

13 321909



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

CLAVE DE INCORPORACION 3219

CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS, A. C.

PROBLEMATICA EN LA APLICACION DE LA  
NORMATIVIDAD, JURIDICO-PROCESAL DE LAS  
CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO.

291594

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

**CARLOS ALBERTO RESENDIZ DELGADO**



MEXICO, D. F.

2001

**TESIS CON  
FALLA 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.

**DOY GRACIAS...**

**A DIOS:**

**Por haberme dado la vida y guiarme por el camino correcto.**

**A mis Padres y Hermanos:**

**Por darme siempre apoyo y fuerzas suficientes para seguir adelante.**

A mi esposa Iris:

Por ser mi compañera y mi impulso en la vida para continuar superándome.

A mi hija Andrea:

Por haber llegado a encender una estrella más de felicidad en nuestro seno familiar.

A mis amigos:

Por escucharme y compartir tantos momentos inolvidables.

TABLA DE CONTENIDO.....	III
-------------------------	-----

INTRODUCCIÓN.....	V
-------------------	---

## CAPÍTULO I

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.1. Derecho romano .....	3
1.1.1 Locatio conductio.....	5
1.2. En el México precolonial.....	9
1.3. En el México colonial.....	10
1.4. En el México independiente.....	11
1.5. En el México actual.....	13
1.5.1. Antecedentes de las rentas congeladas.....	14

## CAPÍTULO II

### OBLIGACIONES. CONVENIOS Y CONTRATOS, FUENTES Y ELEMENTOS.

2.1 Convenios y contratos.....	19
2.2 Derechos reales y personales.....	23
2.3. Clasificación de los contratos.....	25
2.3 Elementos esenciales del contrato.....	28
2.4 Elementos de validez.....	35

## CAPÍTULO III

### ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1 Contrato de Arrendamiento.....	44
3.2 El arrendador, el arrendatario y Causahabien- cia. Sus obligaciones.....	45
3.3 La cosa, el precio y el tiempo.....	62
3.4 El fiador.....	65
3.5 Casa habitación y local comercial.....	67
3.6 El subarriendo y el traspaso.....	69
3.7 Rentas congeladas.....	70
3.8 Modos de terminación del contrato de arrendamiento.....	75

## CAPÍTULO IV

### ELEMENTOS PROCESALES DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

4.1	Proceso y procedimiento.....	79
4.2	Concepto de acción.....	83
4.3	Concepto de excepciones y defensas.....	85
4.4	Concepto de jurisdicción.....	87
4.5	Elementos de la relación procesal.....	90
4.6	Demanda y emplazamiento.....	95
4.7	Recursos.....	100
4.8	Incidentes.....	104
4.9	La Prueba y sus clases.....	105
4.10	Alegatos.....	109
4.11	Sentencia.....	110

## CAPÍTULO V

### PROBLEMÁTICA EN LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD, JURÍDICO-PROCESAL DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

5.1	Medios Preparatorios a Juicio de Controversias de Arrendamiento.....	116
5.2	Demanda Inicial. Procedimiento anterior y procedimiento actual.....	117
5.3	Emplazamiento. Procedimiento anterior y procedimiento actual.....	120
5.4	Contestación de demanda. Excepciones y defensas. Conexidad, litispendencia y cosa juzgada. Procedimiento anterior y procedimiento actual.....	121
5.5	Recursos. Procedimiento anterior y procedimiento actual.....	125
5.6	Incidentes. Procedimiento anterior y procedimiento actual.....	137
5.7	Ofrecimiento y desahogo de pruebas. Procedimiento anterior y procedimiento actual.....	139
5.8	Periodo de alegatos. Procedimiento anterior y procedimiento actual.....	147
5.9	Sentencia.....	149
	<b>Conclusiones.....</b>	<b>151</b>
	<b>Bibliografía.....</b>	<b>154</b>

## INTRODUCCIÓN

En la humanidad, a través del tiempo han existido infinidad de cambios, tanto sociales, culturales, políticos y económicos. Todos los cambios traen aparejado como consecuencia un desajuste al que poco a poco la comunidad se debe adaptar y encontrar el mejor funcionamiento dentro de esos cambios.

Actualmente en nuestra sociedad, se han dispersado bastantes desajustes económicos y sociales que han traído como consecuencia enormes deudas y problemas de todas índoles jurídicas, alguna personas prefieren llegar a conciliar, con el fin de arreglar su problema, que enfrentarse a controversias largas y costosas.

Por este motivo se inician juicios de arrendamiento inmobiliario por casa habitación o locales comerciales, que intentan la desocupación de los inmuebles por diversas causas, tales como la falta del pago de la renta, terminación de contrato, etc. pudiéndose iniciar diversos juicios según sea el caso.

Mediante decreto de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y dos, se abroga el diverso que prórroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, es decir la mayoría de la gente estaba en el supuesto que se prorrogaran hasta por dos años más, que era tratándose de casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, es decir, culminaba en mil novecientos noventa y cuatro; claro que existía también el supuesto de cuatro años más, si la renta no excedía de cien pesos, todas las rentas congeladas, difícilmente exceden esta cantidad, para este caso hasta mil novecientos noventa y seis; con este decreto nuevo se abrogo por completo el decreto del treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho; posteriormente, el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto mediante el cual se reformó el Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal en materia de Arrendamiento, teniendo como particularidad que entraría en vigor dicho decreto en el mes de octubre del mismo año, salvo lo dispuesto por los transitorios, en cuanto a que las disposiciones del decreto se aplicarían a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres;

II.- Se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

Posteriormente han existido varios decretos para aplazar la entrada en vigor del decreto del pasado veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres; entre ellos se destaca el del veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, que entró en vigor el diecinueve de octubre del mismo año, por el cual se modificaron los artículos transitorios del decreto de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, estableciendo que las disposiciones contenidas en el decreto inicial, entrarían en vigor cinco años después, es decir, el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, que proroga la entrada en vigor del primer decreto para el diecinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve; el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y nueve, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, una nueva proroga que entraría en vigor el treinta de abril del año dos mil; y el veintiocho de abril del año dos mil se publicó y entró en vigor el mismo día, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el último decreto por el cual se proroga de nueva cuenta la entrada en vigor del decreto inicial, hasta el treinta y uno de diciembre del años dos mil uno, a excepción de los casos en que se aplica desde el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, es

decir, todos los procedimientos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos mencionados en los dos primeros decretos, se aplicarán hasta su conclusión las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

El Objetivo de esta investigación, es analizar la problemática jurídico - procesal de las controversias de arrendamiento inmobiliario, en juicios llevados con las reformas procesales, así como los juicios que se llevan sin las reformas según el caso y las desigualdades que existen de un procedimiento con respecto al otro y que trae como consecuencia que muchos de ellos sufren de una mezcla inexplicable durante el procedimiento, a veces hacen valer las reformas y a veces no, y que si las partes de un juicio no las recurren se tienen por consentidos y en un procedimiento, nos encontramos con acuerdos con reformas y algunos sin reformas, para lo cual los efectos de esta tesis serán basados en la siguiente hipótesis:

**SI LA PROBLEMÁTICA EN LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD, JURÍDICO-PROCESAL DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, NO SE APLICA DE MANERA ADECUADA DENTRO DE LOS PROCEDIMIENTOS, EN JUICIOS QUE SE LLEVAN A CABO CON REFORMAS Y JUICIOS QUE SE TRAMITAN SIN REFORMAS, ENTONCES DEBERÍA DE EXISTIR UN SOLO PROCEDIMIENTO PARA TODOS LOS JUICIOS QUE SE TRAMITEN A PARTIR DE LA FECHA EN QUE ENTRA EN VIGOR LAS REFORMAS AL PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO Y NO LLEVAR PROCEDIMIENTOS DE JUICIOS CON O SIN REFORMAS, SEGÚN SEA EL CASO DE LA FECHA EN QUE SE FIRMÓ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTIVO COMO SE LLEVA ACTUALMENTE.**

Para ello, estudiaremos en nuestro capítulo primero, los antecedentes históricos desde la época Romana hasta nuestra época, analizando los diferentes procedimientos que a través de la historia se han dado en materia de arrendamiento, posteriormente en nuestro capítulo segundo estudiaremos, que son las obligaciones, los convenios y contratos, sus fuentes y elementos, con la finalidad de entender claramente que es un contrato de donde emana, cuales son los elementos que contiene un contrato, para que posteriormente podamos hablar de los el elementos personales, reales y generales del contrato de arrendamiento inmobiliario, lo cual estudiaremos en el capítulo tercero, atendiendo a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario. En el capítulo cuarto estudiaremos los elementos procesales de las controversias en materia de arrendamiento, es decir, que es una demanda, una excepción, las pruebas, incidentes, recursos, alegatos, sentencia, etc., dentro de un juicio, para que posteriormente en el capítulo quinto estudiemos la problemática que existe actualmente en la aplicación de la normatividad jurídico procesal de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, con la finalidad de analizar con detenimiento el procedimiento que se sigue de un juicio tramitado con reformas y otro juicio que no se lleva con reformas, realizar la crítica correspondiente en cada etapa procesal y la propuesta de mi parte, ya que en la práctica los juzgadores revuelven un juicio con reformas con otro juicio sin reformas, y los litigantes debemos estar muy atentos a este tipo de situaciones, ya que de consentirlos y no recurrirlos, causaran estado y serán firmes las resoluciones o acuerdos dictados por el juzgador.

En conclusión, con esta investigación, se pretende analizar a fondo que existe actualmente en la aplicación de la normatividad jurídico procesal de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario que se lleva a cabo en los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, debido a las diversas reformas en dicha materia procesalmente hablando.

Para realizar el objetivo, se pretende consultar la bibliografía a que haga referencia, a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, tanto en locales comerciales como en casa habitación, además de estudiar Leyes y Códigos, en dónde se reglamenten los mismos, obviamente enfocándolos a la problemática de aplicación de la normatividad jurídico procesal de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

Además de hacer una investigación de campo, por medio de entrevistas y encuestas, tanto a Abogados Postulantes, como Autoridades de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, para conocer su opinión y postura ante el problema en cuestión, siendo el tema que nos ocupa.

Al finalizar esta investigación y conocer a fondo la problemática de los juicios en materia de arrendamiento, en cuanto al procedimiento que se sigue en los juicios con reformas y sin reformas; estaremos en la postura en la que debería prohibirse en seguir llevando procedimientos con y sin reformas y únicamente se tramiten todos los juicios con las reformas en esta materia, para determinar que es procedente conforme a derecho la postura que sostendré en mi trabajo.

## **CAPÍTULO I**

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

La finalidad de exponer los antecedentes históricos de los procedimientos en materia de arrendamiento, consiste en analizar en forma textual y esquemática que existen diferencias sustanciales entre los antecedentes prehispánicos y el procedimiento actual, además de que al investigar tal situación, nos encontramos con que esta normatividad no tiene directa relación con nuestra legislación actual (la división de tierras se encontraban entre la corona y la nobleza, las comunidades y los templos, pintadas con colores para distinguirlas, además de que las modalidades de la propiedad no se parecen a los esquemas actuales) sino que los antecedentes históricos provienen de la tradición románica que influye en nuestras instituciones de derecho.

El Derecho Romano influyó a través del derecho español y el derecho napoleónico, heredándonos la clasificación de las obligaciones de carácter civil, entre las cuales se encuentra la Locatio-Conductio, figura que comprende varios contratos, entre los cuales esta el de arrendamiento (locatio conductio rerum) mediante el cual se permite el goce temporal de una cosa no consumible, que es el contrato del cual profundizaremos más, ya que es el objeto de la presente tesis.

Resulta interesante observar la evolución de la figura del arrendamiento, puesto que nos permite analizar como las sociedades protegen la propiedad en un momento dado, dependiendo de los perfiles de la autoridad y por el otro, recurren a estrategias sociales que pretenden equilibrar entre las partes que adquieren obligaciones y reciprocamente se obligan. A continuación analizaremos los antecedentes históricos de esta figura jurídica.

## 1.1 Derecho romano

Muchos se preguntarán el porqué se analizan los antecedentes históricos, específicamente los de Derecho Romano, la respuesta es muy sencilla, porque representan una unión, un eslabón entre esa cultura jurídica y la época actual, ya que nuestro derecho es de tradición romanista.

Esta tradición romanista influyó a través del derecho español, el derecho napoleónico (presente en diversos ordenamientos, fundamentalmente la Constitución Mexicana) la tradición dogmática que influencia a nuestros estudiosos del derecho y el conocimiento del derecho romano en el ámbito internacional, lo cual nos permite establecer un puente de comunicación; la claridad de la expresión que nos da claridad de pensamiento.

La práctica del derecho nos ofrece un cúmulo de conocimientos importantes, pero el conocimiento del derecho romano nos permite cohesión entre los que ejercemos las diversas ramas del derecho en el que intervienen etapas procedimentales.

El derecho romano pasa por diversas etapas y como en todos los Estados organizados surge como una medida de las autoridades para regular la vida en sociedad y evitar la alteración del orden establecido.

La primera etapa se refiere al derecho preclásico el cual no individualiza y busca la seguridad, es un derecho nacional en el que muchos actos jurídicos solo pueden celebrarse por romanos, el extranjero deberá afiliarse a un pater-familias romano (Jefe de familia Romana) para gozar de la protección de leyes.

De igual forma encontramos que el Estado no intervenía en muchas cuestiones consideradas actualmente como de derecho privado. El derecho procesal contempla pocas figuras jurídicas.

Durante el imperio se vive una época de transición, el ciudadano en sí mismo se encuentra desorientado, hay cierta movilidad social hacia el descontento, hay abrumadora carga fiscal; a pesar de ello surge el principado en donde encontramos el máximo florecimiento del derecho romano, hay una abundante y espléndida literatura jurídica, predominando el intelecto y el deseo de encontrar la equidad.

En el siglo III hay un fin ordenado, el ejército está subordinado a la política nacional y el emperador es el único órgano importante del estado, los cónsules o senadores son servidores del emperador.

Constantino establece su residencia en Bizancio (Constantinopla). Hay una estricta jerarquía entre los funcionarios públicos, y el oriente y occidente del imperio, tienen cada una un emperador.

El siglo IV, atravesaba por tendencias a la unificación pero esto no es logrado, sin embargo el estado es dictatorial .

Finalmente diremos que a uno de los emperadores orientales: Justiniano (527-565), le debemos nuestro conocimiento del derecho romano, pues realizó la compilación del *Corpus iuris civilis*.

Las leyes importantes del derecho romano son varias y comenzaremos por citar la *Ley de las XII tablas*; codificación de las bases de los derechos privados y públicos de la antigua Roma, de la tabla I a la III, se encuentra el derecho procesal y en la tabla VI encontramos el derecho de cosas (donde se esboza la distinción entre propiedad y posesión) es entonces donde ya se empieza a diferenciar jurídicamente, lo que es la propiedad de la posesión y en dónde empieza a surgir como tal la figura del arrendamiento entre otros, regulados

o contemplados por la figura de la Locatio-Conducio, que analizaremos posteriormente.

La *Lex Hortensia* (287a.c.), en la que se regulan los plebiscitos, que es la consulta hecha directamente al pueblo para que resuelva lo que considere mas conveniente respecto a la solución de un problema político de trascendental interés o sobre la aprobación o repulsa de determinados actos de sus gobernantes; el plebiscito es el inició a una Democracia Social.

### **1.1.1 Locatio Conductio**

Empezaremos por señalar que es la figura jurídica de la Locatio Conductio, es un contrato nominado, según las fuentes de las obligaciones que mas adelante analizaremos y estudiaremos, por el cual una persona llamada Locator, se obliga a proporcionar a otra persona llamada Conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración en dinero y por un período determinado; es decir estamos en presencia de un contrato de arrendamiento, en donde de Locator es el Arrendador y el Conductor es el Arrendatario.

Asimismo, es importante señalar que es una obligación, ya que dentro de la Locatio Conductio, existen obligaciones entre el Locator y el Conductor, así pues la obligación es:

Un vínculo jurídico entre dos o más personas, de las cuales una o más están facultadas para exigir de otra, u otras, cierto comportamiento positivo o negativo, mientras que el sujeto o los sujetos pasivos tienen el deber jurídico de observar este comportamiento, deber sancionado mediante una acción personal.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> MARGADANT S. Guillermo F. *Derecho Romano*, 11ª. ed., México 1982, ed. Esfinge, p. 307.

La obligación romana nació originalmente dentro del terreno de los delitos (derecho de la víctima o su familia para exigir cierta prestación al culpable) luego al irse desarrollando se generan relaciones de tipo económico.

De las clases de obligaciones se distinguen las unilaterales y las sinalagmáticas, la primera consistente en que los deberes corren a cargo de una sola de las partes (uno promete y el otro hace prometer). En las segundas ambas partes tienen deberes entre sí (mutuae obligaciones). La bilateralidad en el derecho romano comprende la sencillez de una sola obligación y un solo deber.

Las obligaciones stricti iuris y bonae fidei, en el primer caso el sujeto pasivo está obligado únicamente a lo estrictamente pactado, a diferencia del segundo caso, en donde el deber del sujeto pasivo debe interpretarse a la luz de las circunstancias especiales del caso de las prácticas comerciales y la intención de los contratantes.

En el Derecho Civil moderno las obligaciones son todas bonae fidei.

Existen también las obligaciones abstractas y las obligaciones causales; las primeras establecen deberes sin referencia alguna al origen de las mismas y las segundas quedan interpretadas a la luz de las circunstancias especiales.

Otro tipo de obligaciones son las Civiles y las Naturales; las primeras proporcionan al acreedor la posibilidad de poder ejercitar alguna acción en caso de incumplimiento del deudor; a diferencia de la segunda que no crea un derecho procesalmente eficaz.

Entre las Fuentes de las Obligaciones se encuentran los Contratos, que se dividen para su estudio en:

a) Nominados: *Verbis, litteris, re y consensu*, estos últimos en compraventa, *Locatio conductio: rei, operarum, operis y de aparcería* y finalmente el mandato y la sociedad y;

b) Innominados.

La ***Locatio-Conductio*** no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno y comprende varios contratos distintos, estando en primer lugar el arrendamiento (*locatio conductio rerum*) que es este contrato el que nos ocupa del estudio y análisis del tema a desarrollar, por lo que entraremos al estudio profundo del mismo.

Según el Maestro Floris Margadant, la *Locatio Conductio*:

“Es el contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero”.<sup>2</sup>

Este contrato data de hace dos mil años, sin embargo se le protege al arrendatario hacia fines de la época clásica, en materia agrícola, estudiaremos y analizaremos como a través del tiempo se han dado en la ley protecciones dentro de los procedimientos en materia de arrendamiento a los Arrendatarios en la mayoría de los casos, pero también a los arrendadores se ha tratado de dar protección, ya que finalmente son los propietarios de la cosa arrendada.

La ***Locatio-conductio rerum*** tenía por objeto solo bienes no consumibles, que se hallaran en el comercio, el precio del arrendamiento debía consistir en dinero, estar determinado y ser razonable y serio.

---

<sup>2</sup> Ibidem, p. 411.

Los **Deberes del Locator**, reclamables mediante la *actio conducti* consistían en entregar al Conductor la cosa arrendada, responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto, o por aquellos que causara el Conductor por su propia conducta o de personas que dependieran de él (en la antigüedad el dueño podía vender y transmitirle la propiedad al nuevo dueño de tal forma que si no había pacto en contrario podía con todo derecho lanzar al arrendatario y pagar las reparaciones importantes, sin que el Conductor pudiera ser oído y vencido en juicio, existiendo una desigualdad entre las partes).

Los **Deberes del conductor** eran: pagar la renta (por periodos vencidos) utilizar el objeto para el uso contratado y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas y devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento. Si las partes se continuaban comportando como hasta este momento, el contrato se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, sin haber un tiempo determinado, hasta que hubiese manifestación de alguna de las partes para darlo por terminado, salvo en el caso de los predios rurales que se entendían prorrogados año por año.

La terminación de la ***Locatio-conductio rerum*** se daba:

- a. Por voluntad de ambas partes, conjunta o separadamente;
- b. Por cumplimiento del término previsto;
- c. Por pérdida del objeto;
- d. Incumplimiento en el pago de la renta durante dos años;
- e. Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario;
- f. Si el propietario tuviera necesidad de utilizar el objeto en cuestión, podría ser por venderlo.

## 1.2 Antecedentes en el México Precolonial.

En esta época, nos encontramos con que la normatividad que existía, no tiene directa relación con nuestra legislación actual, destacando en cuanto al tema que nos ocupa, que la división de tierras se encontraba entre la corona y la nobleza, las comunidades y los templos, pintadas con colores para distinguirlas.

Las tierras de la corona eran de color púrpura, la de la nobleza color carne y las comunidades de amarillo claro, cabe mencionar que los jueces hispánicos, determinaron la propiedad en juicios, basándose en la coloración, para que de alguna manera las personas de forma más sencilla, supiera distinguir de quien era cada tierra y no tener problemas, ni con la Corona, ni con la Nobleza.

De los *Tecpantlalli* (tierras de la corona) gozaban del usufructo ciertos señores a los que se les daba el nombre de *Tecpantlacaque* (gente de palacio) los cuales no pagaban tributo, sino hacían llegar flores en muestra de reconocimiento y varias especies de aves que presentaban al rey cuando le visitaban; su deber era reparar las casas reales y cultivar los jardines (a su costa) para lo nobles y los plebeyos, contribuían con su trabajo personal. Al morir el hijo de alguno de ellos, heredaba la posesión de las tierras con el mismo gravamen, no podía transmitir este derecho ni cambiar su residencia, so pena de perderlas.

Las tierras llamadas *Pillali* (tierras de nobles) provenían de alguna herencia paterna o de premios que el rey les daba por sus hazañas o algún importante servicio al mismo. Estos podían enajenar sus posesiones pero no a los plebeyos.

“Las tierras llamadas *Altepetlalli* (tierras de los pueblos) estaban divididas en barrios, estas tierras no podían enajenarse y servían para alimentar al pueblo o al ejército o para fines que les conviniesen a la comunidad”.<sup>3</sup>

De lo anterior podemos observar, que desde estas épocas la división de tierras de los nobles y de los pobres, ya tenían una gran desigualdad, es decir, el pueblo tenía sus tierras las cuales no las podían enajenar y de las mismas se tenía que producir su comida, es decir, tenían que sembrar para alimentarse ellos y los militares.

El procedimiento era oral, levantándose a veces un protocolo mediante jeroglíficos. Las principales sentencias fueron registradas en pictografías, y luego conservadas en archivos oficiales. El proceso no podía durar más de ochenta días, y es posible que los tepantloanis, que en él intervenían correspondían grosso modo al actual abogado. Las pruebas era la testimonial, la confesional, presunciones, careos, a veces la documental (hubo mapas con linderos, etc.) y posiblemente el juramento liberatorio. En los delitos más graves, el juicio era precisamente más sumario, con menos facultades para la defensa, algo, que luego provoca la crítica del moderno penalista.<sup>4</sup>

### **1.3 Antecedentes en el México colonial.**

Al llegar los españoles al nuestro territorio, trajeron obviamente sus instituciones, costumbres y leyes, etc. La sede de los poderes supremos se encontraba en España ( Corona, Consejo de Indias, Casa de contratación); los intereses económicos de la Nueva España quedaban supeditados a los de

---

<sup>3</sup> Cfr. CLAVIJERO, Francisco Javier. *Historia Antigua de México*. México 1982, ed. Porrúa, p. 213.

<sup>4</sup> MARGADANT S., Guillermo F., *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*, 7a. ed., México 1986, ed. Esfinge, p. 25.

España; las altas funciones se les daban a los peninsulares y se discriminaba inclusive a los hijos de españoles nacidos en la Nueva España.

En cuanto a la *Locatio Conductio* el Derecho hispano hereda las instituciones románicas y se aplican exactamente como lo analizamos y estudiamos con anterioridad.

La justicia estaba sujeta a un régimen de múltiples fueros, con tribunales especiales según la materia de la controversia o las partes del litigio.

Todos los tribunales pronunciaban sus sentencias a nombre del rey, y éste podía intervenir en los procesos mediante instrucciones ad hoc: la justicia virreinal estaba lejos de ser una justicia independiente.

Solamente casos de pequeña importancia entre colonos, podían ser juzgados ante un alcalde ordinario, con apelación ante el cabildo; en caso de conflicto entre indios, de poca importancia, un alcalde del pueblo indio respectivo pronunciaría la sentencia de primera instancia, que luego podía ser apelada ante el cabildo indígena. En asuntos más importantes un alcalde mayor o corregidor pronunciaría la sentencia de primera instancia.

Los desórdenes y abusos en materia de distribución de tierras durante el siglo XVI fueron luego corregidos por una reforma agraria, basada en una cédula real de 1591, que hallamos ahora en las leyes de Indias. Hubo otra importante reforma respectiva el quince de octubre de mil setecientos cincuenta y cuatro, que exigió una revisión de todos los títulos posteriores a 1700, admitiendo la prescripción respecto a tierras cultivadas, poseídas desde antes de aquel año.<sup>5</sup>

#### **1.4 Antecedentes en el México independiente.**

---

<sup>5</sup> Ibidem, p. 73

Tanto la legislación como los tribunales que hay se derivan de la tradición románica, aunque hubo intentos por parte de los criollos para legislar y gobernar.

En cuanto a la tenencia de la tierra, los indios solían rentar parte de las tierras colectivas a terceros, lo cual se prestaba a abusos.

"Poco a poco fue evolucionando el Derecho y se fueron creando normas adecuadas a las necesidades de la época, comenzando por la Constitución, misma que se fue adaptando a las ideologías del momento, pasando por fases conservadoras a fases liberales".<sup>6</sup>

Existían en esta época en cuanto a la tierra los siguientes problemas:

**a)** Muchas tierras eran propiedad colectiva de los pueblos de indios (explotadas en forma de parcelas individuales, tierras de repartimiento, o usadas por todos, el monte, el ejido, etc.) esto no correspondía a la ideología liberal y se proponía que tales tierras se entregasen a los indios en forma de propiedad individual.

**b)** Hubo latifundios improductivos, a menudo formados por invasión ilegal de terrenos, correspondientes a las comunidades de indios.

**c)** Los indios solían rentar parte de las tierras colectivas a terceros, lo cual se presta para demasiados abusos y problemas inherentes al arrendamiento, como el pago de rentas, o que no se querían salir de las tierras.

**d)** Muchos pueblos habían crecido durante las últimas generaciones, de modo que varias familias carecían de las tierras necesarias; para ayudarlos se

---

<sup>6</sup> Cfr. MARGADANT, Guillermo, *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*, pag. 60.

proponían una repartición de terrenos baldíos o de excedentes de los latifundios, en los casos en los que la repartición de las tierras comunales no diera un resultado satisfactorio.

e) Había muchos terrenos baldíos, improductivos, que debían ponerse en explotación mediante una política de colonización, atrayendo a terceros después de satisfacer las necesidades de los pueblos más cercanos.

### **1.5 Antecedentes en el México actual.**

Después del asesinato de Venustiano Carranza comienza una época en la que se cristalizan los pensamientos de la Revolución (1920-1928). En el año de mil novecientos veintiocho se expide el Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales, entrando en vigor hasta el primero de octubre de mil novecientos treinta y dos.

En materia de arrendamiento, la ley protegía demasiado al arrendatario, y éste se valía de tal protección, para dejar de pagar rentas, o incumplir con sus obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, a sabiendas de que en el procedimiento podía permanecer en el inmueble que arrendaba varios años, sin que se llegara al lanzamiento, esto originó que se empezará a pensar en que se reformaran los artículos del Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de Arrendamiento y la Ley Federal de Protección al Consumidor en su parte conducente, y así es como en el Diario Oficial de la Federación publicado el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, se reforman los ordenamientos legales citados anteriormente, que finalmente hasta la fecha se sigue con prorrogas, la más reciente es hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, todos estos aspectos los estudiaremos y analizaremos mas adelante.

### 1.5.1 Antecedentes de las rentas congeladas

El motivo que originó que se expidiera un decreto presidencial para que se congelaran las rentas, fue entre otros, por que a raíz de la segunda guerra mundial, en México como en otros países existían mucha pobreza, los sueldos eran muy bajos, y con la finalidad de estabilizar al país y que de alguna manera tampoco se perjudicará a los propietarios de los inmuebles rentados, se pensó en la congelación de rentas,

La exposición de motivos del decreto, señala entre otras cosas las siguiente:

Es el propósito del ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa habitación y locales destinados a comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales económicas del momento, obligan a expedir con carácter de transitorio una ley que prorroga los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo, respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.<sup>7</sup>

El decreto se publicó el treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, el cual prorrogó por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la fecha de su vigencia, cuyo monto de las rentas no exceda de \$300.00 siempre que

---

<sup>7</sup> DOMINGUEZ, del Río Alfredo, *El Contrato de Arrendamiento y Su Proyección en Juicio*, México 1978, ed. Porrúa, p.19.

sean destinados a la habitación, los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres o bien los destinados a comercio o industrias y no fueren de los que el arrendador necesite para establecer su habitación, comercio o industria, así como los que no estuviesen destinados a centros de vicios, exploración de juegos permitidos por la ley, y salones de espectáculos públicos, es el derecho inquilinario social de la masa fijado de antemano. El decreto en los aspectos antes citados, viene a restringir el principio de la autonomía de la voluntad en el contrato de arrendamiento, es decir, se sobrepone al contrato de arrendamiento que regula en cada caso concreto una supuesta libertad entre los contratantes, que con el decreto queda sin efectos esa libertad en cuanto a la prorroga del contrato.

