitectónico.

Con respecto a la actitud de los inquilinos se observa otro punto de vista completamente diferente. Así tuvimos que:

“En pleno corazón de la Ciudad de México, en la Avenida Nonoalco 58 vive una familia de 17 miembros en un cuarto de 8 por 4 metros, por el que paga una cantidad de \$250.00 al mes. Como se trata de un inmueble con renta congelada desde hace 35 años, aún cuando es época de lluvias, se les cayó parte del techo, no quieren desocupar el cuarto argumentando que por su cuenta corre el arreglarlo. Esta vivienda no ha sido objeto de ninguna clase de reparación por parte del propietario”(52)

Por su parte los inquilinos dicen que:

“Nunca he pensado en cambiarme porque me queda muy cerca de mi trabajo y porque la renta que pago es muy baja: \$75.00 pesos mensuales más \$15.00 pesos por concepto de aguas.”(53)

“El pésimo estado de la vivienda ya ni lo notamos, pues siempre hemos vivido aquí y ya estamos acostumbrados.”(54)

“Sí, creemos que esta ley afecta al propietario, pero ni modo, así es la vida; unas veces unos ganan y otros pierden y ya era justo que nosotros ganáramos.”(55)

(52) No hay reparaciones. Excélsior, México D.F. 8 de diciembre de 1948.

(53) Larrisa Lomnitz, Como sobreviven los marginados, México Distrito Federal. Editorial Siglo XXI año 1975. pág. 89

(54) Opiniones de Inquilinos de la Calle de Granada, en el barrio de Morelos Colonia Tepito, septiembre 1996.

(55) Idem.50

“No sé por qué está en tan mal estado este departamento, pero día con día nos damos cuenta de que su estado es cada vez más malo: el piso se hunde, la cañería está podrida, los baños no sirven, y ni pensar que el dueño lo arregle. No le conviene”. (56)

Estas son opiniones de inquilinos que habitan vecindades de renta congelada en las calles de Granada en el Barrio de Morelos, Colonia Tepito, donde realice una pequeña investigación con el fin de saber el estado en que se encontraban las vecindades afectadas por los Decretos. Aquí observe que la gran mayoría de los inquilinos no tenían trabajo fijo, sino que contaban con trabajos eventuales como: plomeros albañiles, vendedores ambulantes etc. Esta es una de las razones por las que nunca llegan a cambiarse de domicilio, ya que argumentan que con la renta tan baja que pagan, por los menos tienen asegurado su techo.

Estas personas viven en malas condiciones puesto que generalmente las viviendas que habitan constan de una sola pieza y una pequeñísima cocina, sin ventanas, ni agua, ni ventilación. Pero se sienten afortunados de poder pagar rentas tan bajas, e incluso, algunos de los inquilinos se dan el privilegio de subarrendar, (acto que jurídicamente no está permitido según el decreto de 1947).

La mayoría de los inquilinos que entreviste se encontraban contentos de poseer un inmueble con renta congelada; aún los que viven en las vecindades más ruinosas, piensan que si alguna vez llegara a quitarse esta ley sería desastroso para ellos, pues no creen en los arreglos amistosos que les ofrecen los propietarios, ni en las promesas del gobierno, ignorando en la mayoría de los casos los últimos Decretos de descongelamiento de Rentas.

Esta situación también la estudié, en los periódicos de hace 35 años y observé, que son los mismos problemas y las mismas actitudes de los inquilinos actuales. Así el 16 de febrero de 1946, se dio la primera huelga de inquilinos de casas los propietarios de 175 viviendas de las Calles de Soto 239 hacia más de un mes que no se les arreglaban. La situación era desesperante, ya que no tenían agua, los caños estaban rotos y carecían de luz. Pagaban por sus viviendas \$24.00 pesos al mes. (57)

(56) Idem 50

(57) Desastroso. Excélsior. México D.F: 16 de febrero de 1946. 1

Así hay otros ejemplos como:

“Pavorosa insalubridad en las casas. Las vecindades son unas verdaderas pocilgas. En Mina No.64: el propietario golpea a los inquilinos: Hay un baño para todas las viviendas. No hay cocina por lo que se guisa en las piezas. En Pedro Moreno No. 60 hay 140 cuartos sin cocina y solo hay 20 baños y los caños están obstruidos. En Guerrero 227 los baños sé encuentran convertidos en bodegas. Sólo hay funcionando dos pero sin agua. En Degollado No.90 no hay agua y las duelas de los pisos están despedazadas”. (58).

Con respecto a la actitud del gobierno analice la situación que se dio en esos años, para poder entender la razón por la cual se adoptó este tipo de medidas.

Así vimos que a finales de la década de 1930 a 1940, en vísperas del despegue del desarrollo industrial moderno del país, el conflicto entre el salario y el precio de la vivienda empezó a manifestarse como problema habitacional.

El hecho de que la mayoría de la población viviera en malas condiciones se reconoció ya como una “enfermedad” que debía curarse. Con el auge industrial, la Ciudad de México experimentó un gran crecimiento, en parte, debido a la gran corriente migratoria hacia la capital. La demanda de alojamiento que representó ese crecimiento demográfico perjudicó la estabilidad del precio de la vivienda.

Esta situación benefició a los casatenientes, cuyas ganancias, en función del alquiler, subieron a la par que la demanda. A fines de los años treinta, las agrupaciones sindicales presionaron para lograr constantes aumentos del salario real. Esta situación se agudizó en la administración de Avila Camacho. Así tenemos por ejemplo:

“Beneficios del Pacto Obrero Patronal que está en vigor:

“Las bases del pacto elaborado por el Consejo Nacional Obrero incluyeron la cooperación entre obreros y patrón La creación del Consejo Nacional Tripartita muestra que es mucho mejor tener un órgano de expresión con jurisdicción mixta que analice los problemas en lugar de lanzarse a la huelga.

(58) Excélsior, México D.F. 9 de febrero de 1946.

“En este pacto hay los siguientes puntos:

1. Cumplimiento de los contratos de trabajo.
2. Respeto a las conquistas obreras.
3. Mayor eficiencia y disciplina por parte de los trabajadores.
4. Creación de un banco de fomento industrial con reinversión de las utilidades.
5. Integración de cuerpos de vigilancia en fábricas para evitar los sabotajes”(59)

“Más trabajo y no sueldos mayores piden unos obreros de la Federación Sindicalista Revolucionaria de Obreros y Campesinos del D. F.” (60)

“Se pedirá aumento de salarios en fábricas. Violentos discursos lanzan durante el mitin de los ferrocarrileros que protestan contra la carestía de la vida y contra los especuladores. El índice de precios marca un aumento considerable. Los artículos del hogar subieron en junio el nivel del 295.8%.

Los sindicatos STERM y SUNTE piden que los aumentos en los salarios sean mayores para los que ganan poco sueldo.”(59)

El 25 de junio de 1942 el Sindicato de Trabajadores del Departamento del D.F: puso a la consideración de las autoridades capitalinas un proyecto para reglamentar los precios de alquileres de casas. Propuso el sindicato, representado por su Secretario General del Comité Central Ejecutivo, Rufo Figueroa; quien declaró que:

(57) Beneficios del Pacto Obrero Patronal, Excélsior, México D.F. 14 de julio de 1942.

(58) Excélsior, México D.F. 6 de agosto de 1942.

(59) El Nacional, México D.F. 25 de junio de 1942.

“Las autoridades expidan un reglamento para fijar los precios de las casas de alquiler conforme a las comodidades que proporcionen a los inquilinos. Además sugiere que las propias autoridades realicen esfuerzos para dar facilidades a los trabajadores a fin de que puedan obtener en propiedad modestas viviendas para no seguir pagando rentas”.(60)

“Muy benéfico el decreto que prohíbe elevar los alquileres. Es una disposición benéfica para la clase popular en contra del afán de lucro de los propietarios. Además tiene una gran significación económica, ya que impide que se agrave el desequilibrio de los hogares capitalinos con un aumento en sus egresos ya bastante acarecidos por el alza de las subsistencias” (61)

“Leyes de emergencia para compensar los sueldos bajos. Se adiciona y reforma la ley sobre la suspensión de las garantías de los trabajadores que paren labores. Se nota una gran frecuencia en los paros obreros, y Manuel Avila Camacho limita las garantías del artículo 4 constitucional a la vez que da leyes de emergencia para compensar los salarios bajos”.(62)

Sin duda alguna, en el momento en que el gobierno decretó la ley de rentas congeladas fue una medida acertada para protección de la gente de escasos recursos dadas las condiciones por las que, ya describimos, atravesaba el país. Por lo tanto, ante el problema habitacional el Estado prefiere golpear a una gran parte de sus representantes que es una parte rentista vieja conservadora a favor de la burguesía industrial.

Pasaron 51 años y, el decreto, que supuestamente era una medida transitoria siguió en pie hasta el año de 1993; pero durante todos esos años el estado adopto la política de “dejar hacer, dejar pasar

Paralelamente a las viviendas de renta congeladas se crean colonias proletarias que surgen, por lo general, con un proceso de invasión. Por la necesidad de la gente que llega y de los nuevos obreros va haciendo que el gobierno tome el papel de “expropiador” como una medida jurídico política. Esto es un golpe para los terratenientes.

(60) Non. El Nacional, México D.F. 6 de agosto de 1942.

(61) Non. Benéfico Decreto. Excélsior, México Distrito Federal 12 de julio de 1942.

(62) Non Leyes de emergencia para compensar los sueldos bajos. El popular, México D.F. 20 de septiembre de 1943.

El Departamento del Distrito Federal me proporcionó una tabla que elaboró en 1974 con el fin de averiguar el monto promedio de rentas congeladas.(63)

Como se observa en la siguiente tabla:

COLONIA	RENTA.
Tepito	De \$20 a 90.00 pesos
Morelos	De \$25 a 80.00 pesos
Doctores	De \$30 a 100.00 pesos
S.M. La Rivera	De \$100 a 135.00 pesos
C. Anáhuac	De \$45 a 90.00 pesos.
Santa Julia	De \$12 a 50.00 pesos
Merced	De \$20 a 200.00 pesos
San Rafael	De \$75 a 120.00 pesos.
Peralvillo	De \$10 a 30.00 pesos
Guerrero	De \$12 a 30.00 pesos
Roma	De \$180 a 300.00 pesos
Juárez	De \$20 a 150.00 pesos
Buenos Aires	De \$10 a 60.00 pesos
Romita	De \$10 a 35.00 pesos
Obrera	De \$75 a 100.00 pesos
Azcapotzalco	De \$8 a 50.00 pesos
Tacubaya	De \$12 a 48.00 pesos
Anzures	De \$50 a 270.00 pesos
Polanco	De \$180 a 270 .00 pesos.

(63) Fuente: Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Habitación Popular. Informe Anual de 1974.

LA VIVIENDA DENTRO DEL MARCO ECONÓMICO NACIONAL.

El fenómeno de urbanización, o sea, el proceso de concentración de la población en espacios limitados formando núcleos urbanos de importancia es en parte una tendencia creciente mundial que forma parte del proceso de desarrollo económico. Dicho desarrollo es el proceso histórico por el cual las economías coloniales se transforman en economías industrializadas. El desarrollo económico es esencialmente una redivisión del trabajo. En una economía pre industrial la especialización casi nunca va más allá de la etapa que caracteriza la producción artesanal. El bajo nivel de la división del trabajo provoca baja productividad y técnicas relativamente estancadas. La división social del trabajo es la base de todo proceso de desarrollo de la economía del mercado y capitalismo y desarrollo económico tiene lugar generalmente cuando las importaciones son sustituidas por producción para el mercado interno.

En México vemos que el descenso relativo de la agricultura no se verifica por una saturación creciente de la demanda de los productos de este sector. En nuestro país la industrialización refleja la implantación de una nueva división de trabajo entre campo y ciudad. Esta transformación estructural como esencia del desarrollo no es solamente el cambio del tamaño relativo del producto de cada sector de la economía, sino el cambio de las relaciones entre estos sectores, las cuales se derivan de la división social del trabajo.(64)

En México vemos que existe una agricultura dual. Con esto quiero decir, que por un lado se dan formaciones socio económicas prósperas que practican una agricultura comercial que ha sostenido el crecimiento del producto agrícola nacional. Estas formaciones socio económicas modernas están ligadas a una agricultura y ganadería de exportación que ocupa un sitio importante en nuestra balanza comercial, mientras que las formaciones socio económicas tradicionales están conectadas a una agricultura de auto consumo. Esta característica de la agricultura ha contribuido, de manera fundamental, al reparto desigual del producto y del ingreso.

En nuestro país vemos, que en función del proceso de industrialización y urbanización, las inversiones públicas y privadas se ha concentrado en pocas

(64) Jean Lojkin, El Marxismo, el Estado y la cuestión Urbana. México Distrito Federal. Editorial Siglo XXI. 1979 pág.35

entidades federativas y ciudades, por lo que la población tiende a asentarse aceleradamente en las entidades y ciudades que concentran la actividad económica como inversión producción y servicios causando una migración rural urbana por parte de las áreas más atrasadas.

“El crecimiento natural de la población urbana más los incrementos por migración y la aparición de nuevas ciudades hacen que el problema habitacional tome relevancia como parte de la problemática del desarrollo urbano”.(65)

La dinámica poblacional en México en el período de 1940 a 1950, manifestó entre otras, tres características fundamentales.

- “1. Incremento de la tasa de crecimiento de la población nacional 2.66% a 3.05%
2. Altas tasas de crecimiento de la población urbana del país como consecuencias de las migraciones rural urbanas sumadas al fuerte crecimiento natural en las ciudades: 5.5% a 5.9%.
3. Incremento del número de localidades urbanas (15,000 o más hab.), aumentando de 55 en 1940 a 84 en 1950.”(66)

El modelo de desarrollo en nuestro país no ha podido crear fuentes de trabajo y actividades productivas necesarias para absorber a la creciente población en edad de trabajo. Entre 1940 y 1950 las tasas de incremento anual de la Población Económicamente Activa fueron decrecientes: 3.6% a 3.0%.(67)

La industria fue incapaz de absorber toda la mano de obra disponible, lo cual planteó problemas; ya que la población y la fuerza de trabajo crecieron aceleradamente, lo que provocó que se dieran oficios y actividades poco calificadas en el comercio y los servicios y que aumentara el desempleo y el subempleo urbano y crecieran las ocupaciones marginales y los cordones de miseria de la ciudad.

(65) Gustavo Garza y Martha Shteingart. El Problema de la Vivienda en México. México Distrito Federal Editorial Siglo XXI 1980 pág. 78

(66) Luis Unikel El Desarrollo Urbano de México. México Distrito Federal Editorial del Colegio de México, 1985.

(67) Idem 65

“Dentro de este esquema, la distribución del ingreso de la población manifestó una clara tendencia a la concentración en los sectores de ingresos altos. La desigualdad económica y social característica del crecimiento económico del país pudo expresarse en la estructura y evolución de la distribución del ingreso. De acuerdo a investigaciones realizadas por la Lic. Navarrete en 1950, el 10% de las familias percibían el 49% de los ingresos totales”.(68).

Esta tendencia a la concentración del ingreso se dio también a nivel territorial, al grado de que se dieron en nuestro país desigualdades regionales en su rango de desarrollo socio económico.

“No existe ninguna teoría específica sobre la relación distribución del ingreso urbanización. Vimos que las teorías de la distribución del ingreso se refieren explícitamente a la distribución entre los factores de producción. La distribución personal del ingreso se explica por la posición de las personas en la estructura de propiedad de los factores de producción y por las respectivas remuneraciones a los mismos.”(69)

(68) Ifigenia M. Navarrete. La Distribución del Ingreso en México .México Distrito Federal. Editorial Siglo XXI Tomo I 1988 pág. 82

(69) Idem 64

LA DESIGUALDAD EN EL PROBLEMA HABITACIONAL DIMENSION URBANA FISICA DE LA VIVIENDA.

En el problema habitacional se reflejan los efectos de una creciente desigualdad en la distribución del ingreso y de los beneficios sociales.

“Las tendencias a la concentración del ingreso en pocas manos y en determinadas regiones y localidades, revelan que una gran parte de nuestro territorio tiene carencias habitacionales.” (70) Entre los diversos factores causales que definen el problema de la vivienda, uno de los más graves es el de la distribución del ingreso. La adquisición de la vivienda depende en gran parte del mismo. Su alto costo afecta tanto al usuario en la aplicación de su salario, como a quien lo paga. Debe vérsese, por lo tanto, articulada a las políticas salariales de precios y redistribución del ingreso que asuma el sector público.

En el medio urbano predomina la falta de vivienda con relación al número de familias existentes. Por ejemplo, se puede ver que el déficit de vivienda en el año de 1940 ascendía a 1,200,00(71) y en el rural predominan el mal estado y el hacinamiento. El déficit puede medirse a partir de diversos aspectos que definen la adecuación de las viviendas a la vida de sus habitantes: Familias con viviendas, deficientes constructivas, carentes de servicios.

Es necesario enfatizar que este déficit habitacional no es un simple desajuste de mercado o consecuencia de deficiencias técnicas u organizativas, sino que debe referirse su explicación a déficits estructurales que, como el del empleo y el del ingreso, inciden en su determinación causal al impedir que la población mayoritaria puede enfrentar los factores que determinan los altos costos de la vivienda.

Nuestro país destina a través de sus fuentes formales de financiamiento muy bajos recursos a la producción habitacional y es el sector social, o sea, aquel que produce vivienda bajo su propia gestión y con sus escasos recursos, quien realiza el mayor esfuerzo y la mayor inversión global a nivel nacional.

(70) Ifigenia M. de Navarrete. op.cit.

(71) Luis Manuel Trejo, El problema de la vivienda en México. México Distrito Federal. Editorial Fondo de Cultura Económica, Archivos del Fondo No. 15. 1989.

En las prioridades a nivel nacional no está la vivienda. Esto lo demostraremos al ver la evolución de la inversión pública federal en los últimos 30 años: la vivienda considerada como gasto de bienestar social recibe entre el 1.1% y 1.9% del presupuesto federal en los diferentes sexenios a excepción del periodo de 1959 a 1964 en el que alcanza un máximo de 4.4%(72).

Por otra parte, al negarse la disparidad de fuerza y capacidad de negociación entre la mayoría de la población y los agentes que controlan el mercado de habitantes e insumos para la vivienda, se favorece la especulación y con ello el crecimiento del problema.

El concepto de legalidad que regula la producción, distribución y uso de la vivienda, marca una división entre los sectores que producen y se apropian de su vivienda en función de su capacidad económica o de sus condiciones de derechohabientes de las diversas instituciones y los sectores mayoritarios que al no estar previstos legalmente, quedando marginados del mercado normal de la vivienda y por lo tanto viven de manera irregular.

Los conceptos socialmente aceptados de **morada digna** y de **casa propia** que se manejan en las declaraciones oficiales y en la propaganda comercial, responden a una imagen de la casa individual con coche a la puerta.

La vivienda es concebida como paquete terminada y construida para toda la vida con materiales sólidos y con todos sus elementos, aunque estén reducidos a su mínima expresión recámaras, baño, estancia, comedor y cocina, para ser adquirida en propiedad privada como patrimonio para sus hijos, como meta social que da prestigio y ámbito necesario al desarrollo sano de la familia. Tales conceptos marcan las políticas de producción de vivienda al igual que las aspiraciones de los sectores afectados por la carencia de vivienda. Esto ha reducido las alternativas, tanto en la oferta formal de vivienda como en la articulación de las demandas plantean los sectores afectados por el problema.

(72) Nacional Financiera, S.A., La Economía Mexicana en Cifras. México Distrito Federal. Editorial Nacional Financiera. 1992.

“Por lo tanto, en la relación entre recursos de la familia y vivienda encuentran desajustes, ya que existen grandes sectores de bajos ingresos que no encuentran una oferta de acuerdo a sus posibilidades. A nivel de la población urbana del país existe una gran demanda insatisfecha de vivienda propia para las clases de una o dos veces el salario mínimo”.(73)

Ante una alta demanda de alojamiento, incluso las vecindades más decadentes del centro de la periferia o un cuarto de azofea, alcanzan un alto precio de arrendamiento.

Por lo tanto es patente el hecho de un desajuste entre el ingreso y el costo que es necesario pagar por la vivienda para las clases mayoritarias.

(73) Jesús Puente Leyva, El Problema Habitacional en el perfil de México, México Distrito Federal, Editorial Siglo XXI. 1993. pág.56

LA PLANEACION URBANA FÍSICA DE LA VIVIENDA.

La vivienda es el principal generador y consumidor de espacio en los asentamientos humanos; de ahí que la llamada problemática urbana esta vinculada con el problema habitacional. Uno de los aspectos que ambos articulan es el de la tierra, ya que ésta constituye no sólo un elemento básico de la vivienda, sino un factor crítico en la determinación de su costo.

La planeación urbana física requiere de dos elementos que se deben incorporar teóricamente a una política de vivienda:

1. La medición del comportamiento de las variables del progreso de vivienda.
2. Evaluación y control del impacto de los efectos que un programa de vivienda tiene en el panorama socioeconómico de nuestro país.

Respecto a las formas físicas es necesario señalar la importancia de las prioridades básicas de la vivienda:

1. Techo básico: La primera para quien requiere una vivienda es la seguridad estructural y un mínimo de espacio habitable por habitante.
2. Privacidad: La segunda prioridad busca el uso de espacios de acuerdo a las actividades familiares básicas y aislamiento exterior.
3. Confort: Se define por la calidad en los espacios y elementos que componen la vivienda y es medio por índices de adecuación ambiental e higiénica y la eficiencia de los servicios e instalaciones.(74)

La articulación de las prioridades mencionadas se da mediante la formulación de requerimientos a cubrir en las diversas etapas. Con este criterio se pueden construir tres tipos de normas:

Normas mínimas iniciales: que se situaría por debajo de las actuales mínimas y de carácter siempre provisional.

