

300609
42
2eje.



Universidad La Salle

Facultad de Derecho

Incorporada a la U.N.A.M.

**PERFIL DEL CONSENTIMIENTO EN LA CREACION DE
UN NUEVO PROCESO JUDICIAL PARA CONTROVERSIAS
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**

TESIS PROFESIONAL

**Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO**

p r e s e n t a

Sergio David Ramírez Moscoso

Asesor de Tesis: Lic. Iván Lagunes Alarcón

México, D. F.

Agosto 1994

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mi siempre querida
Universidad la Salle

Con gratitud.

Con mi más profundo respeto
a todos y cada uno de mis
maestros, que supieron in-
culcarme los principios y
bondades del Derecho.

**PERFIL DEL CONSENTIMIENTO EN LA CREACION DE UN
NUEVO PROCESO JUDICIAL PARA CONTROVERSIAS
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

P R O L O G O

CAPITULO 1. ASPECTOS PRELIMINARES.

- 1.1. Estructura Jurídica de la Voluntad.
- 1.2. Carácteres del Hecho Jurídico.
- 1.3. Normatividad del Acto Jurídico.
- 1.4. Análisis de los elementos de existencia del Contrato.
 - 1.4.1. El consentimiento.
 - 1.4.2. El objeto que pueda ser materia del Contrato.

- 1.5. Análisis de los requisitos de validez del Contrato.
 - 1.5.1. Voluntad o voluntades capaces.
 - 1.5.2. Voluntad o voluntades libres de vicios.
 - 1.5.3. El objeto, motivo y fin lícitos.
 - 1.5.4. Voluntad o voluntades con formalidad prevista por la ley.

- 1.6. Entorno y clasificación de los vicios del Consentimiento
 - 1.6.1. El error.
 - 1.6.2. El dolo.
 - 1.6.3. La mala fe.
 - 1.6.4. La violencia.
 - 1.6.5. La lesión.

CAPITULO 2. PRINCIPIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

- 2.1. Razgos genéricos, elementos Constitutivos del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario.
- 2.2. Derechos y obligaciones para el Arrendador y Arrendatario.
- 2.3. Lineamientos Normativos para las partes que Celebran contrato de Arrendamiento Inmobiliario.

CAPITULO 3. NORMATIVIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 3.1. Terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario.
- 3.2. Causas de rescisión del Contrato de Arrendamiento.

CAPITULO 4. EL PROCESO JUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO IMOBILIARIO.

- 4.1. Etapas en la litis Inquilinaria relacionado a casa habitación, locales comerciales e Industrias en general.
 - 4.1.1. Escrito Inicial de Demanda.
 - 4.1.2. Contestación de Demanda.
 - 4.1.3. Fijación de la Litis.
 - 4.1.4. Audiencia previa y de conciliación.
 - 4.1.5. Período probatorio.
 - 4.1.6. Admisión y recepción de pruebas.
 - 4.1.7. Alegatos.
 - 4.1.8. Sentencia.
 - 4.1.9. Recursos en el procedimiento de primera instancia.

CAPITULO 5. APORTACIONES PERSONALES A UN NUEVO SISTEMA PROCESAL.

- 5.1. Depuración del procedimiento Judicial, en la contestación de la demanda para controversia de arrendamiento, destinadas a casa habitación.

- 5.2. Pruebas que deben ofrecerse por las partes en procedimiento Judicial, para controversias de arrendamiento destinados a casa habitación.
- 5.3. Abrogación del decreto por el cuál se crea la oficina central de notificadores y ejecutores del Tribunal Superior de Justicia.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

CAPITULO I. ASPECTOS PRELIMIMARES

1.1. Estructura Jurídica de la Voluntad.

Partiendo de la premisa de considerar que el contrato es una de las especies del acto jurídico recordemos que a este acto se le define como una manifestación de voluntad que tiene por objeto crear consecuencias jurídicas que consisten en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones. Esta es la definición general del acto jurídico que comprende todas sus especies entre las cuales podemos citar los actos jurídicos unilaterales.