Han transcurrido más de cincuenta años, y el decreto que se emitió con carácter de provisional sigue vigente, aún cuando dista ya mucho de llenar el cometido jurídico social económico que se le asignó, o por mejor decir, se ha convertido en un estorbo para el progreso y evolución de la clase social que se pretendió proteger y favorecer, y sin embargo ese propósito que se pretendía cumplir se convertido actualmente en un problema social, ya que las pocas rentas congeladas que actualmente existen en nuestra ciudad, son un foco de infección y de vicios, ya que son insalubres y la gente que vive al no preocuparse por el inmueble por que no es de ellos, no les importa en las condiciones en que se encuentran, por más de cincuenta años.

En resumen el decreto por el cual se congelaron las rentas en materia de arrendamiento se pueden observar desde cuatro puntos de vista:

**1) El aspecto político.** Se dio por el compromiso asumido por el Gobierno de legislar en forma definitiva y adecuada sobre arrendamientos. Su abstención puede atribuirse a la incapacidad para encontrar fórmulas jurídicas satisfactorias; a diferencia frente al problema, debido a que afecta a un sector social que no es oído en el seno del Congreso de la Unión, por carecer de representación proporcional, ni tomando en cuenta en las esferas sociales.

**2) El aspecto económico.** Si el salario mínimo en el Distrito Federal era al finalizar el año de 1948 \$4.50, manteniéndose inalterado hasta 1951 y la producción per cápita en la República era en aquel entonces 69 dólares, evidentemente se ha planteado el desequilibrio que debería ser subsanado autorizándole el aumento de las rentas por lo menos en la proporción en que se ha incrementado el salario mínimo.

**3) El sociológico.** Regularmente las viviendas con renta congelada, se hallan en malas condiciones higiénicas, disponen de un solo baño para grupos familiares cada vez más numerosos; los servicios sanitarios son anticuados, de feo aspecto, mal ventilados, húmedos, oscuros. Los edificios en general carecen de aireación, están mal distribuidos, sin cubos de luz, por corresponder a principios arquitectónicos y de ingeniería sanitaria rebasados; actualmente sus ocupantes esta aferrados a los beneficios materiales de la congelación, condiciones todas ellas en pugna y en escandaloso desacuerdo con los avances de la gran ciudad y sus habitantes, finalmente han detenido el crecimiento social de la ciudad, y el progreso individual de un considerable actor de la población metropolitana.

**4) El jurídico.** Desaparecidas en gran parte y en forma general, las causas que motivaron el decreto ha dejado de ser justo que sobre los hombros de un corto número de ciudadanos gravite el peso abrumador de lo que se conoce en el Distrito Federal como el problema de la vivienda , máxime que, para unos, la situación económica ha cambiado en sentido por demás favorable, siguiendo, más o menos, el ritmo del alza del costo de la vida, y para los otros cada día representan sus bienes menos capital y, proporcionalmente, menos rendimientos, por que las rentas congeladas dejaron ya de ser beneficios y pasaron a ser migajas económicas, sin poder de cambio o adquisitivo alguno.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que no hay derechos adquiridos contra la aplicación de leyes de interés público y como los decretos de congelación tienen ese carácter, no son inconstitucionales.

No son anticonstitucionales porque no constituye una expropiación del derecho que tiene el arrendador a dar por terminado el contrato, ya que no lo priva de su propiedad, y por tanto no tiene derecho a recibir indemnización alguna.

Finalmente desde mil novecientos cuarenta y ocho, se ha prolongado tan indefinida como indebidamente, si se toma en cuenta que la apatía oficial para confrontar el problema y remover el obstáculo para que la propiedad tome en el Distrito Federal un cause jurídico económico definitivo, sano, libre de lastres legales, cuya motivación está a ojos vistas rebasada, por la sencilla razón de que los límites pecuniarios de los contratos coactivamente prorrogados han permanecido estacionarios y la vida jurídico económica de los habitantes del Distrito Federal.

Estos son los antecedentes históricos de las rentas congeladas, más adelante señalaremos de manera más estricta, todos y cada uno de los decretos que en la actualidad se han dado, para continuar con las prorrogas, y que hasta la fecha, la última prorroga es para el treinta y uno de diciembre del año dos mil uno.

## **CAPÍTULO II**

**OBLIGACIONES. CONVENIOS Y CONTRATOS, FUENTES Y ELEMENTOS**

El presente capítulo tiene la finalidad de analizar los conceptos fundamentales alrededor del contrato de arrendamiento, que es el tema que nos ocupa, tales como la diferencia entre Convenio y Contratos, entre género y la especie, las cosas o bienes, ya en forma directa o mediante la acción de otras personas, cuya distinción entre el uso y aprovechamiento directo o inmediato apegado a nuestro marco jurídico, dentro de los conceptos de Derecho Real y Derecho Personal; los elementos esenciales del contrato, mismos que en caso de controversias debemos analizar para poder ejercer un derecho o hacer cumplir una obligación, al igual que el estudio de los elementos de validez que también los estudiaremos y veremos en que consisten.

Asimismo, estudiaremos los conceptos de Arrendador y Arrendatario, como personas atendiendo a sus obligaciones y derechos inherentes al Contrato de Arrendamiento, mismos que podrán ejercer de acuerdo al contenido del contrato y cuyo análisis nos servirá para aplicar las estrategias que utilizaremos dentro del procedimiento, ya sea que nos encontremos del lado del Arrendador o del Arrendatario, según sea el caso.

En el estudio del presente capítulo, nos ayudará a comprender de manera más los capítulos posteriores, toda vez que aunque el mismo se presente a los estudiosos del derecho, también podrá ser leído por estudiantes o personas que no conozcan el tema a profundidad.

## **2.1 Convenios y contratos.**

**a) Convenio:** Acto jurídico bilateral o plurilateral para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que crean o transfieren obligaciones reciben el nombre de contrato. En muchas ocasiones los términos convenio y contrato se usan como sinónimos, siendo que el segundo es la especie y el primero el género. El Código Civil dispone que los convenios y otros actos

jurídicos se registrarán por las disposiciones de los contratos en lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones especiales de la Ley.

#### **b) Contrato:**

Entre las fuentes de las obligaciones, tenemos el contrato que puede definirse como: el acuerdo de voluntades entre dos o más personas, reconocido y amparado por la Ley, encaminado a crear una o varias obligaciones. Así pues, un contrato, para que realmente lo fuera en el Derecho Romano, requería que estuviera sancionado con una acción y que estuviera sancionado con una acción y que tuviera un nombre.

El contrato literal se desarrolla y se relaciona con el préstamo (mutuo). Los cives romani, reconocieron fuerza legal a los asientos de una deuda en los libros familiares de contabilidad o codex. Este contrato cayó en desuso al evolucionar el derecho, pero Justiniano lo revive y le da una nueva interpretación.

Así mismo, se admitió que la simple entrega de la cosa objeto del contrato, bastaba para producir la obligación de restituirla en los términos acordados, por las partes, así podemos señalar: mutuo, comodato, depósito y prenda. Surgen así los contratos reales.

Desde antes de finalizar la República aparecen los contratos consensuales. Se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes. Los más importantes del comercio diario eran: compraventa, arrendamiento, sociedades. También se incluye el mandato.

Todo contrato lleva dentro un pacto, pues sin acuerdo de voluntades no existe contrato.

En Roma el pacto era el acuerdo de voluntades entre dos o más personas respecto de un objeto determinado. Las partes que celebraban el pacto o convención podían proponerse crear, modificar o extinguir un derecho, sin embargo, el simple pacto no bastaba para crear una obligación civil; no era así respecto del contrato que ya se dijo antes estaba provisto de acción y tenía un nombre.

Uno de los términos más controvertidos en la teoría jurídica, pues se ha usado para significar toda relación entre personas humanas, cosas animadas e inanimadas, tanto en el campo del derecho como fuera de él. El contrato es considerado como uno de los conceptos jurídicos fundamentales se han distinguidos dos campos que pretenden para sí el concepto: en un sentido amplio por contrato o relación contractual se considera como contrato todo acuerdo de voluntades, tanto en el Derecho Privado como en el Derecho Público con contenido patrimonial o extra patrimonial. Los llamados contratos nominados o reglamentados por el Código Civil en que el contenido y objeto es claramente patrimonial, como por ejemplo los contratos de compraventa, arrendamiento, que es él nos ocupa en este caso.<sup>8</sup>

Dentro del Derecho Civil se considera por numerosos autores que sólo deben llamarse contratos a los de contenido patrimonial, por considerar que el objeto del contrato es la creación o transmisión de obligaciones y para dichos autores las obligaciones son siempre de carácter patrimonial, pues como establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal, el objeto de los contratos son cosas y hechos, las primeras deben ser susceptibles de aprobación individual y estar en el comercio, lo que quiere decir que son susceptibles de propiedad y valorables en dinero; respecto a los hechos, aunque por su naturaleza no tengan posibilidad de incrementar o disminuir el patrimonio del acreedor o del deudor, indirectamente se valorizaran en caso de incumplimiento a través de la responsabilidad civil por reparación del daño material o moral que se produzca y que es valorable en dinero. Otra postura considera contractual cualquier acuerdo

---

<sup>8</sup> BAQUEIRO R., Edgard, *Derecho Civil*, Biblioteca Jurídicos Temáticos Volumen 1, México 1998, ed. Harla, p. 26

de voluntades que genere obligaciones, aunque no sea valuable en dinero, no aumente o disminuya los patrimonios y no sea susceptible de reparación pecuniaria.

Otro aspecto doctrinal que se ha debatido, es sobre la naturaleza del contrato, ya que considerándolo como acto jurídico que actualiza y concreta en las partes los derechos y obligaciones que en forma hipotética; general y abstracta se encuentran establecidos en la norma como consecuencia dependientes de la realización de la hipótesis, en el acto jurídico bilateral o contrato, obligando a los contratantes no sólo a los expresamente convenido sino a las consecuencias que se deriven de la ley, de los usos y de la equidad según sea la naturaleza y conforme a la buena fe. Existe otra postura doctrinal que afirma que los contratos son como la ley entre las partes, toda vez que el acuerdo de voluntades entre las partes plasmado en un contrato, hace las veces de ley, por que a eso se están obligando las partes de común acuerdo y sin que existan vicios ocultos.

La Escuela Kelseniana señala que el contrato es una norma jurídica individualizada, en esta postura no cabría la suplencia de la voluntad de las partes por lo que la interpretación de los contratos debería de concretarse a lo pactado.

El Código Civil, da una definición de contrato en sentido estricto, reduciéndolo al convenio o acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, pero al establecer que las disposiciones sobre contratos son aplicables a los convenios y otros actos jurídicos, borra toda diferencia Legal entre los mismos dejando todo en simple terminología.

El contrato es la fuente de las obligaciones pecuniarias más común y le es aplicable toda la teoría del acto jurídico patrimonial

Finalmente podemos manifestar que los contratos son la especie y el género los convenios, y que cuando los convenios se crean y transfieren

derechos y obligaciones entre las partes, se eleva a la categoría de contrato, el cual podemos decir que forma una especie de ley específica, en virtud de que las partes de común acuerdo y sin que existan vicios ocultos, se obligan a cumplir determinadas obligaciones y derechos, los cuales quedan delimitados en el contrato respectivo, por lo que el incumplimiento a alguna cláusula da origen a que una de las partes tenga el derecho de hacer valer jurídicamente en contra de la otra parte, la acción que corresponda, por ese incumplimiento.

## **2.2 Derechos reales y personales.**

El ser humano para la satisfacción de sus necesidades requiere de las cosas o bienes, ya sea en forma directa o a través de la acción de otras personas, esta distinción entre el uso y aprovechamiento directo e inmediato, o la satisfacción a través de otro que ha sido consagrada por el Derecho en los conceptos de derecho real y derecho personal.

El Derecho real ha sido definido por los autores, pues los Códigos no lo hacen, como el poder directo e inmediato sobre una cosa frente a cualquiera que está obligado a respetar y no estorbar su ejercicio. El Derecho real típico es la propiedad o dominio, del que se derivan otros menos amplios considerados como desmembramientos del mismo.

Podemos citar como características del Derecho Real que lo distinguen del Derecho Personal, atendiendo lo interno y externo del derecho; en cuanto al aspecto interno el titular no requiere de la intervención de un tercero para ejercer sus facultades, pues el contacto con la cosa es directo e inmediato y el goce se traduce en la posibilidad de usar, disfrutar o hacer suyos los frutos y disponer o consumir la cosa, estas facultades propias del dominio pueden estar asignadas a diversos titulares, correspondiendo las de uso y disfrute a los títulos de los derechos reales de goce sobre cosa ajena en los casos de usufructo, uso, habitación y servidumbre.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> BEJARANO S., Manuel, *Obligaciones Civiles*, 3ª. ed., México 1984, ed. Harla, p.5

Desde el aspecto externo, el derecho real se presenta como un poder con eficacia, esto es, el sujeto pasivo de la relación es todo el mundo obligado a respetar tal derecho, de lo que se derivan las facultades de persecución, reivindicación y preferencia; en cuanto al titular puede perseguir el bien en poder de cualquiera que lo detente, para recuperar su posesión.

Los Derechos reales de goce se les conoce como principales o de primer grado: junto a ellos existen otros derechos reales accesorios, de seguridad o de garantía que consisten en la afectación de una cosa para garantizar la preferencia en el pago de una obligación personal, de allí su carácter de secundario y accesorio. Es el caso de los derechos reales de garantía (prenda o hipoteca) a ser pagado con preferencia de los otros acreedores que sólo tengan un derecho personal sobre el deudor común.<sup>10</sup>

En ocasiones el orden público otorga algunas prioridades o preferencias que dan a ciertos derechos personales algunas características del derecho real como la oposición, el derecho de recuperar, la preferencia en el pago, pero sin que puedan considerarse como auténticos derechos reales. En realidad no existe una verdadera diferencia entre el derecho real y el personal, en lo que se ha dado en llamar concepción obligacionista de los derechos reales, esto es, lo asimila a los derechos personales o de crédito.

En resumen la obligación común o derecho personal, tiene como datos distintivos los siguientes:

**1)** Compromete al deudor en lo personal, el deudor está determinado por su identidad personal, el obligado a la prestación puede ser el señor Juan Pérez Bautista, etc., siendo el responsable una persona y nada más.

**2)** Compromete todo el patrimonio del deudor. Si éste no paga, el acreedor podrá hacer efectiva la obligación, trabar ejecución y embargar en su

---

<sup>10</sup> BAQUEIRO R., Edgar, Ob.cit., p.34

caso, cualesquiera de los bienes afectables que figuren en el activo patrimonial del deudor en el momento del secuestro.

3) Puede ser transmitida sólo mediante un contrato que se llama cesión o asunción de deudas.

Las obligaciones Reales se caracterizan básicamente por lo siguiente:

a) No ligan al deudor en cuanto a su persona o identidad personal, sino que está determinado por el hecho de ser propietario o poseedor de una cosa.

b) Puede transmitir la deuda al transferir la cosa. La deuda sigue a la cosa; por tanto, para dejar de ser deudor le basta con enajenar la cosa o abandonarla.

c) El obligado responde de su deuda solamente con la cosa, no con todo su patrimonio y, si renuncia a ella, se desembaraza de su deuda.

## 2.3 Clasificación de los contratos

1) **Por su perfeccionamiento:** Antes de iniciar la clasificación o división de los contratos, es pertinente aclarar, que algunas sólo tienen un valor histórico, en tanto que otras conservan su importancia en el Derecho moderno. Si examinamos los contratos desde el punto de vista de su formación, se clasifican en: *verbis*, *litteris* (verbales, literales) y *consensu*: (reales y consensuales).

Los *verbis* se perfeccionan por el empleo de palabras solemnes. Entre ellos podemos citar la estipulación, *la dictio dotis* y *el iusiurandum liberti*. Los *litteris* eran aquellos que se concluían a través de inscripciones o asientos verificados en los registros o *codex* que acostumbraban llevar los ciudadanos romanos. Los

perfeccionaban mediante el consentimiento seguido de la entrega de una cosa, tales eran: mutuo, comodato, depósito y prenda. Los consensuales, se concluían por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de alguna formalidad, así: venta, arrendamiento, localización, sociedad y mandato.

También revisten interés las clasificaciones siguientes de los contratos:

a) Formales y no formales. Los primeros requerían para su perfeccionamiento el empleo de palabras solemnes: nexum, verbis, etc.: los segundos no exigían solemnidad alguna entre ellos: reales y consensuales.

b) De acuerdo con la relación de dependencia que entre los contratos pueda existir, se clasifican en principales, cuando desempeñan una función propia, existiendo por sí mismos: venta, arrendamiento, localización, préstamo; y accesorios, cuando su existencia no se justifica no sino en razón de otros contratos a los cuales iban unidos ejemplo la fianza.

c) También, se clasifican los contratos en nominados e innominados. Eran nominados, aquellos a quienes la Ley había dado un nombre: venta, comodato, etc.; e innominados los contratos que la Ley no le otorgaba un nombre en específico.

Después de analizar los contratos por su perfeccionamiento, podemos ubicar al contrato de arrendamiento, dentro de los contratos consensuales, formales, principales y nominados.

**2. Por la manera de interpretarlos:** Se dividen en: Contratos de derecho estricto y de buena fe. Los primeros, eran aquellos que para su interpretación el juez no debía tomar en cuenta consideración alguna extraña a los términos del mismo contrato. Los de buena fe, eran aquellos que para su interpretación y ejecución, el juez gozaba de mayor amplitud de criterio. Debía

estatuir según la equidad, y tomar en cuenta la buena fe e intención presunta de las partes de acuerdo con aquel principio que formulara el jurista Papiniano de que en las convenciones debe atenderse, más que a las palabras a la verdadera voluntad o intención presunta de las partes.

El contrato de arrendamiento, lo ubicamos dentro de los contratos de derecho estricto, es decir, el juez se basa en lo estipulado en el mismo contrato y en lo que señala la misma Ley que lo rige.

**3. Por sus efectos sobre las partes:** En relación a los efectos de los contratos sobre las partes se clasifican en:

**a) Contratos unilaterales y sinalagmáticos o bilaterales.** Los primeros engendran obligaciones a cargo de una sola de las partes, como sucede en el mutuo y en los contratos verbis y litteris. En los sinalagmáticos las obligaciones son para ambas partes, la compraventa y el arrendamiento, que es el contrato del cual nos abocaremos más para nuestro estudio. A su vez los contratos sinalagmáticos se subdividen en bilaterales perfectos e imperfectos, con lo que se entiende, respectivamente, que algunas veces nacen obligaciones recíprocas como en el arrendamiento y la compraventa, mientras que en otros sólo creaban obligaciones para una sola parte, aunque por circunstancias eventuales podían nacer también para la otra como en el comodato, al concluirse no creaba obligaciones sino sólo para el comodatario que cuidaba la cosa prestada; pero si realizaba gastos para su conservación surgía a cargo del comodante la obligación de reintegrárselos. Lo mismo sucede en el mandato, depósito y prenda. Estos contratos daban lugar a dos acciones, una directa y la otra contraria.

**b) Contrato a título gratuito y a título oneroso.** Según que ventajas obtenga uno sólo de los contratantes (acreedor o deudor) o que ambos saquen provecho de él. Entre los primeros, tenemos el depósito que se hace en provecho exclusivo del depositante; y el comodato, hecho exclusivamente en beneficio del

comodatario. Son a título oneroso la compraventa y el arrendamiento, porque implica sacrificios o desembolsos recíprocos. Los citados contratos onerosos admitían una nueva división: conmutativos cuando las prestaciones a cargo de las partes eran ciertas, y aleatorios cuando éstas dependían de un acontecimiento incierto, es decir, del azar.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, clasifica como contratos aleatorios al juego y la apuesta; el artículo 2764 del Código citado estatuye: La ley no concede acción para reclamar lo que se gana en juego prohibido. El Código Penal señalará cuáles son los juegos prohibidos; y el artículo 2768 del mismo ordenamiento Legal antes invocado, dispone que: la deuda de juego o de apuesta prohibidos no puede compensarse ni ser convertida por novación en una obligación civilmente eficaz.

El contrato de arrendamiento es bilateral y oneroso, clasificaciones que estudiaremos más adelante de manera más particular.

## **2.4 Elementos esenciales del contrato**

Los elementos esenciales del contrato los podemos dividir en dos grupos que son de existencia y de validez, analizaremos primero los elementos de existencia, los cuales son los siguientes:

### **A) Voluntad o consentimiento.**

Es el primer elemento de existencia o esencial, el cual se debe de entender para este estudio en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades, por ejemplo en el llamado "aventon a ride", existe un cierto acuerdo de voluntades, pero falta la voluntad del supuesto deudor para obligarse, por lo que no hay verdadero contrato y por ello

mismo el transportista puede en cualquier momento cambiar de ruta o negarse a llevar a su acompañante.

El consentimiento, en su primera acepción o sea como voluntad del deudor para obligarse, exige que en el deudor haya:

**a)** Una voluntad real, que no existe en el infante, en el ebrio, en el hipnotizado, en el drogado y en el demente, si bien los tribunales suelen considerar estos casos como vicio del consentimiento.

**b)** Que la voluntad sea seria y precisa, ya que una promesa por simple juego o de broma, o en escena o con fines didácticos, o un consentimiento simulado, o cuando vagamente se dice, por ejemplo, que se vende algo a menos costo, no constituye la voluntad de obligarse.

**c)** Que dicha voluntad se exteriorice, sea en forma expresa o tácita, por ejemplo la aceptación del mandato y la tácita reconducción por lo que se refiere al arrendamiento, que es el tema que nos ocupa, que es el hecho de que el contrato de arrendamiento fenece, pero continua sin oposición del arrendador, es el caso en que el simple silencio implica consentimiento y genera obligaciones por lo que hace al arrendador, cuando éste no exige la desocupación después de ese término.

**d)** Que esa voluntad tenga un determinado contenido, requisito éste que dio origen a dos doctrinas: la francesa, que da preferencia a la voluntad interna, aunque exige la exteriorización de ésta y la alemana, que atiende fundamentalmente a la voluntad declarada. Nuestro derecho corresponde al parecer en este punto al sistema de la voluntad interna, tanto por la importancia que concede a los vicios del consentimiento, como por su preferente indagación de la intención de los contratantes para interpretar un contrato, sin embargo podemos afirmar que nuestro derecho actual, más bien se orienta hacia el sistema

de la voluntad interna declarada , ya que la escueta voluntad interna que no se exterioriza carece de la relevancia jurídica, al igual con lo que sucede con las reservas mentales, en que existe voluntad oculta que es contraria a lo que se declara.

Suelen distinguirse dos clases de declaraciones de voluntad en un negocio jurídico: las declaraciones recepticias, que para producir la eficacia que le es propia deben estar dirigidas a una determinada persona (notificación al deudor acerca de la cesión de un crédito, oferta contractual, desistimiento, etc.) y las declaraciones no recepticias, que para producir sus efectos no requieren de un destinatario concreto o determinado (promesa al público, testamento, etc.)

El consentimiento en su segunda acepción, o sea, como acuerdo de voluntades, no existe cuando hay coincidencia con las dos voluntades, lo que ocurre principalmente en los casos del llamado error-obstáculo, que corresponde al error sobre el objeto-cosa del contrato (el comprador creyó adquirir una finca y el vendedor creyó que enajenaba otra) y al error sobre la clase de contrato que se celebra ( se recibe una suma de dinero en la creencia de que se le ha hecho una donación, pero el que la entrega creyó que daba en mutuo tal cantidad) Sin embargo, no toda deficiencia en el consentimiento hace inexistente el contrato, pues hay vicios del mismo que afectan sólo la validez de un contrato existente, según acontece con el error-nulidad o error-vicio y con la violencia moral o intimidación y defectos que ni siquiera lesionan su validez, como ocurre con el error indiferente y con el temor reverencial de que se habla después.<sup>11</sup>

En conclusión podemos manifestar que la voluntad de celebrar un contrato entre las partes se llama consentimiento y es un elemento complejo formado por la integración de dos voluntades que se conciertan, es un acuerdo de voluntades, dos querer que se reúnen y constituyen una voluntad común.

La forma en que se da el consentimiento, requiere de dos emisiones de voluntad sucesivas, de dos declaraciones unilaterales: que son la oferta o

---

<sup>11</sup> SANCHEZ M., Ramón, *De los Contratos Civiles*, México 1995, ed. Porrúa, pp.28,29.

propuesta y la aceptación; el consentimiento y por lo tanto el contrato, no es ni la oferta sola ni es la aceptación sola, ambas reúnen y se funden para que se de el consentimiento, el acuerdo de voluntades se forma cuando una oferta vigente es aceptada lisa y llanamente. Determinar el momento en que se logra el acuerdo es de suma interés, ya que a partir de entonces surge el consentimiento, nace el contrato y empieza a producir sus efectos legales, pues antes de su formación no hay contrato ni obligaciones, salvo la de mantener la propuesta en los casos excepcionales en que surte efectos autónomos.

### **B) El objeto del contrato.**

Es el segundo elementos esencial o de existencia del contrato, que conforme a la definición Legal del contrato, el objeto directo e inmediato del contrato es la creación o la transmisión de obligaciones o derechos (sean personales o reales) pero por una elipsis que viene desde el Código Napoleónico, se menciona como objeto del contrato lo que propiamente es el objeto de la obligación creada o transmitida por él. Este objeto indirecto o mediato del contrato, puede ser o la prestación de una cosa o la cosa misma, o bien la prestación de un hecho o el hecho mismo. A este particular resulta muy útil el empleo de la terminología de objeto-cosa o de objeto-hecho del contrato.

Considerado ya el objeto mediato o indirecto del contrato, la prestación de una cosa puede consistir: o en la enajenación de una cosa cierta o de un género o en la constitución de un derecho real, ejemplos: en la venta de una cosa, en la constitución de un usufructo o en la concesión del uso o goce temporal de una cosa cierta como el arrendamiento, el comodato, etc.

Así mismo, la prestación de un hecho puede consistir o que el deudor haga algo determinado o que no lo haga, como por ejemplo del primer supuesto, es la obligación del arrendatario de usar la cosa arrendada conforme al destino

convenido o a la naturaleza de dicha cosa, y como ejemplo del segundo supuesto, es la obligación del depositario abstenerse de usar la cosa en depositada.

Los juristas indican que existen tres acepciones para la palabra objeto y en concreto a lo referente al objeto del contrato, las cuales son la siguientes:

1) El objeto directo del contrato, que es el de crear o transferir derechos y obligaciones.

2) El objeto indirecto del contrato, que es el objeto de las obligaciones engendradas por él y que puede consistir en dar, hacer o no hacer;

3) La cosa misma que se da.

La más correcta es la segunda, pues la primera es inútil e inexacta, todos los contratos tendrán el mismo objeto y la tercera comprende sólo una especie de objeto: el de dar. Por tanto, el objeto de todo contrato es el objeto de la obligación creada por él. De ahí que el contrato tendrá tantos objetos, como obligaciones haya engendrado: cada obligación tiene su propio objeto, el cual consistirá en el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se comprometió en el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se comprometió o que debe efectuar.

Para descubrir cual es el objeto de una acto jurídico, basta responder a la pregunta: A que esta obligado el deudor?, la respuesta a tal interrogante proporciona el objeto. Este objeto puede consistir en dar algo, hacer algo o no hacerlo. Se ha agregado el tolerar (permitir que otro haga) pero ello se traduce también en un no hacer del obligado; supone también una abstención del deudor, su conducta consiste en ello.

En Resumen, hay obligaciones de dar, hay obligaciones de hacer y hay obligaciones de no hacer y en estas obligaciones se basa fundamentalmente el objeto del contrato.

Conforme al Código Civil vigente para el Distrito Federal, el **artículo 1824**, cita que son objeto de los contratos:

- I) La cosa que el obligado debe dar.
- II) El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Las obligaciones de dar, son por ejemplo el contrato de compra-venta, donde el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad o titularidad de un bien o derecho y el comprador tiene la obligación de dar o pagar por ese bien o derecho un precio cierto y en dinero. Los objetos de la compra-venta (que son los objetos de las obligaciones creadas por el contrato) son, respectivamente, la transmisión del dominio de la cosa vendida y el pago del precio. Ambas son obligaciones de dar, tienen por objeto prestaciones de cosa, cuyo fundamento se encuentra regulado en el artículo 2248 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Así mismo el contrato de arrendamiento que es el tema que nos ocupa, es una obligación de dar, el arrendador esta obligado a dar la posesión temporal del inmueble y el arrendatario, tiene la obligación de dar el pago de la renta que se estipule en el contrato respectivo.

Las obligaciones de hacer, tenemos como ejemplo el contrato preliminar o promesa de contrato, las partes se comprometen a celebrar un contrato futuro, como lo dispone el artículo 2243 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, ambos contratos están obligados a hacer un nuevo contrato, éste es el objeto de sus obligaciones. Este acto engendra prestaciones de hecho, su objeto es hacer.

El ejemplo de abstenciones, puede ser que celebre el contrato de compra-venta de mi casa, en el cual se introduce una cláusula por la que el nuevo propietario asume que no podrá venderla a determinada persona, su fundamento se encuentra regulado en el artículo 2301 del Código Civil vigente en el Distrito Federal. Este contrato genera una obligación cuyo objeto es una abstención, que es la de no vender a determinada persona.

El contrato debe tener un objeto posible, pues, de lo contrario, dicho acto no llega a existir. Cuando no puede ser materia del contrato un objeto determinado, será objeto imposible aquella cosa, hecho o abstención que no tenga realización real, por que la impida una ley natural o una ley jurídica. Por lo tanto, hay dos clases de imposibilidad, la natural y la jurídica.

El Objeto-cosa del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el Comercio.