(74) Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda Elementos para una política Nacional de Vivienda. México Distrito Federal SAHOP. 1994..

Normas mínimas intermedias: que generarían los mínimos suficientes para cubrir los requerimientos básicos planteados por las tres prioridades apuntadas y que, con algunas modificaciones, pueden coincidir con las actualmente vigentes.

Normas mínimas finales: que implicarían ya la canalización de recursos excedentes y que por lo mismo serían alcanzables a más largo plazo.

El crecimiento descontrolado de las ciudades, la segregación social en el uso del suelo, la existencia de zonas marginadas, no pueden atribuirse a la explosión demográfica o a efectos del subdesarrollo, sino a factores coyunturales que están relacionados con la forma como se maneja el mercado del suelo.

El desarrollo urbano en general, y en particular la producción de vivienda están relacionadas a las disponibilidades de tierra adecuada. Las corrientes migratorias originadas por la expulsión del campo de trabajadores sin ocupación, aunadas a la población urbana de bajos ingresos, conforman una gran masa que presiona sobre el suelo, el que manejado en término de libre mercado y, en ciertas áreas, mediante un alto grado de control monopólico, alcanza precios fuera del alcance de la población mayoritaria.

El manejo del suelo, como cualquier mercancía, propicia una segregación urbana al relegar a los sectores de bajos ingresos a la ocupación de zonas insalubres, de difícil acceso, sin los servicios más elementales o en total deterioro y a sufrir la expulsión de áreas que, por su ubicación favorecen cambios hacia usos del suelo más rentables.

Gran parte de la expansión urbana se realiza sobre tierras agrícolas o forestales productiva, lo que incide además sobre los problemas de otros sectores y sobre el deterioro del medio ambiente.

Otros aspectos que vinculan a la vivienda con la problemática urbana es el de la demanda que ésta plantea una infraestructura, transporte y equipamiento y el de las interrelaciones que hay entre ella y la ubicación de los centros de trabajo, abastecimiento y recreación. Esto crea un aumento de los flujos de transporte del tiempo que las personas dedican a su movilización intraurbana.

A las tendencias que la expansión urbana no planificada muestra, se añaden las políticas y programas mal enfocados de renovación y cambios de uso del suelo de zonas en deterioro, desplazando población hacia la periferia en lugar de renegar, consolidar e incluso densificar este tipo de asentamiento, que ya cuenta con infraestructura, equipamiento, transportes y fuentes cercanas de empleo.

De esta manera vemos que dominan los intereses de clases hegemónicas inmobiliarias que buscan elevar las rentas del suelo y por lo tanto las ganancias sobre un manejo adecuado de la economía urbana en su conjunto.

La ciudad en la que vivimos, se construye por lo tanto por la acción de un conjunto de agentes particulares que edifican su mercancía teniendo como mira una inversión rentable, pero que requieren, de fuertes inversiones en gasto social, no rentable que recaen sobre la colectividad y son administradas por el Estado.

La búsqueda de la ganancia en la construcción del espacio urbano provoca la concentración de la inversión en algunas zonas en detrimento de otras, en el encarecimiento de los predios, la densificación de las localizaciones rentables, la saturación de los medios de transporte. Pocos espacios resisten los embates de la inversión especulativa: lo destinado a parques públicos se reduce, las zonas de habitación se alejan cada vez más de los centros de trabajo. El resultado de estos procesos son las ciudades desarticuladas, sin integración.

El Estado pierde cada vez más su papel de rector y actúa sin orden, financiando programas de vivienda insuficientes, mejorando la infraestructura en unas zonas y abandonando a su suerte al resto de la población.

La gran variedad de problemas que se enfrentan obliga a crear comisiones que desplazan en la toma de decisiones a los órganos y autoridades.

La dimensión y modalidades de los problemas se definen por la historia concreta del proceso de urbanización. En nuestro país, el grado de concentración de la propiedad y del ingreso, las características de las fuerzas de trabajo y del desarrollo industrial, las formas de intervención del Estado, la gestión urbana y la participación política, son las instancias que explican y producen el espacio urbano.

El tiempo y el ritmo de la estructuración de la Ciudad de México quedó marcado por el desarrollo económico del país en las últimas décadas. Al proceso de concentración del ingreso de 1940 a 1954 correspondió especialmente, la

consolidación del modelo de urbanización segregada que comenzó a cobrar forma durante el porfiriato. La ciudad estructuró según la distribución de ese ingreso: los fraccionamientos privilegiados se concentraron al poniente y al sur; el norte y oriente se reservaron a las colonias proletarias. Hubo cambios en las zonas interiores. Se abrieron espacios para dar paso a las primeras unidades multifamiliares construidas en beneficio de los trabajadores vinculados a las grandes centrales sindicales y nuevas construcciones rodearon los antiguos pueblos protegidos por las barreras de la segregación.

En unas pocas zonas privilegiadas se concentró la actividad comercial y la de los medios de transporte. Unas cuantas áreas recibieron los servicios y comodidades de la "vida moderna", quedando el resto tal y como lo había dejado el siglo XIX.

Todo esto operaba sobre el modelo de casa unifamiliar que se fue adoptando y exigió incorporar mayores cantidades de terreno al área urbanizada, lo que obligó al Estado a invertir mayores cantidades en la dotación de servicios generales e hizo más costoso, socialmente, el proceso de urbanización. Los beneficios que los promotores o fraccionadores, individuos o empresas reciben de este proceso, aumentan y se multiplican. Invertir en producir ciudades se convirtió en negocio. Por otra parte los fondos del erario público alimentaron mecanismos de financiamiento bancario y estimularon la expansión de ese sector, sin que el Estado ejerciera control alguno sobre la producción de los inmuebles que de esa manera estimulaba y en muchos casos sin control alguno.

El resultado de una inversión pública irregular reforzó la imposibilidad de cualquier planeación general. Los grandes proyectos de vialidad quedaron inconclusos generando costos sociales mayores. El diseño de grandes conjuntos respondió más a compromisos coyunturales. Los conjuntos se localizaron en áreas alejadas, donde el recurso tierra, por su carácter público o social, estaba disponible más por un acto político que por una erogación económica.

CRISIS DE LA VIVIENDA.

En este inciso veremos que aún en los países más desarrollados, se ve la necesidad de construcción emergente de un número cada vez mayor de viviendas y este problema se incrementa en los países subdesarrollados, en nuestro caso México.

El déficit de vivienda que tenemos exige fundamentalmente dos cosas

- a) Una gran inversión.
- b) Modelos de solución que permitan maximizar el uso de los recursos económicos disponibles a través de la producción de viviendas óptimas recursos mínimos.(75)

El uso del suelo urbano, su control, su legislación, constituye un aspecto de atención prioritario, puesto que lleva aparejada una serie de situaciones que se reflejan significativamente en el sistema urbano regional de la vivienda destinada a la elevación de costos de infraestructura, reducción de áreas verdes, escasez y alto costo de terrenos.

Por otra parte, las diversas formas de producción habitacional surgen de la exigencia de enfrentar la necesidad social de vivienda mediante mecanismos que permitan alojar a la población a la escala de la capacidad adquisitiva de su ingreso.

Al alto precio de producción que esto implica se suma al costo de la tierra, lo que hace de la vivienda un mercado de muy alto precio que muy poco pueden pagar al contado. La necesidad de diferir el pago de la vivienda para las grandes mayorías en un largo período, hace crítica la fase de recuperación del capital invertido en su producción, lo que la diferencia de otras mercancías y hace poco rentable su producción como un proceso total controlado. Por lo tanto la necesidad de que toda la población alcance una vivienda adecuada, se ve confrontada, dentro de nuestro contexto social, a múltiples y poderosos intereses divergentes que son los que en última instancia determinaron su producción.

(75) Gustavo Garza y Martha Shteingart, op. cit.

El costo de la vivienda forma parte del ingreso de la familia. De allí que enfrentar una necesidad de tan alto precio como es el techo, origine fuertes conflictos. Uno se da entre la necesidad de atender las carencias en este campo, lo que alcanza principalmente efectos económicos indirectos a nivel infraestructura social y la de no distraer por ello recursos de renglones considerados prioritarios como la creación de la infraestructura que requiere el desarrollo de la producción agrícola e industrial. Otro, mucho más determinante, se plantea entre las altas utilidades que perciben quienes controlan los sectores más dinámicos de nuestra economía y los bajos salarios, el desempleo, o el subempleo que sufren los sectores mayoritarios.

Ahora bien, la vivienda no solo es vista como un bien de consumo colectivo necesario y de difícil acceso por quienes realizan su producción, sino como activador importante de la industria de la construcción. Todo ello define muchos otros conflictos específicos:

1. El conflicto que se da entre los sectores que controlan la producción o la comercialización de insumos para la vivienda, que persiguen incrementar sus ganancias y los asalariados que desearían habitarlas.
2. Lo que se dan entre los sectores cuya ganancia depende de la producción habitacional dueños de la tierra, industria de la construcción, promotores inmobiliarios y aquellos que la obtienen de otros sectores productivos cuyo interés está en que no se incrementen los costos de la vivienda para evitar reivindicaciones salariales.
3. Los que se plantean entre los diversos agentes que participan en la producción de vivienda; entre la industria de la construcción que requiere de suelo para realizar su producto y los terratenientes que persiguen aumentar sus ganancias retirándolo del mercado; entre éstos y los promotores inmobiliarios que requieren de tierra barata para incrementar sus utilidades; entre el capital bancario que persigue mayores rendimientos y los promotores y constructores que luchan por dinero barato para financiar su producto.
4. Los que se dan entre los mismos sectores afectados por el problema de la vivienda: Entre ejidatarios y vecindados o; entre posesionarios y adquirentes de lotes; entre colonos, propietarios y arrendatarios.

El problema de la vivienda está pues condicionado por una serie de intereses divergentes entre los diversos grupos de poder económico y entre éstos y quienes quieren un techo. Los pobladores, principalmente los de más escasos recursos llevan en el juego la peor parte: La segregación urbana, la carencia de servicios, la vivienda pésimas condiciones de habitabilidad son resultados que afectan a la gran mayoría de los habitantes de este país.

LA POLÍTICA GUBERNAMENTAL PARA INCREMENTAR LA VIVIENDA.

Es necesario hacer un breve análisis de la cuestión urbana en el Distrito Federal en relación con el tipo de desarrollo generado, y los graves conflictos que conlleva, con respecto a las facilidades que el Estado ha brindado al capital rentista para invertir en terrenos y edificaciones.

El capitalista rentista ve aumentada su ganancia, sin arriesgar su dinero, a través del crecimiento desmesurado de la mancha urbana y la gran demanda de espacio y vivienda.

Gran parte del circulante proviene del capital rentista y en la zona afectada por los sismos de 1985, existía una gran inversión de este tipo aún no recuperada en su totalidad, una gama de edificios afectados habían sido cedidos por venta de condominios.

Dado que el adinerado en México tiene preferencia en la inversión de tipo rentista terrenos, construcción, bancarios y financieros, el sismo que solamente perjudicó la zona Centro de la Ciudad de México, repercutió en la actividad económica en toda la nación, por la falta de circulante, reflejada en el alza del costo de la vida y el aumento autorizado del precio de los productos básicos alimentarios.

Uno de los grandes problemas de la Ciudad de México, fue haber permitido la gran inmigración de masas poblacionales provenientes de toda la República, a partir de los años treintas, cuando la burguesía directriz, pretendió industrializar al país, por lo que se convirtió en el gran Centro Político Administrativo económico industrial cultural de las comunicaciones. Por lo tanto lo que sucede en esta Ciudad macrocefálica afecta a toda la nación.

Un cálculo oficial indica que en México hacen falta cinco millones de viviendas, esta cifra se eleva cada año debido al crecimiento natural de la población, agravándose la escasez en las grandes ciudades, pues en éstas se suma al crecimiento natural de la población el arribo de personas que emigran del campo a las grandes ciudades.

La construcción de viviendas en México, ha decrecido por diversos factores: la recesión económica, el incremento en el precio de materiales, la falta de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y la incapacidad legislativa y judicial para reglamentar y ejecutar los arrendamientos y los contratos relativos a la propiedad de bienes inmuebles.

A simple vista la regulación del arrendamiento es clara, sencilla y objetiva pero las disposiciones del código civil han sido rebasadas por la problemática social y no toman en cuenta los cambios que se ha dado en la sociedad mexicana; en otras palabras la regulación puede ser adecuada desde un punto de vista legalista.

Las definiciones y procedimientos legales pueden considerarse inobjetables, pero su ejecución real, genera conflictos sociales y políticos de proporciones inmorocibles, y es que, en los arrendamientos no solo hay que considerar el problema legal, sino también el social, político, económico y urbano.

El legislador debe buscar una reglamentación del arrendamiento que contemple certeza jurídica, equidad entre las partes, rentabilidad de una inversión, protección al consumidor, conservación del inmueble en buen estado y obtención de contribuciones para cubrir todos y cada uno de los servicios públicos de esta gran ciudad.

En la situación actual la legislación de arrendamientos ha sido legalista, considerada paternalista, cuando se trató de rentas congeladas.

INFONAVIT.

Desde fines de la década de los sesenta se había venido gestando una nueva conciencia sobre las características y la dinámica del problema de la vivienda. El Instituto Nacional de la Vivienda, (INV), el FOVI, y otros organismos comenzaron a replantear el problema desde su perspectiva institucional.

También grupos privados de investigación y asistencia técnica, como el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI), comenzaron a publicar, en el siguiente decenio, diagnósticos cada vez más precisos. A su vez instituciones como El Colegio de México emprendieron investigaciones sobre el problema de la vivienda.

Todos los estudios coincidían en señalar el déficit acumulado de varios millones de unidades de alojamiento el desinterés creciente de los inversionistas privados en producir vivienda de interés social, y por consiguiente la responsabilidad que el Estado tenía al respecto. Juntos el Estado y los inversionistas privados, producían un 35% de las viviendas construidas anualmente en el país, mientras que el 65% restante constituía el fenómeno de la vivienda progresiva, producida por el sector social bajo diversos procesos entre los que predominan la autoconstrucción.(76)

Pero los instrumentos decisivos se forjaron en 1972: primero se reformó el artículo 123 Constitucional, derogando la obligación incumplida por los patrones de dotar de vivienda a los trabajadores; después se reformó y adicionó la Ley Federal de Trabajo, con la estipulación de crear un fondo de vivienda para los trabajadores, constituido con una aportación de los patrones equivalente al 5% sobre salarios de aquéllos; por último, para administrar y aplicar esos recursos se creó el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.

El INFONAVIT se concibió como el sistema financiero que permitiese a los trabajadores adquirir, construir, reparar o mejorar su vivienda, así como pagar pasivos adquiridos por esos conceptos. El paso dado fue enorme, ya que permitió construir más de 600,000 viviendas para trabajadores, desde su fundación hasta 1996.(77)

(76) Non La vivienda en México. México Distrito Federal Editorial INFONAVIT. 1996. pág. 308.

(77) Ídem 72.

El Programa Nacional de Vivienda de 1977 a 1996, tuvo como base la Ley General de Asentamientos Humanos. Se derivó del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que confería a la extinta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas la atribución de Formular y conducir los programas de vivienda y urbanismo.

El Programa Nacional de Vivienda ubicó la problemática respectiva en el marco global del desarrollo nacional y particularmente en su interrelación con la dinámica de los asentamientos humanos. Permitió que las acciones de vivienda tuvieran un carácter redistributivo al mismo tiempo que de incremento en las actividades económicas, particularmente el empleo.(78)

Se utilizó para la estimación del déficit el concepto de necesidades derivadas del incremento demográfico y las que provienen de la atención a los rezagos, en función del hacinamiento y calidad de las viviendas existentes.

Ante el análisis de la problemática habitacional del país y de su tendencia, se planteó la necesidad de establecer un marco de acción global con objetivos, políticas y estrategias únicas que permitieron encauzar integralmente el esfuerzo nacional en la materia.

El Programa Nacional de Vivienda se enmarco en dos principios fundamentales: lograr niveles apropiados de bienestar para toda la población y propiciar el incremento en la producción entendiendo la vivienda como factor de desarrollo social y de desarrollo económico.

Por ello se plantearon los siguientes objetivos;

a) Propiciar condiciones favorables para que la población, particularmente la de menores ingresos, cuente con una vivienda adecuada.

b) Estructurar las acciones de vivienda como factor de desarrollo económico y social de ordenamiento territorial y estructuración urbana y de conservación y mejoramiento del medio ambiente.

c) Coordinar las acciones e inversiones que realiza la administración pública federal en materia de vivienda, en forma congruente con los planes y programas nacionales y establecer bases de coordinación con los estados y municipios y con los sectores social y privado.(79)

(78) Idem, 71

(79) Idem, 71

La nueva dimensión del problema de la vivienda permite plantear una tipología de soluciones más diversificadas para el periodo de soluciones de acuerdo con el siguiente esquema:

Sector Privado:	Grupos condominiales para estratos medios.
Sector público:	Conjuntos de vivienda terminada de <i>interés social</i> : unifamiliares, multifamiliares y mixtos. Programas de lotes y servicios, pies de casa y vivienda progresiva para estratos de más bajos ingresos. Mejoramiento de vivienda y vivienda de emergencia.
Sector Social	Conjuntos cooperativos de vivienda organizado. Autoconstrucción y mejoramiento de grupos de vivienda, con asistencia técnica.(80)

Ante la complejidad que representaba el problema de la vivienda de los habitantes de *vecindades* o *construcciones viejas* ubicada en la zona centro de la Ciudad de México y que fueron dañadas por los sismos de septiembre de 1989, el ejecutivo aprobó la creación del programa y la constitución del organismo público descentralizado denominado *Renovación Habitacional Popular*. La responsabilidad del programa quedó a cargo del Departamento del Distrito Federal y de la extinta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.(81).

El propósito del programa fue la construcción de 46,500 viviendas y accesorias que pasaron a ser propiedad de igual número de familias para ello se contó con la base que proporcionaron los decretos presidenciales que expropiaron los 3,569 predios en los que el programa ejecutó sus acciones.(82).

La concertación social y la participación comunitaria fueron la premisa fundamental que definió la estrategia de operación del organismo durante todo el desarrollo del programa.

Para enfrentar los compromisos asumidos por el organismo y encauzar la participación de la comunidad en los procesos de reconstrucción, mediante este procedimiento se logró convenir la firma de contratos de compra venta, las condiciones crediticias y los mecanismos de participación; la población beneficiada participó en la elección de sus representantes en el Consejo de Renovación, integración de expedientes para certificados de derechos de verificación del derecho a la vivienda de vecinos aprobación de dictámenes y proyectos.

Para atender a damnificados pensionados o jubilados que contaban con recursos suficientes para adquirir un inmueble, se otorgaron viviendas en arrendamiento o bien, se estableció el mecanismo de solidaridad familiar, mediante el cual una parte de los pagos de amortización fuese cubierta por otro miembro familiar.

(81) Idem, 79

(82) Idem 79

FOVISSSTE.

El rápido crecimiento demográfico, el flujo migratorio de las zonas rurales a las urbanas, el incremento desarticulado de las actividades industriales, la inadecuada distribución de los frutos del trabajo, y la expansión urbana no planeada, entre otros fenómenos socioeconómicos, han causado en los países escasamente desarrollados, como el nuestro, el problema de la calidad del medio habitacional, el cual reviste una gravedad inquietante, tanto como el déficit mundial de vivienda.

En un intento por satisfacer las carencias habitacionales, se han iniciado en muchos países programas de construcción masiva de casa.; por lo que toca a los trabajadores federales, se empezó a atender la necesidad de vivienda al través de la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro y se dio un paso decisivo con la creación del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), el 1o. de enero de 1960, que estableció como una prestación económica el otorgamiento de préstamos hipotecarios para adquirir en propiedad casas y terrenos así como la construcción de conjuntos habitacionales para asignarlos a los trabajadores en renta o venta; durante el régimen del Presidente Luis Echeverría Alvarez.(83)

El FOVISSSTE, tiene su origen al adicionarse la fracción undécima inciso f del Apartado B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por Decreto Presidencial publicado el 28 de diciembre de 1972, se crea la Comisión Ejecutiva como órgano de gobierno del Instituto para operar el Fondo de la Vivienda.(84)

Los recursos del FOVISSSTE, se integran con las aportaciones que las entidades y organismos públicos aportan al Fondo equivalente al 5% sobre los sueldos o salarios básicos de sus trabajadores, a partir del 1o. de septiembre de 1972, los bienes y derecho obtenidos por cualquier título, los rendimientos que se obtengan por concepto de las inversiones de los recursos mencionados en los dos incisos anteriores y la recuperación de los créditos asignados a los trabajadores aportantes del fondo. Los recursos son destinados atendiendo a lo establecido por los artículos 54 D y 54 G de la Ley del ISSSTE; los recursos de los créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor para: la

adquisición en propiedad de habitaciones, incluyendo las sujetas a régimen de condominio; la construcción, reparación, ampliación o mejora de habitaciones; y el pago de pasivos adquiridos por los conceptos mencionados. Coordinar y financiar la construcción de conjuntos habitacionales en el D.F. e interior de la República, destinados a ser adquiridos por los trabajadores federales.(85).

El fondo de la Vivienda es el órgano desconcentrado del ISSSTE, que atiende una de las demandas fundamentales de los trabajadores del Estado en materia de bienestar social: la de constituir un patrimonio familiar.

De ahí que su objeto consista en establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener por una sola vez crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, o bien a través del otorgamiento de una garantía personal, en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores que carezcan de ellas.