Los actos jurídicos unilaterales son aquellos en cuya formación interviene una sola manifestación de la voluntad, por ejemplo, el testamento.

Esta clase de acto jurídico requiere para su formación o existencia que únicamente haya una manifestación de voluntad que es la del obligado. En cambio los actos jurídicos bilaterales son aquellos en que intervienen dos manifestaciones de voluntad complementarias, es decir aquellos que se forman necesariamente por medio de un acuerdo de voluntades, ejemplo categórico es el **contrato**.

Estos actos bilaterales requieren para su existencia del acuerdo o concurso de voluntades llamado **Consentimiento** en tal virtud, dicho consentimiento viene a ser un elemento esencial cuya ausencia ocasiona la inexistencia del acto jurídico.

Los adjetivos unilateral y bilateral se han empleado por la doctrina para referirlos tanto a los actos jurídicos como a los contratos, lo que ha dado lugar a una confusión que nos obliga a hacer aclaración, por lo que procederemos a señalar la connotación correspondiente a los contratos unilaterales y bilaterales.

Los contratos son unilaterales cuando crean obligaciones sólo a cargo de una de las partes; en cambio son bilaterales cuando crean obligaciones a cargo de ambas partes, como puede observarse los actos jurídicos unilaterales y bilaterales y los contratos únicamente tienen en común los adjetivos unilaterales y bilaterales, pero con un significado diferente, porque tratándose de los actos jurídicos unilaterales o bilaterales se refiere al número de voluntades que intervienen en su formación a diferencia de lo que sucede en materia de los contratos, pues al tratarse de éstos, lo unilateral o lo bilateral se refieren al hecho de que las obligaciones derivadas del contrato sean a cargo de una sola persona contractual a cargo de ambas.

La función que corresponde al convenio es la misma que tiene el acto jurídico. Ahora bien, si entendemos que el consentimiento es un fenómeno psicológico que se forma cuando concurren sus dos elementos que son las dos manifestaciones de voluntad llamadas respectivamente oferta y aceptación, es decir, los elementos que integran el consentimiento son estas manifestaciones de voluntad denominadas oferta y aceptación.

La oferta es la primera manifestación de voluntad que consiste en la proposición que una parte hace a la otra; la aceptación es la manifestación de voluntad de la otra, que consiste en exteriorizar la conformidad con la oferta. El consentimiento se puede formar de un modo instantáneo o de un modo progresivo, su formación es instantánea cuando la oferta es aceptada en forma lisa, llana e inmediata, es decir, el aceptante no discute los términos de la oferta, en cambio es progresiva la formación cuando la oferta, se discute ya sea porque el aceptante imponga modificaciones a los términos de la oferta, en éste último caso, en que el aceptante discute los términos de la oferta el oferente queda liberado si no hay aceptación inmediata y llana a su oferta. Un concepto del consentimiento es cuando se suscita el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de Derecho y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior.

De tal manera podemos anotar que: "El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de Derecho y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior, o en una forma más amplia, que sirve para el contrato y el convenio: es el acuerdo de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir efectos de derecho, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior". (1)

La voluntad se encuentra sujeta al principio que conocemos como formalismo y como una medida se encuentra subordinada esta en el derecho civil para dar nacimiento a un acto jurídico por ello el autor Julien Bonnecase expresa y nos da un esbozo del formalismo que determina primitivo bajo su aspecto más absoluto diciendo: "Si el formalismo acaso no se originó en el Derecho romano, en cambio floreció en él con un vigor particular. Pero, como todo lo demás, el formalismo evolucionó en el seno mismo del Derecho romano. En esta parte, conviene considerarlo en su origen y desde el punto de vista del rigorismo que primeramente presentó. El sistema se resume en algunas proposiciones:

1.- La voluntad, por sí misma, es impotente para crear un acto jurídico bilateral. Este principio se aplica al pacto, es decir a un acuerdo de voluntades, para alcanzar este resultado debe convertirse en contrato, dependiendo este cambio de la supervivencia de un elemento meramente formal;

2.- La forma que ha de revestir la voluntad es rigurosamente formal e inmutable. La flexibilidad del formalismo consiste, precisamente en multiplicar las formas y en despojarlo de esa inmutabilidad.