En primer lugar la cosa debe existir, por que si la cosa ya pereció antes del contrato, por ejemplo, si murió el animal que se iba a vender o si se extinguió el crédito que se iba a ceder o si el bien de que se trata desapareció definitivamente o quedo fuera del comercio no habrá objeto del contrato y el contratante que tuviera conocimiento antes de celebrarlo, de la inexistencia de la cosa, debería pagar a la otra el interés correspondiente, es decir, la utilidad que hubiera obtenido si se hubiera celebrado el contrato con dicha cosa.

### **C) Solemnidad.**

Es el tercer elemento esencial o de existencia del contrato o acto jurídico. La importancia social o económica de ciertos actos impone la necesidad de que su exteriorización se realice con determinados ritos que son condición de su existencia.

El Derecho Mercantil cambiario presenta casos de actos solemnes, como son los títulos de crédito que consagran declaraciones unilaterales de voluntad, para la existencia del acto requiere del otorgamiento de un documento que cumpla con una serie de menciones y declaraciones precisadas por la Ley. La falta de alguna de ellas hace inexistente al título de crédito como tal. En el contrato de arrendamiento, también debe existir solemnidad, las cuales se encuentran plasmadas en las cláusulas del contrato, que establece la Ley, en cuanto a sus derecho y obligaciones que debe tener el arrendador y el arrendatario, por lo que la falta de los elementos señalados por la ley, lo pueden hacer inexistente.

En los contratos existe una diferencia entre acto solemne y el acto formal, pues, mientras en el primero el rito es un ingrediente necesario para la creación del acto, en el segundo es un elemento para la prueba del mismo.

## **2.5 Elementos de validez.**

Estos elementos del contrato también se les llama de inmunidad, son cuatro elementos que conjuntamente debe tener el contrato ya existente para no estar afectado de nulidad, de manera que la falta de uno de esos cuatro elementos hace que el contrato en cuestión resulte privado de efectos jurídicos. Tales elementos de validez del contrato, son la *capacidad de las personas* autoras del mencionado consentimiento; la *forma* libre o señalada por la ley para la expresión exterior de dicho consentimiento; la *ausencia de vicios del mismo consentimiento*; y que *el objeto* de referencia que sea lícito, es decir, no contrario al orden público ni a las buenas costumbres.

La presencia de los cuatro elementos de validez en un contrato ya existente impiden que se produzca la nulidad de ese contrato, pero ellos mismo no confieren a éste eficacia jurídica, es decir, que produzca efectos jurídicos. Son solo factores de inmunidad que impiden que se produzca la nulidad correspondiente a la falta de uno de ellos, pero directamente no dan o producen

eficacia al contrato. Son como las vacunas que evitan la aparición de la enfermedad o padecimiento correspondiente a cada una de ellas, pero que no dan o suministran la salud al que ha recibido su aplicación.

El elemento de eficacia es el elemento que la ley requiere para que un contrato ya existente con todos los elementos de validez, pueda producir efectos jurídicos, bien sea en el propio patrimonio o sobre un patrimonio ajeno. Tal elemento de eficacia es la legitimación para contratar que la ley exige en cada una de las personas que celebran un determinado contrato.

En esta materia, hay un principio general y dos posibles excepciones. Por principio general, toda persona puede ser parte en un contrato, cuyos efectos jurídicos recaen sobre el propio patrimonio de esa persona.

Por excepción, hay ciertas personas que no pueden ser parte en determinados contratos y debido a ello éstos no producen efectos jurídicos. Por ejemplo, ni los abogados, ni los jueces, ni los peritos pueden ser parte compradora en la venta de los bienes que son objeto de los juicios en que dichas personas intervengan, razón por la cual la venta en contravención de esa prohibición no produce efectos jurídicos.

Analizaremos los elementos de validez antes citados, de la siguiente forma:

### **A) Capacidad de las Personas.**

La capacidad de las personas, es la aptitud que la ley reconoce a la persona para adquirir y tener derechos, que es la llamada *capacidad de goce*, o para usar o poner en práctica esos derechos, que la *capacidad de ejercicio*.

a) **La capacidad de goce** la tiene toda persona, sin excepción, desde el momento de su concepción, hasta el momento de su muerte, así lo reconoce

como tal el artículo 22 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que señala que la capacidad de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código.

Por respeto a esta capacidad de goce, inherente al valor y a la dignidad de la persona humana y por ser el derecho a la vida el soporte necesario de todos los demás derechos, no puede la ley permitir ni el aborto para privar la vida al concebido y no nacido, ni la eutanasia, es decir, poner fin a la vida humana de una persona disminuida, enferma o moribunda, cualesquiera que sean los medios o motivos para hacerlo.<sup>12</sup>

**b) La capacidad de ejercicio**, la tiene también toda persona, pero con las excepciones expresas por la ley, esto lo podemos analizar con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1798 del Código Civil vigente en el Distrito Federal: Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

La capacidad para contratar pertenece a la capacidad de ejercicio y es una de las manifestaciones de ella. Consiste en la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí solo, el contrato sin necesidad de la asistencia de otras personas.

No debe confundirse la capacidad de ejercicio con la legitimación en general, consistente ésta en las condiciones especiales que la ley exige para adquirir y tener determinados derechos, o bien para ejercitar éstos. Así por ejemplo, no puede afirmarse que un joven de 20 años de edad tenga una parcial incapacidad de ejercicio por el hecho de no poder ser Presidente de la República con esa edad, en virtud de la Constitución exige que para ser Presidente de la República se requiere la edad de 35 años cumplidos; como tampoco que un

---

<sup>12</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramon, Ob.cit. p.45

extranjero tenga una parcial incapacidad de ejercicio por el hecho de carecer de derechos políticos conforme a la Constitución.

Carecen de capacidad para contratar, las personas que estén incapacitados o discapaces, teniendo una incapacidad natural y Legal, en cuyo caso se encuentran los menores de dieciocho años de edad y aquellos mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos y que no pueden gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio. Hay menores que tienen capacidad de ejercicio para contratar. Así ocurre con los emancipados, si bien requieren de una formalidad habilitante, que es la autorización judicial para celebrar contratos translativos de propiedad o de hipoteca sobre bienes raíces.

Como nos podemos dar cuenta la capacidad de ejercicio, se encuentra delimitada básicamente en lo que señale la ley para poder ejercitar ese derecho como tal, por lo que en cada caso en concreto debemos analizar si para poder contratar o realizar algún acto jurídico tenemos esa capacidad conforme lo establece o regula la ley.

**B) Ausencia de vicios en la voluntad.-** Un contrato para que sea válido, requiere de quienes lo celebren, expresen libremente su consentimiento, y exento de vicios, ya que, si el contrato se encuentra afectado por alguno de ellos la parte perjudicada puede solicitar su nulidad. Los vicios más comunes son: el error, el dolo, la violencia o intimidación y la lesión, a continuación los analizaremos brevemente.

**1) Error:** es el falso conocimiento de la realidad o el desconocimiento de alguna circunstancia que, sea determinante de la voluntad en el acto jurídico. El Código Civil lo considera como un vicio de la voluntad que produce la nulidad del acto jurídico.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> BAQUEIRO R., Edgard, *Derecho Cívil*, Biblioteca Jurídicos Temáticos Volumen 1, México 1998, J. Harfa, p.43

El error puede ser de hecho o de derecho, el error de hecho, recae sobre el objeto, el fin o motivo del acto. El error de derecho es causa de nulidad cuando el acto va a producir efectos distintos de los deseados por las partes que realizan algún acto o contrato, pero que siempre y cuando estén previstos por la norma.

En el caso particular que nos ocupa, es decir, en el contrato de arrendamiento, el error se puede darse de muchas maneras, y puede ser por la naturaleza del acto jurídico que los contratantes creen estar celebrando, es decir, que un contratante crea que va a rentar un inmueble con promesa de compraventa por que así se lo haga ver el arrendador y simplemente sea un contrato de arrendamiento liso y llano.

**2) Dolo:** Maquinación o artificio de que se sirve un contratante para engañar al otro. Es toda conducta intencionadamente mala y desleal que produce un daño ilícito, se dice que es el grado máximo de la culpa.

El dolo según el Código Civil, es una forma de inducir al error y constituye un vicio de la voluntad que produce la nulidad del acto jurídico, lo define como cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantenerlo en él a alguno de los contratantes.

En materia de arrendamiento, el dolo puede consistir en que el arrendador, contrate con el arrendatario y le manifieste que le arrenda el inmueble por que cuenta con tinaco, boiler de paso y no sea cierta tal situación.

**3) La intimidación:** Este vicio llamado comúnmente violencia, se puede definir: como un acto de fuerza material o moral ejercido contra una persona para obligarla a prestar su consentimiento en un contrato.

Es la acción física o moral lo suficientemente eficaz para anular la capacidad de reacción de la persona sobre quien ejerce. Esto se puede dar en

cualquiera de los contratantes, ya sea arrendador o arrendatario, en función a un contrato de arrendamiento.

**4) La lesión:** Se presenta la lesión cuando una parte contratante se aprovecha de la ignorancia o extrema necesidad de la otra. En el caso, no existe dolo ni intimidación, pues no hay engaño ni violencia física o moral; simplemente encontramos abuso de la desigualdad intelectual o social de los contratantes.

Vicio del que resulta afectado un contrato conmutativo cuando existe en él una desproporción inequitativa entre las prestaciones recíprocas de las partes, susceptible de causar a una de ellas un daño o perjuicio, en atención al cual, y a su origen, ésta quede legalmente autorizada para reclamar la rescisión.<sup>14</sup>

En este caso, se puede dar la lesión, cuando un arrendador le ofrece en arrendamiento a otra persona un inmueble con todos los servicios que debe tener cualquier inmueble y resulta que no tiene ninguno, existe una desproporción del precio que va a pagar el arrendatario, en virtud de que no existen los servicios que manifestó el arrendador.

**5) La forma:** Cuando la Ley exige determinada forma para la celebración de un contrato, dicha formalidad es un elemento de validez del propio contrato, ya que la omisión de esa formalidad exigida por la ley hace que el contrato en cuestión pueda ser impugnado de nulidad relativa.

Acerca de la forma de los contratos, nuestro Código Civil vigente en el Distrito Federal, contempla disposiciones al parecer contradictorias y que contrastan entre sí. El Código Civil vigente en el Distrito Federal, permite también purgar en un contrato el vicio de la falta de forma exigida por la ley, bien sea a través de la ratificación expresa, mediante la reiteración del contrato con las formalidades legales omitidas, exigiéndose así por conformación la acción de nulidad, o bien a través del cumplimiento voluntario de dicho contrato, mediante su

---

DE PINA VARA, Rafael, *Diccionario de Derecho*. 17ª. ed., México 1991. ed. Porrúa, p.353

ratificación tácita. Sin embargo, tanto en la confirmación o ratificación expresa, como en la ratificación tácita o cumplimiento voluntario, son las dos partes mismas las que han convalidado el contrato que se celebró sin la formalidad exigida por la ley.

La forma exigida por la ley para la celebración de un determinado contrato, debe observarse tanto en la oferta, como en la aceptación de la misma, siendo una aplicación de esta regla el caso de la aceptación de la donación, y en cambio, una excepción a ella ocurre con la aceptación tácita del mandato. La falta de la forma únicamente puede producir una nulidad relativa y no absoluta, por lo que el contrato producirá provisionalmente sus efectos, hasta en tanto no se decrete dicha nulidad.

**C) Licitud en el objeto, motivo o fin:** Es el tercer elemento de validez de los contratos, la ley exige que el objeto, motivo o fin de los actos sean lícitos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1795 fracción III del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Recordemos que el objeto del contrato es el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo se obliga, y el motivo o fin, es el propósito que le induce a su celebración, que es el por que se obliga. En resumen, para que el contrato sea válido, es indispensable que, tanto a lo que se obligó el deudor, como el por qué de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público. El contenido de las cláusulas del contrato de arrendamiento, deben ser apegadas y respetar las normas legales, pues en su acatamiento se sustentan el orden jurídico y la paz social, luego entonces un contrato que no reúna estas formalidades, será nulo.

Independientemente de lo anterior, cabe hacer mención, que los elementos del contrato de arrendamiento son los **personales**, que lo constituyen el arrendador y el arrendatario; y los **reales**, que se conforman por la cosa, el

precio y el tiempo, estos elementos que constituyen el contrato de arrendamiento, los estudiaremos y analizaremos más adelante.

## **CAPÍTULO III**

**ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y GENERALIDADES DEL**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En el presente capítulo estudiaremos que es el contrato de arrendamiento, en que consiste, quienes son las partes, que derechos y obligaciones tienen, que es el subarriendo, el traspaso, rentas congeladas, en fin, ya empezaremos al estudio en particular del contrato de arrendamiento, que es el objeto de estudio, y posteriormente continuar con el procedimiento en materia de arrendamiento y finalmente analizar el objeto principal del estudio de la presente tesis.

### **3.1 Contrato de arrendamiento**

Inspirados en el proyecto del Código Civil Español de Florencio García Goyena, cuyo artículo 1473 definía al arrendamiento como "Un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra, el goce o el uso de una cosa, por un precio determinado; nuestro primeros código civiles definían al arrendamiento como un "contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto".<sup>15</sup>

El código actual retocó solo la definición anterior, para establecer que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento es un contrato bilateral en sentido estricto, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera y que tiene parcialmente el carácter de personal por lo que hace al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, según lo dispone el artículo 2480 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Además es un contrato formal, por que debe otorgarse por escrito, imputándose al arrendador la falta de esta formalidad y debiendo además, cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos, inscribirse en el

---

<sup>15</sup> SANCHEZ M., Ramón, *De los Contratos Civiles*, México 1995, ed. Porrúa, p.233.

Registro Público de la Propiedad, como lo dispone el artículo 3042 fracción III, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en esta Ciudad, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años.

El arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real. Las obligaciones generales del arrendador y del arrendatario previstas por el legislador pueden aumentarse o modificarse por pacto expreso; así mismo, salvo las obligaciones esenciales que no pueden faltar, la entrega y uso garantizado de la cosa y el pago de la renta, las demás obligaciones pueden hasta ser suprimidas por voluntad de las partes.

### **3.2 El arrendador y el arrendatario y su causahabencia. obligaciones.**

Las dos partes, el arrendador que da la cosa en arrendamiento como el arrendatario que recibe la cosa, integran los **elementos personales** del contrato de arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar; además el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni tener alguna legitimación Legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien por estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización.

El causahabiente en el contrato de arrendamiento, es la persona que adquiere derechos y obligaciones del causante que es el arrendatario, por lo que la figura de la causahabencia, es la persona que adquiere los derechos y obligaciones contraídas por el arrendatario, por diversas causas, una de ellas puede ser la muerte del arrendatario.

Es importante hacer mención que el arrendamiento se tramite en la vía civil respecto de bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento sobre bienes raíces que se pueda llevar a cabo en la vía mercantil, aunque las partes lleven a cabo actividades meramente comerciales, a diferencia de los bienes muebles, que puede ser arrendamientos que se tramiten en la vía civil o mercantil, según los casos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 75 fracción I y II del Código de Comercio en donde se habla de los actos de comercio; en virtud a la diferencia antes expuesta, aunque se trate de un arrendamiento de inmueble en el que ambas partes sean comerciantes, los juicios relativos a tal contrato deben de tramitarse en la vía civil y no en la mercantil.

En cuanto al *Arrendatario*, por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, ya sea mueble o inmueble, existiendo desde luego, las siguientes excepciones: Carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios o empleados públicos, como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones, según se encuentra fundamentado en los artículos 2404, 2405 y 569 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Permitir estos arrendamientos, sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.

En cuanto a el *Arrendador*, la regla general es en el sentido de que el dueño o la persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa, pero con algunas limitaciones como lo son las siguientes: Cuando el arrendador ya dio en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede volverla a dar en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo; cuando la cosa arrendada esta hipotecada, no puede el dueño darla en arrendamiento, por un plazo mayor que el de la hipoteca y si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rústica, no puede darla en arrendamiento por más de un año, o si se grava una

finca urbana, por más de dos meses; cuando el arrendamiento se celebra por más de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial, que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente, como lo dispone el artículo 2495 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; y cuando la cosa pertenece en copropiedad, es decir, varias personas son los dueños del inmueble, no puede uno solo de ellos, sin el consentimiento de los demás, dar en arrendamiento la cosa indivisa, con fundamento en el artículo 2403 del Código antes citado, pero si puede darla en arrendamiento la mayoría de dichos copropietarios, por tratarse de un acto de administración, artículo 946 del mismo ordenamiento Legal invocado con anterioridad.

Los arrendamientos de larga duración o con anticipos considerables de rentas son actos de administración extraordinarios o constituyen un acto de dominio, motivo por el cual el albacea necesita del consentimiento de los herederos o legatarios, en su caso, para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año los bienes de la herencia, artículo 1721 del Código Civil vigente del Distrito Federal, que es también el plazo que tiene el albacea para cumplir sus funciones y por tanto, para adjudicar los bienes a los herederos y legatarios, tutores y padres necesitan autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo de más de cinco años los bienes de sus representados o para recibir anticipos de rentas por más de dos años, según se encuentra fundamentado en los artículos 436, 573 y 574 del mismo ordenamiento Legal antes citado.

Los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas, su fundamento se encuentra establecido en el artículo 553-I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Los apoderados generales para actos de administración, que requieren cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados, cuando el contrato es por más de seis años o con anticipos de rentas por más de tres años, ya que tales contratos constituyen un acto de administración extraordinaria, razón por la cual deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, artículo 3042 fracción III del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Finalmente, el dueño o usufructuario de la cosa puede autorizar a una persona a dar en arrendamiento dicha cosa no sólo a través de un mandato, sino mediante una simple autorización a esa persona, como por ejemplo el arrendador que faculta al arrendatario para dar en subarrendamiento a un tercero, situación que se encuentra fundamentada en el artículo 2480 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; o bien el depositante, el comodante o el deudor prendario que mediante un pacto expreso, pueden autorizar al depositario, al comodatario o al acreedor prendario, respectivamente para dar en arrendamiento la cosa que recibieron.

### **A) Obligaciones del arrendador**

Esencialmente consisten substancialmente en *entregar la cosa* en estado apto para el uso convenido o natural de la misma cosa, *conservar la cosa* en ese estado adecuado y *garantizar dicho uso*, que es la única obligación que no puede renunciarse y nunca puede faltar. Esta triple obligación de entregar, mantener y sanear, será materia de estudio en lo particular de cada una de ellas, aclarando que las obligaciones generales del arrendador se encuentran reguladas en los artículos 2412 al 2424 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

**1) Deber entregar la cosa:** Es una obligación compleja, debe entregarla con todas sus pertenencias y debe entregarla en estado de servir, para el uso convenido o natural de la misma cosa, según se encuentra establecido en

el artículo 2412 fracción I del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Dicha entrega debe hacerse en el tiempo convenido y a falta de tiempo expreso, tan pronto como sea requerido por el arrendatario y no hasta transcurrido los treinta días siguientes a la interpelación, como ocurre con otras obligaciones.

Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general, la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa, hasta el día en que la devuelve al arrendador, por lo tanto, si no hay entrega de cosa, tampoco hay obligación de pagar renta.

La entrega puede ser real o virtual, esto es, que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa, o bien puede el mismo arrendatario tener un mandato del arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la cosa.

Las pertenencias de la cosa, cuya entrega debe hacerse, también pueden ser muy variables, ejemplo: las llaves, muebles de baño, de cocina, closets, cortinas, línea telefónica, etc., e incluso consistir en determinadas construcciones o en ciertas obras futuras de aceptación que expresamente se obligue el arrendador a ejecutar después, cuando el arrendatario ya esté en posesión de la cosa.<sup>16</sup>

Si se trata de una casa habitación la entrega de la cosa, debe reunir las condiciones de salubridad o higiene que las autoridades sanitarias y administrativas en general exijan para que dicha finca sea habitable e higiénica, según lo establece el artículo 2448-A del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Con todo lo anterior, es correcto señalar que en los contratos de arrendamiento, el arrendatario acepta recibir la cosa en el estado que se encuentra.

---

<sup>16</sup> SANCHEZ M., Medal, Ob.cit, p.254

**2) Deber de Conservar:** El arrendador debe conservar la cosa en ese mismo estado, o sea en estado de servir para el uso convenido y falta de un destino pactado, será conforme al uso de la naturaleza de la cosa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2412 fracción II del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Esta obligatoriedad de conservar la cosa, tiene dos aspectos, uno positivo y otro negativo:

**2.1) El positivo o activo:** La conservación de la cosa arrendada implica el deber del arrendador de hacer las reparaciones que necesite la cosa para mantenerse en estado de servir al uso convenido o natural de la misma cosa.

Cuando se presenta la necesidad de hacer reparaciones en la cosa arrendada, contempla el Código Civil vigente para el Distrito Federal, tres supuestos, que son los siguientes:

**a) El arrendatario,** que es quien está en contacto directo con la cosa arrendada, no pone oportunamente en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer las reparaciones de que se trata.

La omisión del aviso oportuno en cuestión por parte del arrendatario hacia el arrendador, hace responsable al arrendatario al posible pago por los daños y perjuicios que haya causado al arrendador la falta de ese aviso oportuno, como lo establece el artículo 2415 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En el caso de que los arreglos que realizó el arrendatario fueron extraordinarios, es decir, que no dieron tiempo de avisar oportunamente al arrendador, en el caso de un temblor muy fuerte por ejemplo, en donde el arrendatario de manera urgente tuvo que soportar muros, castillos, etc., para que

no se derrumbara el inmueble, en este caso, deberá el arrendador reembolsarle al arrendatario el dinero que hubiera erogado por ser urgente las reparaciones, en otros casos, donde no es urgente y el arrendatario no da aviso oportuno al arrendador, éste no está obligado a cubrir el pago al arrendatario de lo que haya desembolsado, para la conserva de la cosa arrendada.

**b)** El arrendatario pone en conocimiento al arrendador, de la necesidad de hacer determinadas reparaciones, pero dicho arrendador no las efectúa.

Frente a la inactividad del arrendador, no le está permitido al arrendatario ejecutar o realizar las reparaciones y después cobrarle o descontarle al arrendador de la renta los gastos realizados, ya que el arrendatario ante la negativa del arrendador de realizar las reparaciones previo aviso, tiene el siguiente derecho:

**b.1)** El arrendatario puede rescindir el arrendamiento en forma unilateral, o sea, desistir del contrato mediante una simple comunicación al arrendador y sin necesidad de obtener una resolución judicial, eso si se recomienda que sea por escrito, según lo dispuesto por el artículo 2416 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

**b.2)** El arrendatario, puede promover un juicio sobre cumplimiento al arrendador, a fin de que éste sea condenado a ejecutar las reparaciones requeridas, sin que exista al respecto ningún procedimiento rápido y en caso de no hacerlas el mismo arrendador una vez condenado por sentencia a ejecutarlos, las hará a su cargo un tercero, como lo dispone el artículo 2072 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Durante la tramitación de ese juicio el arrendatario también podrá diferir el pago de las rentas y oponer al arrendador la excepción dilatoria de non

adimpleti contractus, si el arrendador le promueve el pago de rentas o de rescisión de contrato por la falta de pago de las rentas.

**b.3)** Si el arrendador procede a efectuar las reparaciones, después de habersele avisado por el arrendatario la necesidad de ellas. En este caso si la ejecución de las reparaciones en cuestión dura menos de dos meses, aunque por esa causa pierda el uso parcial de la cosa arrendada, debe seguir pagando la renta, pero si tal ejecución se prolonga por mas de dos meses o por dicha ejecución pierde el arrendatario el uso total de la cosa, tiene el arrendatario un derecho alternativo, o a pedir en juicio la rescisión del contrato en uno y en otro caso, o bien a solicitar en juicio que por el tiempo en que se hicieron las reparaciones se reduzca la renta, si la pérdida del uso parcial fue mayor de dos meses, o se suprima la obligación de pagar la renta por el tiempo en que perdió arrendatario el uso total de la cosa a causa de la ejecución de dichas reparaciones, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2445, 2490 y 2491 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Asimismo, el arrendador no esta obligado a realizar o efectuar reparaciones en dos casos: cuando se trata de reparaciones menores, para arreglar pequeños desperfectos que regularmente son causados por las personas que usan la cosa arrendada, como lo citan los artículos 2444 y 2467 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, o bien, cuando expresamente se ha pactado eximirlo de la obligación de hacer toda clase de reparaciones, por lo que en estos casos la obligación de hacer las reparaciones pertinentes del inmueble estarán a cargo del arrendatario.

**2.2) El negativo:** La conservación de la cosa arrendada impone al arrendador la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, o sea que ni a pretexto de reparaciones ni por otro motivo, debe modificarse la cosa arrendada, por ejemplo, una bodega que se renta para uso comercial, no puede acondicionarse para casa habitación, ni viceversa.

**3. Deber de garantizar:** Tiene el arrendador la obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, ya que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa. Este deber de garantía es el único que jamás puede faltar, ya que si por caso fortuito o fuerza mayor durante la vigencia del arrendamiento se pierde la cosa, desaparece la obligación del arrendatario de pagar la renta y es también un deber de carácter complejo por que comprende cuatro obligaciones:

**a)** La garantía del hecho personal, o sea la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho, sobre la cosa arrendada que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa, o el uso natural de la misma, si no se pactó respecto de ella un determinado destino.

**b)** La obligación del arrendador de garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todos los posibles disturbios de derecho que dimanen de terceros.

**c)** La obligación del arrendador de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impidan ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma.

**d)** La obligación del arrendador de asumir a su exclusivo cargo la pérdida de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, ya que si por alguno de estos eventos se priva al arrendatario del uso de la cosa, a partir de entonces no tiene obligación de pagar renta.

Además de las tres obligaciones fundamentales por parte del arrendador, se pueden presentar otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador, que son las siguientes:

**4. Reembolso de mejoras:** Por regla general, puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, ya que quien tiene facultad para usar la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso de la misma y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa, pero sin perjuicio de su obligación de establecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla. Sin embargo existen dos supuestos en que el arrendatario no puede hacer mejoras:

a) Cuando se trate de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada, o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras, requiere el arrendatario la autorización del arrendador. Por ejemplo. No puede construir un piso mas a la finca arrendada, quitar un cuarto, tirar una pared, etc.

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

Esta obligación de reembolsar las mejoras o de pagar al arrendatario el importe de las obras realizadas por éste, las podemos analizar desde tres puntos de vista:

1) Si en el contrato o posteriormente, se autorizo al arrendatario para hacerlas y el arrendador se obligo a pagarlas.

2) Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato.

3) Cuando el contrato sea por tiempo indeterminado, si el arrendador facultó al arrendatario para hacer mejoras y antes del tiempo necesario para que

el mismo arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras, de los gastos que hizo, el arrendador diere por terminado el contrato.

**5. Preferir al arrendatario en caso de venta:** Según las reformas de 1993 al Código Civil, no existe ya derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, solo derecho de preferencia para el caso de venta del bien arrendado y este derecho de preferencia es de dos clases:

1. El derecho de preferencia otorgado por el artículo 2447 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, a favor del arrendatario, cuyo arrendamiento ha durado más de cinco años, que se encuentre al corriente en el pago de las rentas y que haya hecho mejoras importantes, para que se de esta preferencia a favor del arrendatario, dentro de los quince días siguientes al recibo del aviso u oferta de venta del arrendador, debe exhibir las cantidades exigibles al momento de la aceptación de dicha oferta.

2. El derecho de preferencia a favor del arrendatario único o de la pluralidad de los arrendatarios de un determinado inmueble para uso habitacional que otorga el artículo 2448-j y para cuyo ejercicio no se necesitan los requisitos del primer supuesto, es decir, no es indispensable que el arrendatario haya durado cinco años habitando el inmueble, simplemente se necesita estar al corriente en el pago de las rentas, pero si se requiere también exhibir dentro de los quince días siguientes al aviso u oferta de venta, las cantidades exigibles de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta y decidiéndose que en caso de varios inquilinos ejerciten el derecho de preferencia, de preferirse al arrendatario de mayor antigüedad y si ésta es igual, al arrendatario que primero haya exhibido las cantidades solicitadas.

Cabe aclarar que el arrendatario también tiene el derecho del tanto, al momento en que el arrendador pretenda enajenar el inmueble materia del

arrendamiento, en cuyo caso si el arrendador no lo respeta, existe nulidad de la compraventa.

## **B) Obligaciones del arrendatario**

Las obligaciones en general del arrendatario, se encuentran reguladas en los artículos 2425 al 2447 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Son seis obligaciones fundamentales que debe cumplir el arrendatario, que analizaremos a continuación:

**1. Pagar la renta:** en la forma y tiempos convenidos en el contrato. Esta obligación es la principal por que constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir en otros bienes, por ejemplo, en una determinada cantidad de frutos. No puede hacerse consistir exclusivamente en un porcentaje sobre los frutos que produzca la cosa, por que entonces estaríamos frente a una aparcería y no arrendamiento. Cabe aclarar que la distinción del contrato de arrendamiento con el de comodato, consiste en que en el arrendamiento uno de los contratantes se obliga al pago de la renta, respecto al uso y goce del bien arrendado, que puede consistir en especie o en dinero y el comodato, es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

Nada impide que se pacte una cierta cantidad en dinero o una cantidad fija en frutos y, además, una participación adicional en los frutos que eventualmente se obtengan o en los ingresos que se perciban por la explotación de la cosa arrendada. Por ejemplo, si se da en arrendamiento un local para el comercio o para espectáculos y la renta se pacta con base en una cantidad

periódica de dinero y además en un cierto porcentaje sobre los ingresos que el arrendatario obtenga periódicamente de la explotación de los negocios que en dicho local se establezca. En nuestra Ciudad de México, se puede pactar libremente el monto de la renta de arrendamiento.