Por lo mismo, la planeación y evaluación de sus acciones, la toma de decisiones estratégicas por su órgano de gobierno, el fortalecimiento de la coordinación interinstitucional, la concertación como política, la participación de los grupos sociales vinculados a su quehacer institucional y la desconcentración de actividades, deben constituir base permanente de su capacidad de respuesta para atender los requerimientos de vivienda de lo derechohabientes.

Desde el inicio de sus funciones en 1973 hasta 1988, la mayor parte de los recursos del Fondo se canalizaban al programa denominado "Vivienda Financiada", en 1989 se instrumentaron nuevas formas de financiamiento, a través de la apertura de líneas de crédito la coinversión, la autogestión, casa propia y el crédito a la palabra. En 1993 se consolidó al Fondo como instancia financiera al reformarse las disposiciones legales en materia de otorgamiento de créditos hipotecarios e implantarse los nuevos sistemas de financiamiento para conjuntos habitacionales a través de subastas. Durante los 22 años transcurridos el fondo financió 322 mil 441 viviendas y otorgó 76mil 587 créditos hipotecarios, en beneficio de 399 mil 28 derechohabientes, lo que representa un promedio anual de 11mil acciones en dicho tiempo.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es uno de los contratos con mayor importancia, tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el código y por su constante aplicación en la práctica.

Nuestro Código Civil vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el Derecho Romano, o sea, el arrendamiento de las cosas (*locatio conductio rei*). Por consiguiente, ya no se incluye bajo la denominación general del arrendamiento, la prestación de servicios (*locatio conductio perarum*), ni el contrato de obra (*locatio conductio operaris*), así como aconteció en el Derecho Romano y sigue ocurriendo en el moderno Derecho Francés, Italiano y Español.(83)

Para definir perfectamente el contrato de arrendamiento, es necesario referirnos a las diferentes clasificaciones que realizan diversos autores como por ejemplo; el maestro Rogina Villegas señala en su obra ..." El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso y goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Se trata además de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito" (84) Otra definición que me llamo mucho mi atención es la que describe el maestro Ramón Sánchez Medal en su libro de los Contratos Civiles quien señala : ..."El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera y que tiene parcialmente el carácter de "*intuitu personae*" por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, aunque, salvo pacto en contrario no termina el contrato por muerte del inquilino.

(83) Rogina Villegas, Compendio de Derecho Civil Tomo II Contratos. México Distrito Federal. Editorial Porrúa. 1992 pág. 229.

(84) *Idem*, 83

Además es consensual el arrendamiento, cuando recae sobre muebles. Generalmente es formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según se indica al señalar los elementos formales de este contrato."(85)

Por último la definición que realiza el maestro Zamora y Valencia es más clara y objetiva, ya que menciona dicho autor:.. "El contrato de arrendamiento es bilateral porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos; generalmente formal, porque la ley exige para su validez la forma escrita cuando la renta pase de cien pesos anuales; consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes; principal, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes; nominado por la amplia regulación que hace de él la ley y es por último, un contrato es tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieren necesariamente un lapso más o menos largo (86).

Ahora bien desde mi punto de vista y una vez que se aportaron las definiciones anteriores el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo principal, nominado formal y de tracto sucesivo.

(85) Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. México Distrito Federal, Editorial Porrúa 1989 pág. 190.

(86) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. México Distrito Federal. Editorial Porrúa 1992 pág. 160.

CONCEPTO.

Muchos son los autores que definen al contrato de arrendamiento y sólo por nombrar algunos citaremos; al maestro Rojina Villegas que señala; ..."se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".(87) Pero para el maestro Ramón Sánchez Meda; ..."el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". (88) Por su parte el maestro Zamora y Valencia nos señala ..."el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto".(89) El autor Aguilar Carvajal, Leopoldo por su parte nos señala..." Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel por virtud de la cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto"(90). El Código Civil, también define al contrato de arrendamiento en su artículo 2398 que a la letra dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto"

Después de observar y analizar detenidamente todas y cada una de las definiciones anteriormente señaladas, me atrevo a formular mi propia definición acerca del contrato de arrendamiento de la siguiente forma: el contrato de arrendamiento es aquel por virtud de la cual, una persona denominada arrendador, se obliga a conceder el uso, goce y disfrute de un bien inmueble a otra denominada arrendatario, la cual se obliga a entregar dicho inmueble en el plazo concedido y a pagar un precio determinado por el bien.

(87) Idem, 83

(88) Idem, 85

(89) Idem 86

(90) Aguilar Carvajal Leopoldo, Contratos Civiles. México Distrito Federal. Editorial Porrúa, 1991 pág. 152.

EL ARRENDADOR.

Son dos las figuras principales las que conforman a los elementos personales en los contratos de arrendamiento, el arrendador y el arrendatario; ambos contratantes requieren de la capacidad general para contratar. Además el arrendador deberá tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario de él o no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, no tener ninguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder.

Pero al igual que en los conceptos vertidos anteriormente, muchos son los autores que definen a los elementos personales; por ejemplo el maestro Ramón Sánchez Medal, nos señala;... "Las dos partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento; y el arrendatario, que recibe la cosa en arrendamiento". (91)

Otros autores como el maestro Zamora y Valencia definen a la capacidad dentro de los elementos personales señalando;... "Arrendador: Éste requiere de una capacidad general y además de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce la cosa. Arrendatario solo requiere la capacidad general para celebrar este contrato".(92)

Pero son tres las excepciones fundamentales que distinguen la mayoría de los autores y el Código Civil; puesto que el artículo 2404 es claro al señalar que carecen de legitimación para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejen por razón de sus funciones. Ya que permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.

(91) Idem, 85

(92) Idem, 86

Otra excepción es la que mencionan los maestros Ramón Sánchez Medal y Zamora y Valencia; ambos autores coinciden y definen la restricción del artículo 2401 del Código Civil (93) ya que la regla general, es en el sentido de que el dueño o el usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa; pero no pueden volver a dar en arrendamiento la misma cosa arrendada.

Por último encontramos la restricción que señala el artículo 2402, del Código Civil, en relación con la administración de un bien ajeno, que puede darse en arrendamiento siempre y cuando se cumplan las formalidades que para este acto se requieren, y sólo por citar algunos ejemplos, el apoderado o administrador deberá de acreditar dicha personalidad, ya sea por medio de un convenio expreso para el primer caso, o un poder para el segundo caso.

(93) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. México Distrito Federal. Editorial Porrúa. 1997. pág. 449

(94) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. México Distrito Federal. Editorial Porrúa. 1997. pág. 449.

ELEMENTOS REALES.

Son tres los elementos reales que deben de contener los contratos de arrendamiento destinados para las fincas urbanas de habitación.

La primera figura que se analizará en el presente inciso, es la cosa, como es obvio y por la propia naturaleza del contrato de arrendamiento en el presente inciso hablaremos acerca de los bienes inmuebles.

..." El principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y las excepciones son, que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso."(95)

Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, puesto que su propiedad no está en el comercio, como las playas, las riberas los ríos; existiendo otro clase de bienes que tampoco son objeto de arrendamiento, por ser estrictamente personales, ya que son objeto de un derecho real de uso y habitación.

Por último cabe señalar que el objeto en los contratos de arrendamiento debe contener una de las reglas generales de todo contrato, en el sentido de que la cosa debe existir en la naturaleza.

(95) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. México Distrito Federal 1992. Editorial Porrúa pág.162.

Otro de los elementos personales es el precio, siendo una de las definiciones más claras y completas, la que señala el maestro Zamora y Valencia en su obra de los Contratos Civiles; puesto que menciona ..."El precio en este contrato debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, excepto en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, en los que el precio debe estipularse en moneda nacional".(96)

El Código Civil es claro al señalar en su artículo 2399 que ..."la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada". (97) Es por eso que el maestro Sánchez Medal menciona en su obra De los Contratos Civiles ..."el precio no debe consistir precisamente en dinero, sino que el precio puede ser otra cosa, como frutos. Pero siempre debe el mismo precio ser cierto y determinado en calidad y cantidad". Por lo tanto ambos conceptos son claros al precisar que no puede pactarse que la renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa, puesto que entonces se hablaría de otra clase de contrato. Así como también el precio que no se determina en el contrato, afecta a la existencia del arrendamiento.

Pero dentro del precio existe también una definición que el maestro Ramón Sánchez Medal describe en su obra, al referirse a la renta ..."consiste en una cantidad periódica de dinero". (98) pero ha dicha definición quiero agregar; es una cantidad periódica de dinero por el uso goce y disfrute del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento.

El último elemento real a tratar, es la vigencia, que siempre será temporal, como lo señala el artículo 2398 del Código Civil, pero en el presente punto es necesario hacer referencia a los términos que enmarca la ley para los diferentes tipos de arrendamientos y conforme a las disposiciones del decreto publicado el día 21 de julio de 1993 (99).

(96) Idcm, 86.

(97) Idem, 85.

(98) Idem, 86.

(99) Cfr. Diario Oficial publicado el día 21 de julio de 1993.

El arrendamiento no puede exceder de:

- 10 años para las fincas destinadas a habitación.
- 15 años para las fincas destinadas al comercio.
- 20 años para las fincas destinadas al ejercicio de una Industria.

Ahora bien desde mí muy particular punto de vista, la temporalidad del contrato de arrendamiento se rige por tres aspectos, el primero de ellos, y que rige cualquier contrato, la voluntad de las partes, el segundo es el que señala la ley en su artículo 2448 al señalar que todo contrato de arrendamiento destinado para habitación de fincas urbanas será de un año forzoso para ambas partes y por último los señalamientos que se mencionaron en el cuadro sinóptico anterior.

Cabe hacer mención que la Comisión Redactora del Código Civil de 1932 expresó lo siguiente: "se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro."(100)

(100) Op. cit. Ramón Sánchez Medal. De los contratos Civiles. México Distrito Federal. Editorial Porrúa 1991. pág. 199.

ELEMENTOS FORMALES

La forma es otro requisito de validez de los contratos de arrendamiento. Este generalmente, es un contrato formal y excepcionalmente consensual.

..." El principio general en esta materia, es que el arrendamiento debe constar por escrito. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador (2448-f). No se exige que el contrato se otorgue en escritura pública o ante testigos y menos que se ratifique por otorgantes o testigos ante funcionario público, simplemente que se celebre por escrito". (101).

Es importante señalar que la formalidad es un requisito de validez, que en la actualidad; se presenta en la mayoría de los contratos de cualquier índole.

Pero sin duda alguna es preciso mencionar, que la falta de formalidad establecida por la ley, produce nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le dé al contrato la forma legal; que expresa el artículo 1833 del Código Civil. (102)

(101) Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, México Distrito Federal Editorial Porrúa, 1992, pág. 162.

(102) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

La primera obligación del arrendador es entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use y goce en los términos convenidos o conforme al empleo al que naturalmente está destinada. No se dice que la obligación sea la de conceder el uso o goce, porque mientras no se entregue la cosa carecería de sentido hablar de uso o goce técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser usada o gozada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza.(103)

Como en cualquier obligación contractual, se deberá especificar en el contrato de arrendamiento, el tiempo, lugar, y forma de realizar los pagos por el arrendamiento; ya que de lo contrario la omisión o el incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento darán margen o hincapié para iniciar un proceso de arrendamiento ante los tribunales competentes, es por ello que es necesario mencionar y señalar las obligaciones que deberá acatar el arrendador, al celebrar un contrato de arrendamiento.

Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias y si no lo hiciera, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato, y en caso de hacer manifiesta dicha inconformidad, podrá acudir ante el juez competente del tribunal de la materia, para que aperciba al arrendador al cumplimiento de su obligación. El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones.

(103) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Mercantiles. México Distrito Federal. Editorial Porrúa México pág. 176.

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, son sólo aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o de los deterioros que culposa o dolosamente sean causados por el arrendatario o los deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble si esto se encontrase especificado en el objeto del contrato, puesto que todas estas reparaciones le corresponden hacerlas al arrendatario. (104)

No cambiar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. Para los efectos de la ley no se considera que los cambios que sufra el inmueble siempre que estos no causen molestia alguna al arrendador y sean en beneficio del inmueble materia del contrato. (105)

Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos, que sufra el arrendatario sin tener justificación legal, ya que tal conducta constituiría un hecho ilícito y por lo tanto está obligado a responder de los daños y perjuicios que origine. (106)

Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato.

(104) *Idem*, 103.

(105) *Op. Cit.* Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa pág.450.

(106) *Idem*, 103.

Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos lo que da a entender que no estén a la vista y que no haya tenido conocimiento de ellos el arrendatario antes de la celebración del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso convenido y que sean anteriores a la celebración del contrato o que hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. El arrendatario podrá pedir la disminución de la renta o la terminación del contrato y en caso de que se omitan o se violen estos derechos consagrados en el código civil para el Distrito Federal, el arrendatario, podrá interponer el recurso necesario ante los tribunales en materia de arrendamiento competentes.

Otra obligación que también se contempla el código civil en su artículo 2423, es el pago de las mejoras hechos por el arrendatario, y que en caso de incumplimiento son pauta para iniciar un proceso de arrendamiento, o en muchos de los casos, toda vez que ya existe una sentencia definitiva, se podrá iniciar el recurso denominado incidente de mejoras; es por ello que es necesario señalar dichas obligaciones y que son:

" Si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

"Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato,

"Cuando el plazo del contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras , 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, da el arrendador por concluido el arrendamiento".(107)

Las obligaciones anteriormente señaladas en suma general consisten en garantizar el uso o goce pacífico del inmueble durante el tiempo del contrato, pero en caso de que el arrendador viole alguna de las disposiciones anteriormente citadas, podrá acudir ante los tribunales de arrendamiento competentes para interponer el proceso necesario para la reparación de la violación de sus derechos.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

"Como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad de todo contrato de arrendamiento las obligaciones y los gravámenes de las partes deben de ser correlativos y por lo tanto, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario y hasta el día en que la entregue y no estará obligado a pagarlo durante el arrendamiento si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa y por último si sólo se impide en parte el uso tiene el derecho a una reducción del precio a juicio de peritos".(107)

Es por ello que, dentro de las obligaciones del arrendatario existe para mi gusto, uno de las más importantes y que se refiere a pagar el precio cierto, esta obligación se encuentra consagrada en los artículos 2425 al 2432 del Código Civil para el Distrito Federal.

El arrendatario debe pagar el precio del arrendamiento del inmueble (que también recibe el nombre de renta) en el lugar, tiempo y modo convenido, pero en caso de que no se exprese, el lugar y tiempo convenidos, será en el lugar del inmueble arrendado y en cada vencimiento de la mensualidad arrendada, conforme a lo dispuesto por los artículos 2427 y 2429 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal.(108)

(107) Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, México Distrito Federal. Editorial Porrúa 1992 pág. 169

(108) Op. cit. Código Civil para el Distrito Federal pág.453.

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

79

Ahora bien otros aspectos que son de importancia señalar y como lo recalca el maestro Ramón Sánchez Medal, son aquellos que señalan que "...la renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir en otros bienes como por ejemplo una cantidad determinada de frutos". (109) El monto de la renta debe de fijarse libremente por las partes, pero como el presente trabajo se refiere a fincas destinadas a casa habitación y debido a mi humilde práctica dentro del litigio, señalo que en la actualidad la renta se fija en casi el cien por ciento de los casos en dinero y por una cantidad determinada.

Otra de las obligaciones de importancia dentro del arrendamiento es la de conservar la cosa. Puesto que en la mayoría de los juicios de arrendamiento existen ciertas omisiones que a continuación se describen; puesto que de la obligación primaria de conservar la cosa, se derivan las siguientes obligaciones secundarias:

Se debe usar la cosa sólo conforme a lo convenido o a lo que naturalmente está destinado el inmueble.

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa.

(109) Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, México Distrito Federal. Editorial Porrúa México 1990 pág. 213.

No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace, debe restablecerla al estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo responsable además de los daños y perjuicios que origine.

Debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le correspondan hacer así como cualquier novedad, bajo la sanción de pagar daños y perjuicios en caso de contravención. Puesto que de no hacerlo el arrendador quedará libre de cualquier acción que se intente en su contra.

Si establece en el inmueble una industria peligrosa, debe asegurarlo contra el riesgo probable que pueda originarse al bien por el ejercicio de esa industria. Debe de indemnizar al arrendador por los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia.

Debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibió salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Ahora bien es necesario señalar que todas y cada una de las obligaciones que se describieron anteriormente, son causa de omisión para la mayoría de los arrendatarios, puesto que mi corta experiencia dentro del litigio en materia de arrendamiento me hace afirmar que un ochenta por ciento de los juicios en materia de arrendamiento, son causados por las omisiones o violaciones de todas y cada una de las obligaciones que en el presente capítulo se mencionaron.

JUICIOS EN QUE SE TRAMITA LA CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO EN CASA HABITACIÓN.

Existen dos figuras jurídicas para dirimir las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación; la terminación del arrendamiento y la rescisión del contrato de arrendamiento.

Por terminación del contrato; es decir cuando el arrendamiento se llevo a cabo por tiempo determinado, nuestro Código Civil en su artículo 2248 inciso C dice "la duración de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación serán de un año forzoso para ambas partes que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas"(110)

En este caso el arrendador dentro de los diez días siguientes a la terminación del mismo contrato, demandará la terminación del mismo para evitar la tácita reconducción y que el contrato se vuelva voluntaria o indeterminado, acudiendo a los tribunales de arrendamiento inmobiliario en turno para la substanciación del procedimiento, demandando la terminación del contrato y con ello también la terminación del arrendamiento.

A continuación menciono una jurisprudencia dictada por la Corte en la que señala el término para que no opere la tácita reconducción.

(110) Op. cit. Código Civil para el Distrito Federal. México Distrito Federal Editorial Porrúa pág. 457.

ARRENDAMIENTO TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO:

"Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales son, la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato y a falta de oposición del arrendador, la ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación a considerado procedente fijar el de diez días a partir de la fecha del vencimiento del contrato".
(111)

A mayor entendimiento y de acuerdo a la jurisprudencia antes citada, si el arrendador no demanda la terminación del contrato dentro de los diez días siguientes a su terminación, el contrato se tornará indeterminado, contando el arrendatario con el uso y disfrute del bien; puesto que ya no hubo oposición del arrendador de dar por terminado el contrato, pero en caso de que el arrendamiento se tome indeterminado, el arrendador podrá hacer uso de la jurisdicción voluntaria para hacerle saber al arrendatario la voluntad de dar por terminado el contrato y que dispone de dos meses para desocupar la vivienda arrendada de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 2487 del Código Civil.

Una vez notificado el arrendatario y transcurridos los dos meses para que desocupe el inmueble promoverá directamente la terminación del contrato de arrendamiento en controversia de arrendamiento, presentando su demanda, así como las constancias de la jurisdicción voluntaria, además de el contrato de arrendamiento, ante los tribunales de justicia del Distrito Federal, y ante el juez del arrendamiento inmobiliario en turno.

Ahora bien, si el arrendador demandó la terminación del contrato dentro de los diez días siguientes a la terminación del contrato, se promoverá directamente la terminación del mismo ante el Juzgado del arrendamiento en turno y de esta manera no operará la tácita reconducción y el contrato no se volverá indeterminado y, en este caso,

ya no será necesaria la jurisdicción voluntaria, ya que directamente se demandó la terminación del contrato dentro de los diez días posteriores al vencimiento del contrato.

Sin embargo, el contrato se puede prorrogar de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 2448 inciso G del Código Civil, que señala que será prorrogable el contrato de arrendamiento hasta por dos años más, siempre y cuando el arrendatario esté al corriente de las rentas o de acuerdo también a lo preceptuado por el artículo 2485 del ordenamiento legal anteriormente citado y que a la letra dice "Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato y podrá el arrendador aumentar hasta un 10% de la renta anterior siempre que demuestre que los alquileres en la zona en que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento, quedan exceptuados de las obligaciones de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran ocupar o habitar la casa, cuyo arrendamiento ha vencido".(112)

Por lo anteriormente señalado, se entiende que el arrendatario podrá pedir al arrendador le prorrogue hasta por un año más el contrato de arrendamiento, siempre y cuando demuestre que ha estado al corriente en el pago de las rentas, hasta antes del vencimiento del mismo, y siempre y cuando exista la voluntad del arrendador, porque a veces se da el caso, en que éste quiera dar por terminado el mismo y no conceder ninguna prórroga porque él desea habitar dicho inmueble.

Para un mejor entendimiento de lo anteriormente descrito mencionare una jurisprudencia referente a:

(112) Op. cit. Artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal México Distrito Federal. Editorial Porrúa pág. 457.

"ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE. El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse".(113)

A mi entender y según lo señalado en la jurisprudencia antes citada, el arrendador podrá pedir la prórroga hasta por un año más hasta antes de que se venza el contrato de arrendamiento y no después de vencido el mismo.

Otra de las vías jurídicas para que se demande en controversia de arrendamiento es la rescisión del contrato de arrendamiento.

La rescisión del contrato se intenta cuando una de las partes, ya sea arrendador o arrendatario no cumple con las obligaciones que se pactaron en el contrato de arrendamiento, es decir la rescisión del arrendamiento, por ser el mismo un contrato bilateral, cabe la resolución del mismo en dos partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes.

En nuestro Código Civil en su artículo 2489, regula las causas por las cuales el arrendador puede pedir al arrendatario la rescisión del contrato.

"Artículo 2489; el arrendador puede pedir la rescisión del contrato

I.- Por falta de pago de la renta, lo que quiere decir que si el arrendatario no quiere pagar el precio que se pactó por el bien que le fue otorgado en alquiler, el arrendador podrá pedir la rescisión en virtud de la negativa del arrendatario de pagar la renta.