3.- El empleo de la forma sustituye, si no la existencia de la voluntad, sí, por lo menos, su integridad y móviles. En otras palabras, ¿la causa del acto jurídico se absorbe en las solemnidades requeridas y no puede tratarse ya del error sobre la sustancia? ". ∞

Concluye el autor Julien Bonnacase expresándonos que la manifestación más atenuada del formalismo en la actualidad: necesidad de una voluntad expresa. "El código civil no se limita a exigir que el consentimiento, para que sea eficaz, revista, en ciertos casos, la forma solemne, que en otros se manifieste pura y sencillamente por escrito, o que se acompañe con determinada publicidad, sino que exige, para una tercera categoría de casos, que la voluntad sea expresa. El legislador opone, en esta forma, la voluntad expresa a la tácita. Al mismo tiempo, se ha planteado actualmente, la cuestión de saber qué alcance debe atribuirse a esta distinción. Lo cierto primeramente, consiste en que la necesidad de una voluntad expresa es una manifestación atenuada, si se quiere la más atenuada, de la supervivencia del formalismo en el Derecho contemporáneo. Desgraciadamente, el pensamiento de los redactores del Código civil no es muy claro a este respecto; de aquí la incertidumbre que reina en la doctrina sobre la teoría de la voluntad expresa y de la tácita..." "Respecto a una teoría de la voluntad expresa y de la tácita, puede escogerse entre dos concepciones: una, puramente materialista y formal y la otra psicológica y razonada. La primera consiste en la necesidad, para que exista voluntad expresa, de consignar el acto de voluntad en una forma material por escrito, en una palabra o en un gesto; la segunda, por el contrario, menos simplista, exige que se emita en concordancia con el acto jurídico determinado, una voluntad directa y positiva. Entre estos dos conceptos de la voluntad expresa existe una gran diferencia de hecho. En el primer caso, indudablemente nos encontramos muy cerca del formalismo antiguo, con la diferencia de que casi no se exige el empleo de términos sacramentales. En cambio, en el segundo, nos encontramos ante una situación ante todo psicológica y mucho más compleja; el sujeto de derecho debe tener, sin duda alguna, el dominio de su personalidad en el sentido de la realización de un acto jurídico determinado; la ausencia de toda incertidumbre a este respecto no debe

resultar ya exclusivamente del uso de un signo material, como tampoco de una investigación meramente psicológica; debe derivarse de la imposibilidad de interpretar la situación en forma distinta a la resolución en el sujeto de derecho, de realizar el acto jurídico considerado". (3)

El acto jurídico y consecuentemente su especie el contrato está compuesto por varios elementos que se clasifican en dos categorías que son los elementos de validez y de existencia del acto jurídico a estos también se les llama elementos de existencia o esenciales y son el consentimiento, el objeto y en algunos casos la solemnidad, sin estos elementos el acto jurídico es **inexistente**. Los elementos de validez son la capacidad, la forma, la ausencia de vicios del consentimiento y la licitud. Todos los elementos de validez son necesarios para que el acto jurídico pueda producir la plenitud de sus efectos pero en el caso de que falte algún elemento de validez, para la celebración de un acto jurídico si existiera éste, aunque afectado por una causa de nulidad que si llega a ser declarada judicialmente en una sentencia destruirá en forma retroactiva los efectos que se derivaron del acto nulo. También puede suceder que a pesar de que falte un elemento de validez y por lo mismo el acto esté afectado de nulidad, sin embargo, nunca se llega a declarar dicha nulidad en una sentencia y en tal virtud puede prescribir la acción de voluntad, en esta situación el acto jurídico que carecía de algún elemento de validez viene a quedar completamente eficaz el acto jurídico reuniendo todos sus elementos.