En algunos Estados de la República se considera al arrendamiento de casa habitación como un contrato de interés social y se ha restringido la voluntad de los particulares para fijar el precio de la renta y al efecto se han expedido normas imperativas que norman el monto máximo de las rentas a base de un porcentaje sobre el valor fiscal o catastral del predio y de cuyo porcentaje no podrá exceder la renta, podemos señalar que esta situación se da en los Estados de Campeche, Hidalgo, Michoacán, Jalisco, Oaxaca, Tabasco y Yucatán.

En lo referente al tiempo de pago o época, la renta debe pagarse en el tiempo convenido en el contrato, como lo cita el artículo 2425 fracción I del Código Civil vigente para el Distrito Federal, desde que se recibe la cosa arrendada, hasta que se devuelva dicha cosa al arrendador. A Falta de pacto en contrario, las rentas deben pagarse por periodos vencidos y no por adelantado, tal y como lo señalan los artículos 2452, 2454, 2461 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En cuanto al lugar de pago de la renta, debe estarse a lo convenido en el contrato respectivo, pero sí no hubo pacto expreso, la renta debe pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario, tal y como lo establece el artículo 2427 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, tomando como la regla general de que, salvo convenio en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor, como lo prevé el artículo 2082 del Código Civil.

**2. Usar debidamente la cosa:** Es decir, el arrendatario lo debe utilizar para el uso destinado en el contrato de arrendamiento. En esto el arrendatario se distingue del comodatario, quién solo esta facultado y no obligado a usar de la

cosa; del acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar de la cosa y del depositario, quien no está facultado para usar la cosa.

Si el arrendatario rento un inmueble para local comercial, no lo podrá usar para casa habitación, ni viceversa. En los arrendamientos urbanos, La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, impone a las dos partes en el contrato, bajo sanción de nulidad del mismo, el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que va a dedicarse el inmueble arrendado y la exigencia de que tal uso coincida con el que ha dicho bien le haya asignado.

El cambio del uso destinado por parte del arrendatario, es causa suficiente para que el arrendador pueda demandar la rescisión del contrato de arrendamiento y el pago de daños y perjuicios; también se considera como incumplimiento en el uso convenido, el uso abusivo, inmoderado, deshonesto de la cosa arrendada.

**3. Conservar en buen estado la cosa arrendada:** Es una obligación que implica tanto obligaciones de hacer como de no hacer. La ley presume que la cosa se entregó en buen estado, salvo prueba en contrario, cuando se hace una expresa descripción de las cosas que la componen.

Como obligaciones de hacer por parte del arrendatario cabe mencionar la obligación de efectuar las reparaciones menores, como se establece en los artículos 2444, 2467 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que son aquellas pequeñas reparaciones que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los arrendatarios ( como reposición de vidrios, composturas menores de cerraduras, puertas, hornos, pasamanos, balcones, pequeños desperfectos en sanitarios, etc.) Estas reparaciones menores se imponen al arrendatario por varias razones:

a) Por que regularmente se trata de deterioros de escasa importancia causados por las personas que habitan la finca;

b) Por la conveniencia de evitar pequeños litigios por la mínima importancia de tales reparaciones;

c) Por que el deber de efectuarlas induce al arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada.

Sin embargo, las reparaciones no son a cargo del arrendatario, cuando son importantes, o cuando aunque sean pequeñas provienen de un caso fortuito o fuerza mayor, como granizo, rayos, hechos de terceros ajenos al arrendatario, o bien cuando el arrendador se obligó expresamente a realizar también estas pequeñas reparaciones.

Otra obligación de hacer por parte del arrendatario, es cuando por ejemplo, se acordó en el contrato que se harían ciertos arreglos al inmueble, y por esta situación se descontara una cantidad del pago de la renta, en este caso, esta obligado el arrendatario a realizarlas, en virtud de que se esta dejando de pagar la renta completa, con el objetivo de reparar lo que se haya acordado previamente.

Por último podemos citar como obligaciones de hacer por parte del arrendatario, la obligación de responder por daños y perjuicios que se hubieren causado por el mismo arrendatario o sus familiares, dependientes o invitados en la cosa arrendada, ya que debe devolver ésta al concluir el arrendamiento, tal y como lo recibió, salvo lo que se hubiere deteriorado por el uso común y por causa inevitable.

Obligaciones del arrendatario de no hacer, se incluye desde luego el no abandonar la cosa arrendada, para evitar daños a ésta; no debe el arrendatario realizar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada y concretamente la obligación de no variar la forma de la localidad arrendada, pero sin que esto implique impedimento para que el arrendatario haga mejoras útiles en la cosa

arrendada, siempre que no se le haya prohibido expresamente. Por ejemplo entre las mejoras útiles esta permitido que el arrendatario pueda dividir una habitación grande con madera ligera, obviamente no con tablaroca, o viceversa o suprima la división, con la salvedad de que no ponga en peligro la estabilidad de la finca arrendada.

**4. Avisar al arrendador de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas:** Si no se avisa de dichas situaciones al arrendador en tiempo y forma, el arrendatario esta obligado a pagar daños y perjuicios, tal y como se estable en los artículos 2415 y 2419 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

**5. Permitir ciertos actos al arrendador:** Estos actos pueden ser permitir que haga reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de los cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento al arrendador.

Asimismo, en los arrendamientos de fincas urbanas, debe el inquilino permitir al arrendador que ponga cédulas en éstas para anunciar su venta o un nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla para tales fines, una vez dado el previo aviso de terminación en dichos arrendamientos que sean por tiempo voluntario. Estas últimas y excepcionales obligaciones no existen en los arrendamientos urbanos a plazo fijo, ya que solo se explican en los arrendamientos voluntarios, en virtud de que el previo aviso de terminación pone fin al arrendamiento y el paso siguiente es para que el propio arrendatario prepare su cambio y además, en los arrendamientos a plazo fijo puede el arrendatario solicitar la prórroga de un año más de su arrendamiento próximo a extinguirse, posibilidad que no existe en los arrendamientos por tiempo voluntario, por que para ellos no rige tal prórroga.

**6. Devolver la cosa arrendada:** Al concluir el arrendamiento, el arrendatario esta obligado a hacer entrega al arrendador de la cosa arrendada, en el tiempo estipulado en el contrato y en las condiciones en que las recibió.

Para determinar como recibió el arrendatario la cosa y como debe devolverla, hay que atender a un doble criterio: si al recibir la cosa el arrendatario se hizo una descripción completa de sus partes, la restitución debe hacerse tal y como lo recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, pero si el arrendatario admitió la cosa arrendada sin dicha descripción, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. El incumplimiento o cumplimiento tardío de esta obligación por parte del arrendatario hace responsable al inquilino moroso, y deberá de responder por:

a) El pago de daños y perjuicios que pueden exceder del pago de la renta y cuantificarse mediante la pericial correspondiente.

b) De la pérdida de la cosa, ya sea por caso fortuito o por fuerza mayor, ya que en este caso, por el hecho de no haber cumplido el arrendatario con su obligación de entregar la cosa arrendada en el término concedido, quedará a su cargo la pérdida de la cosa por cualquier circunstancia que sea.

Para impedir que el arrendatario burle esta obligación, suele pactarse una pena convencional periódica que ha de pagar él en caso de mora en el cumplimiento de esta obligación, pena que válidamente puede ser mayor que la renta, porque no indemniza la falta de pago de la renta, sino la falta de puntualidad en la devolución de la cosa arrendada.

En el caso en el que el arrendatario devuelva la cosa arrendada antes del tiempo del vencimiento del contrato, continua obligado a seguir pagando la renta hasta el vencimiento del plazo, salvo caso de rescisión o de pacto en contrario, cuya existencia tácita podría entenderse si el arrendador recibe

anticipadamente la cosa, sin hacer reserva expresa en sus derechos, o bien si antes de dicho vencimiento el arrendador da en arrendamiento la misma cosa a terceras personas. El fundamento de esta responsabilidad del arrendatario es no solo hacer cumplir el contrato en los términos pactados y no dejar a voluntad del deudor su cumplimiento, sino también la ordinaria amortización por el arrendador con las rentas que reciba, de las inversiones hechas en la cosa arrendada, para ponerla en estado de servir al uso convenido al momento de celebrarse el contrato.

### **3.3 La cosa, el precio y el tiempo.**

Son los **elementos reales** del contrato de arrendamiento, los cuales estudiaremos por separado.

**a) La cosa:** No es necesario que sea un bien corpóreo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos. Así mismo es posible el arrendamiento sobre géneros, pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles, para ser restituidas idénticamente y aún respecto de cosas cuya propiedad no esta en el comercio, como las playas de los mares y las riberas de los ríos. Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, o bien que por ser estrictamente personales puedan darse en arrendamiento, como los bienes que son objeto de un hecho real de uso y habitación.

Es decir, la cosa es lo que se va arrendar, y que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2400 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derecho estrictamente personales.

**b) El precio:** No debe precisamente consistir en dinero, sino que puede ser cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, como lo podemos desprender del artículo 2399 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; pero por regla general es dinero, ya sea en moneda nacional o en moneda extranjera.

Cuando el precio es en dinero, basta con que sea precio cierto y no es necesario que también sea determinado, puesto que en ese caso basta solo que sea determinable al hacerse exigible, como acontece en algunos arrendamientos en donde las partes no fijan una suma determinada en dinero en el texto del contrato, sino solo dan sus bases para la determinación de cada mes, generalmente se da en los contratos comerciales, es decir, en los que se pacta una renta mínima mensual, susceptible de incrementarse cada mes mediante un porcentaje determinado sobre el volumen de ventas o de ingresos obtenidos en ese mes en el negocio comercial del inquilino establecido en el local arrendado.

Únicamente cuando la renta no consiste en dinero, sino en cualquier otra cosa equivalente como frutos, la renta debe ser determinada y no simplemente determinable, además de ser cierta; como ya se mencionó anteriormente.

No es lo mismo precio incierto que precio indeterminado. El precio incierto afecta a la existencia misma del precio, como ocurre cuando el precio depende de que un negocio establecido en el local arrendado en determinado porcentaje como única renta.

La renta indeterminada en cambio afecta solo a la cuantificación de la misma y por ello, puede consistir en una suma de dinero cuyo monto sea determinable al momento de hacerse exigible, de acuerdo con el ejemplo antes indicado de una renta mínima mensual susceptible de adicionarse, con un

complemento calculado sobre el porcentaje de los ingresos o de las ventas del negocio comercial establecido en el local arrendado.

**c) El tiempo:** Es un elemento esencial en un contrato de arrendamiento. A diferencia del Derecho Romano que permitían los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que mas valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca podría recuperarse sería ilógica y desvalorizada la propiedad inmobiliaria. Por esta razón como una restricción a la autonomía de la voluntad, el término máximo para arrendar un inmueble es de diez años para fincas destinadas a la habitación y veinte para las destinadas al ejercicio de una industria y quince años las destinadas al comercio, con fundamento en el artículo 2398 segundo párrafo del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Podemos hacer alguna observaciones al respecto:

**a)** Si las partes pactaron un plazo mayor al límite Legal, el contrato no será nulo, sino por virtud de la conservación del contrato, se reduce el plazo al límite Legal, reducción que también debe aplicarse a unos llamados contratos de participación inmobiliaria que conceden el uso por 99 años.

**b)** El límite Legal no impide el otorgamiento de una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el arrendamiento, para obligarse a dar en arrendamiento por un plazo posterior al pactado en el primer arrendamiento, que exceda en esa forma del tope Legal.

### 3.4 El Fiador.

En términos generales, el fiador es la persona que otorga la fianza y asume la responsabilidad del pago en el caso de incumplimiento por parte del deudor.

El fiador se rige por el contrato de fianza, más no por el contrato de arrendamiento en sí, con base en esta situación, la fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, que en este caso sería el arrendatario, si éste no lo hace; la fianza puede ser Legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso; el fiador puede obligarse a menos que el deudor principal, pero nunca a más, el fiador tiene que tener capacidad económica para responder en caso de incumplimiento por parte del deudor y en el caso particular que nos ocupa del arrendatario, que en muchas ocasiones se pide un bien inmueble del que sea propietario el fiador, libre de gravamen.

El artículo 113 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, establece que en lo no previsto por esa Ley tendrá aplicación la legislación mercantil y el Título Decimotercero de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. En este sentido es necesario atender al contenido del artículo 2842 del Código Civil para el Distrito Federal que se encuentra en el Título mencionado por el ordenamiento que rige a las instituciones de fianzas que dispone que la obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones. Del texto de este precepto se desprende el carácter accesorio que tiene el contrato de fianza respecto de la obligación principal, por lo tanto, si la obligación principal es divisible y se lleva a cabo un cumplimiento parcial de ésta, en la misma proporción debe extinguirse la obligación de la fiadora; por el contrario, si la naturaleza de la obligación es indivisible o las partes o el juzgador así lo determinan, dicha obligación no podrá considerarse cumplida si no se realiza en su totalidad y, consecuentemente, la fianza deberá ser exigible también en forma total. Es decir, dado el carácter

accesorio del contrato de fianza, deberá entenderse en los mismos términos del contrato principal, en virtud de que se otorgó para garantizar su cumplimiento y, por lo tanto, deberá ser exigida atendiendo a la naturaleza divisible o indivisible de la obligación garantizada.

A continuación analizaremos los diferentes supuestos que en materia de arrendamiento se pueden dar por parte del fiador, es decir, hasta donde llega su obligación con el arrendatario, en que casos y por que.

El consentimiento necesario para que el fiador continúe obligado a garantizar las obligaciones del arrendatario después de concluido el término del contrato, debe ser motivo de convenio expreso, ya que de la expresión relativa a que "el fiador acepta pagar las rentas adeudadas" no se puede derivar que el fiador se haya comprometido a pagar las rentas que no fueren cubiertas, aun después del vencimiento del contrato, sino que esa expresión se refiere indudablemente al compromiso del fiador de pagar las rentas que se adeudaran durante la vigencia del contrato y no las posteriores.

Si las partes dan por terminado por medio de convenio judicial el contrato de arrendamiento que tenían celebrado y en dicho convenio no se pactó la extinción de la fianza otorgada para garantizar el debido cumplimiento de dicho contrato, y en cambio se convino en el contrato de arrendamiento que sólo cesaría la responsabilidad del fiador cuando el arrendador se diera por pagado de todo cuanto se le debiera por virtud del contrato de arrendamiento, la fianza seguirá vigente, habida cuenta de que su existencia no estaba supeditada a la vigencia del contrato de arrendamiento, sino que se hizo depender de que el arrendador se diera por recibido de todo lo que se le debiera con motivo del arrendamiento.

El actor antes de demandar al fiador o de continuar la demanda formulada contra éste, debe haber demandado y concluido el juicio contra el

deudor principal, y si hecho esto no le fuera posible cobrarle, entonces nace su derecho para demandar al fiador.

De prorrogarse la vigencia de un contrato de arrendamiento, con motivo de la tácita reconducción, subsisten las obligaciones del fiador, si expresamente se constituyó en responsable solidario, hasta la entrega material del bien y del pago acordado, como si fuera el inquilino.

Si el fiador se obligó a pagar las rentas que su fiado no cubriera al arrendador, ello no permite desconocer que los derechos y obligaciones que son a favor y a cargo del arrendador, del fiado y del fiador, surgen por el contrato de fianza, que es el que regula esa relación de garantía y no el contrato de arrendamiento, por lo que la reclamación que formule el arrendador al fiador por la falta de pago de la renta de su fiado, debe hacerse con apoyo en el contrato de fianza y no en el de arrendamiento, en el que no fuera parte aquél, deduciéndose asimismo que la obligación del fiador es distinta a la del deudor principal; motivo por el cual no se puede estimar que el negocio jurídico encuadre dentro de las controversias que en materia de arrendamiento se suscitan conforme a lo previsto por el artículo 957 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

Si el fiador se obliga mancomunadamente con el arrendatario, en cuanto a la obligación principal, sus obligaciones continúan vivas, aun después de concluido el término forzoso para la duración del contrato, por haberse constituido como principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario.

### **3.5 Casa habitación y local comercial.**

Los elementos necesarios para considerar que un inmueble está destinado a casa-habitación, son los siguientes: a) La residencia constante y el asiento principal de los negocios; b) El propósito de permanecer y establecerse en

este sitio. Por tanto, es evidente que los bienes inmuebles que se enajenan mediante la celebración de contratos de compra-venta con reserva de dominio, en la modalidad de tiempo compartido, donde los compradores resultan ser copropietarios de la "suite", en la proporción del uso por cada semana a que tienen derecho, es decir, en donde su estancia queda restringida a cierto tiempo, no reúnen los requisitos señalados para considerar que dicho uso está destinado a casa habitación, pues las personas que los adquieren no tienen la intención de establecerse en ellos en forma permanente, sino temporal, por corto tiempo (una semana) de lo que resulta que tienden a prestar un servicio de hospedaje por el lapso que se permanece en ellos, lo que se corrobora aún más porque están ubicados en zona turística.

El estudio que nos ocupa del contrato de arrendamiento, es en particular de casa habitación, como lo hemos estudiado en el presente capítulo, las obligaciones y derechos de los contratantes, es decir, del arrendador y del arrendatario, han sido enfocadas totalmente a la casa habitación, que es de donde nace la problemática en la aplicación de la normatividad, jurídico procesal de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, que es precisamente el tema de la presente tesis.

Los ordenamientos legales del Código Civil vigente para el Distrito Federal, del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se encuentran reguladas en los artículos 2448 al 2452.

A diferencia de la casa habitación, el local comercial, es el lugar en donde se llevan actividades lucrativas, un negocio cualquiera que este sea, como por ejemplo, un local donde vendan pizzas, refaccionarias, panaderías, estéticas, etc., en materia de arrendamiento, este tipo de establecimientos, al ser meramente lucrativos, no gozan de muchos de los beneficios que tienen los inmuebles arrendados a casa habitación.

### 3.6 El subarriendo y el traspaso.

Hay diferencias entre subarriendo y traspaso, ya que el subarriendo es siempre un contrato oneroso, en tanto que el traspaso puede ser oneroso o gratuito. El subarriendo por ser a la vez un arrendamiento superpuesto, es un contrato de tracto sucesivo, no así el traspaso, que es un contrato de ejecución inmediata. El subarrendamiento, salvo convenio expreso que celebren el arrendador con el arrendatario (subarrendador) y con el subarrendatario, continúan en vigor las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario y no se establece línea directa entre el arrendador y el subarrendatario; a diferencia del traspaso que hace desaparecer de en medio al arrendatario (cedente) y deja sólo subsistente las relaciones entre el arrendador y el cesionario del arrendatario.

El arrendatario no puede subarrendar total o parcialmente la cosa arrendada, ni ceder sus derechos arrendaticios, sin previo consentimiento y autorización del arrendador, tal como lo dispone el artículo 2480 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, por lo que el incumplimiento a dicha obligación del arrendatario, faculta al arrendador a poder demandar la rescisión judicial del contrato de arrendamiento, con fundamento en el artículo 2489 fracción III del Código Civil vigente para el Distrito Federal, sin que pueda pararle perjuicio alguno al arrendador el subarriendo o el traspaso llevado a cabo sin su consentimiento, por esta situación la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el subarrendatario no puede promover juicio de garantías contra el lanzamiento, ya que no tiene interés jurídico, ya que el subarriendo no se realizó con el consentimiento del arrendador, además de que generalmente se encuentra prohibido en los contratos de arrendamiento. Puede existir el caso que el arrendador, sin motivo fundado, se oponga al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste solicitar judicialmente la rescisión del contrato.

Si no existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y el arrendador, si éste no ha aprobado expresamente el subarrendamiento, sus derechos deben regirse por las disposiciones del contrato celebrado, el cual se reputa válido, porque la ley dispone que el arrendamiento y el subarrendamiento serán rescindibles, ya que la autorización general del arrendador para el subarriendo sólo significa que no habrá esa causa de rescisión del arrendamiento inicial y que subsiste la responsabilidad del arrendatario para que en los casos de daño e incumplimiento de las demás obligaciones, responda directamente ante el arrendador; por tanto la consecuencia jurídica es la de que este último pueda pedir la rescisión del arrendamiento y subarrendamiento y exigir solidariamente al arrendatario y subarrendatario el pago de los daños y perjuicios que se le causen.

El hecho de que el inquilino transfiera el local dado en arrendamiento a un tercero, sin estar acreditada en autos su facultad para traspasar el bien, no lo libera de las obligaciones contraídas con el arrendador, por tanto, subsiste la responsabilidad en el pago de las mensualidades, aun cuando no lo tenga materialmente.

El subarriendo se encuentra regulado por los artículos 2480 al 2482 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

### **3.7 Rentas congeladas.**

Existieron varias circunstancias que atravesaba nuestro país en el año de mil novecientos cuarenta y siete, que orillaron que se expidiera un decreto presidencial para que se congelaran las rentas, fue entre otros, por que a raíz de la segunda guerra mundial, en México como en otros países existían mucha pobreza, los sueldos eran muy bajos, y con la finalidad de estabilizar al país y que de alguna manera tampoco se perjudicará a los propietarios de los inmuebles rentados, se pensó en la congelación de rentas.

La exposición de motivos del decreto, señala entre otras cosas las siguiente:

Es el propósito del ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa habitación y locales destinados a comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales económicas del momento, obligan a expedir con carácter de transitorio una ley que prorroga los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo, respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.<sup>17</sup>

El decreto se publicó el treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, el cual prorrogó por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la fecha de su vigencia, cuyo monto de las rentas no exceda de \$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) siempre que sean destinados a la habitación, los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres o bien los destinados a comercio o industrias y no fueren de los que el arrendador necesite para establecer su habitación, comercio o industria, así como los que no estuviesen destinados a centros de vicios, exploración de juegos permitidos por la ley, y salones de espectáculos públicos, es el derecho inquilinario social de la masa fijado de antemano. El decreto en los aspectos antes citados, viene a restringir el principio de la autonomía de la voluntad en el contrato de arrendamiento, es decir, se sobrepone al contrato de arrendamiento que regula en cada caso concreto una supuesta libertad entre los contratantes, que con el decreto queda sin efectos esa libertad en cuanto a la prórroga del contrato.

---

<sup>17</sup> DOMINGUEZ, del Río Alfredo, *El Contrato de Arrendamiento y Su Proyección en Juicio*, México 1978, ed. Porrúa, p.19.

Han transcurrido más de cincuenta años, y el decreto que se emitió con carácter de provisional sigue vigente, aún cuando dista ya mucho de llenar el cometido jurídico social económico que se le asignó, o por mejor decir, se ha convertido en un estorbo para el progreso y evolución de la clase social que se pretendió proteger y favorecer, y sin embargo ese propósito que se pretendía cumplir se convertido actualmente en un problema social, ya que las pocas rentas congeladas que actualmente existen en nuestra ciudad, son un foco de infección y de vicios, ya que son insalubres y la gente que vive al no preocuparse por el inmueble por que no es de ellos, no les importa en las condiciones en que se encuentran, por más de cincuenta años.

En resumen el decreto por el cual se congelaron las rentas en materia de arrendamiento se pueden observar desde cuatro puntos de vista:

a) El aspecto político, se dio por el compromiso asumido por el Gobierno de legislar en forma definitiva y adecuada sobre arrendamientos. Su abstención puede atribuirse a la incapacidad para encontrar fórmulas jurídicas satisfactorias; a diferencia frente al problema, debido a que afecta a un sector social que no es oído en el seno del Congreso de la Unión, por carecer de representación proporcional, ni tomando en cuenta en las esferas sociales.

b) El aspecto económico, Si el salario mínimo en el Distrito Federal era al finalizar el año de 1948 \$4.50, manteniéndose inalterado hasta 1951 y la producción per cápita en la República era en aquel entonces 69 dólares, evidentemente se ha planteado el desequilibrio que debería ser subsanado autorizándole el aumento de las rentas por lo menos en la proporción en que se ha incrementado el salario mínimo.

c) El sociológico, Regularmente las viviendas con renta congelada, se hallan en malas condiciones higiénicas, disponen de un solo baño para grupos

familiares cada vez más numerosos, los servicios sanitarios son anticuados, de feo aspecto, mal ventilados, húmedos, oscuros. Los edificios en general carecen de aireación, están mal distribuidos, sin cubos de luz, por corresponder a principios arquitectónicos y de ingeniería sanitaria rebasados; actualmente sus ocupantes esta aferrados a los beneficios materiales de la congelación, condiciones todas ellas en pugna y en escandaloso desacuerdo con los avances de la gran ciudad y sus habitantes, finalmente han detenido el crecimiento social de la ciudad, y el progreso individual de un considerable actor de la población metropolitana.

d) El jurídico, desaparecidas en gran parte y en forma general, las causas que motivaron el decreto ha dejado de ser justo que sobre los hombros de un corto número de ciudadanos gravite el peso abrumador de lo que se conoce en el Distrito Federal como el problema de la vivienda , máxime que, para unos, la situación económica ha cambiado en sentido por demás favorable, siguiendo, más o menos, el ritmo de laza del costo de la vida, y para los otros cada día representan sus bienes menos capital y, proporcionalmente, menos rendimientos, por que las rentas congeladas dejaron ya de ser beneficios y pasaron a ser migajas económicas, sin poder de cambio o adquisitivo alguno.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido que no hay derechos adquiridos contra la aplicación de leyes de interés público y como los decretos de congelación tienen ese carácter, no son inconstitucionales.

No son anticonstitucionales porque no constituye una expropiación del derecho que tiene el arrendador a dar por terminado el contrato, ya que no lo priva de su propiedad, y por tanto no tiene derecho a recibir indemnización alguna.

Finalmente desde mil novecientos cuarenta y ocho, se ha prolongado tan indefinida como indebidamente, si se toma en cuenta que la apatía oficial para confrontar el problema y remover el obstáculo para que la propiedad tome en el

Distrito Federal un cause jurídico económico definitivo, sano, libre de lastres legales, cuya motivación está a ojos vistas rebásada, por la sencilla razón de que los límites pecuniarios de los contratos coactivamente prorrogados han permanecido estacionarios y la vida jurídico económica de los habitantes del Distrito Federal.

Mediante decreto de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y dos, se abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, es decir la mayoría de la gente estaba en el supuesto que se prorrogaran hasta por dos años más, que era tratándose de casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, es decir, culminaba en mil novecientos noventa y cuatro; claro que existía también el supuesto de cuatro años más, si la renta no excedía de cien pesos, todas las rentas congeladas, difícilmente exceden esta cantidad, para este caso hasta mil novecientos noventa y seis; con este decreto nuevo se abrigó por completo el decreto del treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho; posteriormente, el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto mediante el cual se reformó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de Arrendamiento, teniendo como particularidad que entrará en vigor dicho decreto en el mes de octubre del mismo año, salvo lo dispuesto por los transitorios, en cuanto a que las disposiciones del decreto se aplicarían a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I. No se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres;

II. Se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

Posteriormente han existido varios decretos para aplazar la entrada en vigor del decreto del pasado veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres; entre ellos se destaca el del veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, que entró en vigor el diecinueve de octubre del mismo año, por el cual se modificaron los artículos transitorios del decreto de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, estableciendo que las disposiciones contenidas en el decreto inicial, entrarían en vigor cinco años después, es decir, el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho; el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, que prorroga la entrada en vigor del primer decreto para el diecinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve; el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y nueve, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, una nueva prórroga para que entrará en vigor el treinta de abril del año dos mil; y el veintiocho de abril del año dos mil se publicó y entró en vigor el mismo día, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el último decreto por el cual se prorroga de nueva cuenta la entrada en vigor del decreto inicial, hasta el treinta y uno de diciembre del años dos mil uno, a excepción de los casos en que se aplica desde el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, es decir, todos los procedimientos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos mencionados en los dos primeros decretos, se aplicarán hasta su conclusión las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

### **3.8. Modos de terminación del contrato de arrendamiento.**

El arrendamiento puede terminar por las siguientes causas:

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

b) Por convenio expreso entre las partes;

c) Por nulidad;

d) Por rescisión;

e) Por confusión;

f) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor;

g) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

h) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

En caso de que el arrendamiento se haya hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado son necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, concluirán a voluntad de cualesquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, estando obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla; y con un año si es rústico.

Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato, por la falta de pago de la renta para el caso de que no se especifique término, por períodos vencidos, según sea el caso; por usarse la cosa en contravención a lo contratado, es decir, si se contrato como uso de casa habitación y se usa como local comercial; Por el subarriendo cuando no lo haya consentido el arrendador.

Cabe aclarar que por la muerte del arrendatario o del arrendador no se rescinde el arrendamiento, salvo convenio en otro sentido.

Los preceptos legales en que se encuentra fundamentado el modo de terminar el arrendamiento, se encuentra plasmado en los artículos 2483 al 2496 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

## **CAPÍTULO IV**

### **ELEMENTOS PROCESALES DE LAS CONTROVERSIAS DE**

### **ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

El objetivo de estudio del presente capítulo, es el explicar los conceptos de Proceso, procedimiento y todas las etapas procesales que se llevan a cabo en las controversias de arrendamiento inmobiliario, con la finalidad de poder entrar al análisis del tema que nos ocupa, referente a la problemática en la aplicación de la normatividad, jurídico procesal de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

#### **4.1 Proceso y Procedimiento.**

Es esencial, poder distinguir en qué estriba la diferencia entre procedimiento y proceso, ya que frecuentemente éstos dos conceptos se prestan a confusión, ya que si bien el procedimiento es el modo de cómo se desenvuelve el proceso, es decir, los trámites a que está sujeto, la manera de substanciarlo, es decir, la vía; y el proceso está formado por un conjunto de actos procesales que comienza con la presentación de la demanda y termina por cualquiera de las causas que menciona la ley.