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425, esto es, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella". (114)

En otras palabras, cuando el arrendatario le dé un uso distinto a lo pactado en el contrato, ya que si el bien estaba destinado para casa habitación y él lo usa para un fin distinto al de habitación estará violando las normas y cláusulas a las que se obligó en el contrato de arrendamiento.

Tanto el arrendador como el arrendatario, podrán acudir ante los Tribunales de arrendamiento inmobiliario siempre y cuando se violen cualquiera de las obligaciones y normas jurídicas que se plantearon en este capítulo, en el mismo momento en que se omitan y sin que para ello se trámite jurisdicción voluntaria alguna como en el caso de la terminación del contrato.

LA DEMANDA.

Para el autor José Ovalle Favela, "...la demanda es el acto procesal por el cual una persona que se constituye por él mismo, en parte actora, inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional. La demanda es un acto procesal porque precisamente con ella se va a iniciar la constitución de la relación jurídica procesal". (115)

Por la definición anteriormente descrita señalo que, todo procedimiento judicial se inicia a través de la presentación de una demanda, es decir, un escrito en el cual el actor requiere el cumplimiento de alguna prestación de dar, hacer o no hacer en relación con un determinado bien jurídico.

En los juicios de controversia de arrendamiento de casa habitación, el actor intentará la desocupación de bien dado en arrendamiento al inquilino, ya sea por terminación del contrato o por rescisión del mismo en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones que ambas partes se comprometieron a cumplir y que se mencionaron en el capítulo anterior.

En la jurisprudencia citada en el capítulo de obligaciones y de acuerdo al criterio que establece la Suprema Corte de Justicia, el actor puede promover directamente después del vencimiento del contrato, acudiendo a presentar formal demanda ante el órgano jurisdiccional competente.

Ahora bien, si llegado el vencimiento del contrato, el arrendatario sigue en el uso y disfrute del bien dado en arrendamiento, el contrato se tornará voluntario o indeterminado y es aquí cuando entonces el arrendador promoverá diligencia de jurisdicción voluntaria, para hacerle saber al arrendatario su voluntad de dar por terminado el arrendamiento y que dispone de dos meses para desocupar el inmueble, puesto que de lo contrario y si el arrendatario se niega a salirse, una vez transcurridos los dos meses, el arrendador entablará demanda de terminación del contrato, exhibiéndose para ello el documento base de la acción, así como las constancias de jurisdicción voluntaria, iniciando así el proceso para dar por terminado el arrendamiento.

El doctor Cipriano Gómez Lara en su obra Derecho Procesal Civil señala "... La estructura de una demanda, y esto no lo establece el Código implica necesariamente la existencia de cuatro apartados o de cuatro partes que son: el preámbulo, la exposición de los hechos la invocación del derecho, y los puntos petitorios. A estas cuatro partes quizás habría que agregar otra a la que llamamos el rubro de una demanda".(116)

Pero para el autor Ovalle Favela "...los requisitos de la demanda se encuentran en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y que son: Tribunal ante el que se promueve, Nombre del actor y casa que señale para oír notificaciones, nombre del demandado y su domicilio, Objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, Hechos en que el actor funde su petición, Fundamentos de derecho y clase de acción, Valor de lo demandado, Vía Procesal, Puntos Petitorios, Protesto lo Necesario".(117)

(116) Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal Editorial Harla México 1991 pág.41

(117) Ovalle Favcla José, Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal Editorial Harla México 1992 pág. 58

Todos y cada uno de los requisitos estructurales señalados anteriormente son importantes, pero no menos importantes como son los requisitos que fundan la acción para interponer cualquier recurso legal y por los cuales se presenta la demanda.

Como son los términos en los cuales se pactó el contrato de arrendamiento, la renta que se fijó en el contrato, tiempo de uso del inmueble y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se plantearon en el capítulo anterior; en caso de que hablemos de terminación de contrato, en la demanda también se deberán de incluir los documentos con los cuales se notificó por medio de jurisdicción voluntaria, la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en el caso de que el contrato sea por tiempo indeterminado o bien si operó la tácita reconducción.

En los fundamentos de Derecho, en la demanda de terminación de contrato, se deben señalar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables de acuerdo con el artículo 284 del Código de Procedimientos Civiles. Por otra parte, la exigencia de que se indique la "clase de acción", debe considerarse a la luz de lo dispuesto por el artículo 2o del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

Artículo 2.- La acción procede a juicio, aún cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título ó causa de la acción. (118)

Este requisito suele concretarse en la práctica procesal, citando, los números de los artículos que se consideren aplicables al caso, tanto el Código Civil en cuanto al fondo del asunto, así como del Código de Procedimientos Civiles en lo referente a la regulación procesal.

La vía procesal en la que se promueve; es decir la clase de juicio:

Ordinario Civil, Especial Hipotecario, Ejecutivo Mercantil, etc., con la que se inicia la demanda. Las controversias que versan sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil, y el artículo 2483 fracción I que dan fundamento al juicio de terminación de contrato que se tramita por la vía Ordinaria Civil y bajo los preceptos legales a que se refiere el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. En caso de que hablemos de juicios de rescisión dichos procesos, también se tramitarán por la vía Ordinaria Civil.

Los puntos petitorios, son la síntesis de las peticiones que se hacen al juez en relación con la admisión de la demanda y con el trámite que debe seguirse para la obtención de una sentencia.

Por último, es un uso de carácter no formal, cerrar el escrito de demanda y en todos y cada uno de los escritos que se presentan durante el juicio, con la fórmula "PROTESTO LO NECESARIO", que equivale al JURAMENTO DE MANCUADRA ESPAÑOL", que es una declaración jurada de litigar de buena fe (119).

Pienso que este último elemento se ha hecho una costumbre dentro de la práctica y el cual puede ser suprimido, sin que afecte en nada la admisibilidad de la demanda.

Los documentos que se deben acompañar a la demanda, en los juicios de terminación de contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación básicamente son:

1.- Los que fundan la demanda; entendiéndose como tales "...todos aquellos documentos de los cuales emana el derecho que se invoca" (120).

Tanto en los juicios de terminación de contrato, como en los juicios de rescisión, de fincas urbanas destinadas a la habitación, como lo establece el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

2.- Los que acreditan la personalidad jurídica de quien comparece a nombre de otro, según lo establece el artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles.

3.- Copias de las diligencias de jurisdicción voluntaria o de cualquier otro medio utilizado por el actor permitido por la ley, con el cual notificó al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, para el caso de que hablemos de un juicio de terminación de contrato.

4.-Copias del escrito de la demanda y de los documentos anexos que servirán para el emplazamiento del demandado, y que pueden ser copias fotostáticas, siempre que sean legibles; esto con el fin de correrle traslado, para que al recibir la documentación de manos del notificador, tenga la oportunidad de saber cuales son las prestaciones que se le reclaman, las omisiones o violaciones en que incurrió y que por lo tanto, pueda defenderse y hacer valer sus derechos.

5.- Es importante señalar que conforme a las reformas establecidas en materia de arrendamiento el día 21 de julio de 1993, y conforme a lo establecido en el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, "...las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir tanto en la demanda, contestación, reconvención y contestación de la reconvención, durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder con el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código"(121).

6.- Conforme a las Reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles en agosto de 1996, es necesario aclarar que conforme a lo dispuesto por el artículo 95 del ordenamiento legal anteriormente citado, es necesario anexar a la presentación de la demanda, otro juego más que deberá contener la demanda inicial y todos y cada uno de los documentos que se presenten en la demanda.

Para un mejor entendimiento de todo lo señalado anteriormente, dentro del capítulo de anexos se presenta un ejemplo de una demanda en un juicio de terminación de contrato y en juicio de rescisión de contrato. (anexos 1 y 2).

Toda vez que se analizaron todos y cada uno de los elementos que deberá contener una demanda, el demandado acudirá ante el Órgano Jurisdiccional para presentarla, por medio de la Oficialía de Partes; departamento en el cual se presentan todas y cada una de las demandas y las cuales se turnan por medio de un sistema de computo ante los tribunales de la materia de arrendamiento. Una vez que se designa el número de Juzgado ante el cual se llevará a cabo el proceso; el juez frente a la presentación de la demanda tendrá tres opciones:

(121) Código de Procedimientos Civiles, reformado. México Distrito Federal. Editorial Porrúa México. artículos 96.97 y 958 pág. 30,223.

1.- Admitir la demanda; en virtud de que reúne los requisitos antes señalados y se ha hecho acompañar de los documentos y copias necesarias, en consecuencia, el juez dictará el auto admisorio de la demanda, puesto que esto significa que aceptó, como legítimas todas y cada una de las pretensiones de fondo, de hecho, así como de derecho que el actor, señala en su escrito inicial, y en consecuencia, ordenará el emplazamiento al demandado, para que toda vez que sea notificado conforme a lo establecido por la ley en el término de 5 días de contestación a la demanda, o interponga el recurso que considere necesario dentro de dicho término.

2.- Prevenir al demandante; conforme a lo establecido por el artículo 957 de Código de Procedimientos Civiles, el juez cuando considere que la demanda es oscura e irregular, o bien que no se encuentren perfectamente fundados y motivados los hechos y derechos que plantea del demandante, dictará un auto en el cual se apercibe al demandado para que en el termino de tres días aclare, todas y cada una de las lagunas de hecho y derecho que el juez considere irregulares; ahora bien debido a todas y cada una de las modificaciones que ha tenido la ley procesal, a muchos de los litigantes, se les olvida, ya sea presentar las pruebas, copias, o documentos que se mencionan dentro de la demanda, y por tal motivo también el juez apercibirá al demandante para que presente dichos requisitos dentro del mismo término anteriormente señalado.

3.-Por último el juez podrá rechazar la demanda, cuando considere que no reúne los requisitos legales y los defectos o errores que en ella se encuentran, son insubsanables, por ejemplo, que el juzgado sea incompetente, que la demanda se entable por una vía procesal inadecuada o bien que la demanda no haya sido firmada.

Una vez que se ha presentado la demanda de terminación de contrato por Oficialía de Partes Comunes y ha sido admitida, el juez dictará un auto admisorio que dará entrada a la misma y ordenará se emplaze a demandado para que en término de cinco días conteste la demanda. Del emplazamiento es necesario establecer que emplazar, en términos generales significa conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal. Citar en cambio, es señalar un término, es decir un punto fijo de tiempo para la iniciación de un acto procesal. Sin embargo la palabra emplazamiento, se reserva generalmente para el acto procesal ejecutado por el notificador, y en virtud del cual el juzgado notifica al demandado de la existencia de una demanda en su contra y del auto que admitió, concediéndole un plazo para que la conteste, dentro del término indicado por la ley. En esto consiste el emplazamiento del demandado, que como puede observarse consta de dos elementos:

- a).- Una notificación, con la cual se hace saber al demandado que existe una demanda en su contra y ha sido admitida por el juez y;
- b) .- Un emplazamiento, el cual otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda.

El emplazamiento del demandado constituye una de las formalidades esenciales del procedimiento, a que alude el artículo 14 Constitucional y el cual establece y consagra la llamada Garantía de Audiencia y Legalidad.

El emplazamiento se hace al demandado por medio de una cédula, documento que debe contener la fecha en que se entrega el documento oficial, nombre y apellido del promovente, el juez que manda practicar la diligencia, la resolución que se ordena notificar, así como el nombre, apellido y dirección correctos de la persona a quien se entrega. A la cédula se anexan, las copias de traslado que son copias de la demanda y del contrato base de la acción, así como de las diligencias de jurisdicción voluntaria, si es que son necesarias y en su caso todos los demás documentos que se exhiban con el escrito inicial.

Ahora bien, los efectos del emplazamiento según lo señala el artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles son:

"1.- Prevenir el juicio a favor del juez que lo hace. Este efecto se conecta con la determinación de la competencia cuando pueda haber varios jueces que puedan tener competencia con relación a un mismo asunto; entonces es competente el que primero haya realizado el emplazamiento. Este efecto se relaciona con la acumulación de expedientes ya que, en este caso, el expediente al cual se acumula el otro, es el que corresponda al juzgado que primeramente previno.

"2.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado, porque éste cambie de domicilio o por algún motivo legal.

"3.- Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo el derecho de provocar o interponer la incompetencia.

"4.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiera constituido ya en mora el obligado.

"5.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos".

Para un mayor entendimiento del contenido de los autos y de la cédula de notificación véase, el capítulo de ejemplos prácticos. (Anexos 3 y 4).

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

En el ordenamiento Jurídico Mexicano, el derecho de defensa en juicio, se deriva del segundo párrafo del artículo 14 de nuestra Carta Magna, que señala: "Nadie puede ser privado de la vida, de la libertad, de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento".

Couture ha señalado, con gran precisión que, con este derecho genérico de defensa, "lo que se da al demandado es la eventualidad de la defensa, en cuanto a su contenido, podrá ser fundada o infundada, podrá ejercerse o no ejercerse, podrá ser acogida o rechazada en la sentencia. El orden jurídico no pregunta si el demandado tiene o no buenas razones para oponerse, sólo quiere dar a quien es llamado a juicio la oportunidad de hacer valer las razones que tuviere". De esta manera el derecho de defensa en juicio No es el derecho sustancial de las defensas; si no el puro derecho procesal de defenderse"(122).

El jurista Manresa y Navarro, en cuanto a la contestación a la demanda, señala:..."Contestación, es la respuesta que da el demandado confesando o contradiciendo la demanda del actor, o proponiendo excepciones que la enerven o inutilicen; también se da aquella denominación al escrito o pedimento en que se formula esta respuesta, puede ser expresa, positiva, tácita o negativa; señala que es la que da real y positivamente el demandado, que por esto se llama también positiva, confesando la demanda del actor u oponiéndose a ella; y esta es la

(122) Couture Eduardo J. Las Garantías Constitucionales de Proceso Civil. Estudios de Derecho Procesal en honor a Hugo Alsina, Buenos Aires, Editorial Ediar. Buenos Aires Argentina 1946 p.179.

verdadera contestación. Y tácita o negativa es la que supone dada para el efecto de continuar los procedimientos y poderse en un día pronunciar válidamente el fallo definitivo, como cuando el demandado es rebelde, o no contesta dentro del término legal.

"Y continúa señalando Manresa que la contestación es uno de los actos esenciales en todo juicio ordinario, tanto que sin ella, hablando con propiedad, no hay pleito, porque con ellas se formaliza la lucha y la contienda judicial". (123)

De acuerdo con el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles, el demandado formulará su contestación de la demanda, en los términos prevenidos por el artículo 260, esto significa que el escrito de la contestación de la demanda debe reunir los requisitos del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, que sean necesarios de acuerdo con su naturaleza. En tal virtud, también la estructura formal del escrito de contestación a la demanda esta compuesta, por el proemio, hechos derecho y puntos petitorios.

De manera general puedo decir que en el proemio, el demandado debe indicar los datos de identificación del juicio: Tribunal, ante el que se promueve, nombre y dirección que señala para oír y recibir notificaciones; el nombre del demandante y la actitud que asuma en concreto frente a la demanda.

(123) Manresa y Navarro José Ma. Comentarios a la Ley del Enjuiciamiento Civil Imprenta de la Revista de la Legislación, Madrid España 1887 Tomo III pág.94 y 95.

En la parte de los hechos, el demandado debe referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y en caso de que no contesta la demanda, se entenderán por negados los hechos.

En la parte de derecho, el demandado debe expresar si objeta o acepta la aplicabilidad de los preceptos jurídicos mencionados por el actor.

Por último, también debe señalarse en forma resumida, en los llamados puntos petitorios, las peticiones en concreto que formula al juzgador.

Como lo mencioné anteriormente, el demandado puede asumir diferentes actitudes al contestar la demanda y son:

1.- Allanamiento; esta actitud en los juicios de terminación de contrato, generalmente nunca se da. El allanamiento es una conducta autocompositiva unilateral propia del demandado, en virtud de la cual éste se somete a las pretensiones del actor. El demandado se allana cuando acepta las pretensiones del actor.

Briseño Sierra menciona, que el allanamiento es una ..."figura doblemente interesante, primero porque implica un instar, sin resistencia procesal, y después, porque siendo un acto procesal, tiende a dar muerte al proceso".(124)

(124) Briseño Sierra Humberto. Actitudes que puede asumir el demandado". En Revista de la Facultad de Derecho de México, No. 55 julio, septiembre de 1964 pág. 622 - 623

El artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles señala:

"Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificando del escrito correspondiente ante el juez de los autos si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del artículo 271". (125)

Artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles, parte final:

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen de contestar sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, cuando el demandado sea inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos".(125)

2.- Confesión de los hechos.

Como actitud del demandado frente a la demanda, la confesión es la admisión de que, determinados hechos afirmados por el actor en su demanda son ciertos. La confesión en rigor sólo puede referirse a los hechos; la determinación del Derecho corresponde al juzgador. Las partes no pueden "confesar" el Derecho sólo se confiesan los hechos.

El artículo 276 en cuanto a lo señalado anteriormente señala:

Si las cuestiones controvertidas fueren puramente de derecho y no de hecho, se citará a la audiencia de alegatos, que podrán ser por escrito.

(124) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa México Distrito Federal.

(125) Idem, 124.

3.- Negación de los hechos.

La parte demandada puede limitarse a negar que los hechos afirmados por el actor sean ciertos. Esta actitud de negación de la veracidad de los hechos que se aduce para oponerse a las pretensiones del actor, tiene fundamentalmente una consecuencia; que es la siguiente:

Impone al actor la carga de probar los hechos negados expresamente por el demandado. Ya que, con las salvedades que veremos más adelante, la carga de la prueba corresponde al que afirma los hechos y no al que los niega.

4.- Proponer excepciones.

De acuerdo con el segundo párrafo del artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, las excepciones que se tengan cualquiera que sé su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervinientes.

Couture considera que la excepción, en su más amplio significado, es ..."el poder jurídico de que se halla investido el demandado, que le habilita para oponerse a la acción promovida en contra él".(126)

Aquí quiero señalar que las excepciones que antes de las reformas al Código de Procedimientos Civiles que salieron publicadas el diez de enero de mil novecientos ochenta y seis, eran de previo y especial pronunciamiento, es decir que suspendían el procedimiento, como la conexidad de la causa, la litispendencia, cosa juzgada y falta de personalidad, en la actualidad no suspenden el procedimiento, sino que se resolverán como lo establece el artículo 35 del ordenamiento legal anteriormente señalado y que a la letra dice:

(126) Couture Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires Argentina. Ediciones Delma. 1958 pág. 89

"Salvo la incompetencia del Organó Jurisdiccional, las demás objeciones aducidas respecto de los presupuestos procesales y las excepciones dilatorias se resolverán en la audiencia a que se refiere el artículo 272 inciso A del Código de Procedimientos Civiles".

En cuanto al artículo antes citado, quiero señalar que el artículo 169 del mismo ordenamiento señala que las cuestiones de competencia no suspenden el procedimiento principal, por lo tanto, creo que existe contradicción entre ambos preceptos, ya que mientras uno dice que la incompetencia si lo suspende, el otro señala que no.

5.- Reconvención.

La reconvención o contrademanda es, al decir de Couture, ... "la pretensión que el demandado deduce al contestar la demanda, por lo cual se constituye a la vez en demandante del actor, a fin de que se fallen las dos pretensiones en una sola sentencia".(127)

La reconvención es la actitud más enérgica del demandado. Este no se limita a poner obstáculos procesales o a contradecir al Derecho Material alegado por el actor en su demanda, sino que aprovechando la relación procesal ya establecida, formula una nueva pretensión contra el actor.

(127) Idem.126.

En los juicios en los que se produce la reconvencción, las partes asumen, a la vez el carácter de actores y demandados; una parte es actora en relación con la demanda inicial y demandada respecto de la reconvencción, y la otra es demandada en la primera demanda y es actora en la demanda reconvenccional.

La nueva pretensión del demandado se expresa en una nueva demanda que debe contenerse, en el mismo escrito de contestación a la demanda sin que se confundan es decir, en el mismo escrito se debe contener, por una parte la contestación de la demanda, en la que el demandado se refiera a los hechos y al derecho afirmado en la demanda y manifestando su actitud respecto a las pretensiones del actor; y por la otra la reconvencción que es una nueva demanda, la cual debe cumplir con los requisitos que establecen los artículos 255, 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles.

Normalmente en la reconvencción, el inquilino demanda la prórroga del contrato de arrendamiento, o bien el otorgamiento y firma de un nuevo contrato de arrendamiento. Como se trata de una nueva demanda se debe realizar un nuevo emplazamiento, pero ahora notificando al actor, para que conteste la reconvencción en el término de cinco días, conforme a lo dispuesto por el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles.

Es necesario señalar que el artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles, establece que el término para contestar la reconvencción será de seis días y el artículo anteriormente citado establece que el término para contestar la reconvencción será de cinco días para las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderá en uno y otro caso negados los hechos.

Sobre esta tercera parte del artículo 960 y la parte final del artículo 271 en cuanto a que si el arrendatario no contesta la demanda o reconvencción se tendrán por negados los hechos, quiero señalar que es una actitud del legislador para proteger a los inquilinos, ya que en la mayoría de los casos se trata de la clase débil, desprotegida, que muchas veces no tiene los recursos económicos para contratar, un abogado. Dejando al actor (arrendador) la carga de la prueba. Es decir, tener que acreditarle éste al juez, la procedencia, veracidad y fundamento de su acción. Creo que esta actitud del legislador no debe de ser, ya que las partes deben tener los mismos derechos dentro de un proceso, y la ley no debe ser tan clasistas, es decir proteccionista.

Es necesario hablar de lo que la rebeldía, misma que va ligada a lo señalado en el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles, cuando el demandado no contesta la demanda.