1.2. Caracteres del Hecho Jurídico.

Referirse a una estructura en cualquier ámbito concerniente de los que norman las cuestiones jurídicas, es referirnos a una serie de principios y doctrinas que rigen en materia civil, por ello estimamos conveniente anotar criterios de diferentes autores, para que en base a ello podamos vertir algunas conjeturas y criterios personales.

El hecho jurídico se destaca fundamentalmente en aquél acontecimiento natural o del hombre al cual la ley le atribuye consecuencias de Derecho, siendo indiferente que haya habido o no intención de que se produzcan esas consecuencias, es el caso del nacimiento, la adquisición de un inmueble, el delito, y el hecho ilícito civil. Debemos resaltar ¿el por qué? produce consecuencias de Derecho y la respuesta precisamente está en el sentido de que se producen estas consecuencias de Derecho fundamentalmente porque la propia ley se las atribuye.

Atendiendo al autor Ernesto Gutierrez y Gonzalez quien determina "El hecho jurídico en sentido estricto es una manifestación de voluntad que genera efectos de Derecho independientemente de la intención del autor de la voluntad para que esos efectos se produzcan, o un hecho de la naturaleza al que la ley vincula efectos jurídicos.

Este hecho, se aprecia tanto del anterior concepto, como del cuadro sinóptico inserto en el apartado 84, que pueden ser de dos clases":

- a) Del ser humano voluntario y,
- b) De la naturaleza.

"Hecho voluntario o del ser humano:

Es la conducta humana que genera consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor para que esas consecuencias se produzcan o no. Este hecho a su vez, admite una subclasificación":

- b) Hecho voluntario ilícito.
- a) Hecho voluntario lícito.

"Hecho voluntario lícito:

Son aquellas conductas humanas que van de acuerdo con las leyes de orden público, o las buenas costumbres y producen efectos de Derecho, sin consideración de la voluntad del o los autores de la conducta. V.g. la gestión de negocios. Cuando una persona atiende un negocio ajeno sin tener mandato ni estar obligado a ello conforme a la ley, se producen efectos Jurídicos que se le imponen, como es entre otros el de no poder abandonar el negocio hasta no agotar la gestión, o hasta el momento en que el dueño del negocio no releve de esa obligación*.

"Hecho voluntario ilícito:

Son las conductas humanas que van en contra de una ley de orden público o las buenas costumbres, y en donde la voluntad del autor o autores hayan querido o no el hecho, y hayan querido o no también las consecuencias, éstas se generan independientemente de su voluntad. A estos hechos se les da el nombre de delitos, y pueden generarse tanto en el campo del Derecho civil como en el penal, de ahí que se hable de delitos civiles o delitos penales..."

"Hecho de la naturaleza:

Son los acontecimientos de la naturaleza, en donde para nada interviene la voluntad humana y que el Derecho considera como dato, para que se generen ciertos consecuencias Jurídicas. V.g. el nacimiento de una persona, la muerte de otra, son hechos naturales, que sin embargo producen consecuencias de Derecho. La acción, de bienes Inmuebles, natural, en sus formas de aluvión, avulsión, formación de Isla o mutación de cause, son hechos de la naturaleza también, que la ley considera para que se produzcan efectos de derecho". (4)

(4) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, OB. CIT. PAG. 129, 130 Y 131.

En consecuencia podemos aseverar que el hecho jurídico se caracteriza por ser una manifestación de voluntad que genera efectos de Derecho independientemente de la intención del autor de la voluntad para que esos efectos se produzcan, o también un hecho de la naturaleza al que la ley le vincula efectos jurídicos sin omitir que los hechos jurídicos pueden ser del hombre o voluntarios y de la naturaleza, en los primeros se destaca que son aquellas conductas humanas que generan consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor.