Si bien algunos autores consideran que procedimiento es la designación de una fase procesal autónoma y delimitada respecto del juicio; consideran al proceso como una serie de actos jurídicos que se suceden regularmente en el tiempo y se encuentran conectados entre sí con el único fin de lograr una sentencia.

Para Cipriano Gómez Lara, proceso es "el conjunto complejo de actos del estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación substancial, actos todos que tienden a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo."<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano, *Teoría General del Proceso*, México 1987, ed. Universidad Nacional Autónoma de México, p.123

Cita Eduardo Pallares, procedimiento es "el orden y sucesión de los actos que se realizan para la composición del litigio". Y proceso señala que es "un conjunto de fenómenos, de actos o acontecimientos, que suceden en el tiempo y que mantienen entre sí determinadas relaciones de solidaridad o vinculación".<sup>19</sup>

De los conceptos anteriormente citados, podemos señalar que el procedimiento no es más que el conjunto de actos y circunstancias que se suscitan en el juicio y son inherentes al interés de obtener una sentencia; en cambio, el proceso es el conjunto de actos concatenados entre sí que en su totalidad conforman lo que es propiamente el juicio.

En sí, el contenido del proceso es el litigio, el contenido del procedimiento, es la particularidad que guarda cada una de las etapas de que se compone el litigio y, el fin normal del proceso es la obtención de la sentencia.

Señala el maestro Becerra Bautista, que el proceso es:

Un instrumento para la verificación de la verdad de los hechos, se inicia con una demanda en que el particular pide un tipo de tutela jurídica que sólo el Juez puede dar y que efectivamente otorga mediante la sentencia, pero entre la demanda y la sentencia se realizan una serie de actos dirigidos, que son el procedimiento y que tienden a obtener del Juez el acto vinculativo que otorga la tutela del derecho substancial a las partes contendientes.<sup>20</sup>

Concretando, el proceso es lo general, ya que envuelve toda la causa generadora del litigio en su totalidad, y el procedimiento es lo particular, ya que durante su existencia se desarrollan cuestiones eminentemente particulares a cada una de las etapas que componen el proceso, es decir, se ventilan cuestiones específicas y no generales.

---

<sup>19</sup> PALLARES, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, México 1994, ed. Porrúa, p. 642

<sup>20</sup> BECERRA BAUTISTA, José, *El Proceso Civil en México*, México 1992, ed. Porrúa, p. 2.

Sin embargo, el procedimiento a través del cual se desarrolla el proceso, se concreta en una sucesión de actos y hechos, los podemos clasificar de la siguiente manera:

**1) Etapa preliminar:** Se da en la iniciación del proceso civil, y puede ser de tres tipos, medios preparatorios del proceso que se da cuando se trata de subsanar una deficiencia antes del proceso, cuando se pretende obtener una confesión judicial, cuando se pretenda la exhibición de alguna cosa bien mueble o documento; citación de testigos cuando estos sean de edad avanzada o se encuentren en peligro de perder la vida; en todas estas situaciones el futuro actor debe expresar al Juez el motivo por el cual lo solicita y el juicio que se intenta plantear, si el juez decreta dicha medida, será citará a la contraparte para que comparezca a una audiencia, a que conteste las preguntas que le formulará el actor, contenidas en el pliego de posiciones que conforme a derecho presente el actor. La medida cautelar es más que la anticipación provisional de ciertos actos de una providencia definitiva, encaminada a evitar la dilapidación de bienes que garanticen el cumplimiento de una obligación o que puede prevenir el daño que se podría causar lo que tarde en ejecutarse la providencia definitiva. Los medios provocativos se dan principalmente cuando el obligado al cumplimiento de una obligación entrega al juzgador el bien adeudado, ya sea por la negativa del deudor a recibirlo o por estar en duda el derecho que tenga el acreedor sobre dicho bien, dicha medida de origen a las diligencias preliminares de consignación.

**2) Etapa expositiva:** Es la primera etapa del proceso, también es conocida como etapa postulatoria, tiene como objeto que las partes expongan sus pretensiones ante el Juez, propiamente comprende la demanda y contestación de la misma, aquí el Juez deberá de resolver sobre la admisión de la demanda y ordenar el emplazamiento, es decir, que se le notifique al demandado personalmente, que tiene una demanda entablada en su contra y se le deja copia de la misma, si es que por el tipo de juicio, no trae aparejada ejecución, es decir, que se le requiera del pago de las rentas por ejemplo y si no hace pago se le

puedan embargar bienes suficientes que puedan garantizar el pago de lo adeudado y posteriormente se le dejará copia de la demanda inicial; para el caso de que no exista ejecución, simplemente se le deja copia de la demanda.

**3) Etapa probatoria:** Cuya finalidad es que las partes aporten los medios de prueba necesarios para causar convicción en el Juzgador con el único fin de tratar de demostrar que lo que argumentan es cierto y no presunción, ésta etapa comprende la admisión, preparación, desahogo y práctica de las pruebas ofrecidas por las partes en el juicio.

**4) Etapa conclusiva:** En ésta etapa las partes presentan sus alegatos respecto del negocio en que intervienen, y el Juez dicta la sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda, con lo que se da fin a la primera instancia.

**5) Etapa impugnativa:** Ésta etapa tiene por objeto revisar la legalidad con que se llevo a cabo el juicio en primera instancia y la sentencia definitiva que a ese juicio le recayó, si es que se llega a impugnar la sentencia del juez, y para ello existe un término y ciertas formalidades que señala la Ley, las cuales estudiaremos mas adelante.

**6) Etapa ejecutiva:** Esta etapa se da eventualmente en la medida en que la parte condenada por una sentencia al cumplimiento de una obligación, no ha cumplido con el contenido de ella, por lo que la parte actora solicitará al Juez de los autos que coaccione al demandado para que cumpla a lo que se le ha condenado en la sentencia definitiva dictada por el juez, que puede ser por ejemplo, a desocupar el inmueble si fuera un juicio de arrendamiento, y para el caso de que el arrendatario no se quiera salir, agotadas todas las etapas impugnativas que señala la Ley, luego entonces, la parte actora puede solicitar se ejecute la sentencia, ordenando sea lanzado el arrendatario del inmueble, en virtud de que no se ha salido del inmueble.

## 4.2 Concepto de acción.

Etimológicamente proviene del latín ACTIO o ACTIONIS, y en Roma era el modo mediante el cual una persona que veía afectados sus intereses fuesen de cualquier tipo, podían manifestarse en juicio y exigir que se les reconocieran sus derechos. La acción es la facultad que tiene toda persona para ejercitar la maquinaria jurisdiccional.

Celso define a la acción como " el derecho de reclamar justicia ante el iudex, lo que no es debido, es decir, el derecho concedido por el magistrado para acudir ante el Juez haciendo valer la fórmula." <sup>21</sup>

Podemos afirmar entonces, que la acción consiste en la facultad de poner en actividad la función jurisdiccional, haber peticiones ante los tribunales con la obligación de éstos de resolverlas de acuerdo a lo establecido por la ley; la acción no es derecho de naturaleza civil, sino de índole constitucional.

Esta facultad de provocar la acción jurisdiccional la posee todo individuo que es sujeto de derecho; la acción dejó de ser en sentido material de uso para el actor, es decir, que su pretensión sea tutelada por la jurisdicción, sino que por acción se debe entender el poder jurídico de todo individuo de acudir ante los órganos jurisdiccionales, para hacer valer sus derecho que crea convenientes.

En mi opinión, la acción no es más que la facultad de la cual se encuentra investido todo sujeto de derecho de poder acudir ante el órgano jurisdiccional-Estado, para exigir de éste la restitución de un derecho violado o transgredido, haciendo funcionar de éste modo la maquinaria jurisdiccional que a puesto el Estado a su servicio, para que de ésta manera no se haga justicia por su propia mano.

---

<sup>21</sup> ESCOBEDO FELIZARDO, Pedro, *El Derecho de Acción, la Caducidad Prescripción en los Títulos de Crédito*, 2ª ed., México 1994, ed. Carrillo Hermanos e Impresores, p. 21.

Ovalle Favela, señala que la acción "es el derecho que se confiere a las personas para promover un proceso ante los órganos jurisdiccionales, para obtener una resolución de órganos jurisdiccionales, para tener un resultado sobre una pretensión litigiosa y lograr, su caso, la ejecución forzosa del juzgado." <sup>22</sup>

Cabe señalar, que el derecho de acción establece por lo mismo una relación entre los particulares como sujetos de derechos y obligaciones, y el estado en su calidad de entidad soberana, por lo tanto, el derecho de acción es un derecho público subjetivo. Aunque básicamente para el objeto de éste trabajo, la acción se trata desde un punto de vista procesal, ya que las modernas concepciones de la acción procesal se inclinan a calificarla como un derecho abstracto de obrar procesal de carácter público, que para obtener la intervención gubernamental se hace uso de la actividad jurisdiccional para lograr una justa sentencia en el litigio que se planteó; respecto a ésta idea diversos autores han establecido que la acción procesal como protestada dinámicamente del actor, deben trasplantarse a la fuerza procesal del demandado, que tiene una función procesal de defensa, con un titular diverso y generalmente con cronología posterior a la acción.

Por lo que podemos inferir, que corresponde el ejercicio de la acción a la parte que se vea agraviada en cualquier parte que componga su patrimonio o afecte sus intereses.

Corresponderá al juzgador, calificar si la acción que intenta la parte actora, o en su caso la parte que se vea o sienta agraviada de sus intereses, la calificación de la misma, es decir, si es procedente o no para tratar de ejercitar el derecho que le ha sido transgredido y ejercitando su acción ante el órgano jurisdiccional, se le restituya el derecho del que ha sido violado.

---

<sup>22</sup> OVALLE FAVELA, José, *Derecho Procesal Civil*, México 1994, ed. Harla, p. 6.

Las acciones se encuentran fundamentadas en los artículos del 1º. Al 34 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, esto en atención que los juicios de las controversias en materia de arrendamiento, se regulan por el Código antes invocado.

### **4.3 Concepto de excepciones y defensas.**

En el derecho francés se considera que la defensa implica la discusión relativa al derecho subjetivo (pretensión de fondo) mientras que la excepción se refiere a la regularidad de las formas de procedimiento, en esta distinción las defensas equivalen a las excepciones substanciales y las excepciones a las que se han caracterizado como procesales.

También en la doctrina se suele distinguir entre excepciones y defensas, tomando como base que las primeras implican afirmaciones del demandado en relación a los presupuestos procesales o la fundamentación de la pretensión, en tanto que las segundas, es decir, las defensas implican meras negaciones formuladas por el demandado, respecto a los hechos o al derecho invocados por el actor. La defensa en sentido estricto, existe sostiene Devis Echandia "cuando el demandado se limita a negar el derecho pretendido por el actor, o los hechos en que éste se apoya, o su exigibilidad o eficacia en el proceso".<sup>23</sup>

Es el derecho a accionar y a oponer excepciones es diverso, distinto a la existencia de un derecho de fondo. Sobre la naturaleza de las excepciones.

La palabra excepción ha tenido y tiene numerosos significados en el derecho procesal. La exceptio se originó en la etapa del proceso per formulas del derecho Romano, como un medio de defensa del demandado. Consistía en una

---

<sup>23</sup> OVALLE FAVELA, José, Ob. cit., p.98.

cláusula que el magistrado, a petición del demandado, insertaba en la fórmula para que el juez, si resultaban probadas las circunstancias de hecho alegadas por el demandado, absolviera a éste, aun cuando se considerara fundada la intención del actor.

La excepción en sentido abstracto, es el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, cuestiones que o bien impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión, o que, en caso de que se llegue a tal pronunciamiento produzcan la absolución del demandado. Aquí la expresión excepción tiene un sentido abstracto, ya que designa solo el poder del demandado, independientemente de las cuestiones concretas que oponga en ejercicio de tal poder.

La excepción en sentido concreto, son las que plantea el demandado frente a la pretensión del actor, con el objeto de oponerse a la continuación del proceso, alegando que no se han satisfecho los presupuestos procesales (excepciones procesales) o con el fin de oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora.

Las excepciones procesales, se encuentran fundamentadas en el artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, esto en atención de que el juicio de las controversias de arrendamiento inmobiliario, que es el tema que nos ocupa, se sigue con fundamento en el ordenamiento Legal antes citado; dichas excepciones que señala el Código son las siguientes, que únicamente enunciaremos, ya que en el siguiente capítulo, nos ocuparemos de estudiar una por una:

- I. La Incompetencia del juez;
- II. La Litispendencia;
- III. La conexidad de la causa;

IV. LA falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor;

V. La falta de cumplimiento del plazo, o de la condición a que esté sujeta la obligación;

VI. El orden o la excusión;

VII. La improcedencia de la vía;

VIII. La cosa juzgada, y

IX. Las demás a la que se les den ese carácter las leyes.

#### **4.4 Concepto de jurisdicción.**

Etimológicamente la palabra jurisdicción significa decir o declarar el derecho, que no es más que reglamentar las relaciones sociales de los ciudadanos, ya sea creando o aplicando la regla. Escriche define a la jurisdicción como "el poder o autoridad que tiene alguno para gobernar y poner en ejecución las leyes; y especialmente, la potestad de que se hayan revestidos los jueces para administrar justicia, o sea para conocer de los asuntos civiles o criminales o así de unos como de otros, y decidirlos o sentenciarlos con arreglo a las leyes."<sup>24</sup>

Con éste elemento, se completa lo que los autores han referido como la unidad esencial del derecho procesal, ya que los conceptos de proceso, acción y jurisdicción son elementos básicos y fundamentales de la materia procesal, en virtud de que se parte de la existencia de éstos para poder entablar un juicio.

Ovalle Favela define a la jurisdicción como "la función que ejercen los órganos del Estado, independientes o autónomos para conocer y resolver, a través del proceso, los litigios para que planteen las partes, y en su caso, para ordenar que se ejecutó lo resuelto o juzgado."<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> PALLARES, Eduardo, Ob. cit., p. 510 cita a Escriche.

<sup>25</sup> OVALLE FAVELA, José, Ob. cit., p. 6.

De ésta definición se puede comprobar, que intervienen los tres elementos antes citados, ya que menciona que los órganos del Estado resolverán a través de un proceso que no es más que como se mencionó anteriormente, las circunstancias que rodean al litigio en sí, y que tienen como primordial finalidad la obtención de una sentencia; ejercitando una acción, que no es más que el hacer funcionar la maquinaria jurisdiccional para la solución de un conflicto, y finalmente la jurisdicción que es la aplicación de una ley general al caso concreto, controvertido para resolverlo. Al respecto Gómez Lara establece que la jurisdicción "es una función soberana del estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectos o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ése caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo." <sup>26</sup>

Cabe mencionar que estos tres elementos básicos están íntimamente ligados, ya que no puede haber proceso si no hay jurisdicción, y no puede haber jurisdicción si no hay acción. Al ser la jurisdicción una facultad soberana del Estado, quiero dar a entender que nadie puede hacerse justicia por sí mismo, ya que el Estado es el único ente facultado para impartir justicia a través del poder judicial, ya que el propio artículo 17 Constitucional establece la garantía específica de seguridad jurídica de que nadie puede hacerse justicia por sí mismo, evitando así la venganza privada y delegando la función de impartir justicia al Estado a través de tribunales previamente establecidos basados en leyes generales aplicables al caso concreto para la solución de un conflicto; ya que si bien el objeto del proceso es la obtención de una sentencia, la culminación jurisdiccional es la propia sentencia, aunque existen autores que sostienen que la jurisdicción no abarca la sentencia, ya que manifiestan que es diferente dirigir el proceso y sentenciar el conflicto, pero si se recuerda la etimología de éste concepto se entiende que deriva de la palabra decir el derecho y que éste se dice en la verdad

---

<sup>26</sup> GOMEZ LARA, Cipriano, Ob. Cit., p.113.

jurídica que es la sentencia, basta recordar una de las máximas del derecho que dice LAS PARTES ALEGAN EL DERECHO, Y EL JUEZ DA EL DERECHO.

La jurisdicción tiene varias divisiones, tales como la secular y eclesiástica, común, especial, ordinaria, civil., penal, laboral, administrativa, voluntaria contenciosa, delegada, retenida, propia, arbitral, forzada, prorrogada, acumulativa y concurrente; siendo las de oportuna cita para la presente tesis, la jurisdicción **especializada** que se aboca al estudio de cuestiones específicas a través de órganos especializados; la **voluntaria** en donde no existe litigio y donde el órgano judicial interviene a petición de un sujeto de derecho para dar fe de ciertas situaciones; **propia** porque se confiere a sujetos específicos que el Estado faculta para solucionar conflictos; **concurrente** la que se otorga a autoridades locales o federales en los que tratándose de la aplicación de leyes federales puede conocer la autoridad que el actor elija.

A consideración de algunos autores, como Becerra Bautista existen algunos sustitutivos de la jurisdicción tales como el arbitraje, en que las partes en lugar de someterse a la decisión de un Juez, se someten a la decisión de uno o varios particulares peritos en la materia origen del conflicto. **La transacción** que es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia, ya que dicha transacción tiene la eficacia y autoridad que la cosa juzgada, tal y como lo establece el artículo 2953 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. **La conciliación**, ya que si se llega a un arreglo ya sea en al audiencia a que hace referencia el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal o en cualquier etapa del juicio antes de dictar sentencia se celebrará un convenio judicial en virtud del cual se dará por terminado el proceso ya que dichos convenios tienen la fuerza de una sentencia.

La jurisdicción se puede fijar en uso de la competencia y puede darse de cuatro maneras, por territorio que es la que determina de acuerdo con la asignación de la porción territorial o cada tribunal; por materia que es la que se

atribuye a cada tribunal en virtud de la rama del derecho que maneja; por cuantía, se determina por el monto pecuniario de la causa, y por grado que es la que compete a los tribunales de alzada para modificar, revocar o confirmar las resoluciones del inferior.

#### **4.5 Elementos personales de la relación procesal.**

Para poder entrar al fondo de éste punto, primero hay que establecer que como el elemento personal, se entenderá propiamente como parte, persona que exige del órgano jurisdiccional la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno. Esta persona podrá ser física o moral, la física desde que es concebida y es capaz de ejercitar derechos y cumplir obligaciones, moral cuando existe jurídicamente; partes son los sujetos que actúan o contradicen, en un proceso, provocando la aplicación de una norma en el caso concreto, en interés propio o ajeno.

Existen dos tipos de partes, la material y la parte formal. Son parte en sentido material, quienes intervienen en un juicio y sobre los cuales recaen los resultados de la sentencia de fondo, término y fin del proceso; en caso de que sean varias las personas de quienes se exige el cumplimiento de una obligación o sean varios los actores estos tendrán que comparecer a juicio bajo la figura del litis consorcio, ya que sería en extremo agobiante para el juzgador tener que proveer por separado para cada una de las partes que intervinieran en dicho juicio, por lo tanto tendrán que nombrar un representante común. En caso de que la existencia del juicio afecte a los intereses de un tercero extraño al juicio, con derechos oponibles ya sea al actor o al demandado, tendrá que ocurrir a juicio ejercitando sus propios derechos y entonces también se le considerará como parte material, y se le conocerá como tercerista o tercer opositor, ya que la tramitación del juicio y la misma sentencia que le recaiga afectará su esfera jurídica.

La parte en sentido formal, se da cuando propiamente las personas no puedan comparecer físicamente a juicio, tal es el caso de las personas morales, que como tales no pueden comparecer ya que no se trata de una persona específicamente, por lo tanto tendrá que comparecer a juicio por medio de su apoderado o representante Legal, lo mismo sucede en el caso de los menores de edad e incapacitados, quienes serán representados en juicio por un tutor o representante. La parte formal se le denomina a la persona o personas a las que no recae sobre de ellos, en lo personal, los efectos de la sentencia.

Esta representación se puede dar de dos formas, legal y voluntaria, la primera de ellas invariablemente derivará de la ley, y la segunda la confiere el interesado a alguno de su confianza; la legal surge por la existencia de una imposibilidad física de manifestarse a juicio, la voluntaria emana de un mandato conferido para un acto determinado.

Además de lo expuesto, existen otras personas que para poder comparecer a juicio, deberán satisfacer el requisito de interés en el negocio que se esté ventilando, dicho interés permitirá al juzgador saber cuando una persona debe ser admitida o rechazada a juicio, ya que deberá demostrar al juzgador que verdaderamente tiene una pretensión que hacer valer respecto a la norma de derecho que se aplicará o que se está aplicando al caso concreto y controvertido, esto es, que le asista un derecho legítimo para poder ejercitar su acción y así evitar que le sean violados sus derechos. Aunado a éste requisito, deberán de satisfacer el de capacidad para ser parte, que no es otra cosa más que el que todo individuo que se encuentre en pleno uso de ejercicio de sus derechos civiles, puede comparecer a juicio, y si no estuviese en ésta situación o tuviera alguna incapacidad para comparecer, lo hará por medio de sus representantes legales o por quien pueda suplir su incapacidad, a ésta figura se le conocía antes como LEGITIMATIO AD PROCESSUM. Sin embargo puede darse el caso de que una persona que no sea titular de un derecho sustantivo, pueda solicitar la tutela

jurisdiccional en nombre propio, también antiguamente conocida como LEGITIMATIO AD CAUSAM.

Parte son "los sujetos de la litis o del negocio y como tales son sujetos al proceso en el sentido de que sufren los efectos del proceso ya que éste perjudica o beneficia a su interés."<sup>27</sup>

Los elementos personales que intervienen en la relación procesal que se lleva a cabo con el juicio son dos , y son llamados ACTOR Y DEMANDADO, algunos tratadistas de la materia procesal consideran que estos sujetos en los elementos principales de la relación jurídica procesal en cuanto a los elementos que en ella intervienen.

**a) Concepto de actor:** Esta palabra proviene del latín actor que es:

El que ejercita acción procesal mediante la interposición de una demanda ante un órgano jurisdiccional o aquel a cuyo nombre se interpone. De aquí que el actor también se le llame demandante. Se puede ser actor en juicio principal o reconvenional, en este segundo caso al actor se le denomina contrademandante, reconviniendo o actor reconvenionalista; puede ocurrir que en el juicio seguido entre dos o más personas intervenga un tercero, ya sea como coadyuvante de una de ellas o como excluyente, entonces se habla entonces de actor en la tercería.<sup>28</sup>

Actor, es el sujeto que a nombre propio ejercita una acción, o a cuyo nombre se ejercita la acción, mediante la instauración de una demanda en forma, es actor, ya que es el mismo quien por acto de propia voluntad intenta la acción. Este sujeto de derechos y obligaciones, pretende al iniciar una demanda, ejercitar una acción para que por medio de ésta, le sea reconocido un derecho, cumplida una obligación, se reconozca su mejor derecho o posesión sobre algún bien, que en materia de arrendamiento, el actor es el generalmente el propietario del

<sup>27</sup> BECERRA BAUTISTA, José, Ob. cit., p. 21.

<sup>28</sup> AUTORES VARIOS, Ob. cit., p. 88

inmueble que considera que se le violó algún derecho consagrado en el contrato de arrendamiento, esto no quiere decir que el arrendatario no pueda ser parte actora en un juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

El actor goza de ciertas ventajas sobre el demandado, tales como de que puede interponer la demanda en cualquier tiempo, a diferencia del demandado que solo contará con el tiempo que la propia ley le confiera, ya que en caso de no hacerlo, se constituirá en rebeldía.

**b) Concepto de demandado:** Esta palabra proviene del latín a reo, también conocido como reo, aunque este término es más utilizado en materia penal. Demandado es la persona en contra de la cual se ha instaurado una demanda, exigiéndole el cumplimiento de una obligación determinada, la propia ley exige que la prestación u obligación que haya de cumplir el demandado sea claramente planteada en la propia demanda.

El demandado es la persona llamada a juicio por el actor, y contra quien se reclama la satisfacción de un derecho ante el Juez que conoce de la causa. Como citamos anteriormente, el demandado también puede elegirse en la figura del actor, dentro de la reconvención o contrademanda que entable en contra del actor o demandado reconvencionista, y puede exigir de éste el cumplimiento de ciertas prestaciones.

Existe otro número de estudios de la materia procesal, que consideran que en el juicio pueden aparecer también otros sujetos de derechos, que adquieren el nombre de terceros a juicio o terceros en juicio, que al igual que los elementos procesales principales de la relación jurídico procesal pueden pedir también la tutela jurisdiccional, estos terceros a juicio son conocidos doctrinalmente como elementos secundarios de la relación jurídico procesal ya que no son parte generadora del fondo del negocio que integra la litis.

**c) Concepto de terceros en juicio:** Estos terceros pueden comparecer a juicio de manera voluntaria o de manera obligada.

Dentro de los sujetos denominados terceros a juicio podemos encontrar a los testigos, peritos, tercerista excluyente de dominio o de preferencia.

Los testigos, son de los terceros obligados a comparecer a juicio, ya que en caso de no comparecer al mismo se harán acreedores a apercibimientos que van desde la multa hasta la orden de arresto, para éstos sujetos aunque el contenido de la sentencia no recaerá sobre ellos directamente, son importantes en virtud de que la parte que los llamó a juicio, lo hizo con el ánimo de causar convicción en el Juzgador, con la intención de que estos afecten el fondo del contenido de la sentencia que se dictará con posterioridad, con base en las aseveraciones que hagan en juicio.

El caso de los peritos, pueden comparecer de cualquiera de las formas antes enunciadas, si comparecen voluntariamente es porque de ésta manera fue solicitado por una de las partes integrantes de la litis que lo haya ofrecido, en el caso de que comparezcan obligatoriamente, será cuando a falta de nombramiento por una de las partes del Juzgador los nombrará en su rebeldía.

Los terceros más importantes, y a los cuales puede afectar el contenido de una resolución dictada por autoridad judicial, aunque éstos se presenten a deducir otra acción distinta de la principal del juicio, son los llamados por la ley terceros opositores, pueden ser terceros coadyuvantes o excluyentes, los terceros excluyentes pueden ser de dominio o de preferencia.

El tercer opositor, o tercería excluyente de dominio se basa en el dominio que sobre los bienes en cuestión o sobre la acción que alega el tercero, en virtud de que algún bien del cual es legítimo propietario haya sido secuestrado para garantizar el cumplimiento de una obligación mediante un auto con efectos

de mandamiento en forma, entonces la resolución dictada por el Juzgador afectaría su esfera jurídica, ya que le causaría un menoscabo en su patrimonio, ya que tanto la tercería como el juicio principal se resuelven en una misma sentencia, la ley no coacciona al tercer opositor para que comparezca a juicio, ya que lo deja a criterio de éste, ejercitar la acción o no ejercerla; por lo tanto, si comparece a juicio voluntariamente, su esfera jurídica no será transgredida.

En lo relativo al tercer opositor de preferencia, como su nombre lo indica, tiene un derecho preferencial sobre cualquier otro demandante, siempre y cuando ocurra a juicio, ya que de no hacerlo, su derecho no será tomado en cuenta y por lo tanto, la resolución que dicte el Juez dañará su esfera jurídica, al igual que el anterior tercer opositor mencionado, no ésta obligado a apersonarse a juicio.

De hecho existen otros terceros en juicio, pero su injerencia es de menor importancia, ya que solo estriba en un acto en particular, por lo tanto la multicitada sentencia no los afecta directamente, tal es el caso del depositario judicial, el interventor y otros; pero si el caso de que deben cumplir fielmente el cargo que les fue conferido, ya que en caso de no hacerlo, entonces si afectará su persona por alguna determinación que pudiera tomar el Juez, pero no en cuanto al fondo del negocio, sino por irresponsabilidad.

#### **4.6 Demanda y Emplazamiento.**

**I. Demanda,** es el escrito inicial con que el actor, basado en un interés legítimo, solicita la intervención de los órganos jurisdiccionales para la actuación de una norma substantiva a un caso concreto.

Esta es un requisito indispensable para poder comenzar un juicio, ya que nuestro derecho es eminentemente escrito, aunque la demanda también puede ser en forma verbal o por comparecencia, según sea el caso, a juicio de

diversos autores como Cipriano Gómez Lara, la demanda se compone de **preámbulo, exposición de los hechos, invocación del derecho, puntos petitorios**, pero a mi juicio, la demanda se compone en seis partes las cuales son:

**1. Rubro:** Que no es más que el encabezado de la misma demanda, en donde se hace constar quien es el actor, el demandado y el tipo de juicio.

**2. Proemio:** Que es donde aparece el nombre de quien demanda, la calidad con que se ostenta en juicio, como acredita su personalidad, el domicilio que señala para oír y recibir notificaciones y las personas que autoriza para los mismos afectos. El artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es muy claro, ya que establece que los litigantes, en el primer escrito o en la primera diligencia, deberán designar casa ubicada en el lugar del juicio para que se le hagan las notificaciones, esto incluye obviamente la demanda inicial que formule el actor. En caso de que el actor y el demandado no señalen domicilio en su primer escrito o en la primera diligencia que hagan en el expediente, todas las notificaciones aun las de carácter personal le surtirán por boletín judicial.

**3. Capítulo de prestaciones:** Es donde se hace constar lo que se reclama del demandado, ya sea el cumplimiento de una prestación o de una obligación.

**4. Capítulo de hechos:** Es una narración clara y cronológica de los acontecimientos que orillaron al actor a ejercitar una acción, ante la negativa del demandado a dar cumplimiento a la obligación contraída.