En términos generales, se denomina "rebeldía o contumacia a la falta de comparecencia de una de las partes o de ambas respecto de un acto procesal determinado o en relación con todo un juicio. Carnelutti, distingue entre rebeldía unilateral y bilateral según la incomparecencia corresponda a una de las partes o a ambas".(128)

De Piña y Castillo Larrañaga clasifican la rebeldía en total y parcial: ..."El demandado que no comparece, emplazado o el demandante que se separe del juicio después de que la demanda ha sido contestada, incurre en la primera de estas formas de rebeldía, la parte que no comparece a realizar un determinado acto procesal, queda incurso en la segunda". (129)

(128) Carnelutti Francisco, Instituciones del Nuevo Proceso Civil Italiano, Editorial Boch. Barcelona España 1942. pág. 334

(129) De Piña y Castillo Larrañaga, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Pomia México. 1992. pág. 337.

El presente tema como se trata de la contestación de la demanda, y como consecuencia de las actitudes del demandado se examinará una forma de rebeldía unilateral, la del demandado, en relación con un acto procesal determinado, la contestación de la demanda, por lo cual se trata de una rebeldía unilateral parcial. Si el demandado no comparece posteriormente en ningún acto del juicio, se tratará entonces de una rebeldía unilateral o total.

Para que el juez pueda hacer la declaración de que el demandado ha asumido una actitud de rebeldía o contumacia, debe revisar que se haya cumplido con los presupuestos establecidos en el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles, que son:

1.- El emplazamiento, el juez deberá examinar " escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad, si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en forma legal. En caso de que encuentre que el emplazamiento no se hizo correctamente, ordenará su reposición e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

2.- El transcurso del plazo concedido en el emplazamiento (cinco días), sin que el demandado haya contestado la demanda, el artículo 959 señala que la declaración de rebeldía se hará sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo a lo previsto por el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

Aquí es necesario establecer que si no se cumple con lo establecido por el artículo 271 primer párrafo y 638 del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a que no debe existir petición de parte para que se declare la rebeldía, ya que en la práctica, la costumbre de acusar la rebeldía, siempre ha sido y sigue siendo a petición de parte, es decir de recibir por escrito la petición por parte del actor, para que se haga la declaración de rebeldía. Esta costumbre indebidamente ha subsistido por parte de los juzgadores.

Como consecuencia de la declaración de rebeldía en los juicios de terminación de contrato, tenemos las siguientes:

a) Todas las notificaciones posteriores al demando, aún las de carácter personal, se le harán a través del Boletín Judicial (artículo 637 y 639 del Código de Procedimientos Civiles), aunque el primero de los preceptos señala que salvo en los casos que otra cosa se prevenga, y aquí nos remitiremos al artículo 114 del ordenamiento antes citado a las fracciones II, II, VI, que son las notificaciones personales más usuales que en la práctica se realizan al demandado aunque esté constituido en rebeldía.

b) A partir de la declaración de rebeldía y contestada la demanda o reconvencción, se deberá de llevar a cabo la audiencia de ley, la cual quedó señalada en el auto admisorio y la que trataremos en el siguiente subtema.

AUDIENCIA CONCILIATORIA.

Antes de las reformas que se emitieron en materia de arrendamiento en 1993, se señalaba en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles que una vez contestada la demanda o en su caso la reconvencción, se citará a una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes, dicho precepto legal a la letra establecía:

Artículo 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no ocurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si obtiene el acuerdo entre la partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello por terminado el juicio.

Pero debido a las reformas anteriormente señaladas, en la actualidad, y conforme a lo establecido por los artículos 958 y 959 del Código de Procedimientos Civiles, en el auto admisorio de la demanda, ya no se señala una Audiencia Conciliatoria, sino que se señala una Audiencia de Ley, en la cual se llevará a cabo una conciliación primeramente, puesto que el Secretario de Acuerdos; hablará con el arrendador y arrendatario para celebrar un convenio y de esa manera evitar que el juicio se alargue hasta otras instancias; pero en caso de que ambas partes no llegasen aún a un acuerdo, entonces se procederá al desarrollo

de la Audiencia, en la cual se deberán de desahogar, todas y cada una de las pruebas que ofrecieron ambas partes.

Dicha Audiencia de Ley, deberá quedar especificada, en el auto admisorio de la demanda, al igual que la fecha y hora de la misma; claro esta, que al dictar dicho auto el Secretario de acuerdos tomará en cuenta el tiempo en que se lleva a cabo el emplazamiento; pero en caso de que la audiencia por algún motivo no se pueda celebrar dentro del tiempo que consideró el secretario de acuerdos, porque no se logró emplazar al demandado; se hará del conocimiento del Juez, para que se dicte nueva fecha para la celebración de dicha audiencia, puesto que si no se ha enterado al demandado de la litis, no existe posibilidad alguna de que conteste la demanda.

Ahora bien, toda vez que se desahogaron las pruebas, se llevarán a cabo los alegatos que verbalmente podrán señalar los abogados de ambas partes y se citará a las partes para oír sentencia; la cual no debe de tardar en salir publicada no menos de cinco días, y es más en muchos de los juzgados de arrendamiento inmobiliario el mismo día que termina la audiencia dictan sentencia y sale publicada al día siguiente de dicha audiencia de ley.

OFRECIMIENTO DE PRUEBAS POR LAS PARTES.

Como se señaló anteriormente, y conforme a las reformas que sufrió el juicio de arrendamiento todos aquellos juicios que se celebren conforme al nuevo procedimiento, deberán de ofrecer pruebas desde el momento mismo de la presentación de la demanda, puesto que en el procedimiento anterior, después de concluía la Audiencia de Conciliación, se abría un término de diez días para que ambas partes ofrecieran y prepararán las pruebas que pretendían desahogar en el juicio.

Pero considero que es más honesto, el procedimiento actual, puesto que si se pretende llevar a cabo una acción de proceso, desde un principio se deben de señalar todos y cada uno de los elementos que motivan y avalan dicha acción y con ello como dice el refrán se ahorra tiempo, dinero y esfuerzo.

DE LA PRUEBA EN GENERAL.

La prueba es un elemento esencial del juicio, porque es necesario demostrar, por una parte la existencia de los hechos en que los litigantes y las partes, fundan sus pretensiones, y por otra la verdad de las afirmaciones y razonamientos formulados por ellos.

La demanda va a ser la petición de sentencia y ésta es la resolución sobre aquella, la condición fundamental para que la sentencia estime fundada la demanda es, precisamente la prueba Jeremías Bentham, quien revolucionó el estudio de la prueba en el Derecho Inglés, escribía: "... el arte del proceso no es esencialmente otra cosa que el arte de administrar las pruebas..."(130).

La palabra prueba tiene gran variedad de significados ya que se emplea no sólo en el Derecho, sino también en otras disciplinas. Se prueban los acontecimientos históricos, las hipótesis científicas, los métodos de producción etc.; pero limitándonos sólo al campo jurídico y específicamente al procesal, podemos señalar los siguientes significados, que son los más frecuentes:

1.-La palabra prueba, se emplea para designar los medios de prueba, es decir, los instrumentos, con los que se pretende lograr el cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos en el proceso. Así se habla de "ofrecer pruebas", de la "prueba confesional", de la "prueba testimonial".

2.- También se utiliza la palabra prueba para referirse a la actividad tendiente a lograr el cercioramiento, independientemente de que éste se logre o no. Aquí con la palabra prueba se designa la actividad probatoria, como cuando por ejemplo se dice que al actor le incumbe probar los hechos constitutivos de su acción, para indicar que a él le corresponde suministrar los medios de prueba sobre los hechos en los que afirma basar su pretensión.

(130) Bentham Jeremías. Tratado de Pruebas Judiciales Tomo I. Obra compilada por E.Dumont y Traducción de Manuel Flomit, Buenos Aires Argentina. Ediciones EJE, 1959 pág. 10

3.- Por último, con la palabra prueba se hace referencia al resultado positivo obtenido con la actividad probatoria. De esta manera se afirma que alguien ha probado, cuando ha logrado efectivamente el cercioramiento del juzgador, aquí prueba es demostración, verificación. Este significado se puede ejemplificar en la acuñada frase de las sentencias tradicionales que rezan: El actor probó su acción, es decir probó los hechos del supuesto de la norma en que fundó su pretensión.

El maestro Alcalá Zamora dice en sentido estricto, "...la prueba es la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos y discutibles, cuyo esclarecimiento resulte necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso". (131)

En sentido amplio, sin embargo, la prueba comprende todas las actividades procesales que se realizan a fin de obtener dicho cercioramiento independientemente de que éste se obtenga o no.

Las pruebas las podemos clasificar en los siguientes grupos:

- a) **Directas o Indirectas.**- Las primeras muestran al juzgador el hecho a probar directamente y las segundas lo hace por medio de otro hecho u objeto: declaración, dictamen, etc. La regla general es que las pruebas sean indirectas: la confesión, el testimonio, los documentos, etc. La prueba directa, por excelencia es la inspección judicial, la cual pone al juez en contacto directo con los hechos que se van aprobar.
- b) **Pruebas Reales y Personales.**- Las pruebas reales son las que consisten en cosas, documentos, fotografías, etc. Las pruebas personales como su nombre lo indica, consisten en conductas de personas: la confesión, el testimonio, el dictamen pericial etc.
- c) **Originales y Derivadas.**- Este grupo pertenece a las pruebas documentales y son originales. La primera copia que literal y fielmente se saca de la escritura y matriz o sea de la que constaten el protocolo o registro, hecha por el mismo escribano que la autorizó. En rigor la escritura matriz, deberá llamarse original

(131) Alcalá Zamora y Castillo, Niceto y Leven Ricardo. Derecho Procesal Penal, Tomo III, Buenos Aires Argentina, Editorial G. Kraft. 1945,pág. 20.

porque toda escritura que no se matriz, no es más que una copia, y porque sólo ella ésta firmada por los otorgantes y los testigos; pues a pesar de eso se da el nombre de original a la primera copia, aunque con cierta implicación en los términos, porque se extrae inmediatamente de su fuente, porque es el origen de todos los ejemplares, que de ellas se sacan al acudir al protocolo.

Ahora bien, una vez que se han clasificado las pruebas, creo necesario hablar de la carga de la prueba, es decir quién está obligado a probar durante el proceso.

La carga de la prueba, no es sino una aplicación a la materia probatoria del concepto general de carga procesal. De acuerdo con Couture, la carga procesal es "... una situación jurídica, instituida en la ley consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en interés del propio sujeto, y cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él" (132).

En el Código de Procedimientos Civiles, encontramos dos reglas generales sobre la distribución de la carga de la prueba. La primera, la establece el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles que dice: las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Existe distinción entre los hechos constitutivos, extintivos, impeditivos y modificativos y estriba en que los dos primeros, son hechos jurídicos principales a través de los cuales se constituye o se extingue una relación jurídica respectivamente. Los dos últimos son hechos jurídicos secundarios o condiciones jurídicas que obran sobre un hecho jurídico principal, paralizando o modificando su eficacia. (133)

(132) Couture Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Buenos Aires Argentina. Ediciones Depalma, 3a. Edición 1958 pág. 211.

(133) Carnelutti Francisco. Sistema de Derecho Procesal Civil. Traducción. Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentís Mesendo. Tomo II. Buenos Aires Argentina. UTEHA, 1949 pág.400.

La segunda regla sobre la distribución de la carga de la prueba está contenida en el artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 282.- El que niega sólo será obligado a probar:

Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho.

Pallares considera que no es posible que haya afirmación y negación expresa al mismo tiempo, por lo cual piensa que probablemente esta hipótesis se refiere a la negación que envuelve la afirmación implícita de un hecho.(134)

Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en favor el colitigante.

Esta hipótesis se refiere a las presunciones legales relativas que admiten prueba contrario y tienen como consecuencia invertir la carga de la prueba; no corresponde probar a quien afirma un hecho que la ley presume, sino al que lo niega.

Cuando se desconozca la capacidad.

Los autores modernos sostienen que, si bien es cierto que existe una presunción a favor de la capacidad de las personas en general, o de alguna de ellas en particular, el hecho más frecuente es que quienes intervienen en un juicio o en un acto jurídico, son capaces y por esta circunstancia sería gravoso e inútil obligar en todo caso, a probar la capacidad. Por tanto, quien alega la capacidad debe probarla.

(134) Pallares Eduardo. Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal. Editorial Porrúa México. 1965. pág. 388.

Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción.

Habrà que atender a cada caso al tipo de pretensión; por ejemplo, quien haga valer una pretensión reivindicatoria, deberá probar la no posesión del bien reclamado.

Ahora bien, podemos señalar como conclusión que el objeto de la prueba es el hecho o hechos que deben verificarse y sobre el cual se vierte el juicio, hechos que deben cerciorarse para que pueda el juzgador resolver el conflicto sometido a proceso.

DE LOS MEDIOS DE PRUEBA.

Son todos aquellos elementos, tendientes a lograr el cercioramiento del juzgador sobre los hechos discutidos en el proceso; pero los medios de prueba no son tales personas, sino que sus declaraciones o sus dictámenes.

El artículo 289 del Código de Procedimientos Civiles señala en cuanto a los medios de prueba lo siguiente:

Artículo 289.- Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

Ahora bien, el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles señala como deben de ofrecerse las pruebas y establece lo siguiente:

Artículo 291.- Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y perito y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento.

PROCEDIMIENTO PROBATORIO.

El procedimiento probatorio está constituido por los actos procesales a través de los cuales se desarrolla la etapa probatoria. Estos actos son básicamente los siguientes:

1. El ofrecimiento o proposición de las pruebas por las partes.
2. La admisión o el rechazo por parte del juzgador, de los medios de prueba ofrecidos.
3. La preparación de las pruebas admitidas.
4. La ejecución práctica desahogo o recepción de los medios de prueba que hayan sido ofrecidos, admitidos y preparados.
5. La apreciación valoración y valuación de las pruebas practicadas, que debe ser expresa y motivada en la parte de la sentencia denominada Considerandos.

Con el anterior procedimiento dentro de los juicios de terminación de contrato, las pruebas se ofrecían una vez que concluida la audiencia previa y de conciliación a que se refería el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, el término para ofrecerlas era de diez días fatales para ambas partes, que empezaban a contarse desde el día siguiente a la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba, según lo disponía el artículo 963 del mismo ordenamiento anteriormente citado.

Pero debido a las reformas que sufrió primeramente la ley en materia de arrendamiento, y posteriormente las reformas que surgieron en todos los juicios del orden civil, en la actualidad es necesario presentar al mismo tiempo en que se ingresa una demanda todas y cada una de las pruebas, con las cuales se pretende demostrar todas y cada una de las prestaciones que se indican en la demanda, y las cuales se desahogarán en esa misma audiencia.

LA AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS.

Toda vez que se presenten las pruebas que se desean aportar, el juez en el auto admisorio de la demanda, deberá también señalar las pruebas que admiten y que consideran que tienen que ver con la litis del proceso, así como también en este mismo auto deberá de señalar las pruebas que desecha, por no considerarlas parte de la litis; mandando, a preparar las pruebas que haya aceptado.

Antes de la celebración de la audiencia de ley, las pruebas deberán prepararse con toda oportunidad para que en ella puedan recibirse y desahogarse y al efecto se procederá, de la siguiente forma:

a) A citar a las partes a absolver posiciones que formulen las mismas bajo el apercibimiento de que si no se presentan se declararan confesos de los hechos que se le impongan.

b) A citar a los testigos bajo el apercibimiento de arresto hasta por 36 horas o multa equivalente a treinta días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal de no comparecer el testigo sin causa justificada. Artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles.

c) A dar las facilidades necesarias a los peritos para el examen de objetos, documentos, lugares o personas para que rindan su dictamen a la hora de la audiencia.

d) A delegar o exhortar al juez que corresponda para que practique la inspección judicial y las compulsas que tengan que efectuarse fuera del lugar del juicio.

e) A exhortar al juez que corresponda para que reciba la declaración de testigos cuando esta prueba tenga que practicarse fuera del lugar del juicio.

F) A mandar traer copias, documentos, libros y demás instrumentos ofrecidos por las partes ordenando las compulsas que fueren necesarias.

En la audiencia de ley se observarán las reglas siguientes para el desahogo de las pruebas.

I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.

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

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes.

IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia de ley, pero en

la actualidad, y con los medios tecnológicos tan avanzados como las computadoras, en muchos de los juzgados se tienen los machotes de dichas sentencias las cuales salen publicadas en el Boletín Judicial al siguiente día de celebrada la audiencia correspondiente.

PERIODO DE ALEGATOS.

Los alegatos se pueden expresar en forma oral o escrita:

1.- Los alegatos orales se formulan en la misma audiencia de pruebas, una vez concluida la recepción de éstas. Con este fin, primero se debe conceder el uso de la palabra al actor o a su apoderado y después al demandado o a su apoderado.

No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda instancia, así lo dispone el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles.

Aunque en el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles prohíbe la práctica de dictar los alegatos a la hora de la audiencia, se prevé que en el acta que se levanta de ésta forma, se deben hacer constar las conclusiones de las partes.

No obstante, en la práctica se acostumbra asentar en el acta sólo "que las partes alegaron lo que a su derecho convino"; sin que especifiquen cuales fueron en concreto las conclusiones. Además, como regularmente es el secretario de acuerdos y no el juez quien presencia la audiencia, la expresión verbal de alegatos suele carecer de sentido pues quien los escucha (Secretario de Acuerdos), no es quien pronuncia la sentencia y en consecuencia, los alegatos orales no podrán ser tomados en cuenta para la resolución del conflicto. Por estas razones en la práctica los alegatos orales no suelen realizarse de manera efectiva y los secretarios se limitan a sentar en el acta la formula ya mencionada de que "las partes alegaron lo que a su derecho convino".

Contenido de los alegatos.

Los alegatos deben contener, en primer término, una relación breve y precisa de los hechos controvertidos y un análisis detallado de las pruebas aportadas para probarlos. Con esta relación de hechos y análisis de pruebas generalmente se trata de demostrar al juzgador, por un lado que con los medios de prueba suministrados por la parte que formula los alegatos, quedaron debidamente probados los hechos afirmados por ella en la fase expositiva (por lo regular en la demanda o en la contestación de la demanda) y por otro lado, que los medios de prueba promovidos por la parte contraria resultaron inadecuados, insuficientes o carentes de fuerza probatoria para afirmar los hechos afirmados por dicha contraparte.

En segundo término en los alegatos las partes también deben intentar demostrar la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados a los hechos afirmados y en su opinión aprobados.

En tercer término, en los alegatos las partes concluyen que tomando en cuenta los hechos afirmados que se han probado y se han demostrado la aplicabilidad de los fundamentos de derecho aducidos, el juez debe resolver en sentido favorable a sus respectivas pretensiones o excepciones.

A pesar de su escasa utilización en la práctica procesal mexicana, los alegatos pueden resultar de gran utilidad para proporcionar al juzgador una versión breve y concisa del litigio y suministrarle razones jurídicas que apoyen las pretensiones o las excepciones de la parte que alegue. Creo necesario tener presente el consejo de Calamandrei: "El abogado, debe saber sugerir al juez tan discretamente los argumentos para darle razón que le deje en la convicción de que los ha encontrado por sí mismo."(135)

(135) Calamandrei Piro, "Elogio de los Jueces", escrito por un abogado. Traducción de Santiago e Isacc J. Medina, Madrid España, Editorial Góngora. 1936, pág. 27

CITACIÓN PARA SENTENCIA.

La citación para sentencia era el acto procesal en virtud del cual el juzgador una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal para hacerlo, daba por terminada la actividad de las partes en el juicio, en su única o primera instancia, y les comunicaba que procedería a dictar sentencia. El plazo que el juzgador tenía para pronunciar el fallo, era de cinco días siguientes a la celebración de la audiencia, aunque el término se podría ampliar por cinco días más cuando hubiese necesidad de examinar documentos voluminosos.

Pero como señala en su obra de Derecho Procesal Civil, el maestro Cipriano Gómez Lara señala, ... "la citación para sentencia, ya no existe como un momento procesal determinado y no existiendo esta citación, los litigantes, los jueces y, también los teóricos, se preguntan si habrá algún momento en el proceso que sea equivalente a la citación para sentencia. (135)

SENTENCIA DEFINITIVA.

Después de analizar las diferentes etapas dentro de los juicios de arrendamiento, podemos concluir que todo proceso persigue alcanzar una meta y que esa meta es precisamente la sentencia. Esta es, la forma normal de terminación del proceso. Calamandrei afirmaba con razón, que la sentencia es ...“el corazón del organismo procesal”(136). Creo que con justa razón lo decía ya que toda actividad procesal desde la demanda hasta los alegatos, se realiza con el objeto de lograr una decisión del juzgador sobre el conflicto sometido a proceso. El proceso no es sino un instrumento de preparación, documentación y legitimación de la decisión principal del Organismo Jurisdiccional contenida en la sentencia. La sentencia apunta Liebman: ...“es conceptual e históricamente el acto jurisdiccional por excelencia en el cual se expresa de la manera más característica la esencia de la jurisdicción: El acto de juzgar”.(137)

Chiovenda define a la sentencia como ... “la resolución del juez que acogiendo o rechazando la demanda afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad concreta de la ley, que garantice un bien, o lo que es igual, respectivamente la inexistencia o existencia de una voluntad de la ley que le garantice un bien al demandado.”(138)

El maestro Cipriano Gómez Lara dice: ...”La sentencia es un tipo de resolución judicial probablemente el más importante, y que pone fin al proceso”.(139)

Para Alcalá y Zamora la sentencia es ...” la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto, o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso”. (140).