Ello nos permite definir que los hechos jurídicos son todas aquellas conductas humanas o también ciertos fenómenos de la naturaleza que el Derecho considera para atribuirles consecuencias jurídicas, prudente será poner especial cuidado para no congregar a los hechos jurídicos con los supuestos jurídicos, el autor Raúl Ortiz Urquidí dice que la "DISTINCION ESTRE EL SUPUESTO Y EL HECHO. Precisa, pues, distinguir pulcramente el supuesto del hecho, lo cual creemos haber logrado en nuestro citado anteproyecto de Código para Morelos, en estos dos artículos del mismo:

Artículo 26.- Supuesto jurídico es la hipótesis prevista por la ley, de cuya realización depende el nacimiento, la transmisión, la modificación o la extinción de derechos y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas.

Artículo 27.- Cuando el supuesto se realiza y consiste en un acontecimiento real, toma el nombre de hecho jurídico. Y decimos que en tal forma creemos que se logra establecer esa distinción precisa entre el supuesto y el hecho, porque claramente se ve, por la sola lectura de las anteriores transcripciones, que el supuesto no pasa de los límites de la mera hipótesis, en tanto que el hecho, traspasando esos límites, consiste en un acontecimiento real." (5)

"Los actos jurídicos son causa de la mayor parte de las relaciones de derecho existentes entre los hombres. Se da el nombre

(5) ORTIZ URQUIDI RAUL., OB. CIT. PAG. 236.

de actos jurídicos a los actos realizados únicamente con objeto de producir uno o varios efectos de derecho; se les llama "jurídicos", en razón de la naturaleza de sus efectos". (6)

Adentrándonos al tema, debemos puntualizar las características que configuran el acto jurídico, el cual lo debemos entender como: la manifestación de voluntad que tiene por objetivo crear consecuencias jurídicas que consisten en la creación, modificación transmisión o extinción de derechos y obligaciones, en cambio, el hecho jurídico es únicamente un acontecimiento mencionado por la norma jurídica y de cuya realización dependen el nacimiento o la extinción de consecuencias para el Derecho. Como puede observarse, la diferencia entre ambos conceptos estriba en que el hecho, consiste en cualquier acontecimiento que la norma mencione, en cambio, el acto jurídico no es cualquier hecho, sino un hecho voluntario humano en que además hay la intención expresa de crear consecuencias jurídicas a diferencia de hecho en el que no existe esa intención y por tanto las consecuencias se crean sin la intención, y aún en contra de la voluntad misma.

(6) MARCEL PLANIOL, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL - CARDENAS EDITOR, TOMO I, TIJUANA B. C., PAG. 140

1.3. Normatividad del Acto Jurídico.

"El acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo objeto directo es engendrar, fundando en una regla de Derecho o en una institución jurídica, en contra o en favor de varias personas un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto jurídico limitado que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho". (7)

Por lógica subsecuente éstos efectos pueden consistir en la creación, modificación, transmisión o extinción de la obligación o Derecho. Este, aunque se dé la voluntad, tampoco se producirá el acto, porque en este caso, el Derecho, no le reconoce efectos jurídicos. Y más adelante nos afirma que es porque en este caso son dos los elementos estrechamente vinculados en la formación del acto jurídico, dando como resultante que los actos jurídicos son las conductas del hombre, en que hay una manifestación de voluntad con la intención de producir consecuencias de Derecho, siempre y cuando las normas sancionen esa manifestación de voluntad y sancione de igual manera los elementos deseados por el Autor.