**5. Capítulo de derecho:** Es el fundamento jurídico de la pretensión del actor en el juicio y vía que intenta para reclamar el cumplimiento de una obligación. En la práctica jurídica se estila la fórmula **rigen el procedimiento y rigen el fondo del negocio**, en cuánto al primero no es más que el propio

procedimiento que establece la ley, que comprenderá tanto el actuar del actor del demandado en el juicio; en lo que respecta al segundo término es el contenido expreso de la ley, la obligación o pretensión que el actor hacer valer en una determinada vía, ya que son las situaciones previstas por el legislador en la ley, y en la cual el demandado se ha situado al hacer incumplido con el actor, son el fundamento jurídico de la obligación a cumplir por éste último.

**6. Puntos petitorios:** Son las solicitudes que el actor hace al Juez de una manera breve y concreta.

El antecedente más remoto de la demanda en forma escrita lo encontramos en Roma, durante el periodo extraordinario y en el cual recibía el nombre de LIBELUS CONVENTIONIS que contenía una exposición sumaria de los medios y de la demanda, la cual a diferencia de la demanda en México, se establecía claramente que debía estar signada por el demandante; más antecedentes los podemos encontrar en el fuero Real de España en el título II del libro III que se llamaba DE LOS EMPLAZAMIENTOS Y DEMANDAS.

Chiovenda, menciona "la demanda judicial en general, es el acto con que la parte (actor) afirma la existencia de una voluntad concreta de la ley que le garantiza un bien, declara la voluntad de que la ley sea actuada frente a otra parte (demandado) e invoca para éste fin la autoridad del órgano jurisdiccional."<sup>29</sup>

Gómez Lara, cita "la demanda se define como el primer acto de ejercicio de la acción, mediante el cual, el pretensor acude ante los tribunales persiguiendo que se satisfaga su pretensión."<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> PALLARES, Eduardo, Ob. Cit., p. 230.

<sup>30</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano, Ob. Cit., p. 40.

De todas las definiciones citadas, podemos concluir que la demanda debe fundarse en la ley para que tenga éxito y que las pretensiones exigidas por su medio sean reconocidas en la sentencia, ya que la presentación de la misma permite ejercitar la maquinaria judicial, una vez hecho lo anterior el Juez decidirá si la admite a trámite o no. El juzgador podrá prevenir la demanda en caso de que los errores que encuentre en la misma se puedan subsanar y la rechazará de plano, cuando dichos errores sean insubsanables.

Los efectos de la presentación de la demanda son interrumpir la prescripción, señalar el principio de la instancia que naturalmente será la primera; determinar el valor de las prestaciones exigidas. Son elementos esenciales de la demanda, los documentos que acompañan a la misma, tales como los documentos base de la acción, los que justifican la acción, los que acreditan personalidad y las copias para correr traslado, es decir, las copias que se le entregaran a la parte demandada.

En cuanto a la frase PROTESTO LO NECESARIO, no es más que una evocación del juramento de Mancuadra, que era en el cual el litigante se comprometía a actuar de buena fe y conducirse únicamente con la verdad, ya que el Juez solo conocerá de los hechos argumentados por las partes durante la tramitación del presente juicio.

**II. Emplazamiento:** Es el acto en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra, y del auto o acuerdo que la admitió, y le concede un término para que la conteste.

Este es un requisito esencial para el procedimiento, ya que con él se da cumplimiento a lo estipulado por el artículo 14 Constitucional, que establece la garantía específica de seguridad jurídica que otorga la garantía de audiencia, ya que al dar cumplimiento a éste precepto se le está dando la oportunidad al demandado de comparecer a juicio, el emplazamiento puede realizarse de

diversas formas, puede ser por medio de cédula de notificación en la que se hará constar el auto que admite a trámite la demanda interpuesta, la fecha en que se admitió, los días que tiene para contestarla y el nombre y apellido de la persona a quien se le entrega.

Su fundamento jurídico se encuentra en los artículos 259 y 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que nos señalan los efectos del emplazamiento serán, prevenir el juicio a favor del Juez que lo hace, sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el Juez que lo emplazó, obligar al emplazado a contestar la demanda ante el Juez que lo emplazó al juicio, producir todas las consecuencias de la interpelación judicial y originar el interés Legal de las obligaciones pecuniarias. Así mismo, el demandado formulará la contestación a la demanda , señalando el tribunal ante quien conteste; indicará su nombre y apellidos y el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos; se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos; Pondrá su firma de puño y letra el demandado o el representante legítimo en su caso; hará valer el demandado todas las excepciones y defensas que creyere convenientes; así mismo podrá el demandado oponer la reconvencción, cuando proceda; y deberá acompañar copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ellas para cada una de las partes.

Emplazar podemos entenderlo como un plazo que el Juez le impone al demandado, desde luego con base en la ley para que se apersona a juicio, para que comparezca a dar contestación a la demanda.

El emplazamiento es un acto personalísimo, aunque puede hacerse también por boletín judicial, edictos, correo, telégrafo. Pero así como el

emplazamiento debe reunir ciertos requisitos, también puede tener defectos, los cuales recaerían en una nulidad o incidente de nulidad de actuaciones por defectos en el emplazamiento, como sería el caso de no emplazar o hacer sabedor al demandado que existe un juicio en su contra, aunque la misma ley es muy clara, ya que si el demandado a pesar del defecto en el emplazamiento comparece a juicio, haciéndose sabedor del mismo, dicho emplazamiento quedará convalidado y se le tendrá por apersonado a juicio. Con el emplazamiento se constituye la relación procesal y él da comienzo el litigio, en donde se fija la litis de un juicio.

#### **4.7 Recursos.**

Son los medios de impugnación que otorga la ley a las partes y a los terceros para que obtengan, mediante ellos, la revocación o modificación de una resolución judicial sea ésta auto o decreto . Excepcionalmente, el recurso tiene por objeto nulificar la resolución o la instancia misma.

Alcalá y Zamora, recursos son “ los actos procesales de las partes dirigidos a obtener un nuevo examen total o limitado a determinados extremos, y un nuevo procedimiento acerca de una resolución judicial que el impugnador no estima apegada a Derecho, en el fondo o en la forma, o que reputa errónea en cuanto a la fijación de lo hechos.”<sup>31</sup>

El origen de la palabra impugnare proviene del latín impugnare, de in y pugnare, que significa luchar contra, combatir, atacar.

Los recursos los podemos clasificar en dos grupos, los ordinarios que dan lugar a una nueva instancia, y los extraordinarios que dan lugar a un nuevo

---

<sup>31</sup> OVALLE FAVELA, José, Ob. cit., p.226 cita a Alcalá-Zamora.

proceso. En nuestro derecho están considerados como recursos el de apelación, revocación, apelación extraordinaria, queja y responsabilidad.

**a) El recurso de apelación:** Tiene por objeto la confirmación, revocación o modificación de la sentencia ya sea interlocutoria o definitiva o auto recurrido y el cual fue proveído por él Juez, su fundamento Legal para efecto de la materia sobre la que versa la presente tesis, serán los artículos 684, 685, 965, 966, 967 y demás relativos como aplicables al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, éste recurso presupone dos instancias, ya que el recurso se interpone ante el Juez de origen, y la segunda parte, o sea la substanciación se lleva a cabo ante el ADQUEM.

La palabra apelar, proviene del latín appellare, que significa pedir auxilio. Como sabemos el presente recurso se resuelve ante el superior jerárquico en turno, que en este caso son las Salas Civiles del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Una vez recibido el expediente o el testimonio de apelación por Magistrados que integran la Sala Civil correspondiente, según sea el caso. Inmediatamente el ADQUEM, o sea los Magistrados, calificarán el grado y admisión del recurso, y dependiendo si el juicio de controversias de arrendamiento que se siga, si se tramita sin las reformas del pasado veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres; se le concede un término de tres días o cinco, según sea el caso, a la parte apelante (quien recurrió la sentencia o auto) para que exprese los agravios que le causa la resolución del Juez natural, una vez expresados los agravios, por el mismo término señalado y corriéndole traslado de lo manifestado por el apelante, la parte apelada (a quien favoreció la sentencia o el auto) dará contestación a los agravios hechos valer por el apelante, una vez contestados se mandará citar a ambas partes para oír sentencia; si el juicio se tramita con las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, las partes debieron expresar y contestar los agravios ante el juez de origen, de tal suerte que al llegar el testimonio de apelación a la Sala, lo único que se hace es calificar el grado y admisión del recurso e inmediatamente se cita a las partes para

oír la sentencia que conforme a derecho corresponda. En caso de que la parte apelante no exprese agravios, el recurso interpuesto se le tendrá por desierto y los autos se remitirán al Juez natural, esto sin reformas, ya que con reformas el juez de origen exprese o no agravios el apelante lo remite a la Sala Civil correspondiente, en donde al calificar el recurso, lo tendrán por desierto al no interponer agravios en el tiempo y forma previstos por la ley.

Cuando se interponga el recurso, deberá señalarse claramente cual es el auto o sentencia recurrida, la fecha, y deberá señalarse el testimonio de apelación, que es más que la integración de los autos o sentencia que causa agravios y que se hará valer ante el superior jerárquico, así mismo debe señalarse el grado en que se solicita se admita la apelación, es decir en efecto devolutivo o en ambos efectos, que en el primer caso no se suspende el procedimiento y en el segundo si se suspende el procedimiento, hasta en tanto no se resuelva el recurso de apelación en cuestión.

Dicho recurso puede ser interpuesto en contra de la sentencia definitiva dentro de los cinco días a que surta sus efectos la notificación, y de tres días cuando se trate de autos o sentencias interlocutorias a excepción de las que se lleven a cabo en ejecución de sentencia, también puede interponerse de manera oral en el momento mismo de la notificación de la resolución impugnada, este término es si el juicio no se tramita con reformas, ya que con las reformas el término cambia, el recurso en contra de sentencias definitivas es de nueve días y en contra de autos y sentencias interlocutorias, es de seis días, debiendo expresar agravios desde que se interpone el recurso. El recurso de apelación puede ser admitido en el efecto devolutivo o en ambos efectos (suspensivo), se admitirá el recurso en ambos efectos cuando se tenga que suspender el procedimiento en tanto el Juez no resuelva sobre la cuestión apelada.

**b) El recurso de revocación:** se interpone contra resoluciones mal dictadas, erróneas o se encuentran alejadas del derecho, éste recurso debe de interponerse dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del proveído, si el juicio se lleva sin reformas, ya que de tramitarse con reformas, será en un término de tres días siguientes a la notificación, ya que el plazo se cuenta de momento a momento pero como un recurso sano, es mejor interponerlo inmediatamente de que se tiene conocimiento del proveído por medio de su publicación, en general el presente recurso se interpone en contra de todos los autos que no admiten el recurso de apelación.

**c) El recurso de queja:** Tiene lugar contra el juez que se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes de emplazarlo; respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias; contra la denegada apelación; se da también en contra de los ejecutores, exceso o defecto de las ejecuciones y por las decisiones en los incidentes de ejecución y en contra de los secretarios, cuando existen omisiones y negligencias en el desempeño de sus funciones. Se debe interponer en el caso de un juicio que se lleve con reformas a los tres días siguientes al acto reclamado, y sin reformas a las veinticuatro horas. Cabe aclarar que estas reformas son a partir del veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis.

Su fundamento Legal, lo encontramos regulado en los artículos 723 a 727 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**d) La apelación extraordinaria:** Ésta es admisible dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia, aunque esta haya causado ejecutoria, pero más que ser un recurso ordinario es un recurso extraordinario, no se tramita dentro del proceso original ya que este ya concluyó mediante sentencia firme, por lo que algunos estudios de la materia procesal lo han llamado un ulterior proceso o como un proceso impugnativo de la cosa juzgada. El objeto de éste recurso es declarar la nulidad del procedimiento, su

fundamento jurídico y los supuestos en los que puede actuar se encuentran contenidos en el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, básicamente la utilización de la apelación extraordinaria se debe a alguna infracción de las formalidades esenciales del procedimiento. Al ser éste requisito de carácter ulterior los requisitos de una demanda, con la salvedad de que se presenta ante el Juez original del negocio, y solo la desechará cuando haya transcurrido en exceso el término de los tres meses, cuando el demandado se haya hecho sabedor del juicio o cuando haya contestado la demanda, en caso de ser admitido el recurso, se seguirá en forma de juicio ordinario, se remitirá al superior en turno y con esto obrará la suspensión respecto a la ejecución de la sentencia definitiva del juicio que se pide la nulidad. Cabe aclarar que con las reformas en las controversias de arrendamiento, no existe este recurso, sin embargo con los juicios que se tramitan sin reformas, si esta contemplado este recurso.

**e) El recurso de responsabilidad:** Se encuentra erróneamente contemplado como recurso, ya que es un procedimiento ordinario en contra del juzgador, ya que éste recurso no altera ni modifica el contenido de la sentencia, por lo tanto, esta situación es contemplada por nuestra legislación punitiva y por la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia, se encuentra regulado por los artículos 728 al 737 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

#### **4.8 Incidentes.**

Los incidentes son los procedimientos legalmente establecidos, para resolver cualquier cuestión que, con independencia de la principal, surja en un proceso. Generalmente con error se denomina incidente a la cuestión distinta de la principal, así de esta manera podemos citar que existen varios Incidentes que se pueden dar durante la secuencia de un procedimiento, como el Nulidad de Actuaciones, por defectos en el emplazamiento, o cualquier Incidente de Nulidad de Actuaciones que se de durante el proceso, que afecta a alguna de las partes; el Incidente de previo y especial pronunciamiento, reciben esta denominación los

incidentes que impiden el curso de un juicio en tanto no se resuelva; el incidente de reposición de autos, que se da cuando el expediente en el juzgado se pierde, extravía, o simplemente no aparece en el juzgado, con la finalidad de reponer el expediente con los documentos que las partes tengan consigo; el Incidente de acumulación de autos, que es el lograr la reunión de los autos de varios procesos con objeto de resolver en una sola sentencia las pretensiones formuladas en los mismos, siendo estos los más comunes, pero existen más incidentes, según el caso concreto de cada juicio. La tramitación de los Incidentes, se encuentran regulada en el artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Señala el ordenamiento Legal antes invocado, que los incidentes se tramitarán, cualquiera que sea su naturaleza, con un escrito de cada parte, y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse. Si las pruebas no tienen relación con los puntos cuestionados incidentalmente, o si éstos son puramente de derecho, el tribunal deberá desecharlas. En caso de admitirlas se citará para audiencia incidental dentro del término de diez días, diferible por una sola vez, en que se reciban pruebas, se oigan brevemente los alegatos y se cite para oír la sentencia interlocutoria que conforme a derecho corresponda.

#### **4.9 La prueba**

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.

La prueba es un elemento esencial para el proceso, ya que aporta los medios de convicción al juzgador, con los cuales éste definirá que parte se encuentra obligada a cumplir con la obligación. La naturaleza de la prueba estriba en que produce un estado de certidumbre en una o varias personas respecto de la

existencia o inexistencia de un hecho, o de la verdad o falsedad de una proposición; los autores procesales no consiguen establecer cuál es el origen de ésta palabra, algunos consideran que proviene del vocablo **probandum** que significa honradamente, otros consideran que deriva del vocablo **probandum** que significa probar, patentizar. En si una explicación sencilla de lo que es la prueba puede ser que la prueba es la averiguación que se hace en juicio sobre alguna cosa en particular.

Este medio, es tan antiguo que el propio Aristóteles lo definía como el medio o instrumento de que se sirva el hombre para evidenciar la verdad o la falsedad de una proposición, la inexistencia o existencia de algo. La prueba debe demostrar los hechos constitutivos de la demanda o de la contestación; pero al ser la prueba una carga, el que no pueda probar sus aseveraciones lógicamente perderá el juicio, ya que como lo establece el propio Código Procesal, al mencionar como el que afirma está obligado a probar la veracidad de su dicho ya que a través de la carga de la prueba se precisa a quien corresponde probar. El Juez debe de admitir todo tipo de pruebas tendientes a causarle convencimiento acerca de los hechos manifestados por las partes, a excepción de las pruebas que sean en contra de la moral, el derecho y las buenas costumbres.

El Juez como órgano del Estado, puede obligar a cualquiera de las partes a que exhiban las pruebas que tienen una relación directa con el negocio; en caso de que surja la duda en el ánimo del juzgador, éste podrá ampliar sus investigaciones sobre los medios exhibidos sin favorecer a alguna de las partes, en caso de que el oferente de la prueba, no pueda presentar la misma por una causa no imputable a su persona, deberá hacer mención de esa circunstancia al Juez, y señalarle el archivo, dependencia o lugar en que se encuentran estas; el Juez en uso de las facultades que la ley le confiere mandará solicitar las pruebas a estos lugares, cumpliendo de ésta manera con el principio de no dejar en estado de indefensión a cualquiera de las partes, ya que él puso a disposición de las

partes los medios necesarios para que se pudiera llevar a cabo el desahogo de las mismas.

Es conocido, que el objeto de la prueba es que el Juez se cerciore acerca de los hechos necesarios para que pueda resolver el conflicto sometido a proceso, ya que los hechos son el objeto mismo de la prueba, y se delimitará por los hechos afirmados por las partes.

Los hechos que pueden ser excluidos de prueba son los confesados ya que han sido admitidos como ciertos, los hechos notorios ya que son conocidos de todos, los hechos presumidos porque es necesario probar tal afirmación, los hechos irrelevantes por no tener nada que ver con la litis, y los hechos imposibles por ser ilógicos o técnicamente de imposible realización.

Podemos dividir la etapa probatorio, en cuatro:

**1. Ofrecimiento de pruebas:** El cual deberá de realizarse dentro del término que el Juez fije, para las controversias en materia de arrendamiento, que es el tema que nos ocupa, si el juicio se tramita sin las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, será de días fatales, después de concluida la audiencia previa y de conciliación, y si el juicio se tramita con reformas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 958 segundo párrafo, las pruebas las deberán de ofrecer las partes desde la demanda inicial, la contestación de demanda, reconvencción y contestación de reconvencción en su caso.

**2. Admisión:** El Juez señalará qué pruebas fueron admitidas por encontrarse ajustadas conforme a derecho y tener relación directa con la litis planteada, y cuales no, para lo cual se podrá interponer el recurso que conforme a derecho corresponda; una vez admitidas las pruebas, el juez señalara día y hora para que tenga verificativo el desahogo de las mismas.

**3. Preparación:** El Juzgador pondrá al alcance de las partes los medios que sean necesarios para el desahogo de sus pruebas, pero será obligación de cada una de las partes él preparar sus pruebas para el desahogo, es decir, por ejemplo, para el desahogo de la confesional a cargo de cualquiera de las partes, se tendrá que notificar personalmente, si se compromete a llevar a sus testigos, y no los lleva, se le tendrá por desierta dicha prueba por falta de interés jurídico.

**4. Ejecución:** La audiencia deberá celebrarse con las pruebas que se encuentren preparadas para su desahogo únicamente, cabe aclarar que en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, si el juicio se tramita sin reformas, se podrá diferir la audiencia, pero si el juicio se tramita con reformas, únicamente se lleva a cabo una audiencia, y se desahogan las pruebas que se encuentran preparadas y las que no ya no se desahogaron en el juicio.

Las pruebas que se pueden presentar en cualquier juicio son la confesional de hechos propios, la testimonial, la pericial, la documental privada y documental pública, la instrumental de actuaciones, la presuncional en su doble aspecto legal y humano, algunos autores consideran como prueba a la inspección judicial.

El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, el demandado debe probar los hechos extintivos, modificativos o impeditivos en que funde su excepción y defensa. Y a criterio de Gómez Lara las pruebas deben de clasificarse de la siguiente manera:

1. Directas e indirectas;
2. Reales;
3. Originales y derivadas;
4. Preconstituidas y por constituir;
5. Plenas, semiplenas y por indicios;
6. Nominales e innominadas;

7. Pertinentes e impertinentes;
8. Idóneas e ineficaces;
9. Útiles e inútiles;
10. Concurrentes;
11. Inmorales y morales; e
12. Históricas y críticas.

Por lo tanto nuestro sistema probatorio será directo, original, preconstituido, pleno, nominal, idóneo, útil, concurrente, moral y crítico.

#### **4.10 Alegatos.**

Son las argumentaciones jurídicas, tendientes a demostrar al tribunal la aplicabilidad de la norma abstracta al caso controvertido, con base en las pruebas aportadas por las partes.

Algunos autores consideran a los alegatos, como silogismos mediante los cuales se puede llegar a la conclusión de que la norma sustantiva tiene aplicación a los hechos controvertidos en la forma que quedaron demostrados durante la etapa probatoria. Podemos con los alegatos tratar de demostrar al Juez mediante un análisis Jurídico que efectivamente los preceptos y normas aplicables al caso concreto fueron las indicadas para poder llegar posteriormente a la sentencia, se considera que con los alegatos el abogado puede lucirse ya que demostrará él por que de la existencia y aplicabilidad de la norma abstracta al mencionado caso concreto. La falta de formulación de alegatos no denota más que la falta de interés jurídico por la parte que omitió formularlos, así que si lo vemos desde el punto de vista procesal, los alegatos constituyen una carga procesal para el abogado ya que constituyen la conclusión lógica de la actividad procesal antes de que se dicte la sentencia, en cambio para el Juzgador únicamente servirá para orientarlo en lo referente al por qué de la utilización de la norma abstracta. Nuestro propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

Federal, no hace una mención expresa de lo que son los alegatos, ya que solo se limita a decir que concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el demandado, quedando prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito y ratificarlos en la audiencia, . 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.

Por lo tanto los alegatos deberán contener una relación breve y sucinta de los hechos, también se debe de tratar de demostrar al Juez la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados, a los hechos afirmados y que supuestamente fueron probados, por lo expuesto, se trata de inducir al juzgador con estas alegaciones, que se actuó correctamente y por lo tanto éste debe dictar una sentencia favorable.

#### **4.11 Sentencia.**

Es la resolución que pronuncia el Juez o Tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación del proceso. También conocida como la verdad jurídica, es la resolución que emite el Juzgador de la causa sobre el juicio que ha tenido conocimiento y con la cual normalmente finaliza el juicio.

Es conveniente distinguir que la ley considera dos tipos de sentencias, la sentencia definitiva y la sentencia interlocutoria, la primera de ellas resuelve de fondo y de plano el fondo de la litis, la segunda resuelve sobre alguna cuestión planteada en específico algún incidente.

Toda sentencia se compone de cuatro puntos fundamentales, los cuales son:

**1. Preámbulo:** Donde se señalarán lugar, fecha y tribunal que emite la sentencia, así como el tipo de juicio que se esta resolviendo.

**2. Resultados:** Se relatan los antecedentes de todo el juicio, en donde se manejan un cúmulo de hechos relacionados con las pruebas que se ofrecieron a lo largo del proceso, y cual fue la parte que acredito sus pretensiones y acciones; dando como resultado que la sentencia dictada por el Juez sea a favor de quien tenga la razón y haya acreditado los extremos de sus acciones, ordenando la ejecución correspondiente posteriormente.

**3. Considerandos:** Ésta es sin lugar a dudas la parte medular de la sentencia, ya que aquí se llega a las conclusiones del juzgador, dado su criterio de perito en la materia, en donde se tienen que fundar y motivar los razonamientos que se hagan valer.

**4. Resolutivos:** Es en donde se precisa de forma muy concreta, cual fue la resolución que dictó el juzgador, respecto a la causa de la cual conoció, contendrá si el sentido de la resolución es favorable para el actor o para el demandado, si existe condena, en que consiste, es decir, puede ser que sea en dinero o que el demandado desocupé el inmueble arrendado, en función a que fuera una sentencia de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, que es el tema que nos ocupa, precisa el plazo en que habrá de cumplirse la misma, pero básicamente resuelve al asunto, estos son los requisitos de forma.

Si hablamos de la estructura de la sentencia es necesario también tocar el punto de los requisitos substanciales de la misma, los cuales serán; **congruencia**, la sentencia deberá ser dedicada únicamente respecto a la litis planteada, es una relación entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el juzgador; **motivación**, que no es más que la obligación para el tribunal de expresar las razones o fundamentos de su resolución, respecto a éste elemento también la sentencia deberá ser fundada en los preceptos legales que

hayan dado origen a la litis, y la **exhaustividad**, que es cuando el juzgador haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna, estos elementos son los requisitos de fondo.

La sentencia se puede clasificar de tres maneras, declarativas, constitutivas y de condena. Las primeras tienen por objeto la declaración de un derecho, las segundas tienen por objeto la creación modificación o extinción de un estado jurídico y las de condena que impone el cumplimiento de las presentaciones a las partes.

La citación para sentencia, será cuando el juzgador mencione dentro del auto en que se expresa que ha finalizado la etapa de alegatos, que las partes quedan obligadas a esperar la resolución y por lo tanto imposibilitadas de realizar acto procesal alguno, antes de que sea dictada la misma. A partir de ese momento el único que actúa y debe actuar es el juzgador.

La clasificación de las sentencias son: **CONSTITUTIVA**: que es la resolución judicial recaída en un juicio en el que se ha ejercitado una acción, que tiene como característica esencial la producción de un estado jurídico que antes de pronunciarse no existía. **DECLARATIVA**: Es la resolución que sirve a la necesidad social de esclarecer determinadas relaciones jurídicas, actos jurídicos o circunstancias de hecho. **CONDENA**: Resolución judicial recaída como el resultado del ejercicio de una acción de condena, es decir, es la sentencia por la cual la persona que ejercitó su acción en el juicio acreditó sus pretensiones, motivo por el cual, la autoridad determina a la contraparte que debe de cumplir con lo reclamado por la parte afectada, que en este caso, es la parte actora de un juicio.

## **CAPÍTULO V**

**PROBLEMÁTICA EN LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD,**

**JURIDICO-PROCESAL DE LAS CONTROVERSIAS EN**

**MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

En este capítulo, estudiaremos a fondo, en qué consiste y cuándo se da en la práctica, la problemática en la aplicación de la normatividad, jurídico-procesal de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, cuáles son los comentarios y propuestas por parte del suscrito en cuanto a esta problemática que hoy en día tenemos en la práctica de las controversias en materia de arrendamiento, que si los juicios se llevan con reformas o sin reformas, cuando aplican y cuando dejan de aplicar, y qué sucede cuándo en un juicio sin reformas, existen acuerdos o actuaciones en dónde se aplicaron las reformas.

Antes de entrar al estudio del tema que nos ocupa en la presente tesis, es importante señalar, los diferentes decretos que han existido en materia de arrendamiento, tanto de rentas congeladas, como en cuestión de procedimiento, de donde se abre un parte aguas, respecto a las controversias de arrendamiento que se llevan a cabo sin reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y de las que se tramitan con reformas, para ello señalaremos los siguiente:

Mediante decreto de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y dos, se abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan en el mismo, es decir, la mayoría de la gente estaba en el supuesto que se prorrogaran hasta por dos años más, que era tratándose de casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, es decir, terminaban los contratos en mil novecientos noventa y cuatro; claro que existía también el supuesto de cuatro años más, si la renta no excedía de cien pesos, todas las rentas congeladas, difícilmente exceden esta cantidad, para este caso, los contratos vencían hasta mil novecientos noventa y seis; con este decreto nuevo se abrogó por completo el decreto del treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

Posteriormente, el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto mediante el cual se reformó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de Arrendamiento, teniendo como particularidad que entraría en vigor dicho decreto en el mes de octubre del mismo año, salvo lo dispuesto por los transitorios, en cuanto a que las disposiciones del decreto se aplicarían a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I. No se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres;

II. Se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

Posteriormente han existido varios decretos para aplazar la entrada en vigor del decreto del pasado veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres; entre ellos se destaca el del veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres, que entró en vigor el diecinueve de octubre del mismo año, por el cual se modificaron los artículos transitorios del decreto de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, estableciendo que las disposiciones contenidas en el decreto inicial, entrarían en vigor cinco años después, es decir, el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, que prorroga la entrada en vigor del primer decreto para el diecinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve; el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y nueve, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, una nueva prorroga para que entrará en vigor el treinta de abril del año dos mil; y el veintiocho de abril del año presente año, se publicó y entró en vigor el mismo día, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el último decreto por el cual se prorroga de nueva cuenta la entrada en vigor del decreto

inicial, hasta el treinta y uno de diciembre del años dos mil uno, a excepción de los casos en que se aplica desde el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, es decir, todos los procedimientos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos mencionados en los dos primeros decretos, se aplicarán hasta su conclusión las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

Después de analizar las prórrogas que se han dado con los diferentes decretos y que todos los inmueble que no se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, o sea que los inmuebles arrendados después de esa fecha se les aplicarán las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, asimismo, los que se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, siempre que se han para uso distinto del habitacional, es decir, locales comerciales; y los que su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

### **5.1 Medios Preparatorios a Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario.**

En ocasiones no se posee un contrato de arrendamiento en forma escrita, sino en forma verbal únicamente, por diversas causas, entonces en estos casos el arrendador o el arrendatario, para poder iniciar un juicio y ejercitar una acción, es necesario que inicie unos Medios Preparatorios a Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, que consiste básicamente en que se manda citar a la contra parte, para que el día y hora que señale el C. Juez correspondiente, acuda al juzgado a contestar una serie de preguntas que se hacen de manera escrita, mediante un pliego de posiciones, de las cuales se

desprenderá la relación contractual que lo une con su contrario, con la finalidad de que ante la presencia judicial manifieste expresamente si acude a la audiencia, o de manera presuntivamente cierta, con la confesional ficta si es que no acudiera a la audiencia la parte que fue citada para los Medios Preparatorios a Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, ya que con las copias certificadas de los Medios Preparatorios, se puede iniciar la acción correspondiente, sirviendo dichas copias como documentos base de la acción que se pretenda ejercitar.