(136) Calamandrei Piero. “La Génesis Lógica de la Sentencia”, en estudios sobre el Proceso Civil. Traducción de Santiago Sentis Mesendo, Buenos Aires Argentina, Editorial Bibliográfica Argentina, 1961, pág.370

(137) Liebman Enrico Tullio. “Manuale de Diritto Processuale Civile”, Traducción del Instituto de Milan Doit A Giuffre Editorial, 1973, 3ª Edición, pág.191

(138) Chiovenda Guisepe. “Instituciones de Derecho Procesal Civil”, Traducción de E. Gómez. Orbanja, Madrid España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1948 2ª Edición, pág. 354

(139) Gómez Lara Cipriano, “Teoría General del Proceso”.

(140) Alcalá Zamora y Castillo Niceto y Ricardo Levena. “Derecho Procesal Penal”. Tomo III. Buenos Aires Argentina, Editorial G. Kraft, 1945, pág.237

Desde mí punto de vista, la sentencia definitiva que se dicta en un juicio de arrendamiento, es el acto jurisdiccional que emana del juez y con el cual después de haber analizado minuciosamente todas las etapas del proceso, pone fin a éste; en su primera o única instancia”.

Couture distingue dos significados de la palabra sentencia: como acto jurídico procesal y como documento. En el primer caso la sentencia es el acto procesal “que emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o punto sometido a su conocimiento. A su vez como documento, “La sentencia, es la pieza escrita emanada del tribunal, que contiene el texto de la decisión emitida”(141).

REQUISITOS FORMALES Y SUBSTANCIALES DE LA SENTENCIA.

De Piña Larrañaga distinguen dos clases de requisitos en las sentencias. Los requisitos externos o formales y los requisitos internos o substanciales.(142)

Los requisitos externos o formales son las exigencias que establecen las leyes sobre la forma que debe revestir la sentencia. Se refieren a la sentencia como documento y son:

a) Contener la indicación del lugar, fecha, juez o tribunal que las dicte, los nombres de las partes contendientes, y el carácter con que litigan, así como el objeto del pleito. Artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles.

b) Estar redactada como todos los documentos y resoluciones judiciales en castellano, como la marca la fracción I del artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles.

c) Llevar las fechas y cantidades escritas con letras, conforme a lo establecido en la fracción III Artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles.

(141) Couture Eduardo J. “Fundamentos del Derecho Procesal Civil”, Ediciones Depalma. Buenos Aires Argentina, 1958, 3ª Edición, pág.277

(142) De Piña y Castillo Larrañaga, “Instituciones de Derecho Procesal Civil”. Editorial Porrúa. 7ª Edición, México 1986, p.p.248-301

d) No contener raspaduras ni enmiendas, poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión, conforme a lo estipulado en el ordenamiento legal anteriormente señalado.

e) Estar autorizadas con la firma entera del juez o magistrados que dictaron la sentencia, según lo señalado en el artículo 80 del Código de Procedimientos Civiles.

De acuerdo con las prescripciones del Código Federal de Procedimientos Civiles, las sentencias contendrán, además de los requisitos comunes a toda resolución judicial (es decir la expresión del tribunal que las dicta, lugar, fecha, fundamentos, firmas del juez o magistrado y la autorización del secretario), una relación sucinta de las cuestiones planteadas y de las pruebas rendidas, así como las consideraciones jurídicas aplicables tanto legales como doctrinales, comprendiendo en ellas los motivos para hacer o no condenación en costas, y terminarán resolviendo con toda precisión, los puntos sujetos a la consideración del tribunal, y fijando en su caso, el plazo dentro del cual deben cumplirse.

Los requisitos internos y substanciales de la sentencia son aquellos que conciernen no al documento sino al acto mismo de la sentencia, de acuerdo con De piña y Castillo Larrañaga, "los requisitos internos o substanciales de la sentencia son tres: la congruencia, la motivación, y la exhaustividad".(143)

La estructura formal de la sentencia:

A) Preámbulo: Que contendrá todos los datos de identificación del juicio (lugar, fecha, tribunal de que emana, nombres de las partes, tipo de proceso).

B) Resultandos: En ellos se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que han esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento.

C) Considerandos: Son sin lugar a dudas la parte medular de la sentencia. Es aquí donde, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y todos los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y opiniones del tribunal, resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, y también a través de la luz de las pruebas que hayan arrojado sobre la materia de la controversia.

D) Puntos resolutivos: Son la parte final de la sentencia, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo. Si existe condena y a cuanto asciende ésta. Se precisan los plazos para que cumpla la propia sentencia, y en resumen, se resuelve el asunto.

El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles, establece que "Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta que el juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos de acuerdo con el artículo 14 constitucional". Sin embargo la estructura continúa prevaleciendo en la práctica procesal, para el pronunciamiento de sentencias.

La condena al pago de gastos y costas procesales; que como es sabido, el artículo 17 constitucional dispone que el servicio de los tribunales debe ser gratuito y prohíbe, por tanto, las costas judiciales. Esta prohibición de que los tribunales cobren contribuciones por sus servicios que en la práctica es violada por los funcionarios y empleados judiciales, los cuales piden o reciben determinadas retribuciones para realizar algunos actos procesales, no implica que constitucionalmente toda la actividad procesal deba ser gratuita, sólo la actividad del Órgano Jurisdiccional deber ser gratuita; es decir, se prohíben las costas judiciales, que constituyen sólo una especie del género costas procesales, las cuales comprenden todos los gastos y erogaciones que se originen con motivo del proceso, tales como pago de los honorarios del abogado, gastos de publicación de edictos, etc. De acuerdo con el Derecho Mexicano, no se deben cobrar costas judiciales, aunque sí se pueden cobrar costas procesales.

Para determinar cuando se debe condenar al pago de los gastos y costas procesales a una de las partes, generalmente se sigue uno de los sistemas que para éste efecto existen: El sistema subjetivo conforme al cual, sólo debe condenarse al pago de los gastos y costas a la parte que se haya conducido en el proceso con temeridad y mala fe; por su parte el sistema objetivo de acuerdo con el cual, se debe condenar siempre al pago de los gastos y costas a la parte que haya sido vencida en el juicio.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles adopta parcialmente ambos sistemas, por una parte, dispone en la Primera Parte del artículo 140 que la condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando a juicio del juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Se agrega en la fracción I que señala que siempre serán condenados todos aquellos que ninguna prueba rindan para justificar su acción o su excepción, si se funda en hechos disputados, y al que presente documentos falsos o testigos falsos o sobornados. Una vez decretada la condena en costas en la sentencia definitiva, la determinación de cada renglón de gastos y costas que deber ser pagado, así como la suma total que debe pagar la parte condenada por este concepto se tramita a través de un incidente llamado de liquidación de gastos y costas, el cual se lleva lógicamente después de dictada la sentencia y la misma ha sido declarada ejecutoriada.

La parte beneficiada por la condena en costas presenta al juez su "planilla de gastos y costas", que es un escrito en el que se detallan cada uno de los gastos y costas procesales realizados por aquélla: El juez, después de conceder a la parte condenada un plazo para que formule las objeciones que estime pertinentes, resuelve el incidente de liquidación de gastos y costas a través de una sentencia interlocutoria en la que se precise la suma total que el condenado debe pagar a la otra parte de gastos y costas procesales.

INCIDENTE DE EJECUTORIZACIÓN DE SENTENCIA.

Para obtener que una sentencia se declare ejecutoriada por resolución judicial, el Código ha establecido lo que en la práctica se llama Incidente de Ejecutorización de Sentencia, que se tramita en la forma siguiente:

Una vez dictada la sentencia definitiva en el juicio ordinario civil, terminación de contrato y que condena al demandado (inquilino) a la entrega y desocupación de la finca arrendada, deberá serle notificada en forma.

Efectuado lo anterior tendrá el inquilino cinco días que empezarán a correr al día siguiente de que le fue notificada la sentencia, para interponer recurso de apelación. Artículo 137 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

En esta caso se pueden presentar dos situaciones:

Primera. Si el inquilino interpone recurso de apelación, éste se admitirá en ambos efectos, que consiste en que se suspenderá la ejecución de la sentencia, hasta que no cause ejecutoria, admitida ésta se remitirán los autos originales a la Sala que le corresponda al Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario que la dictó, citando a las partes a que comparezcan ante dicho Tribunal, para substanciar el recurso interpuesto.

Segunda. Que el demandado (inquilino), no interponga el recurso de apelación, para lo cual, transcurrido el término de tres días, el actor (arrendador), presentará un escrito iniciando Incidente de Ejecutorización de Sentencia, al cual le recaerá un auto en el cual se tendrá por iniciado el incidente aludido y a partir de que surta sus efectos el citado auto, deberán transcurrir tres días para que el actor nuevamente presente un escrito solicitando se declare ejecutoriada la sentencia definitiva.

SENTENCIA EJECUTORIADA.

Se entiende por sentencia ejecutoriada la que no puede ser impugnada por ningún recurso ordinario, pero sí puede serlo por alguno extraordinario. (Apelación extraordinaria), artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, y que procede cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellas, cuando lo hubieren sido emplazados conforme a la ley; cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.

Las sentencias ejecutorias lo son, bien por Ministerio de Ley o por resolución judicial. Los siguientes artículos precisan y definen lo que significa que una sentencia cause ejecutoria.

ARTÍCULO 426.- Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria por Ministerio de Ley:

“I.- Las sentencias pronunciables en juicio cuyo interés no pase de 182 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en la controversia en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

“II.- Las sentencias de segunda instancia;

“III.- Las que resuelvan una queja;

“IV.- Las que dirimen o resuelven una competencia y

“V.- Las demás que se declaran irrevocables por presión expresa de la Ley así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad”.(143)

ARTÍCULO 427.- Causan ejecutoria por declaración judicial:

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

“II.- Las sentencias de que hecha notificación en forma, no se interpone recurso en el término señalado por la Ley, y

“III.- Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y término legales o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.”(144)

(143) Leyes y Códigos de México, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa México. Pág.118

(144) Idem, (143).

SURGIMIENTO DE LOS JUICIOS DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO EN CASA-HABITACION EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA.

En la República Mexicana, siendo presidente el C. Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, dictó un decreto presidencial en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985, en donde se publica el decreto en el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones legales relacionadas con el arrendamiento de inmuebles.

Para los fines de este capítulo, nos interesa destacar las modificaciones que se hicieron al Código de Procedimiento Civiles del Distrito Federal a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, el decreto en cuestión adicionó al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal un nuevo título, el décimo sexto bis, el que se dedicó a regular un juicio especial para resolver las controversias en materia de arrendamiento de finca urbanas destinadas a habitación.

El decreto de 1985 reformó la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal para crear los juzgados del arrendamiento inmobiliario, a los que les otorga competencia para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio o industrial o cualquier otro uso o giro, o destino permitido por la ley.

Como puede advertirse, la competencia de los nuevos juzgados es amplia y no se limita al conocimiento del juicio especial sobre controversia en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, sino que comprende todos los juicios a través de los cuales, se resuelven conflictos sobre arrendamiento de inmuebles, cualquiera que sea el destino de éstos, por tanto los juzgados del arrendamiento inmobiliario, además del citado juicio especial conocían entre otros de los juicios de desahucio y de los juicios ordinarios, a través de los cuales se tramitaban las controversias sobre arrendamiento de fincas rústicas, o de fincas urbanas cuando estas últimas estén destinadas a fines distintos a la habitación.

Por último la Ley Federal de Protección al Consumidor fue modificada para extender su ámbito en favor del inquilino en materia de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal. El día 7 de febrero de 1985 se publicó en el Diario Oficial de la Federación las reformas hechas a los artículos 2, 3 bis, 57 bis, y 59 bis, en los cuales se le otorga a la Procuraduría Federal del Consumidor *competencia limitada para el Distrito Federal en materia de arrendamiento, siempre que el uso del inmueble arrendado, objeto del contrato de arrendamiento, sea el de casa-habitación, por lo tanto la dicha dependencia, careció de atribuciones para el conocimiento de litigios arrendador-arrendatario.*

Asimismo se creó por acuerdo del Procurador Federal del Consumidor de acuerdo a las reformas de dicha ley, de fecha 7 de febrero de 1985, la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario en la Procuraduría Federal del Consumidor para intervenir en los conflictos, arrendador - arrendatario de inmuebles destinados a habitación, en donde se trataba de llegar a una amigable composición y de no ser así, cada uno tendrá su derecho de hacerlo valer por la vía y autoridad idónea.

Ahora bien, siguiendo con lo expuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal antes de que se llevará a cabo la reforma del artículo 957 del título décimo sexto bis, este, no tenía por objeto resolver todo tipo de controversia sobre arrendamiento de inmuebles, sino sólo lo relativo a fincas urbanas destinadas a habitación excluyendo de éstas las concernientes a la desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades, que se tramitaban a través del juicio especial de desahucio. Dentro de los litigio que se substanciaban por medio de este tipo de juicios destacaron los referentes a la terminación del contrato de arrendamiento para habitación que suscitaban, cuando había transcurrido el plazo estipulado o se había dado previamente el aviso de terminación, así como los de rescisión del contrato que surgen cuando se ha incurrido en algún incumplimiento.

Una vez analizadas todas y cada una de las reformas que se dieron para que naciera el juicio de arrendamiento, el siguiente punto a tratar será el analizar las reformas que se publicaron el mes de julio de 1993.

ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL ENTORNO DE LOS JUICIOS DE CONTROVERSA EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

El contenido de este capítulo es realmente el punto central de la investigación, ya que las disposiciones relativas al arrendamiento, como ya se mencionó al estudiar la problemática de la vivienda, son parte importante de una causa el déficit al que hoy nos enfrentamos.

El 7 de febrero de 1985 se publicó un decreto por medio del cual se reformó el capítulo de nuestro Código Civil relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Tal reforma confirió excesivos privilegios al arrendatario situando en gran desventaja al arrendador quien vio restringido en forma sustancial su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del contrato. Si bien el motivo manifestado para la expedición del mencionado decreto fue el de proteger a la clase económicamente más débil en virtud del déficit de vivienda existente en nuestra metrópoli, la realidad nos muestra una consecuencia contraria al mencionado fin, ya que el presionar demasiado al arrendador con disposiciones perjudiciales ocasionó un importante decremento en la inversión relativa a la vivienda por los riesgos que resulta la misma. Ello obviamente no ataca la crisis habitacional sino la agrava en forma definitiva, por lo que consideramos como acertadas las disposiciones contenidas en el mencionado decreto, mismas que a la fecha se encuentran vigentes, y por ser precisamente la materia de este trabajo las analizamos en forma individual, en este capítulo.

El Presidente Carlos Salinas de Gortari envió al Congreso de la Unión una iniciativa para reformar diversas disposiciones relativas al arrendamiento, entre las que se encuentran las contenidas en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, tal iniciativa fue aprobada, en virtud de su publicación en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, se determinó por medio de su transitorio que su vigencia iniciaría a los 90 días de su publicación, siendo sus disposiciones aplicables a los contratos ya celebrados con anterioridad a su entrada en vigor ni a los juicios y procedimientos judiciales o administrativos en trámite.

Posteriormente, por decreto publicado el 23 de septiembre de 1993 se determinó que la reforma en relación al Código Civil entraría en vigor el 19 de octubre de 1998 respecto de los contratos ya celebrados al 19 de octubre de 1993 a los contratos celebrados después de tal fecha, así como aquellos ya celebrados con anterioridad pero que no se destinen a la habitación, o que teniendo este fin sean de nueva construcción siempre y cuando su aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993. Desgraciadamente, la vigencia de las modificaciones se aplazo, en relación al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal de protección al Consumidor, para el 19 de octubre de 1998, ya que los juicios y procedimientos, judiciales y administrativos que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los tres supuesto señalados anteriormente así como los que se encontraron en trámite al 19 de octubre de 1998, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor anteriores a la reforma.

La modificación a la vigencia original de la reforma se debió a la presión de los arrendatarios y constituyó una medida contraria a la solución de la problemática habitacional, sin embargo las nuevas disposiciones que se aplican a todos los contratos celebrados después del 19 de octubre de 1993, si representan un avance en la materia.

EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Como se ha manifestado anteriormente, entre uno de los factores que desalienta la inversión en el arrendamiento, se encuentra el lento procedimiento judicial que perjudica al arrendador cuando desea recobrar la posesión del inmueble, es por ello, que resultó acertada la reforma que del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal fue publicada el pasado 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, de la que desgraciadamente se postergó su vigencia en virtud del decreto publicado el también pasado 23 de octubre de 1993, así como aquellos iniciados antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación celebrados antes del 19 de octubre del mismo año, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles anteriores a estas recientes modificaciones.

Por la utilidad que representan las anteriores reformas para establecer un procedimiento ágil, a continuación mencionamos solo puntos que nos parecen importantes:

a) Se modifica el artículo 42.- Se establece que como prueba para las excepciones de litispendencia y conexidad, sólo será admisible, la copia sellada de la demanda, de su contestación, o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido. Respecto de la excepción de cosa juzgada, será necesaria la copia certificada de la sentencia y la del auto que la declaró ejecutoriada, lo cual evita que el procedimiento se retrase con excepciones cuyas pruebas finalmente resultan insuficientes.

b) Se modificó el artículo 114 en su fracción VI.- Se suprime la necesidad de notificar personalmente al inquilino la resolución que decreta la ejecución de la sentencia que condena a la desocupación de la casa habitación, lo cual resulta positivo porque permite una desocupación más rápida, misma que posibilita al arrendador a recobrar la posesión del inmueble a mayor brevedad, disminuyendo el perjuicio económico ya sufrido por el mismo.

c) Se reforma el cuarto párrafo del artículo 271.- Se eliminan las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para la habitación del grupo de asuntos de los que en caso de omitir contestar la demanda no se presumirán confesados los hechos de la misma, lo cual resulta adecuado porque la legislación anterior ponía en desventaja al arrendador.

d) Se adiciona el artículo 285.- Se determina que en asuntos de arrendamiento inmobiliario la pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones, o mejora, sólo se admitirá en ejecución de sentencia, debiéndose recabar los informes por los interesados, ello da mayor celeridad al procedimiento con el fin de obtener una resolución a menor tiempo, lo cual también impedirá el cúmulo excesivo de asunto en los juzgados.

e) Se derogan los artículos 498 al 499.- Con lo que desaparece el juicio especial de Desahucio, ya que la renta de dos meses vencida y no pagada se reclamará en los juicios de controversia, lo cual resulta adecuado si en la práctica como se ha demostrado se realizan con la agilidad que se pretendía.

f) Se adiciona el artículo 517.- Se determina que si el demandado se allanó en la contestación a la demanda el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación, lo que permitirá también que el arrendador recupere a la mayor brevedad posible la posesión de su inmueble.

g) Se suprime el cuarto párrafo del artículo 525.- Este artículo determinaba que el lanzamiento sólo procedería treinta días después de haberse notificado el auto que ordena la ejecución relativa a la desocupación del inmueble, lo cual se elimina en virtud de la modificación al artículo 114. Esta modificación, al igual que la anterior, reduce el perjuicio económico causado al arrendador en virtud del litigio por coadyuvar a una resolución más pronta del inmueble arrendado.

h) Se modifica el Título Décimo Sexto Bis.- En virtud de la reforma se denomina a este Título "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", ya que antes sólo refería a las fincas urbanas destinadas a casa habitación.

i) Se le da al juez amplias facultades para decidir pronta y expeditamente lo que en Derecho convenga.

El procedimiento que se instaura deberá llevarse a cabo también al ejercitarse acción contra fiador en el arrendamiento y en los casos de daños y perjuicios ocasionados por no haberse respetado el derecho de preferencia por el tanto.

Con la reforma se plantea un procedimiento ágil, cuyos principales lineamientos a continuación se detallan:

En la demanda de contestación y reconvenición, se ofrecerán las pruebas, en el auto de admisión el juez señalará fecha para la Audiencia de Ley, misma que deberá fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la respectiva admisión. Cabe notar que aquí se suprime la figura de la Audiencia Previa y de Conciliación, lo cual evitará demora en los juicios.

Los plazos para contestación de demanda y reconvencción se conservaron en cinco días, posteriormente, el juez admitirá o rechazará las pruebas, fijando la forma de preparación con el fin de que se desahoguen a más tardar en la Audiencia de ley.

Las pruebas serán preparadas por las partes, para lo que el juez, en caso de que el oferente no pueda citar o presentar pruebas, pondrá a su disposición los oficios y citaciones respectivas. Lo anterior resulta útil porque son las mismas partes quienes agilizan la preparación de sus propias pruebas lo cual hace responsables de la misma, circunstancia que dará celeridad al procedimiento.

Con el fin de evitar artificios para retrasar el procedimiento, se determina que en la Audiencia de Ley el juez exhortará a una amigable composición a las partes, y de no lograrse la misma se desahogaran las pruebas admitidas y preparadas, dejando de recibir las no preparadas, mismas que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, ya que la audiencia de ley no podrá diferirse ni suspenderse por falta de preparación o desahogo de pruebas admitidas.

Posterior al desahogo, las partes alegarán y el juez dictará de inmediato resolución, lo cual resulta benéfico, ya que al eliminar los términos para estos actos judiciales se hará más pronta la resolución de los asuntos.

Así también, se establece que en caso de que se demande el pago de dos o más meses de renta y no se acredite el mismo se procederá al embargo de bienes suficientes a pagar las rentas adeudadas, lo que permite que en el mismo acto de lanzamiento se embargue con el fin de cubrir las mismas, lo anterior hace comprensible que se haya eliminado el juicio especial de desahucio, ya que mediante un mismo procedimiento se reclamarán las diversas prestaciones.

Respecto a los incidentes, se establece que en ningún caso suspenderán el procedimiento, pronunciándose la resolución en la audiencia de ley, conjuntamente con la sentencia definitiva.