El civilista Julien Bonnacase menciona: "No habiendo considerado el acto jurídico en sí mismo, no podían los redactores del Código de Napoleón hacer las diversas clasificaciones de los actos jurídicos. Pero, para expresar sus conceptos sobre este punto, basta generalizar en primer lugar algunos textos relativos a la clasificación de los contratos; los artículos 1105 y 1106 sobre la distinción de los actos jurídicos a título gratuito y a título oneroso; los artículos 1102 y 1103 sobre los actos jurídicos bilaterales y unilaterales, precisando, que entran en la categoría de actos jurídicos bilaterales todos los contratos, sean bilaterales o unilaterales. El artículo 711 supone, en segundo lugar, la distinción de los actos jurídicos por causa de muerte. No se refieren a propósito del acto jurídico en general, al artículo 1104 sobre la distinción de los contratos conmutativos y de los contratos aleatorios, porque esta distinción es exclusiva de los contratos. Tampoco se refieren en la clasificación de los

(7) JULIEN BONNACASE.- OB. CIT. TOMO II.- PAG. 223.

actos jurídicos, a la división de los actos jurídicos consensuales, reales y solemnes que, aun en su aplicación a los contratos, no ha sido consagrada por un artículo especial: si se quiere, se trata de una clasificación de los actos jurídicos, pero más bien se considera la manifestación del papel variable de la voluntad en la formación del acto jurídico; los redactores del Código civil comprendieron esto; por ello, esa pretendida clasificación no se encuentra en el capítulo I. (Disposiciones preliminares) del título III, libro III. Los artículos del Código civil relativos a los actos consensuales, reales y solemnes deben, por tanto, figurar entre los relativos a la formación de los actos jurídicos...". (8)

Continúa señalando que la: "Esencia, formación y elementos constitutivos del acto jurídico.- Esencia del acto jurídico desde el punto de vista de su formación la voluntad:

a) Existencia de la voluntad.- Tres textos son particularmente importantes: Artículo 1108: "Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención. El consentimiento de la parte que se obliga". Art. 146. "No existe el matrimonio sin el consentimiento". Art. 901: "Para hacer una donación entre vivos o un testamento, es preciso estar en perfecto estado de razón".

b) Sentido del término "voluntad" desde el punto de vista del acto jurídico.- Voluntad, en el sentido psicológico, es decir, volición real o contraria, declaración de voluntad. Interpretación de los actos jurídicos. Parece que el principio favorable a la volición real se halla consignado en el artículo 1156: "En los contratos debe atenderse más a la voluntad de los contrayentes que a su redacción literal". Pero, en algunos casos, este principio sufre diversas restricciones en favor de las declaraciones de voluntad. El artículo 1321 demuestra esto: "Los contradocumentos sólo tienen efectos entre las partes contratantes; no producen ninguno contra los terceros". Lo mismo acontece con el 1341: "No se recibirá prueba alguna de testigos en contra, o fuera del contenido en los documentos ni sobre lo que se alegue haber dicho antes, en o después de aquellos, aunque se trate de una suma o valor menor de quinientos francos. Todo esto sin perjuicio de lo que se prescribe en la leyes relativas al comercio". Por último, citaremos en el mismo sentido el artículo

(8) JULIEN BONNECASE.- OB. CIT.- PAG. 223 Y 224.

504: "Después de la muerte de una persona, no podrán impugnarse, por causa de demencia los actos que haya realizado, si no se declaró o promovió antes su Interdicción, a menos que la prueba de la demencia resulte del mismo acto impugnado". (7)

La función inmediata del acto y del hecho Jurídico se comprenden simple y sencillamente en dar nacimiento a situaciones Jurídicas concretas.

Con el objetivo de adentrarnos al conocimiento analítico de hechos y actos Jurídicos será acertado citar algunos aspectos relevantes en relación a la reglamentación de los actos y hechos Jurídicos fuera de los límites de nuestro territorio nacional, y para ello se transcribirán algunas acepciones de diversos códigos civiles de otros países, con el útil propósito de conocer cuál es el sistema y técnica legislativa que se observa para reglamentar esta primordial fuente de obligaciones en los diversos códigos extranjeros, y en los antecedentes nacionales que influyeron en la redacción del código de 1928, ya que resultará provechoso a manera de Derecho comparado atender a los lineamientos de países extranjeros con el nacional, pues ello nos permitirá tener una acepción aún más amplia del tema que nos ocupa.