## **5.2 Demanda Inicial. Procedimiento anterior y Procedimiento actual.**

### **A) Procedimiento anterior.**

La demanda es como se ha estudiado en capítulos anteriores, el escrito inicial con que el actor, basado en un interés legítimo, solicita la intervención de los órganos jurisdiccionales para la actuación de una norma substantiva a un caso concreto, la cual se compone de preámbulo, exposición de los hechos, invocación del derecho, puntos petitorios, señalando como requisito al actor, el exhibir el contrato de arrendamiento, en caso de haberse celebrado por escrito únicamente, el fundamento legal lo vemos contemplado en los artículos, 255 y 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para lo cual se debe cumplir con los siguientes requisitos: El tribunal ante el que se promueve; el nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones; el nombre del demandado y su domicilio; el objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios; los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables.

Es importante señalar, que siguiendo un juicio sin reformas, el actor puede demandar en la vía de especial de desahucio, que consiste en la demanda de desocupación que debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento,

cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme lo establece el Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental, o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio. Su fundamento legal se encuentra plasmado en los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

### **B) Procedimiento actual.**

El actor debe ofrecer desde este momento las pruebas que pretenda pertinentes para acreditar su acción durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieron en su poder, así mismo, deberá de acompañar dos juegos de copias de traslado, uno para el demandado y el otro para que se integre el cuaderno por duplicado del juicio, para integrar el cuaderno de apelación. A diferencia de la demanda sin reformas, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la demanda en un juicio con reformas, debe de contener: El tribunal ante el que se promueve; el nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones; el nombre del demandado y su domicilio; el objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios; los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión; los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables; el valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez; y la firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar,

pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias.

En un juicio con reformas, no existe el juicio de especial de desahucio, ya que quedaron derogados los preceptos legales de esta figura jurídica. Pero con fundamento en lo dispuesto por el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en caso que dentro del juicio, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Por otro lado es importante señalar que las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento se aplicarán las mismas reglas antes señaladas; igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios, seguirán los mismos lineamientos. Es oportuno señalar que cuando existe fiador en el contrato de arrendamiento, debemos de observar, si en el contrato renunció el fiador a los beneficios de orden y excusión, se le podrá demandar si uno desea primero que al mismo arrendatario, pero sino renunció a ese beneficio que la ley le otorga, se debe demandar al arrendatario primero y luego al fiador.

Como podemos observar desde la demanda inicial, existen diferencias en los requisitos que debe de contener, en un juicio que se lleva con reformas y otra sin reformas; ya que entre otras diferencias, en la demanda inicial se deben ofrecer pruebas, en el procedimiento actual y esto implica forzosamente que se acorta una etapa procesal con respecto al juicio anterior, en donde no se deben ofrecer pruebas; esta situación de las reformas favorece al arrendador, no así en el procedimiento sin reformas; además de la diferencia del ofrecimiento de pruebas en un juicio con reformas y en un juicio que no se lleva con reformas, existen muchas diferencias que el juzgador deberá atender antes de admitir a trámite un demanda, si es un juicio sin reformas, se

puede demandar el especial de desahucio, etc. Ante estas situaciones, el juzgador tiene que estar muy alerta desde la demanda inicial, ya que en muchas ocasiones, se interponen demandas con reformas que no reúnen todos los requisitos que señala la ley, y admiten a trámite las mismas, esto a veces debido a la carga de trabajo que existe en un juzgado, pero que no se justifica que no se apeguen a derecho, las resoluciones o acuerdos dictados por los jueces, y desde el principio puede nacer un juicio con problemáticas en la aplicación de la normatividad al caso concreto que se debe de aplicar.

### **5.3 Emplazamiento. Procedimiento anterior y Procedimiento actual.**

**A) Procedimiento anterior:** Es el acto en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento al demandado la existencia de una demanda en su contra, y del auto o acuerdo que la admitió, y le concede un término para que la conteste, y éste es de cinco días después de que se le notificó. En los casos en que el demandado oponga reconvención, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

Para los casos en que se demande el juicio Especial de Desahucio, en el momento del emplazamiento, se le requerirá al demandado para que en el acto de la diligencia de emplazamiento, justifique, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere; en el caso de que el demandado acreditara estar al corriente en el pago de las rentas, se dará por terminado el procedimiento.

**B) Procedimiento actual:** Al correrle traslado al demandado y en virtud de que el actor ofrece sus pruebas desde la demanda inicial, el juez en el auto que admite la demanda, señala fecha para la celebración de la audiencia de Ley, es decir, de la audiencia de desahogo de pruebas, la cual se deberá fijar entre los veinticinco y treinta días posteriores a la fecha del auto que admite la demanda a

trámite, el término del demandado para contestar la demanda y, en su caso la reconvencción, es de cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento, si hubiere reconvencción se correrá traslado al actor para que la conteste en el mismo término.

En caso de que el actor hubiera demandado, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dentro del juicio, demandando el pago de dos o más rentas, en el momento del emplazamiento se le requerirá al demandado, que acredite estar al corriente en el pago de las rentas, ya sea con los recibos correspondientes, o si hubiere consignado con la copia sellada y si no lo hace, se le embargarán bienes suficientes que garanticen las rentas adeudadas.

En cuanto al emplazamiento, las diferencias que existen procesalmente hablando, es que el demandado, desde que lo emplazan a juicio ya sabe la fecha de la audiencia de ley, y las pruebas que ofreció el demandado, y en el caso del juicio especial de desahucio, y no acreditar estar al corriente en el pago de las rentas, se le dará un plazo de treinta días para desocupar, siendo éste inmueble destinado para casa habitación, y sino desocupa se le lanzará, y para el caso de demandar el pago de rentas con reformas, se le embargarán bienes suficientes que garanticen las rentas adeudadas, sin que desde ese momento se le de un término para que desocupe, sino hasta que se dicte la sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda. Es muy difícil que en esta etapa procesal, se pueda dar una problemática en la aplicación de la normatividad, ya que las diferencias son muy marcadas entre un juicio con reformas y otro que se lleve sin reformas.

**5.4 Contestación de Demanda. Excepciones y Defensas. Conexidad, Litispendencia y Cosa Juzgada. Procedimiento anterior y Procedimiento actual.**

## **A) Procedimiento anterior.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin reformas, la contestación a la demanda, debe contener: Las excepciones que se tengan, cualquiera que se a su naturaleza, se hará valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes; en la misma contestación propondrá la reconvención en los casos en que proceda; de las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al actor para que rinda las pruebas que considere oportunas. Analizaremos a continuación, las excepciones antes citadas. Cabe hacer mención, que existen dos tipos de excepciones, las dilatorias, que son las que se van a estudiar a continuación, que se resuelven antes de dictar sentencia y las perentorias, que se resuelven al momento de dictar la sentencia definitiva, como puede ser la excepción de improcedencia de la vía, de falta de acción, de obscuridad de la demanda, etc.

**1) La excepción de conexidad:** Existe cuando haya identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas y cuando las acciones provengan de una misma causa. Tiene por objeto la presente excepción, la remisión de los autos en que se opone al juzgado que primeramente previno en el conocimiento de la causa conexas. Se encuentra regulada en artículo 39 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal sin reformar.

**2) La excepción de litispendencia:** Procede cuando un juez conoce ya de un mismo negocio sobre el cual el procesado es el mismo demandado. El que la oponga debe señalar precisamente el juzgado donde se tramita el primer juicio. Si se declara procedente, se remitirán los autos al juzgado que primero conoció del negocio, cuando ambos jueces se encuentren dentro de la jurisdicción del mismo tribunal de apelación. Se dará por concluido el procedimiento si el primer juicio se tramita en juzgado que no pertenezca a la misma jurisdicción de apelación.

**3) La excepción de cosa juzgada:** Se hace valer con la finalidad de acreditarle al juez, que ya se resolvió en otro juicio las pretensiones de la demanda en cuestión, para lo cual sirve como prueba la sentencia en copia certificada del juicio en primera instancia, segunda o el auto mediante el cual ha declarado ejecutoriada la sentencia.

Ahora bien, si el demandado opusiera estas excepciones al contestar su demanda en un juicio sin reformas, se le dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas. Posteriormente, el juez señalará fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes, en dicha audiencia y en caso de desacuerdo entre las partes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las mas amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

En cuanto al juicio especial de desahucio, las excepciones dilatorias serán procedentes y podemos tomar como base la siguiente tesis jurisprudencial:

**DESAHUCIO. EXCEPCIONES DILATORIAS PROCEDENTES DE ACUERDO CON EL ARTICULO 494 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.** Las excepciones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Distrito Federal y que deben desecharse al ser diversas a las que señalan los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil de la misma entidad y que se conceden al inquilino para no pagar la renta; incuestionablemente se refieren a las excepciones perentorias si se toman en cuenta los precedentes anteriores al primer precepto indicado, y por lo tanto no deben quedar incluidos en tal desechamiento, las excepciones dilatorias, como la incompetencia, litispendencia, falta de personalidad, etcétera, que si pueden y deben ser admitidas y tramitadas por el juez del conocimiento.

**B) Procedimiento actual:** Las excepciones y defensas que haga valer el demandado, al contestar la demanda pueden ser, y están fundamentadas en el

artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal; La de Incompetencia del juez; La Litispendencia; La conexidad de la causa; La falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor; la falta de cumplimiento del plazo, o de la condición a que esté sujeta la obligación; la orden o la excusión, para el caso de que demanden al fiador y no haya renunciado al beneficio de orden y excusión, sin que previamente hubieran demandado al actor; la improcedencia de la vía; la de cosa juzgada, y las demás a la que se les den ese carácter las leyes. Analizaremos a continuación las excepciones que nos ocupa el presente tema.

**1) Excepción de conexidad de causa:** Existe cuando haya identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas; cuando haya identidad de personas y cosas aunque las acciones sean diversas; cuando las acciones provengan de una misma causa, aunque sea diversa las personas y las cosas, y cuando existe identidad de acciones y de cosas, aunque las personas sean distintas. Tiene por objeto la presente excepción, la remisión de los autos del juicio en que ésta opone, para que se acumulen ambos juicios y se tramiten como uno, resolviéndose en un sola sentencia. Su fundamento legal, lo encontramos establecido en el artículo 39 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

**2) La excepción de litispendencia:** Procede cuando un juez conoce ya de un juicio en el que hay identidad entre partes, acciones deducidas y objetos reclamados, cuando las partes litiguen con el mismo carácter. El que oponga litispendencia por existir un primer juicio ante juzgado que no pertenezca a la misma jurisdicción de apelación, sólo podrá acreditarla con las copias autorizadas o certificadas de la demanda y contestación formuladas en el juicio anterior, que deberá exhibir hasta antes de la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales. En este caso, declarada procedente la litispendencia, se sobreseerá el segundo procedimiento.

**c) La excepción de cosa juzgada:** Se hace valer con la finalidad de acreditarle al juez, que ya se resolvió en otro juicio las pretensiones de la demanda en cuestión, para lo cual sirve como prueba la sentencia en copia certificada del juicio en primera instancia, segunda o el auto mediante el cual ha declarado ejecutoriada la sentencia. Se deberá de tramitar esta excepción incidentalmente, dando vista a la contraria por el término de tres días, debiéndose resolver en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales.

La diferencia de un juicio y otro estriba, en que los supuestos en que aplican las excepciones y defensas antes citadas, cambian, en algunos casos como en la excepción de cosa juzgada, litispendencia; conexidad, etc., Es oportuno citar que hay muchas excepciones y defensas, que puede oponer el demandado al contestar la demanda, y dependiendo si son dilatorias o perentorias, se resolverán. En cuanto a la tramitación por parte del juzgador, de las excepciones y defensas, si existe mucha problemática en la aplicación de la normatividad al caso concreto que se debe de aplicar, es decir, las partes deben de estar muy atentas a la resolución del juez, en cuanto a las excepciones, ya que es muy dado que se mezcle la admisión de una excepción que no este ofrecida, conforme a derecho, es decir, siguiendo los lineamientos de un juicio con reformas o sin reformas, lo que ocasiona problemas graves en la práctica y esto puede afectar seriamente en resultado del juicio.

## **5.5 Recursos. Procedimiento anterior y Procedimiento actual**

### **A) Procedimiento anterior.**

Es importante señalar que los juicios que se tramitan sin reformas, de igual manera no se les debe de aplicar las reformas que haya tenido el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito, es decir, en cuanto a los recursos, algunos sufrieron de reformas en cuanto al término de interponerlos y algunas modalidades, estas reformas fueron del veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis. Analizaremos los diferentes recursos que se pueden interponer en materia de arrendamiento.

**1) El recurso de apelación:** Se debe interponer por escrito o verbalmente, en el acto de notificación, ante el juez que pronunció la sentencia, dentro de los cinco días improrrogables si la sentencia fuere definitiva, o dentro de tres días si fuere auto o sentencia interlocutoria, salvo en el caso de apelación extraordinaria. Es importante señalar quienes pueden apelar: el litigante, si creyere haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial, así mismo, debemos saber quien no puede apelar: el que obtuvo todo lo que pidió; pero el vencedor que no obtuvo la restitución de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de costas, podrá apelar también, el fundamento legal de lo antes referido, se encuentra previsto en el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; el apelante tendrá que señalar en que grado interpone el recurso, es decir, en efecto devolutivo o en ambos efectos, según sea el caso, y que constancias señala para integrar el testimonio de apelación.

Existe el caso que la parte que venció puede adherirse a la apelación interpuesta al notificársele su admisión, o dentro de las veinticuatro horas siguientes a esa notificación. En este caso, la adhesión al recurso sigue la suerte de éste.

Además de lo casos determinados expresamente en la ley, se admitirán en ambos efectos las apelaciones que se interpongan:

- a) Contra Sentencia definitivas en los juicios ordinarios.
- b) Contra los autos definitivos que paralizan o ponen término al juicio haciendo imposible su continuación, cualquiera que sea la naturaleza del juicio.
- c) De las sentencias interlocutorias que paralizan o ponen término al juicio haciendo imposible su continuación.

Todas las sentencias definitivas dictadas en controversias en materia de arrendamiento, que se apelen, serán admitidas en ambos efectos, sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial que al efecto cito:

**ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION, APELACION EN JUICIOS SOBRE LA CUANTIA NO INFLUYE PARA LA PROCEDENCIA DEL RECURSO.** En las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, es intrascendente el monto del negocio para determinar si la sentencia respectiva es o no apelable, porque de acuerdo con los artículos 426, fracción I, y 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, todas las sentencias definitivas pronunciadas en dichas controversias son apelables en ambos efectos.

Una vez admitido el recurso de apelación por el juez, se mandará al superior jerárquico, es decir, a la Sala Civil que le corresponda, y éste sin necesidad de vista o informes, dentro de los ocho días, dictará providencia en la que decidirá sobre la admisión del recurso y calificación del grado hecha por el juez inferior. Declarada inadmisibile la apelación, se devolverán los autos al inferior; revocada la calificación, se procederá en su consecuencia. Admitida la calificación del grado de la apelación o revocada la misma, mandará el tribunal poner a disposición del apelante los autos, por seis días, en la secretaría, para que exprese agravios. Del escrito de expresión de agravios se corre traslado a la contraria por otros seis días, durante los cuales estarán los autos a disposición de ésta para que se impongan de ellos.

Para el caso de que el apelante no expresará agravios en el término concedido para ello, se tendrá por desierto el recurso, haciendo la declaración el superior, sin necesidad de acusarle la rebeldía correspondiente.

En los escritos de expresión de agravios y contestación, tratándose de apelación de sentencia definitiva, las partes sólo podrán ofrecer pruebas cuando hubiere ocurrido algún hecho que importe excepción superveniente, especificando

los puntos sobre los que deba versar, que no serán extraños a la cuestión debatida. Cuando el apelante pida que se reciba el pleito a prueba, puede el apelado, en la contestación de los agravios, oponerse a esa pretensión y en el auto de calificación de prueba la Sala ordenará se reciban en forma oral y señalará la audiencia dentro de los veinte días siguientes, debiendo las partes preparar sus pruebas para que desahoguen en la audiencia y posteriormente se citará a las partes para oír la sentencia correspondiente.

Para el caso de apelaciones de interlocutorias o autos se substanciará con sólo un escrito de cada parte y la citación para su resolución que se dictará en el término de ocho días.

**2) El recurso de revocación:** Se interpone contra resoluciones mal dictadas, erróneas o se encuentran alejadas del derecho, éste recurso debe de interponerse dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del proveído, y se le dará un término igual a la otra parte, para que manifieste lo que a su derecho convenga y se resolverá dentro del tercer día; en general el presente recurso se interpone en contra de todos los autos que no admiten el recurso de apelación y el objetivo del mismo es que el mismo juez modifique el auto impugnado.

**3) El recurso de queja:** Tiene lugar contra el juez que se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes de emplazarlo; respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias; contra la denegada apelación; se da también en contra de los ejecutores, exceso o defecto de las ejecuciones y por las decisiones en los incidentes de ejecución y en contra de los secretarios, cuando existen omisiones y negligencias en el desempeño de sus funciones. Se debe interponer en el término de veinticuatro horas que sigan al acto reclamado haciéndolo saber dentro del mismo tiempo, al juez contra quien va el recurso, acompañándole copia, Dentro del tercer día que tenga conocimiento, el juez de los autos, remitirá al

superior informe con justificación. El superior dentro del tercer día, decidirá lo que corresponda.

Su fundamento Legal, lo encontramos regulado en los artículos 723 a 727 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal sin reformas.

**4) La apelación extraordinaria:** Ésta es admisible dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia, aunque esta haya causado ejecutoria, pero más que ser un recurso ordinario es un recurso extraordinario, no se tramita dentro del proceso original ya que este ya concluyó mediante sentencia firme, por lo que algunos estudios de la materia procesal lo han llamado un ulterior proceso o como un proceso impugnativo de la cosa juzgada. El objeto de éste recurso es declarar la nulidad del procedimiento, su fundamento jurídico y los supuestos en los que puede actuar se encuentran contenidos en el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, básicamente la utilización de la apelación extraordinaria se debe a alguna infracción de las formalidades esenciales del procedimiento. Al ser éste requisito de carácter ulterior los requisitos de una demanda, con la salvedad de que se presenta ante el Juez original del negocio, y solo la desechará cuando haya transcurrido en exceso el término de los tres meses, cuando el demandado se haya hecho sabedor del juicio o cuando haya contestado la demanda, en caso de ser admitido el recurso, se seguirá en forma de juicio ordinario, se remitirá al superior en turno y con esto obrará la suspensión respecto a la ejecución de la sentencia definitiva del juicio que se pide la nulidad.

En virtud de que la sentencia definitiva, se debe notificar en forma personal independientemente de que se haya constituido en rebeldía el demandado, y es en este momento en donde empieza a correr el término para la parte demandada, para interponer la apelación extraordinaria, si es que no se le hubiera emplazado a juicio conforme a derecho, sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial que al efecto me permito citar:

**APELACIÓN EXTRAORDINARIA. SE DEBE NOTIFICAR PERSONALMENTE LA SENTENCIA QUE CONDENA AL INQUILINO DE CASA HABITACIÓN A DESOCUPARLA, ASI COMO LA RESOLUCIÓN QUE DECRETE SU EJECUCIÓN, AUN CUANDO EN EL JUICIO SE LE HAYA DECLARADO EN REBELDÍA POR FALTA DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, A EFECTO DE QUE CORRAN LOS TÉRMINOS PARA HACER VALER LA.** Aun cuando se declare rebelde a la parte reo en un juicio de arrendamiento de casa habitación por falta de contestación de la demanda y se ordene que las subsecuentes notificaciones se hagan en términos del artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, por medio de boletín judicial, también es cierto que en su parte final estableció una excepción cuando agrega que: "... salvo los casos en que otra cosa se prevenga"; por consiguiente, si el diverso numeral 114 de dicho ordenamiento, en su fracción VI estatuye que: "Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes: ... VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución;", incuestionablemente que cuando se trate de una sentencia en la que se ordene el lanzamiento en un inmueble dedicado a la habitación, aunque el demandado se haya constituido en rebeldía, la notificación de la sentencia deberá practicarse personalmente en el domicilio de aquel, que haya sido señalado por la actora para efectos del emplazamiento, atento al artículo 113 de la norma en cita, el cual establece que: "Entre tanto que un litigante no hiciere nueva designación de la casa en donde se practiquen las diligencias y se le hagan las notificaciones, seguirán haciéndosele en la que para ello hubiere designado...", a fin de que pueda correr el término para la interposición de la apelación extraordinaria, dado que del diverso artículo 129 del ordenamiento en comento, se desprende que los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente a aquel en que se haga el emplazamiento o notificación de que se trate.

**5) El recurso de responsabilidad:** Es la responsabilidad civil en que puedan incurrir jueces y magistrados, cuando en el desempeño de sus funciones infrinjan las leyes por negligencia o ignorancia inexcusables, solamente podrá exigirse a instancia de la parte perjudicada o de sus causahabientes, en el juicio ordinario, y ante el inmediato superior del que hubiere incurrido en ella. La demanda de responsabilidad debe entablarse dentro del año siguiente al día en que se hubiere dictado la sentencia o auto firme que puso término al pleito,

transcurrido el término, quedará prescrita la acción; es importante señalar que se debe de interponer una vez que el auto o sentencia son firmes.

No se podrá entablar el juicio de responsabilidad contra un funcionario judicial el que no haya utilizado a su tiempo los recursos legales ordinarios contra la sentencia, auto o resolución en que se suponga causado el agravio. Toda demanda de responsabilidad

La sentencia que absuelva de la demanda de responsabilidad civil, condenará en costas al demandante, y las impondrá a los demandados cuando, en todo o en parte, se acceda a la demanda.

se encuentra regulado por los artículos 728 al 737 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

## **B) Procedimiento actual.**

**1) El recurso de apelación:** Se debe interponer por escrito, ante el juez que pronunció la resolución, dentro de los nueve días improrrogables si la sentencia fuere definitiva, o dentro de seis días si fuere auto o sentencia interlocutoria; pueden apelar: el litigante, si creyere haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial, y no puede apelar: el que obtuvo todo lo que pidió; pero el vencedor que no obtuvo la restitución de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de costas, podrá apelar también; el apelante tendrá que señalar en que grado interpone el recurso, es decir, en efecto devolutivo o en ambos efectos, según sea el caso, y no será necesario señalar constancias para integrar el testimonio de apelación, ya que el juez lo tendrá que hacer de oficio, integrando todo lo actuado en el juicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 57 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es de suma importancia señalar que en las controversias en materia de arrendamiento, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para la tramitación de las apelaciones se ajustarán a lo siguiente:

a) Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Sino se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderá consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento.

Para el caso de que la parte que venció se adhiera a la apelación interpuesta al notificársele su admisión, lo deberá de hacer dentro de tres días siguientes a esa notificación, expresando los razonamientos tendientes a mejorar las consideraciones vertidas por el juez en la resolución de que se trata, con dicho escrito se dará vista a la contraria para que en el mismo plazo manifieste lo que a su derecho convenga.

En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo; pero si alguna de las partes desea que sea admitida en ambos efectos la sentencia definitiva, es decir, que suspenda la ejecución, la parte afectada deberá solicitar al juez que fije el importe de la garantía que para ese efecto deberá exhibir, atento a lo dispuesto por el artículo 699 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. La garantía deberá de contener lo condenado, el importe de rentas, si es que se debieran, así como las que se hubieren vencido con el procedimiento, incluyendo cualquier otra prestación, que se hubiere reclamado en la demanda o reconvencción, siempre y cuando en la sentencia definitiva se hubiere decretado precedente. Cuando al momento de emplazar se hubieren embargado del

arrendatario, la garantía solamente podrá comprender el importe de los intereses que las rentas reclamadas y adeudadas devengaren.

La parte apelante al momento de interponer el recurso de apelación, deberá de expresar agravios, y se le dará un término a la contraparte de tres días, si fuere auto o sentencia interlocutoria y de seis días si fuere sentencia definitiva, posteriormente sin necesidad de acusar rebeldía, se hayan contestado o no los agravios se remitirán al superior jerárquico, con los escritos originales del apelante y en su caso de la parte apelada y las demás constancias que se señalen anteriormente o los autos originales.

La sala al recibir el testimonio, formará un solo toca en el que se tramitarán todos los recursos de apelación que se interpongan en el juicio de que se trata. Con este testimonio se formará un cuaderno de constancias al que se seguirán agregando los subsecuentes testimonios que remita el inferior para tramitar otras apelaciones y quejas.

Al recibir las constancias que remita el inferior, revisará si la apelación fue interpuesta en tiempo y forma y calificará, si se confirma o no el grado en que se admitió por el inferior, de encontrarse ajustado a derecho lo hará saber, y citará a las partes en el mismo auto para oír sentencia que deberá de pronunciarse y notificará por Boletín Judicial, dentro del término de ocho días si fuere auto o sentencia interlocutoria y de quince días si fuere sentencias definitiva; cuando se trate de expediente muy voluminosos se podrá ampliar el plazo por ocho días más para dictar sentencia y notificarla.

Es importante señalar que para el caso de que el apelante no expresara agravios, al momento de interponer el recurso de apelación, sin necesidad de acusar rebeldía, precluirá su derecho y quedará firme la resolución impugnada.

En los escritos de expresión de agravios y contestación, tratándose de apelación de sentencia definitiva, las partes sólo podrán ofrecer pruebas cuando hubiere ocurrido algún hecho que importe excepción superveniente, especificando los puntos sobre los que deba versar, y deberá de seguir los mismos lineamientos citados con antelación.

Será causa de responsabilidad la falta de envío oportuno a la sala de los autos o testimonios para la substanciación del recurso.

**2) El recurso de revocación:** Se interpone contra resoluciones mal dictadas, erróneas o se encuentran alejadas del derecho, éste recurso debe de interponerse en un término de tres días siguientes a la notificación, ya que el plazo se cuenta de momento a momento, en general el presente recurso se interpone en contra de todos los autos que no admiten el recurso de apelación, y los decretos pueden ser revocados por el juez que los dicta, o por el que lo sustituya en el conocimiento del negocio, por la interposición del recurso de revocación, dándole vista a la contraria por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho corresponda.

Se dice que las sentencias no pueden ser revocadas por el juez que las dicta, pero en práctica vemos que pueden ser aclaradas, es decir, a veces que el nombre del demandado lo ponen mal, o las cantidades que adeuda el demandado por concepto de rentas, se ponen mal, y sino se solicita en tiempo la aclaración correspondiente, la sentencia causa ejecutoria y no podrá modificarse. Al solicitar esta aclaración de sentencia, interrumpe el término para interponer el recurso de apelación que conforme a derecho corresponde.

**3) El recurso de queja:** Tiene lugar contra el juez que se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes de emplazarlo; respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias; contra la denegada apelación; se da también en contra de los

ejecutores, exceso o defecto de las ejecuciones y por las decisiones en los incidentes de ejecución y en contra de los secretarios, cuando existen omisiones y negligencias en el desempeño de sus funciones. Se debe interponer dentro de los tres días siguientes al acto reclamado, expresando los motivos de inconformidad. Dentro del tercer día de que se tenga por interpuesto el recurso, el juez de los autos remitirá al Superior informe con justificación, y acompañará, en su caso, las constancias procesales respectivas. El superior dentro del tercer día, decidirá lo que corresponda.

Su fundamento Legal, lo encontramos regulado en los artículos 723 a 727 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**4) La apelación extraordinaria:** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 965 fracción II, señala; En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria. Sin embargo haremos valer una tesis jurisprudencial, lo cual señala lo contrario, respecto a la reforma que existió, haciendo referencia al artículo antes referido, la cual a la letra señala lo siguiente:

**APELACIÓN EXTRAORDINARIA, EL ARTÍCULO 965, FRACCIÓN II, DEL CODIGO ADJETIVO CIVIL, NO IMPLICA EL ESTABLECIMIENTO DE DISPOSICIONES PRIVATIVAS, EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.** El artículo 965, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles, no implica el establecimiento de disposiciones privativas, porque excluya a un sector de la colectividad (arrendadores y arrendatarios) de un derecho de carácter genérico, como lo es el poder interponer el recurso de apelación extraordinaria, dado que el precepto antes invocado, tiene aplicación por igual a todos los sujetos (arrendatarios y arrendadores) que se encuentran bajo el imperio de la norma, ya que ninguno de ellos podrá acudir al medio de defensa, previsto en el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, consistente en la apelación extraordinaria, por establecerse prohibición expresa al respecto en materia de arrendamiento, es decir, no se hace distinción alguno, ni dentro del grupo de arrendatarios ni dentro del grupo de arrendadores, por lo que se estima que se da el mismo trato a todos los sujetos que se encuentran dentro de la hipótesis que previene, es

decir, en materia de arrendamiento, teniendo por ende las características de generalidad y abstracción al respetar el principio de igualdad.