En relación a las apelaciones que tanta demora causan, se determina que se resolverán conjuntamente con la interpuesta en contra de la sentencia definitiva y que en caso de no presentarse apelación contra la misma se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados. Así mismo, en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Lo anterior, aunado a que toda apelación en los procedimientos de arrendamiento será admitida en efecto devolutivo, agilizará de manera importante el procedimiento. Sin embargo, a pesar de los beneficios que promete la reforma, como ya se mencionó su vigencia se aplazó parcialmente para 1998 respecto de los contratos celebrados antes del 13 de octubre de 1993.

Por último la multicitada reforma de julio del presente año también planteó modificación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, descartando en su artículo 73 la posibilidad de que esta ley se aplique al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal y eliminándose en consecuencia, la posibilidad de que la Procuraduría Federal del Consumidor conozca de los asuntos relativos.

Como ya se mencionó la vigencia de la reforma fue aplazada parcialmente para el 19 de octubre de 1998 en los mismos casos señalados para el Código de Procedimientos Civiles, lo cual considero desatinado ya que el hecho de que la ley actual conociera de los asuntos de arrendamiento resulta perjudicial porque el personal de la respectiva Procuraduría en muchas ocasiones no es el capaz, además de que no existe razón para que existiendo juzgados competentes para conocer de materia arrendataria se le de competencia a otro órgano.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Con motivo del fin de la Segunda Guerra Mundial, en el año de 1948, el gobierno federal atendiendo a la situación política, económica y social que el país vivía en esos momentos, publicó el 31 de diciembre de ese mismo año en el Diario Oficial de la Federación, el decreto conocido popularmente con el nombre de Congelación de Rentas.

SEGUNDA.- Dicho decreto tuvo un carácter populista que se prolongo por varios sexenios, lo que trajo como consecuencia que se detuvieran la inversión de la iniciativa privada pues no se construían edificios de departamentos destinados a casa habitación ni el gobierno del Distrito Federal percibía ingresos derivados de los impuesto por el alquiler.

TERCERA: En el año de 1985, se expidió en el Diario Oficial de la Federación, un Decreto relativo a las localidades destinadas al arrendamiento para casa habitación, mismo que fue criticado, por implantar exagerados derechos al arrendatario, entre los que encontramos la prórroga legal, el límite al incremento de la renta y el mal configurado derecho del tanto, normas que ubican en gran desventaja al arrendador quien afectándose su esfera patrimonial porque tales disposiciones restringen en forma grave su derecho de posesión sobre el inmueble arrendado.

CUARTA.- Ante la problemática que originó el decreto de 1948, por el que se congelaron las rentas, y ante la imposibilidad de los arrendadores para recuperar la posesión de los inmuebles dados en arrendamiento, con fecha 30 de diciembre de 1992, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el decreto que abrogó la congelación de rentas.

QUINTA.- Se publicó el 21 de julio de 1993, en el Diario Oficial de la Federación, un Decreto por el cual se modifican diversas disposiciones arrendatarias contenidas en el Código Civil, y en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Reformas que eliminan los privilegios exagerados otorgados al arrendatario, creando así un procedimiento más expedito.

SEXTA.- La diferencia que existe entre los juicios que se tramitan en vía de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario y en vía ordinaria, sustancialmente es el término que se concede al demandado para contestar la demanda; ya que en la vía de controversia son cinco días hábiles los que tendrá el demandado para contestar, en cambio en la vía ordinaria serán nueve días para contestar..

SEPTIMA.- Existen en actualidad diversos procedimientos para resolver las controversias de arrendamiento inmobiliario. La primera, es la que se tramita conforme al juicio ordinario, de la siguiente forma: la parte actora, no tiene obligación de ofrecer pruebas, en el escrito inicial de demanda, el demandado al contestar la demanda podrá oponer excepciones dilatorias y perentorias, se señala una fecha para que se lleve a cabo la audiencia previa y de conciliación, en la que el juzgador, en cumplimiento de lo que ordena el Código de Procedimientos Civiles, tratará de exhortar a las partes, por medio de un

convenio, a la solución de la controversia planteada. Se concede a las partes un término de 10 días hábiles para ofrecer pruebas, señalándose fecha para recepción y desahogo de pruebas, por lo que concluido el período probatorio, se citará a la partes para oír sentencia.

OCTAVA.- La segunda forma de resolver los procedimientos en materia de controversia de arrendamiento inmobiliario es aquella en la cual, la parte actora ofrecerá pruebas con el escrito inicial de demanda; la parte demandada con el escrito de contestación también deberá ofrecer pruebas, oponer excepciones y reconvenir al actor. Desde el auto admisorio de la demanda, el juez señalará día y hora para que tenga verificativo la Audiencia de Ley, dentro de los veinticinco o treinta y cinco días hábiles siguientes a la admisión de la demanda.

NOVENA.- La audiencia de Conciliación, en términos del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, se limitó ya que, al inicio de la Audiencia de Ley el juez exhortará a las partes a una amigable composición.

DECIMA.- En el nuevo procedimiento de las controversias de arrendamiento inmobiliario, la supresión de la audiencia previa de conciliación es inconveniente en virtud de que el juez debe iniciar la audiencia de pruebas estudiando y resolviendo las excepciones procesales a fin de depurar el procedimiento sin disposición legal que ordene tal trámite

DECIMA PRIMERA.- Como se ha señalado anteriormente, existen dos formas diferentes para llevar a cabo el ofrecimiento de pruebas, pero es necesario aclarar, que independiente del juicio de que se trate, en el ofrecimiento de pruebas las partes deben de cumplir con lo que dispone el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles; el cual señala la relación que debe existir entre las pruebas ofrecidas y los hechos controvertidos.

DECIMA SEGUNDA.- Respecto a los procedimientos que se tramiten de acuerdo a las disposiciones anteriores al 19 de octubre de 1993, dentro de la audiencia de ley, se tratarán de desahogar las pruebas ofrecidas por las partes, pero en caso de que no sea posible desahogar dichas pruebas en su totalidad, se pospondrá señalando nueva fecha para el desahogo de las pruebas faltantes, en caso de inasistencia de alguna de las partes la audiencia, el juez podrá desecharlas, o no admitirlas, por falta de interés jurídico de las partes.

DECIMA TERCERA.- En el caso de las Controversias que se tramitan de conformidad con las disposiciones vigentes a partir del 19 de octubre de 1993, y de acuerdo a lo establecido en la fracción II del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, se dejan de recibir las pruebas admitidas a las partes, y que no se encuentren preparadas el día y hora señalados, para que tenga verificativo la audiencia de Ley, y se declararán desiertas por causa imputable al oferente.

DECIMA CUARTA.- Cabe señalar que en el procedimiento anterior a las reformas de 1993, se le concedía al juez un término de ocho días para que pronunciará su sentencia; en cambio con las reformas, toda vez que se desahogaron las pruebas y las partes alegaron lo que a su derecho convino, el juez inmediatamente dictará sentencia. Aunado a lo anterior y

debido a mi corta práctica procesal debo señalar que casi en la mayoría de los juzgados el mismo día que se lleva a cabo la Audiencia de Ley al finalizar la misma se dicta la sentencia, y por lo regular se pública en el Boletín Judicial al día siguiente de celebrada la Audiencia.

DECIMA QUINTA.- La modificación que debe llevarse a cabo urgentemente, es dejar aún lado los intereses políticos que existen y no prorrogar más la entrada en vigor del Decreto que abroga por completo las rentas congeladas, teniendo así un procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario uniforme.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- BIALOSTOSKI SARA, Panorama del Derecho Romano, México Distrito Federal, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, 1994.
- 2.- CUENCA HUMBERTO, El Derecho Romano Proceso Civil, Buenos Aires Argentina, Ediciones Jurídicas Europa, 1989.
- 3.- MORINEAU IDARTE MARTHA E IGLESIAS GONZALEZ ROMAN, El Derecho Romano, México Distrito Federal Editorial Harla, 1990.
- 4.- GUTIERREZ ALVIS RICARDO, Diccionario de Derecho Romano, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1989.
- 5.- VENTURA SABINO SILVA, Derecho Romano, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1989.
- 6.- BISCORDI ARNOLDO, Temas de derecho Romano, Barcelona España, Editorial Urgel 1987.
- 7.- GÓMEZ LARA CIPRIANO, Teoría General del Proceso, México Distrito Federal, Editorial Harla, 1996.
- 8.- MORALES JOSE IGNACIO, Derecho Romano, México Distrito Federal, Editorial Trillas, 1990.
- 9.- HERNANDEZ TEJERO JORGE FRANCISCO, Lecciones de Derecho Romano, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1989.
- 10.- MARGADANT FLORIS GUILLERMO, Derecho Romano, México Distrito Federal, Editorial Esfinge, 1989.
- 11.- ARANGIO RUIZ VICENZO, Aspectos Fundamentales del Derecho Romano, México Distrito Federal Editorial Porrúa, 1989.
- 12.- RIVA PALACIO D. VICENTE ARIAS, JUAN DE DIOS CHAVERO ALFREDO, México a través de los siglos Tomo Primero, Epoca Historia Antiguas Publicaciones, México Distrito Federal, Editorial Herrerías, 1991.

- 13.- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO, El Derecho Precolonial, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1985.
- 14.- ALVAREZ JUAN MARIA, Instituciones del Derecho Real de Castilla y las Indias Tomo II, México Distrito Federal, Editorial UNAM, 1982.
- 15.- JUAN DE DIOS CHAVERO, Documentos Ineditos del Siglo XVI para la Historia de México, México Distrito Federal, Editorial Herrerias, 1982.
- 16.- JUAN DE DIOS CHAVERO, La Audiencia en México según los visitantes, siglos XVI y XVII, México Distrito Federal, Editorial Herrerias, 1982.
- 17.- ALVAREZ JUAN MARIA, La Audiencia en México, Documentos ineditos para la historia de México, México Distrito Federal, Editorial UNAM, 1982.
- 18.- ALCALA ZAMORA Y CASTILLO NICETO, Derecho Procesal Mexicano Tomo I, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1988.
- 19.- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN, Práctica Forense Civil, México Distrito Federal, Editorial Cárdenas, 1984.
- 20.- DE PIÑA RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA, Instituciones de Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1992.
- 21.- FUENTE DE INFORMACIÓN: VIII Censo General de Población del Distrito Federal 1950.
- 22.- FUENTE DE INFORMACIÓN: B.N.H.U.O.P.S.A., Comisión de Casas Baratas. Estudio de Vivienda de los años 1935, 1946, 1952 a 1965.
- 23.- FUENTE DE INFORMACIÓN: INDECO, Investigación Nacional de la Vivienda de 1969-1970.
- 24.- FUENTE DE INFORMACIÓN: COPEVI, Estudios para la regeneración urbana en México, 1983.
- 25.- FUENTE DE INFORMACIÓN: COPEVI, El sistema de la vivienda de la población de bajos ingresos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1983.
- 26.- STERN CLAUDIO, Migración Rural Urbana en cuadernos del C.E.S., México Distrito Federal, Editorial Colegio de México, 1985.

- 27.- FUENTE DE INFORMACIÓN: Banco de México Informe del año de 1943.
- 28.- FUENTE DE INFORMACIÓN: COPEVI El capital en la producción de vivienda, Editorial COPEVI, 1977.
- 29.- FUENTE DE INFORMACIÓN: Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Programas financieros de vivienda en México, 1964.
- 30.- FUENTE DE INFORMACIÓN: B.N.H.U.O.P.S.A., Estudio de Vivienda en once ciudades, I.M.S.S. 1946-1952.
- 31.- FUENTE DE INFORMACIÓN: COPEVI La producción de Vivienda de la Zona Metropolitana en la Ciudad de México, 1977.
- 32.- FUENTE DE INFORMACIÓN: COPEVI El sistema de la Producción en la población de bajos ingresos en la Zona Metropolitana, 1983.
- 33.- FUENTE DE INFORMACIÓN: La Ley de Congelación de Rentas y su Problemática, Excélsior, México Distrito Federal 9 de septiembre de 1946.
- 34.- FUENTE DE INFORMACIÓN: No es patrimonio para mis hijos, El Popular, México Distrito Federal 22 de abril de 1943.
- 35.- FUENTE DE INFORMACIÓN: No me alcanza ni para pagar la renta, El Nacional, México Distrito Federal 5 de octubre de 1948.
- 36.- FUENTE DE INFORMACIÓN: He perdido tiempo y dinero, Excélsior, México Distrito Federal 26 de noviembre de 1948.
- 37.- FUENTE DE INFORMACIÓN: GUERRERO MARIO, Declaración del Lic. Diaz Lombardo, Excélsior, México Distrito Federal 5 de diciembre de 1947.
- 38.- FUENTE DE INFORMACIÓN: Declaración del Lic. Santa Cruz, Excélsior, México Distrito Federal a 15 de diciembre de 1974.
- 39.- FUENTE DE INFORMACIÓN: PROYECTO DE LEY INQUILINARIA, El Nacional, México Distrito Federal, 16 de diciembre de 1948.
- 40.- FUENTE DE INFORMACIÓN: Creación de Violencia, Excélsior, México Distrito Federal 2 de diciembre de 1948.

- 41.- FUENTE DE INFORMACIÓN: Márques Ricaño, Entrevista a Industrial, Excélsior, México Distrito Federal, 25 de mayo de 1948.
- 42.- FUENTE DE INFORMACIÓN: Entrevista al diputado César Cervantes, El Popular, México Distrito Federal 5 de agosto de 1948.
- 43.- LORRISA LUMNITZ, Como sobreviven los marginados, México Distrito Federal, Editorial Siglo XXI, 1975.
- 44.- FUENTE DE INFORMACIÓN: Opiniones de Inquilinos de las Calles de Granada en el Barrio de Morelos, Colonia Tepito, México Distrito Federal 28 de septiembre de 1996.
- 45.- FUENTE: Destrozos, Excélsior, México Distrito Federal 16 de febrero de 1946.
- 47.- FUENTE: Beneficios del Pacto Obrero Patronal, Excélsior; México Distrito Federal 14 de julio de 1942.
- 48.- FUENTE: Beneficio Decreto, Excélsior México Distrito Federal a 6 de agosto de 1946.
- 49.- FUENTE: Leyes de Emergencia para compensar los sueldos bajos, El Popular, México Distrito Federal 20 de septiembre de 1943.
- 50.- FUENTE: Departamento del Distrito Federal Dirección General de Habitación Popular Informe Anual 1974.
- 51.- JEAN LAJKINE, El Marxismo el Estado y la Cuestión urbana, México Distrito Federal Editorial Siglo XXI, 1979.
- 52.- GARZA GUSTA Y MARTHA SHTINGART, El problema de la Vivienda en México, México Distrito Federal, Editorial Siglo XXI, 1980.
- 53.- UNIKEL LUIS, El Desarrollo urbano de México, México Distrito Federal, Editorial Colegio de México, 1985.
- 54.- NAVARRETE IFIGENIA M, La Distribución del ingreso en México, México Distrito Federal, Editorial Siglo XXI, 1988.

55.- TREJO LUIS MANUEL, El problema de la vivienda en México, México Distrito Federal, Editorial Fondo de Cultura Económica, Archivos del Fondo de Cultura Económica No. 15 1989.

56.- NACIONAL FINANCIERA S.A., La economía mexicana en cifras, México Distrito Federal, Editorial Nacional Financiera, 1992.

57.- PUENTE LEYVA JESUS, El problema habitacional en el perfil de México, México Distrito Federal Editorial Siglo XXI 1993.

58.- SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS, Dirección General de equipamiento urbano y vivienda, Elementos para una política Nacional de Vivienda, México Distrito Federal, SAHOP, 1994.

59.- VILLEGAS ROJINA, Compendio de Derecho Civil Tomo II Contratos, México Distrito Federal, Editorial Porrúa 1992.

60.- SANCHEA MEDAL RAMON, De los contratos civiles, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1989.

61.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, Contratos Civiles, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1992.

62.- AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1991.

63.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1992.

64.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN PUBLICADO EL 21 de julio de 1993.

65.- ARRENDAMIENTO TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO, Sexta época, cuarta parte, volumen XXIV, página 87 AD.2065/58 Joyería la Palma S. de R.L. Unanimidad 4 votos.

66.- ARRENDAMIENTO PRORROGA DE CONTRATO, Quinta época, tomo LXVII, página 557.

67.- OVALLE FAVELA JOSE, Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal, Editorial Harla, 1990.

68.- GOMEZ LARA CIPRIANO, Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal, Editorial Harla 1991.

69.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1992.

70.- BECERRA BAUTISTA JOSE, El proceso Civil en México, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1977.

71.- ALSINA HUGO, Tratado teórico y práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Buenos Aires Argentina, Editorial, Ediar Tomo II.

72.- CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES REFORMADO, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1994.

73.- COUTURE EDUARDO J. Las Garantías del Proceso, Estudios de Derecho Procesal en honor a Hugo Alsina, Buenos Aires Argentina, Editorial Ediar 1946.

74.- MANRESA Y NAVARRO JOSE MA., Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, Imprenta de la Revista de la Legislación, Madrid España, Tomo II, 1983.

75.- BRISEÑO SIERRA HUMERTO, Actitudes que puede asumir el demandado, Revista de la Facultad de Derecho de México No. 55 julio a septiembre de 1964.

76.- COUTURE EDUARDO J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires Argentina, Ediciones Delma 1958.

77.- CARNELUTTI FRANCISCO, Instituciones del Nuevo Proceso Civil Italiano, Barcelona España, Editorial Boch, 1942.

78.- DE PIÑA Y CASTILLO LARRAÑAGA JOSE, Instituciones de Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1992.

79.- BENTHAM JEREMIAS, Tratado de Pruebas Judiciales Tomo I, Obra compilada por E. Dumont y traducción de Manuel Flomit, Buenos Aires Argentina, Ediciones Ejea, 1959.

80.- ALCALA ZAMORA CASTILLO NICETO Y LEVENE RICARDO, Derecho Procesal Penal, Tomo III, Buenos Aires Argentina, Editorial G: Kraff, 1975.

81.- CARNELUTTI FRANCISCO, Sistema de Derecho Procesal Civil, Traducción de Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentis Macedo Tomo II, Buenos Aires Argentina, Editorial UTEHA 1949.

82.- PALLARES EDUARDO, Derecho Procesal Civil, México Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1965.

83.- CALAMANDREI PIERO, Elogio de los Jueces, escrito por un abogado de Santiago e Issacc J. Medina, Madrid España, Editorial Góngora, 1963.

84.- CALMANDREI PIERO, La genesis lógica de la sentencia, en estudios sobre el Proceso Civil, traducción de Santiago Sentis, Buenos Aires Argentina, Editorial Bibliográfica 1961.

85.- LIEBMAN ENRICO TULLIO, Manuale de Diritio Processuale Civile, Traducción del Instituto de Milan Doit, Editorial Guifre 1973.

86.-CHIOVENDA GUISEPE, Instituciones de Derecho Procesal Civil, traducción de E. Gómez Orbaneja, Madrid España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1948.

87.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN PUBLICADO EL 7 DE febrero de 1985.

Joseph R. ...

*v.B.
Guerra S
8/11/98*

Controversia en Materia de Arrendamiento
Inmobiliario. (auto Admisorio).

México, Distrito Federal a.

de mil novecientos noventa y tres.-

----- Con el escrito de cuenta, documentos que se exhiben y las -
pruebas que se ofrecen, regístrese en el Libro de Gobierno LA -
CONTROVERSIA en materia de arrendamiento Inmobiliario, que promue
ve:

en contra de

Admitiéndose a trámite la demanda con apoyo en los artículos 957,
958, 959 del Código de Procedimientos Civiles, se ordena correr -
traslado, emplazar a la parte demandada para que dentro del térmi-
no de CINCO DIAS, siguientes a la realización de esa diligencia -
proceda a dar contestación a la demanda, oponer excepciones y de-
fensas y en su caso ofrecer las pruebas en que las apoye y se se-
ñala para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de prue-
bas, alegatos y sentencia las

debiéndose de guardar en el Seguro del Juzgado el documento base-
de la acción y las pruebas documentales que así lo ameriten. A-
fín de que se respete el principio de Seguridad Jurídica, expresa
mente se faculta a los C.C. Secretarios de Acuerdos, adscritos -
a este Juzgado a efecto de que efectúen el emplazamiento, con apo
yo en los artículos 64 fracción I y 69 bis de la Ley Orgánica de
los Tribunales de Justicia del Fuero Común en el Distrito Federal.
Notifíquese PERSONALMENTE, lo proveyó y firma el C. Juez, Doy Fe.

LIC. J. DANIEL CERVANTES MARTINEZ.
C. JUEZ.

LIC.
SECRETARIO DE ACUERDOS.

RAZON DE NOTIFICADORES Y
EJECUTORES.

México, Distrito Federal, siendo las _____ del día
de mil novecientos noventa y tres. Me -
constituí en

y cerciorado de que es el domicilio del demandado señor(a), por el dicho y procedí a emplazar al demandado, haciéndole saber - que tiene el término de CINCO DIAS, para producir la contestación a la demanda, ofrecer las pruebas que considere pertinentes y notificándole el día y hora en que tendrá verificativo la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, entregándo en este momento las copias selladas, cotejadas y rubricadas, de la demanda y documentos exhibidos por la parte actora, con lo que - terminó la presente diligencia solicitando la firma de la persona con quien entiendo la diligencia y dijo que no desea firmar por no considerarlo necesario, por lo que doy cuenta al titular del Juzgado.- DOY FE.-

EMPLAZAMIENTO CON RETENCION
DE BIENES.