"Técnica del Código de Napoleón en cuanto a la reglamentación general del acto y del hecho Jurídicos. Simple comparación con la técnica de los Códigos civiles alemán y suizo.- Los redactores del Código civil no juzgaron oportuno reglamentar el acto Jurídico en su conjunto y en una parte determinada de su obra; en cambio, siguieron este método en la reglamentación del hecho Jurídico, aunque por lo demás ésta es imperfecta e incompleta. No obstante, el Código civil comprende una serie de textos reunidos por el intérprete, constituyen una reglamentación general del acto Jurídico, correspondiendo a ésta una concepción de las más precisas. Antes de demostrar esto, y de acuerdo con el método ya indicado, conviene precisar que la técnica del Código

de Napoleón sobre este punto, se separa de la del Código alemán, pero se acerca en cambio a la del Código civil suizo.

El Código civil alemán promulgado el 18 de agosto de 1896 y cuya vigencia data del 1.º de enero de 1900, comprende una Parte General (libro I) que no encontramos en el Código civil suizo. La mitad de esta parte general está consagrada a la reglamentación del acto jurídico. En efecto, comprende siete secciones, tituladas: I. De las personas (1-89); II. De las cosas (90-103); III de los actos jurídicos (104-185); IV. Del plazo y de los vencimientos (186-193); V. De la prescripción (192-225); VI Del ejercicio de los derechos de defensa y justicia personales (226-231); VII. De la prestación de garantía. (232-340).

La Sección III, consagrada a los actos jurídicos, comprende tres títulos: I. De la capacidad de ejercicio de los derechos 104-115 II. De la declaración de voluntad, 116-144; III. Del contrato, 145-157; IV. De la condición y del plazo, 158-163; V. De la representación y procuración, 164-151; VI. De la autorización y aprobación, 182-185. No es posible en este lugar examinar con mayor detenimiento la reglamentación en su conjunto, del acto jurídico, por el Código civil alemán; nos basta indicar que esta reglamentación, suficiente por sí misma, es independiente, principalmente, del Derecho de las obligaciones y que domina al Código civil en su totalidad. Indicaremos también que si la parte general se ocupa de la noción de contrato con motivo del acto jurídico, sólo se aplica en su expresión más amplia; más adelante la reglamenta detalladamente en el libro II. Derecho de las relaciones de obligación donde constituye la sección tercera intitulada: De las relaciones obligatorias derivadas de los contratos. 305-361...". (10)

"La noción de hecho jurídico es susceptible de revestir un sentido general y otro especial. El primer sentido comprende la noción de acto jurídico. El hecho jurídico sirve entonces para designar un acontecimiento engendrado por la actividad humana, o puramente material, tomado en consideración por el Derecho, para hacer derivar de él, en contra o en provecho de una o de varias personas, un estado, es decir, una situación jurídica general y permanente, o por el contrario, un efecto jurídico limitado. Pero la expresión hecho jurídico frecuentemente

(10) JULIEN BONNECASE. - OB. CIT. - PAG. 220 Y 221.

es empleada en un sentido especial y en oposición al acto jurídico. En este caso se considera un acontecimiento puramente material, tal como el nacimiento o la filiación, o acciones más o menos voluntarias, que fundadas en una regla de Derecho, generan situaciones o efectos jurídicos, aun cuando el sujeto de este acontecimiento o de estas acciones no haya tenido, ni podido tener, el deseo de colocarse bajo el Imperio del Derecho. Cuando el hecho jurídico en sentido especial consiste, no en un acontecimiento puramente material, sino en acciones más o menos voluntarias, se califica según los casos, como cuasi-contrato o cuasi-delito, en oposición al contrato que representa el tipo más caracterizado del acto jurídico...". (11)