**5) El recurso de responsabilidad:** Sigue los mismos lineamientos que sin las reformas, excepto que las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno, dicho recurso, se encuentra regulado por los artículos 728 al 737 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Después de haber realizado un estudio por demás profundo de los recursos con reformas y sin reformas, en cuanto a las controversias en materia de arrendamiento, podemos observar de manera peculiar, que el recurso de apelación, es el que mas reformas tiene, en virtud de que sin reformas, no se expresan agravios, y hay muchas apelaciones que se admiten en ambos efectos, suspendiendo el procedimiento, que creo yo que ha sido el principal obstáculo que siempre ha tenido las controversias de arrendamiento, el recurso de apelación, que en ocasiones entorpece la tramitación del procedimientos por años. Ahora bien con las reformas, vemos que todos los recursos de apelación, en primer término se admiten en efecto devolutivo y en segundo caso, todas las apelaciones que se llegaren a tramitar durante el procedimiento, se reservaran para estudiarse al final del juicio y si es que la parte apelante lo hace en la definitiva, por que si no fuere así, todas y cada una de las apelaciones hechas valer en el juicio, se tendrán firmes. En mi particular punto de vista, el recurso de apelación es el principal problema que se tiene en cuanto a la problemática en la aplicación de la normatividad al caso concreto que se debe de aplicar, en el caso de juicios que se tramitan con reformas y sin reformas; y los abogados postulantes en la práctica se vuelven mañosos, es decir, si el juicio se lleva con reformas. Interponen recursos de apelación en contra de autos, antes del tercer día sin agravios y dependiendo si se les admite o no, como saben que tienen seis días por ser auto, lo interponen al

sexto día con agravios. Desgraciadamente es muy fácil en la práctica que el juzgador mezcle juicios con reformas, y dicte acuerdos de juicios sin reformas. La propuesta del suscrito al respecto, independientemente de que si consciente tal situación la contraparte o no, es de que el juzgador debería depurar el procedimiento, para cumplir con lo lineamientos establecidos por el Código y por la Constitución, sin que se deje a ninguna de las partes en estado de indefensión.

## **5.6 Incidentes. Procedimiento anterior y Procedimiento actual**

### **A) Procedimiento anterior.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal anterior a las reformas, señala que los Incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 del mismo Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

El artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal sin reformar, cita que los Incidentes se tramitarán, cualquiera que sea su naturaleza, con un escrito de cada parte y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse, y se citará para audiencia indiferible dentro del término de ocho días, en que se reciba, se oigan brevemente las alegaciones y se cite para sentencia interlocutoria que deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes.

Los Incidentes más comunes, son el de Nulidad de Actuaciones o el de Nulidad de Notificaciones; el de Reposición de Autos; el de Liquidación de Intereses; el de ejecución de sentencia, que este incidente se tramita al finalizar el juicio, etc.

## **B) Procedimiento actual.**

El fundamento Legal lo encontramos en el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente para el Distrito Federal, el cual señala que los Incidentes no suspenderán el procedimiento, se tramitarán en los términos del artículo 88 del mismo código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia de la audiencia.

El artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, cita que los Incidentes se tramitarán, cualquiera que sea su naturaleza, con un escrito de cada parte y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse. Si las pruebas no tienen relación con los puntos cuestionados incidentalmente, o si estos son puramente de derecho, el tribunal deberá desecharlas. En caso de admitirlas, se citará para audiencia dentro del término de diez días, diferible por una sola vez, en que se reciban pruebas, se oigan brevemente las alegaciones y se cite para sentencia interlocutoria

No obstante que en este artículo se indica que los incidentes se tramitarán en los términos del artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y que la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio, conjuntamente con al sentencia definitiva, existe un caso de excepción a esa regla, el cual se presenta respecto de los incidentes de nulidad de actuaciones por defecto en las notificaciones o falta de emplazamiento, puesto que en este caso, el incidente deberá tramitarse como artículo de previo y especial pronunciamiento, esto es, con suspensión del procedimiento, atento a lo dispuesto por el artículo 78 del mismo ordenamiento Legal, el cual es aplicable a los asuntos de arrendamiento, puesto que en el ordenamiento 968 de este ordenamiento, claramente se indica que en todo lo no previsto en el título Décimo Sexto Bis, que corresponde a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, se aplicarán las reglas generales de este código, y si bien es cierto que también se

indica que se aplicarán en cuanto no se opongan a las disposiciones contenidas en dicho título, lo referente a la nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento es de orden público, por lo que el juez tiene la obligación de investigar de oficio si se efectuó o no, o si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.

Es muy usual que un juez deseche un incidente promovido por el juez, y mucha más que suspenda el procedimiento, en este caso deberá la parte afectada recurrir el auto, ya en el caso particular antes referido, si se debe de suspender procedimiento, al interponer el Incidente de Nulidad de Actuaciones en las notificaciones o falta de emplazamiento. También en la práctica se llega a dar que el juez admita a trámite un Incidente, corriendo traslado a la parte contraria y una vez que conteste la vista, señala día y hora para que tenga verificativo la audiencia incidental, entrando en este momento en el tema que nos ocupa, de la problemática en la aplicación de la normatividad, y que muy usualmente ni se combaten las irregularidades, y el juez nunca depura procedimiento, que es la propuesta mas insistente de mi parte en la presente tesis, de que lo debe hacer de oficio el juzgador o a petición de parte, con la finalidad de que las actuaciones en ambos juicios, con reformas y sin reformas, se tramitan conforme a derecho y no se deje en determinado momento en estado de indefensión a alguna de las partes en el procedimiento.

## **5.7 Ofrecimiento y Desahogo de Pruebas. Procedimiento anterior y Procedimiento actual.**

### **A) Procedimiento anterior.**

Concluida la audiencia de previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a correr desde al día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba. Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario

civil, el fundamento Legal lo encontramos en el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin reformas.

Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre y domicilio de los testigos y peritos, y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas.

Las pruebas que deberán de ofrecer las partes, serán todas las que este ofrecidas conforme a derecho y no sean contrarias, al derecho, a la moral y las buenas costumbres. Al ofrecer las pruebas sin reformas se deberá de indicar con que hechos se relacionan las pruebas.

El juez, al admitir las pruebas ofrecidas, procederá a la recepción y desahogo de ellas en formal oral. La recepción de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión, señalándose al efecto día y hora , teniendo en consideración el tiempo de preparación. Deberá citarse para audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión.

Analizaremos las diferentes pruebas que se pueden ofrecer en materia de arrendamiento, en que términos y bajo que lineamientos se deberán de preparar.

**1. La Confesional:** Se deberá de presentar el pliego de posiciones que deberá de absolver la parte contraria, pero si no se presentará el pliego, no es suficiente para no admitir la prueba, ya que las posiciones se podrán hacer verbales, para el caso de que comparezca la contra parte, pero para el caso de no compareciere a la audiencia de desahogo de dicha probanza, no se le podrá declarar confeso, más que de aquéllas posiciones que hubiere formulado la parte que ofreció la prueba, se puede ofrecer esta prueba con un máximo de diez antes

de la audiencia de desahogo de pruebas y se solicitará al juez que mande citar a la parte que deberá desahogar la probanza, mediante notificación personal, en el domicilio señalado para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos.

Las posiciones deberán de articularse en términos precisos; no han de contener cada una más que un solo hecho y éste ha de ser propio de la parte absolvente, no han de ser insidiosas.

**2. La prueba pericial:** Procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria a la mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitida, y si se quiere, las cuestiones que deba resolver los peritos, si no se propone en forma concreta las cuestiones sobre las que deberán resolver los peritos, esta probanza no será admitida. Si se ofreciere la pericial en arquitectura, por ejemplo, para tratar de acreditar mejoras al inmueble por parte del arrendatario, y éste no acredita haber tenido el consentimiento del arrendador para realizar las mejoras, no tendrá sentido alguno, ya que las mejoras son a beneficio del arrendador, siempre que las haya hecho el arrendatario sin autorización expresa del arrendador..

Los peritos deben de tener título en la ciencia o arte a que pertenezcan el punto sobre que ha de oírse su parecer, si la profesión o el arte estuvieren legalmente reglamentados. Para el caso de que la profesión no estuviere legalmente reglamentada, o estándolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombrados cualesquiera personas entendidas, aún cuando no tengan título y el peritaje lo harán a su leal saber y entender.

**3. Prueba Documental:** Al ofrecer esta prueba se deberán de presentar los documentos que se tengan, después de este período no podrán admitirse sino los que dentro del término hubieren sido pedidos con anterioridad y no fueren remitidos al juzgado, sino hasta después ; y los documentos justificativos, de hechos ocurridos con posterioridad, o de los anteriores cuya

existencia ignore el que los presente, manifestándolo así Bajo Protesta de Decir Verdad, aquí en esta prueba, el arrendatario, puede ofrecer los documentos con los que acredite estar al corriente en el pago de las rentas, o los escritos sellados de la Oficina Central de Consignaciones.

**4. Prueba Instrumental:** Son documentos oficiales, como los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho; los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos; los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, Las certificaciones de las actas del registro Civil, y las demás que señalan el artículos 327, 328, 329 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**5. Del Reconocimiento o Inspección Ocular:** Al solicitarla se determinarán los puntos sobre los que deban de versar; el reconocimiento se practicará el día, hora y lugar que se señalen. Las partes, sus representantes o abogados pueden concurrir a la inspección y hacer las observaciones que estimen oportunas, también podrán concurrir a ella los testigos de identidad o peritos que fueren necesarios; del reconocimiento se levantará acta que firmarán los que a él concurren, se basará la presente prueba únicamente, en que al persona del juzgado que realice la inspección que fuere, se basará únicamente en analizar y observar lo que se le pida, y se realizará la misma, tomando como base únicamente los sentidos, es decir, si es un inmueble, que se quiere acreditar que esta totalmente vacío, pues la persona que vaya del juzgado a la inspección, con el sentido de la vista podrá analizar esta situación; en conclusión no es un perito en la materia, por que para ello, se deberá de ofrecer la prueba como pericial, para el caso de que se requiera de otros estudios y análisis.

**6. Prueba Testimonial:** Todos lo que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos. Las partes tendrán la obligación de presentar a sus propios testigos para cuyo

efecto se les entregarán las cédulas de notificación. Sin embargo, cuando realmente estuvieren imposibilitados para hacerlo, lo manifestarán así al juez Bajo Protesta de Decir Verdad y pedirán que se les cite. El juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto hasta por quince días, o multa equivalente hasta por quince días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, que aplique al testigo que no comparezca sin justa causa o se niegue a declarar. Si se comprueba que el domicilio de los testigos o de uno de ellos es inexacto y que se ofreció la prueba con el afán de retrasar el procedimiento, se le multará hasta con treinta días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, sin perjuicio de la denuncia penal por falsedad en declaración judicial. Existen otras formalidades para el desahogo de la prueba que se encuentran previstas en los artículos 358, 359 al 372 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin reformas.

#### **7. Presuncional Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones:**

Que se ofrecen para todo lo que favorezca en el juicio en que se actúa.

En general son las pruebas que se ofrecen en materia de arrendamiento, claro que se pueden ofrecer otras más, que mientras estén ofrecidas conforme a derecho, a las buenas costumbres y a al moral, las admitirá el juez para su desahogo.

#### **B) Procedimiento actual.**

En virtud de que las partes deben de ofrecer sus pruebas, desde la demanda el actor y desde la contestación de la demanda, la parte demandada, y en su caso de existir reconvencción, también se deberán de ofrecer pruebas, como en la contestación a la reconvencción; una vez presentados estos escritos por las partes en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

1. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que le fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a efecto de que las partes preparen las pruebas y estén se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

2. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que haya sido admitido como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Si en la audiencia de ley, no se llegara a un acuerdo entre las partes, se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declaran desiertas por causas imputables al oferente, por o que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

Las pruebas que se tengan que ofrecer pueden ser prácticamente las mismas, cambiando simplemente en algunos casos alguna situación al momento de ofrecerla; en cuanto a la testimonial los apercibimientos si cambian radicalmente, ya que en un juicio con reformas los apercibimientos para el testigo son de un arresto por treinta y seis horas o una multa hasta por treinta días de

salario mínimo general vigente para el Distrito Federal; además los testigos se deben anunciar desde la demanda inicial, en los hechos de la demanda, así como en la contestación de la demanda.

Se dice que con las reformas, se le deja toda la carga a las partes de realizar las gestiones necesarias para llegar a la prosecución del juicio, y sino lo hacen no acreditan los extremos de sus acciones o defensas, según sea el caso.

A continuación, me permito transcribir una tesis jurisprudencial, de la cual se desprende de manera más clara esta situación señalada en el párrafo anterior, que a la letra dice:

**ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTICULOS 960, FRACCION I, Y 961, DEL TITULO DECIMO SEXTO BIS, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA.** De como están redactados los artículos 960, fracción I, y 961, del título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte el principio que los regula, que desde un plano general, es aquel que deja a las partes la carga de realizar todas las actuaciones necesarias para la prosecución del juicio, pero también el propósito del legislador de que las controversias se resuelvan a la brevedad posible. Así lo establece el primero de los citados numerales, al señalar que la preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, quienes deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas. La disposición también prevé la intervención del Juez, pero sólo a fin de auxiliar a las partes oferentes, siempre y cuando demuestren estar imposibilitadas para preparar debidamente el desahogo de las pruebas ya admitidas. La función del juzgador, en tal supuesto, se concretará a lo siguiente: a) Expedir los oficios o citaciones; b) Realizar el nombramiento de peritos, incluso el del perito tercero en discordia; y, c) Poner a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones correspondientes. Lo anterior tiene como presupuesto un procedimiento ágil y expedito y la intención de que las partes preparen las pruebas, a fin de que éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley. De esta manera, se advierte que: 1. A las partes corresponde preparar las pruebas que ofrezcan, deber que se traduce en presentar a los testigos, los peritos y las restantes probanzas admitidas. 2. Tal obligación no queda sustituida en caso de que tengan

imposibilidad y la demuestren al Juez. En esa hipótesis, el juzgador intervendrá para auxiliar, limitándose a aquellos aspectos señalados con antelación. 3. Así, las partes deberán recoger los oficios y citaciones respectivos, cuando el Juez los ponga a su disposición y entregarlos o presentarlos a quien corresponda. Una vez hecho esto, la oferente habrá de exhibir ante el juzgador las copias de dichos oficios y citaciones con los signos o sellos que demuestren su recepción con las anotaciones respectivas, antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia, así como las pruebas de que se trate. 4. En el supuesto de que no obstante las gestiones realizadas, no se haya dado respuesta concreta al oficio o petición del Juez, la parte oferente así habrá de manifestarlo antes de la celebración de la audiencia, a fin de que no se deseché la probanza por causa a ella imputable. Ahora bien, el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en sus diferentes fracciones las reglas para celebrar la audiencia de ley. La primera, es que el Juez deberá estar presente y exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición. De no suceder esto último, se pasará al desahogo de pruebas. La segunda gira en torno a dos situaciones: que estén o no preparadas las pruebas. Si acontece lo primero, se desahogarán las probanzas, las partes alegarán lo que a su interés convenga y el Juez dictará la resolución que corresponda. En caso de que no estén preparadas, se dejarán de recibir, se declararán desiertas por "causas imputables a la parte oferente", y la audiencia continuará, pues no podrá suspenderse ni diferirse en ningún caso "por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas". Como queda de manifiesto con lo hasta aquí apuntado, la normatividad a que se ha hecho referencia de ninguna manera es una limitante de la garantía de audiencia y defensa de los gobernados, pues no es exacto que por razones no imputables a la parte oferente se quede ésta sin las pruebas que le fueron admitidas oportunamente, cuenta habida de que lo que en realidad está sancionando el legislador es la dilación del procedimiento, merced a la falta de preparación de las pruebas admitidas, en virtud de una trampa procesal o bien por negligencia, descuido o desinterés de la parte oferente. Lo anterior se pone de relieve si se toma en cuenta la Exposición de Motivos del Decreto que reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones, entre otras, el título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de donde se desprende que fue preocupación del legislador la existencia de un proceso en materia de arrendamiento con múltiples etapas procesales distintas para llegar a la resolución correspondiente, de aquí su propuesta de un procedimiento ágil y expedito, tendiente a eliminar prácticas indebidas y a reducir el caudal de asuntos inquilinarios, buscando así crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario, espíritu mismo de la reforma planteada, entre otros, en los ya referidos artículos 960, fracción I y 961, del citado título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a

propósito de lo cual el legislador abundó, expresando como objetivo la resolución de las controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario a la mayor brevedad. Así las cosas, cuando la parte interesada no prepare la prueba de que se trate, al no presentar a los testigos, a los peritos o aquellas pruebas que le hayan sido admitidas por el Juez o cuando habiendo manifestado imposibilidad para ello, no hubiere recogido los oficios o citaciones con la debida oportunidad, no obstante haber estado a su disposición, o habiéndolo hecho no demuestra que los entregó a quien debía hacerlo, que no lo hizo oportunamente, o bien, que no se le entregaron las probanzas, pese a sus gestiones, como se desprende del artículo 961, fracción II, de la ley adjetiva civil, el Juez dejará de recibir las pruebas y las declarará desiertas por causas atribuibles a la oferente. En consecuencia, como ya se indicó, no es verdad que por causas no imputables a las partes, se queden sin pruebas ofrecidas y admitidas oportunamente; ello además, porque lo pretendido por el legislador con la reforma de los preceptos en comento, es que atentos los principios de prontitud y expeditéz en la impartición de justicia, la parte oferente que irresponsablemente dejó de preparar las pruebas ya admitidas, sufra las consecuencias de su conducta, motivo por el que, al evidenciarse su negligencia, bajo ningún supuesto habrá de diferirse (dilatar, retrasar o demorar) o suspenderse (detener o interrumpir) la audiencia respectiva con detrimento del espíritu de celeridad en el procedimiento que dominó la reforma. En tales condiciones, teniendo que ver la normatividad de los artículos 960, fracción I y 961, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo respecto de las probanzas no preparadas por causa imputable a quien las ofreció, pero no de aquéllas que, habiéndose preparado debidamente, no pueden desahogarse por causas ajenas a su voluntad, es inexacto que las disposiciones de referencia sean limitativas de la garantía de audiencia y defensa y, por ende, inconstitucionales.

También en lo referente a la admisión, preparación y desahogo de las pruebas en las controversias en materia de arrendamiento, se da el problema de la aplicación de la normatividad jurídico procesal en las controversias en materia de arrendamiento, por que seguido en la práctica, aplica el juzgador situaciones sin reformas, en donde existen reformas y viceversa.

**5.8 Período de alegatos. Procedimiento anterior y Procedimiento actual.**

**A) Procedimiento anterior.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal sin reformas, el juez dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. Es decir una vez desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga, siguiendo los lineamientos que señala la ley para los alegatos, que se presentarán por escrito o verbalmente.

Nuestro propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no hace una mención expresa de lo que son los alegatos, ya que solo se limita a decir que concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el demandado, quedando prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito y ratificarlos en la audiencia. 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.

#### **A) Procedimiento actual.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, señala en su inciso III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga.

Los alegatos deberán contener una relación breve y sucinta de los hechos, también se debe de tratar de demostrar al Juez la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados, a los hechos afirmados y que supuestamente fueron probados, por lo expuesto, se trata de inducir al juzgador con estas alegaciones, que se actuó correctamente y por lo tanto éste debe dictar una sentencia favorable.

Al respecto, y en la práctica no hay ninguna problemática en la aplicación de la normatividad jurídico procesal, en las controversias en materia de arrendamientos, ya que el tema de los alegatos por parte del actor y demandado, no tiene mayor problema.

### **5.9 Sentencia.**

Como ya se ha señalado en capítulos anteriores, es la resolución que pronuncia el Juez o Tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación del proceso. También conocida como la verdad jurídica, es la resolución que emite el Juzgador de la causa sobre el juicio que ha tenido conocimiento y con la cual normalmente finaliza el juicio.

Si se tramita un juicio sin reformas, la sentencia la deberá de dictar el Juez a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, el fundamento Legal, lo encontramos establecido en el artículo 964 inciso IV .

Para el caso de llevar un juicio con reformas, el juez deberá de dictar la sentencia de inmediato, una vez culminada la audiencia de ley, es decir, ese mismo día deberá de dictar la sentencia definitiva, el fundamento legal lo encontramos en artículo 961 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

En lo referente a las sentencias definitivas que dicta el juez del arrendamiento inmobiliario, en muchas ocasiones existen para de los razonamientos vertidos en los considerandos de las sentencias en donde existen bastantes problemas de aplicación en la normatividad jurídico procesal, respecto a juicio tramitados con a sin reformas. En conclusión creo que es un problema muy fuerte el que tenemos hoy en día, y que vivimos como litigantes a cada momento, el hecho de los juzgadores, revuelven los juicios con reformas y

sin reformas, al momento de dictar resoluciones y acuerdos, esto en virtud de que son tantas las reformas y cambios que existen en cada etapa procesal, que a veces es difícil acordar de conformidad todos los expedientes, pero que creo yo finalmente que lo que deberían hacer todos los jueces al momento de darse cuenta por oficio o a petición de parte, independientemente de que si se consintieron o no los acuerdos dictados mal, el juzgador debería depurar el procedimiento, sin importar la etapa procesal en que se encuentre el expediente, que debe ser antes de dictar sentencia, con la finalidad de no dejar en estado de indefensión a ninguna de las partes, y exista la equidad procesal que conforme a derecho corresponda.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** En primer término creo oportuno señalar que la materia de arrendamiento en México, ha sido un verdadero problema, político, económico y social, que se ha originado desde mil novecientos cuarenta y ocho, cuando se decretaron las rentas congeladas, en virtud de que en nuestro país en esa época existían graves problemas políticos, pero más económicos que otra cosa, debido a la segunda guerra mundial, motivo por el cual se decretaron mediante publicación del treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho las rentas congeladas; las cuales se abrogaron hasta el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y dos. Este lastre que hemos venido arrastrando todos los mexicanos desde esa fecha, no nos lo hemos podido quitar, en virtud de que el problema que en principio quisieron solucionar, hoy en día se ha convertido en un problema más grave que nadie quiere solucionar, y por ello, vienen reformas a partir del veintitrés de julio de mil novecientos noventa y tres, en cuanto a la controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales hacen un parte aguas muy importante en el proceso en esta materia, y la última prorroga que tenemos en esta materia incluyendo las rentas congeladas, es hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil uno.

Podemos concluir que el problema social y jurídico en materia procesal, que enfrentamos hoy en día en materia de arrendamiento inmobiliario, en particular en la Ciudad de México, lo debemos única y exclusivamente a un problema meramente político, y que nuestro gobierno no ha podido resolver, en virtud de que las fuerzas sociales son muy fuerte y prefieren, publicar decretos con la finalidad de seguir prorrogándolo, para que otra administración sea la que resuelva el conflicto, como un ejemplo podemos citar que la figura del Superbarrio en México, es una fuerza impresionante en materia de arrendamiento, ya que este personaje es el que defiende a un varias Colonia en la Ciudad, y no permite que se lleven siquiera a cabo los lanzamientos, si no se ponen de acuerdo con él, respecto a las colonias en la que él esta como representante, y ni el gobierno, ni

los actuarios de los juzgado, hablando jurídicamente se atreven a pasar sobre el Superbarrio, ya que el poder que tiene este personaje a nivel social, es demasiado fuerte y acarrea demasiada gente, por lo que le tienen un respeto muy peculiar, y mientras esto subsista no podremos tener el avance social, económico y cultural que nuestra Ciudad de México necesita y mucho menos lo tendremos jurídicamente, que es otro conflicto que analizaremos con posterioridad.

**SEGUNDA.-** Entrando al estudio jurídico que nos ocupa, podemos concluir que las reformas al Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, decretadas el pasado veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, crearon simplemente una desigualdad jurídico procesal entre las partes, ya que se realizó en términos de que los inmuebles que no se encuentren arrendados, al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, o se encuentren arrendados al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, se llevaran sin reformas y los demás inmuebles que no se encuentre en este supuesto, al momento de demandar alguna controversia en materia de arrendamiento, se hará con las reformas, esta situación trae consigo el tema de estudio de la presente tesis, que es la problemática en la aplicación de la normatividad jurídico procesal de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, de la cual se desprende que el juzgador, invariablemente al momento de dictar algún auto o acuerdo durante el procedimiento, mezclan los procedimientos y en ocasiones si el juicio se lleva sin reformas, se dictan acuerdos con fundamento en las reformas, a veces maliciosamente las partes hacen escritos dentro del procedimiento que no les corresponden, únicamente para ver que resuelve el juzgador, ya que si se equivoca al dictar el acuerdo y lo consiente la otra parte, para que el auto quede firme; mi propuesta después de haber estudiado este problema, y vivirlo personalmente como abogado postulante, es que el juzgador depure el procedimiento, ya sea a petición de parte o de oficio,

cuando existan estas regularidades, siempre y cuando no afecten de fondo al procedimiento, o no se halla dictado sentencia definitiva en el juicio.

**TERCERA.-** Creo que el decreto de fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, debió haberse dictado en el sentido de que el día en que entrará en vigor la misma, todos los juicios que se presentarán después de esa fecha siguieran las reformas y los anteriores o los que se interpongan antes de la fecha en que entre en vigor, seguirán el procedimiento anterior, así no dejarían que existiera la desigualdad jurídico procesal que existe, toda vez que si presentamos dos demandas el mismo día, una con reformas y la otra sin reformas, podemos estar en el supuesto que la sentencia del juicio con reformas se publique aproximadamente cuarenta días después del auto admisorio, y la sentencia llevando un juicio sin reformas al año y medio, en virtud de la diferencia tan grande que existe en el procedimiento de un juicio y otro, por lo cual la desigualdad jurídico procesal es inmensa, ya que por un lado el beneficio es para el arrendador, que es finalmente el propietario del inmueble, y por el otro el beneficio es para el arrendatario, el cual podrá ocupar el inmueble por mucho tiempo, en lo que el largo y cansado procedimiento sin reformas culmine.

## BIBLIOGRAFÍA

- AUTORES VARIOS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Tomo A-CH, México 1989, Ed. Porrúa.
- BAQUEIRO ROJAS, EDGARD, *Derecho Civil*, Biblioteca Diccionarios Jurídicos Temáticos, Volumen I, México 1998, Ed. Harla.
- BECERRA BAUTISTA, JOSÉ, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo V, México 1986, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.
- BECERRA BAUTISTA, JOSÉ, *El Proceso Civil en México*, México 1992, Ed. Porrúa.
- BEJARANO SÁNCHEZ, MANUEL, *Obligaciones Civiles*, Colección Textos Jurídicos Universitarios, 3ª. Ed. México 1991, Ed. Harla.
- CABANELLAS GUILLERMO Y ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO LUIS, *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo III, 12ª. Edición, Buenos Aires, Argentina 1979, Editorial Heliasta, S.R.L.
- CASTILLO LARRAÑAGA JOSÉ Y DE PINA RAFAEL, *Instituciones de Derecho Procesal Civil*, 2ª. Edición, México 1950, Editorial Porrúa.
- CLAVIJERO, FRANCISCO JAVIER, *Historia Antigua de México*, México 1982, Ed. Porrúa, S.A.
- COLEGIO DE PROFESORES DE DERECHO PROCESAL FACULTAD DE DERECHO DE LA UNAM, *Derecho Procesal*, Biblioteca Diccionarios Jurídicos Temáticos, Volumen IV, México 1998, Ed. Harla.
- COUTURE, J. EDUARDO, *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, Córdoba Buenos Aires 1942, Aniceto López Editor.
- DE PINA RAFAEL Y RAFAEL DE PINA VARA, *Diccionario de Derecho*, 17ª. Edición, México 1991, Editorial Porrúa.
- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México 1984, UNAM.
- DOMÍNGUEZ DEL RÍO, ALFREDO, *El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en juicio*, México 1978, Ed. Porrúa, S.A.
- ESCOBEDO FELIZARDO, PEDRO, *El Derecho de Acción, la Caducidad Prescripción en los Títulos de Crédito*, 2ª. Ed., México 1994, Ed. Carrillo

Hermanos e Impresores, S. A.

FIX ZAMUDIO HÉCTOR Y OVALLE FAVELA JOSÉ, *Derecho Procesal*, 1ra. reimpresión, México 1983, UNAM.

GÓMEZ LARA, CIPRIANO, *Teoría General del Proceso*, México 1987, UNAM.

MARGADANT S. GUILLERMO F., *Derecho Romano*, 11ª., Ed. México 1982, Ed. Esfinge, S.A. de C.V.

MARGADANT S. GUILLERMO F., *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*, 7ª., Ed. México 1986, Ed. Esfinge, S.A. de C.V.

OVALLE FAVELA JOSÉ, *Derecho Procesal Civil*, México 1994, Colección Textos Jurídicos Universitarios, Editorial Harla.

PALLARES, EDUARDO, *Derecho Procesal Civil*, 4ª. Edición, México 1971, Editorial Porrúa.

PALLARES, EDUARDO, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, México 1994, Editorial Porrúa.

PALLARES, EDUARDO, *Jurisprudencia sobre Arrendamiento*, México 1958, Editorial Porrúa.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, México 1995, Editorial Porrúa.

## LEGISLACIÓN

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, México 2000, Editorial Sista, S. A. de C. V.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Comentado y Concordado, 10ª. Ed., México 1993, Talleres de Servicios Tipográficos, S. A.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, México 2000, Editorial Sista, S. A. de C. V.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, México 1999, Editorial Sista, S.A. de C.V.

## **OTRAS FUENTES**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, MÉXICO D.F., A 30 DE DICIEMBRE DE 1947,  
INICIATIVA DEL EJECUTIVO sobre la Congelación de Rentas.**

**DECRETO DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Diario Oficial de la  
Federación, 30 de diciembre de 1948.**

**PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, CD-ROM Compila IV, Legislación  
Federal, agosto 1999.**

**PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA  
DE LA NACIÓN CD-ROM IUS 2000, Jurisprudencia y Tesis Aisladas  
1917-2000.**

**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, CD-ROM Código Civil, 1ª.  
Versión , 1995.**