México, Distrito Federal, siendo las
del día del mes de de
mil novecientos noventa y

- - - Me constituí en

y cerciorado de que es el domicilio del demandado señor(a)

por él dicho, por lo que procedí a dar cumplimiento con el auto-
admisorio de demanda de fecha
a continuación con las copias selladas y debidamente cotejadas, -
procedí a correr traslado y a emplazar a la parte demandada para
que comparezca a juicio haciéndole saber que tiene el término de
CINCO DIAS, para producir su contestación, ofrecer las pruebas -
que considere pertinentes, haciéndole saber el día y hora señala
do para que tenga verificativo la audiencia de ley, donde se de-
sahogarán las probanzas, se escucharán los alegatos y se dictará
sentencia definitiva.- En éste acto requiero al demandado(a), -
para que acredite con los recibos o consignaciones debidamente -
sellados de que se encuentra al corriente en el pago de las ren
tas que reclama la parte actora en el juicio y dijo que por el -
momento no le es posible justificarlo por lo que se procedió a -
realizar la diligencia de embargo sobre los bienes (especificar-
los), designados en un primer término por la parte demandada o -
en su caso de negarse a hacerlo procede la parte actora a desig
nar los bienes sobre los cuales trave formal embargo, quedando -
como depositario de los mismos el señor (puede ser el propio de
mandado), bienes que quedarán depositados (en dirección). Negán
dose a firmar por no considerarlo necesario, por lo que doy cuen
ta al titular de la presente diligencia.- DOY FE .-- - - - -

AUTO QUE DECLARA REBELDE AL
DEMANDADO.

México, Distrito Federal, a
de mil novecientos noventa y

- - - A sus autos el escrito de la parte

y como lo solicita atendiendo al artículo 133, 271 del Código de Procedimientos Civiles, al no haber producido su contestación la parte demandada en el término - concedido para ello se declara por perdido su derecho y se presume contestados los hechos de la demanda y por no ofrecida prueba alguna y atendiendo a lo establecido por el artículo 959 párrafo último se procede a admitir las pruebas en los siguientes términos: se admiten todas y cada una de las probanzas ofrecidas por la parte actora y se declara perdido el derecho de la demandada para ofrecerlas y en preparación de la prueba confesional de la demandada se deja a su disposición del oferente de la prueba la citación con el apercibimiento de que en caso de no comparecer - el demandado será declarado confeso de las posiciones calificadas de legales y en caso de no haber la citación con oportunidad se declarará desierta la probanza por causa imputable al oferente de la prueba, pruebas que deberán de desahogarse el día y hora señalado para que tenga verificativo la audiencia de ley que fue precisada en la demanda inicial, debiéndose realizar las notificaciones en términos del artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles.- Notifíquese.- lo proveyó y firma el C. Juez.-
DOY FE.-

AUTO DE CONTESTACION DE DEMANDA, EXCEPCIONES Y RECONVENCIÓN.

México, Distrito Federal, a
de mil novecientos noventa y

- - - - A sus autos la contestación de la demanda la cual se encuentra en tiempo, teniéndose por autorizada a las personas que indica y por señalado el domicilio que se encuentra contenido en su ocurso y téngase por interpuesta la acción de cosa juzgada en virtud de que se acompaña la copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada y con la misma dese vista a la parte actora por el término de TRES DIAS, para que manifieste lo que a su derecho corresponda y con la reconvención propuesta córrase traslado a la parte actora para que produzca su contestación a la misma y téngase por ofrecidas las probanzas del demandado por lo que se refiere a su contestación de demanda y su reconvención.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez
DOY FE.-

AUTO DE ALLANAMIENTO DE LA
DEMANDA.

México, Distrito Federal, a
de mil novecientos noventa y

- - - A sus autos el escrito de la parte

teniéndose por contestada la demanda por autorizadas a las personas que indica, por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, aún las personales y apareciendo que se allana a la demanda inicial con fundamento en el artículo 517 en relación con el artículo 264 del Código de Procedimientos Civiles, se procede a conceder un plazo de CUATRO MESES, para que el demandado desocupe y entregue el inmueble materia de éste juicio, apercibido que para en caso de no hacerlo voluntariamente sirviendo de mandamiento en forma, se procederá a la diligencia de lanzamiento y a su costa y en su contra con fundamento en el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez.- DOY FE.-

AUTO ADMISORIO DE PRUEBAS EN
EL NUEVO PROCEDIMIENTO.

México, Distrito Federal, a
de mil novecientos noventa y

- - - A sus autos el escrito de la parte

y téngase por contestada la demanda (o la reconvencción), y por ofrecidas las pruebas que indica y con apoyo en el artículo 959 y 960 me procede a dictar auto admisorio de pruebas en los siguientes términos: se admiten las pruebas de las partes quedando a su cargo la preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, apercibidas, que en caso de no ser así se declararán desiertas por causa imputable a los oferentes de las probanzas y en preparación de las pruebas confesionales a cargo de las partes, cíteseles con el apercibimiento de ley que en el caso de no comparecer sin justa causa, serán declarados confesos de las posiciones calificadas de legales, en preparación de la testimonia de los señores, póngase a disposición de la oferente de la prueba las citaciones respectivas, se admite la pericial por lo que deberá ser presentado el perito designado en el término establecido en el artículo 347 y 348 del Código de Procedimientos Civiles, concediendo a su contaria el término de TRES DIAS, para que designe al perito de su parte ya que en caso de no hacerlo el suscrito le designará uno en su rebeldía, admitidas que fueron las pruebas documentales, las cuales fue acreditado que se solicitaron con oportunidad ante la autoridad respectiva, deberán ser recabadas por la parte interesada para su desahogo a más tardar en la audiencia de ley acorde al artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles, probanzas que deberán desahogarse en la audiencia señalada por auto de fecha

LIC. J. DANIEL CERVANTES MARTINEZ.
C. JUEZ.

LIC.
SECRETARIO DE ACUERDOS.

AUTO ADMISORIO DE PRUEBAS -
DEJANDO CITACIONES A DISPOSICION A LOS OFERENTES DE -
LAS PRUEBAS.

México, Distrito Federal a
de mil novecientos noventa y

- - - - A sus autos el escrito de la parte
y téngase por contestada la demanda o reconven
ción, por autorizados a las persona que indica, por señalado el -
domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, aún -
las personales en los términos que se contiene, y por ofrecidas -
las pruebas que a su derecho corresponde con las excepciones plan
teadas, dése vista a sucontraria para que en el término de TRES-
DIAS, manifieste lo que a su derecho corresponda y con fundamento-
en el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, se proce
de a dictar auto admisorio de pruebas en los siguientes términos:
se admiten las pruebas CONFESIONALES a cargo de las partes en su
preparación, cítese a ambas partes para que comparezcan al local
de éste Juzgado a absolver posiciones, apercibidos que en caso de
no hacerlo serán declarados confesos de las calificadas de legales,
quedando a disposición de la oferente de la prueba las citaciones
respectivas, por lo que respecta a la prueba TESTIMONIAL, la admi
te la misma y se ordena su preparación quedando la oferente de la
prueba obligada a presentarlo en el día y hora señalado para la -
audiencia, apercibido que para el caso de no presentarlos se deja
rá de recibir la probanza por causa imputable al oferente de la -
prueba (para el caso de que manifieste la imposibilidad de presen
tarlos atendiendo el artículo 960 del Código de Procedimientos Ci
viles, quedarán a disposición de la oferente de la prueba, la ci
tación respectiva, previniéndolo para que prepare la probanza y -
sea respectivamente posible su desahogo en la audiencia respecti
va serán, por lo que se refiere a la prueba PERICIAL GRAFOLOGICA,
GRAFOMETRICA, téngase por designado al perito de su parte a quien
deberá presentar en el término establecido por el artículo 347 y
348 del Código de Procedimientos Civiles, con el apercibimiento -

que para el caso de no presentarlo se declarará desierta la prueba por causa imputable al oferente de la probanza, por lo que se refiere a las DOCUMENTALES PRIVADAS, se admiten las mismas y guárdese en el Seguro del Juzgado, teniendo facultad la parte contraria para revisarlos o estudiarlos dentro del local de éste Juzgado y en relación a las DOCUMENTALES, dentro del oferente de la prueba exhibió escrito sellado por el cual solicitó la probanza, se admite con el apercibimiento que deberá ser preparada para su desahogo a más tardar la fecha de la audiencia, ya que de no encontrarse en las constancias de autos se declararán desiertas por causa imputable al oferente de la prueba, por lo que se refiere a los informes solicitados y ofrecidos como prueba en términos del artículo 285 sin lugar a admitirlos porque el oferente de la prueba debió reservarlos por cuenta, asimismo, se admiten las pruebas INSTRUMENTAL DE ACTUACION Y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, debiéndose a partir de éste momento preparar las probanzas acorde a éste auto admisorio y conforme a los artículos 959 y 960 del Código de Procedimientos Civiles, para su desahogo en la fecha y hora señalado desde el inicio de la demanda.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez.- DOY FE.-

AUTO QUE ADMITE INCIDENTE A
TRAMITE.

México, Distrito Federal, a
de mil novecientos noventa y

- - - A sus autos el escrito de la parte
donde plantea el incidente de

el cual cumple con lo establecido en el artículo 103 -
del Código de Procedimientos Civiles, y con las copias de trasla-
do dése vista a la parte contraria por el término de TRES DIAS, -
teniéndose como tramitación de éste incidente en los términos del
artículo 88 del Código Adjetivo de la materia, pero su resolución
en la interlocutoria respectiva será en la audiencia de juicio -
conjuntamente en términos del artículo 964 del Código de Proce-
dimientos Civiles,- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C Juez.-
DOY FE.-

RECURSO DE APELACION EN EL
NUEVO PROCEDIMIENTO.

México, Distrito Federal a
de mil novecientos noventa y

- - - - A sus autos el escrito de la parte
interponiendo el recurso de apelación en con-
tra del auto de fecha
el cual se admite en afecto devolutivo conforme
a los artículos 965 y 966 del Código de Procedimientos Civiles,
y se reserva su tramitación para que se realice en su caso con
juntamente con la apelación que se formule contra la sentencia
definitiva ya que si no se recurre, la misma se entenderan con
sentidas las resoluciones y autos que en ésta acto o que en és
te momento se recurre.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C.
Juez.- DOY FE.-

AUDIENCIA DE DESAHOGO DE
PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTEN
CIA.

México, Distrito Federal, siendo las _____ del día
_____ de mil novecientos noventa y _____; día _____ y
hora señalado para que tenga verificativo la audiencia de ley.

En los autos del Juicio _____ promovido
por _____ en contra de _____
y encontrándose presente _____

Con fundamento en el artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles.- El C. JUEZ DECLARA ABIERTA LA PRESENTE AUDIENCIA.- el C. Secretario de Acuerdos llama al local de éste Juzgado a las partes, peritos, testigos y demás personas que deban intervenir en la presente audiencia.- Encontrándose presente únicamente las personas precisadas al inicio de ésta diligencia.- - A continuación el Juzgador cumpliendo con el artículo 961 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, exhorta a las partes a concluir el presente juicio mediante una amigable composición (en caso de que se encuentren presentes las partes).- - Manifestando ambas partes que no les es posible conciliar intereses y llegar a alguna amigable composición.- Acto continuo se procede al desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes (en caso de que ambas partes hayan presentado las - pruebas) iniciándose con las PRUEBAS DOCUMENTALES, consistentes (el contrato de arrendamiento preciso, poder notarial y jurisdicción voluntaria en copias certificadas, recibos de renta o cualquier otro documento).- Asimismo se tiene por desahogadas las PRUEBAS INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, que se desahogan por su propia y especial naturaleza.- Acto continuo se procede al desahogo de la PRUEBA - CONFESIONAL (actora o demandada) quien se encuentra presente - en el local de éste Juzgado.- A quien en éste acto es protestado en términos de ley y sabedor de las penas en que incurrirán los que declaran con falsedad ante autoridad judicial, manifes

tó que se conducirá con verdad en la presente diligencia.- Y por sus generales manifestó llamarse como a quedado escrito, - de años de edad, dedicado a con estudios de nacionalidad, y con domicilio en

En éste acto se extrae del Seguro de Juzgado un sobre que dice contener PLIEGO DE POSICIONES, y que en este acto se procede a fracturar y en el cual se extrae dos fojas útiles que contiene (número de posiciones), las cuales en éste acto conforme al artículo 311 y 312 del Código de Procedimientos Civiles, fueron calificados (legales).- Y que en términos del Artículo 313 del Código de Procedimientos Civiles, firma el absolvente.- Quien en éste acto procedió a contestar manifestando:- Leída que fue su declaración la firma para constancia ante la autoridad judicial.- A continuación se procede al desahogo de la PRUEBA TESTIMONIAL, ofrecida y admitida a la parte(actor o demandado) y que se encuentra oportuna y debidamente preparada.- Y encontrándose presente el testigo señor,- Quien en éste acto es - protestado en términos de ley y sabedor de las penas en que incurrirían lo quedearan con falsedad ante autoridad judicial, manifestó que se conducirá con verdad en la presente diligencia.- Y por sus generales manifestó llamarse como ha quedado escrito, de años de edad, dedicado a , con estudios , de nacionalidad y con domicilio .- Y por las tachas que pudieran alcanzar en el presente juicio conforme al artículo - 363 del Código de Procedimientos Civiles.- E interrogado que fue manifestó: que sí es pariente o familiar de algunas de - las partes, si guarda amistad o enemistad con alguna de las -- partes, si tiene interés propio en el asunto, si desea favorecer con sutestimonio a alguna de las partes.- En uso de la voz la (parte actor o demandado), procede a interrogar al testigo quien contestó: A LA PRIMERA CALIFICADA DE LEGAL; contestó si el testigo sabe y le consta, se incluye anotar pregunta y con--

testación conforme al artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, etc.- A continuación la (otra parte) hace las preguntas que solicita para el testigo. A LA PRIMERA con relación - a la primera directa, etc.,- LA RAZON DE SU DICHO (deberá hacerse cuando se termina la pregunta del oferente de la prueba).- Leída que fue su declaración la firma para constancia ante la presencia Judicial.- a continuación se procedió al desahgo de la PRUEBA PERICIAL (ofrecida y admitida por la parte actora o demandada los cuales se encuentran agregados en autos por lo que se tiene por desahogada la probanza) encaso de que se encuentre agregada en autos y debidamente preparada, dejándola - de recibir si no se encuentra preparada por causa imputable al oferente de la prueba conforme al artículo 961 fracción II del Código de Procedimientos Civiles.- En ésta acto se declaran - desiertas las PRUEBAS DOCUMENTALES, admitidas a las partes (actor o demandado), en virtud de que hasta la fecha de ésta audiencia no se encuentran exhibidas por lo que es causa imputable al oferente de la prueba.- A continuación se preguntó a las partes si se encuentran pruebas pendientes para su desahogo, manifestando ambas que no se encuentra alguna prueba pendiente de su parte.- Por lo que con fundamento en el Artículo 961 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, se declara concluida la fase probatoria y en ésta mismo acto se pasa al período de alegatos, donde ambas partes alegaron lo que a su derecho convino (oral y precisa) y con el apoyo en el ordenamiento antes citado SE CITA A LAS PARTES A OIR SENTENCIA DE FINITIVA QUE EN ESTE ACTO SE DICTA QUE EN DERECHO CORRESPONDA.- En foja diversa.- Con lo que se levanta la presente audiencia firmando para constancia los que en ella intervinieron en unión del C. Juez y por ante su C. Secretario de Acuerdos con quien - actua, autoriza y da fé.- DOY FE.-

AUTO DE ADMISION DE RECUR
SO DE APELACION CONTRA
SENTENCIA DEFINITIVA.

México, Distrito Federal.a
de mil novecientos noventa y

- - - - - A sus autos el escrito de la parte
interponiendo el recurso de apelación en
contra de la sentencia definitiva la cual se admite confor-
me al artículo 961 y 966 del Código de Procedimientos Civi-
les en efecto devolutivo y con apoyo en el artículo 698 del
mismo ordenamiento, remítase los autos originales y documen-
tos base de la acción a la H. sala para su
tramitación dejando en el juzgado sección de ejecución y -
así mismo deberán tramitarse las apelaciones intermedios -
propuestas en éste juicio para su resolución con la defini-
tiva.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez.-
DOY FE.-

ALARCON VAZQUEZ MERCEDES
VS
GORIBAR ESCAMILLA GUSTAVO
CONTROVERSIA DE ARRENDA-
MIENTO INMOBILIARIO.

C. JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
EN EL DISTRITO FEDERAL EN TURNO.

MERCEDES ALARCON VAZQUEZ, por mi propio derecho y senalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en las calles de Norte 80-A No.6615, Colonia San Pedro el Chico Delegacion Gustavo A. Madero, C.P. 07980 en esta ciudad de Mexico Distrito Federal, y autorizando para oír las y recibirlas en mi nombre a la C. Licenciada Carina Gomez Frode, así como a la C. pasante en Derecho Isabel Cornejo Morales, ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Que con fundamento en la fraccion I del articulo 2489 delCodigo Civil vigente para el Distrito Federal, vengo a demandar del señor GUSTAVO GORIBAR ESCAMILLA, con domicilio ubicado en las Calles de Norte 80-A No. 6615 en la Colonia San Pedro el Chico Delegacion Gustavo A. Madero en esta ciudad de Mexico Distrito Federal las siguientes prestaciones:

A) La rescision del contrato de arrendamiento que celebramos el dia siete de agosto de mil novecientos noventa y ocho, respecto del departamento ubicado en las Calles de Norte 80-A No. 6615 Colonia San Pedro el Chico Delegacion Gustavo A. Madero en Mexico Distrito Federal.

B) La desocupacion y entrega del inmueble arrendado; así como el pago de las mensualidades adeudas por concepto de rentas de los meses septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año proximo pasado y en caso de no efectuarse el pago, embargar bienes suficientes por el monto total del adeudo.

C) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine, así como la cantidad de \$800.00 (Ochocientos pesos M.N.00/100), que se pacto como pena en caso de incumplimiento.

Me fundo para hacerlo en las siguientes consideraciones de hecho, derecho asi como las correspondientes pruebas que se acompanan:

H E C H O S .

I.- Segun lo acredito con el contrato de arrendamiento que en original acompaño, la suscrita y el señor Gustavo Goribar Escamilla, celebramos contrato de arrendamiento respecto del departamento ubicado en las calles de Norte 80- A No. 6615 Colonia Delegacion Gustavo A. Madero de esta Ciudad de Mexico Distrito Federal.

II.- En la clausula segunda del contrato de arrendamiento en cuestion, el arrendatario se obliga a pagar por concepto de renta la cantidad de \$800.00 (Ochocientos pesos M.N. 00/100).

III.- En la clausula tercera del contrato de arrendamiento se pacto que el termino del arrendamiento el inmueble en cuestion seria de un año forzoso para ambas partes.

IV.- En la clausula quinta del contrato anteriormente citado, se pacto como pena convencional la cantidad de \$ 800.00 (Ochocientos pesos M.N. 00/100), en caso de incumplimiento de cualquiera de las clausulas del contrato de arrendamiento el inmueble anteriormente senalado.

V.- Es el caso que el señor Gustavo Goribar Escamilla, sin causa justificada ha dejado de pagar a la suscrita, las mensualidades correspondientes a los meses de octubre y noviembre y diciembre del año proximo pasado; aclarando a su Senoria que la mensualidad del mes de septiembre, fue cubierta tomando en cuenta el deposito de una mensualidad que fue entregada a la suscrita en la firma del presente contrato.

VI.- He realizado gestiones extrajudiciales, para solicitarle al inquilino el pago de las mensualidades vencidas, lo que ha resultado infructuoso, por lo que me veo en la necesidad de demandarle en via y forma que lo hago.

P R U E B A S .

A) CONFESIONAL a cargo del demandado, señor GUSTAVO GORIBAR ESCAMILLA, al tenor del pliego de posiciones que

debera absolver personalmente el dia y hora que para el efecto se senale, solicitando se cite con el apercibimeinto de ley. Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los puntos senalados en el capitulo de hechos de la presente demanda.

B) TESTIMONIAL a cargo de la senorita KARENN YADIRA TAVERA LARA, a quien me comprometo a presentar el dia y hora fijados para la celebracion de la audiencia. Esta prueba la relaciono con el punto sexto del capitulo de hechos de la presente demanda.

C) DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el original del contrato de arrendamiento, celebrado entre la suscrita y el demandado, el cual se exhibe como anexo I. Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los puntos del capitulo de hechos de la presente demanda.

D) DOCUMENTAL PRIVADA consistente en los comunicados que se le entregaron al demandado de fechas 25 de octubre y 11 de noviembre de ano pasado. Esta prueba lo relaciono con el punto sexto del capitulo de hechos de la presente demanda.

E) INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES en todo lo que favorezca los intereses de la suscrita. Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los puntos del capitulo de hechos de la presente demanda.

F) PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA en los mismos terminos que la probanza que antecede.

D E R E C H O .

Son aplicables en cuanto al fondo los articulos 1792, 1793, 1794, 1796, 298 y la fraccion I del articulo 2489 asi como todos los demas relativos delCodigo Civil.

Son aplicables en cuanto al prodemiento los articulo 957, 958, 959, 960, 962, y demas relativos delCodigo de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

Por lo expuesto,

A USTED C. JUEZ atentamente pido se sirva:

PRIMERO: Tenerme presentada con este escrito y pruebas que acompaño, demandado de la persona que indico las prestaciones que señalo.

SEGUNDO: Ordenar se emplace al demandado para que, dentro del termino de ley produzca su contestacion.

TERCERO: Señalar dia y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley.

CUARTO: En su oportunidad, previos los tramites de ley, dictar sentencia favorable a las prestaciones aducidas.

PROTESTO LO NECESARIO.

MERCEDES ALARCON VAZQUEZ.