"Del paralelo de las definiciones que acabamos de dar, resulta que el acto jurídico y el hecho jurídico se limitan a poner en movimiento una regla de Derecho o una institución jurídica, en contra o en provecho de una o de varias personas. Solamente que, mientras el autor jurídico tiende directamente y de una manera a este resultado, el autor del hecho jurídico lo sufre. Sea de ello que fuere, del acto jurídico y de el hecho jurídico resultan las relaciones del Derecho concretas y las situaciones jurídicas concretas, es decir, la aplicación de las reglas de Derecho y de las instituciones jurídicas a los interesados. La situación jurídica concreta, que absorbe la noción de relaciones de Derecho concreta, es en oposición a la situación jurídica abstracta, una manera de ser derivada de un acto jurídico o de un hecho jurídico que ha hecho actuar en provecho o en contra de una persona determinada las reglas de una institución jurídica, confiriéndole al mismo tiempo, de una manera efectiva, las ventajas y las obligaciones inherentes al funcionamiento de esa institución. En otras palabras, mientras que la situación jurídica abstracta es una simple manera de ser teórica, una esperanza, pudiéramos decir, de beneficiarse eventualmente con una institución, la situación jurídica concreta es una realidad positiva. Hemos desprendido así nacimiento abstracto de la aplicación de las reglas de Derecho y de las instituciones jurídicas a los interesados". (12)

(11) JULIEN BONNECASE, OB. CIT. TOMO I.- PAG. 165.

(12) JULIEN BONNECASE, OB. CIT. TOMO I.- PAG. 165 y 166.

1.4. *Análisis de los elementos de existencia del Contrato.*

1.4.1. El Consentimiento

EL CONSENTIMIENTO.- El primer elemento esencial del acto jurídico como el acuerdo de dos voluntades o más que tienen por objeto crear consecuencias jurídicas, tratándose del acto jurídico en general en la creación, transmisión, modificación y extinción de obligaciones y derechos tratándose del contrato en particular consistirá sólo en la creación y transmisión de las misma. El contrato es un fenómeno psicológico que consiste en un encuentro de dos voluntades que se complementan recíprocamente para alcanzar, un fin que les es común, por ejemplo, una parte quiere vender y la otra parte quiere comprar, aquí las manifestaciones de voluntades no son idénticas si no complementarías para la realización de un fin que es común, y que consiste en la transmisión de dominio de una cosa a cambio de un precio cierto en dinero, en esta forma, el consentimiento es un acuerdo o concurso de voluntades para obtener un fin común que se proponen las partes.

LA ACEPTACION.- Es una declaración unilateral de voluntad mediante la cual se expresa la adhesión a la oferta de contratar y se reduce a un **SI**, incondicional.

El consentimiento se externa, de dos maneras expresa y tácitamente:

EN FORMA EXPRESA.- Cuando se manifiesta de manera verbal, por escrito, mímicamente y por signos inequívocos.

LA FORMA TACITA.- Es la que resulta de hechos o de actos indudables que lo presuponen o autoricen a presumirlo, ejemplo, es cuando el acreedor recibe los intereses del deudor sustituto y le expide un recibo a su nombre pues en este caso da su consentimiento para la sustitución del deudor.

Otro elemento que se conjuga es la **pollicitación** que puede hacer de una persona determinada o indeterminada. En la pollicitación deben señalarse los términos en que se pretende contratar pues si no se estipula no hay pollicitación sino simplemente una invitación a contratar lo que se ha denominado actos precontractuales y que en términos generales puede decirse que no producen efectos jurídicos en nuestro sistema mexicano. La pollicitación debe ser con el ánimo de cumplirla en su oportunidad, la pollicitación puede hacerse entre presentes no existe problema alguno toda vez que si inmediatamente no se acepta la oferta el proponente queda desligado de la oferta salvo el caso en que se conceda un plazo. El problema se presenta en la pollicitación entre ausentes, y respecto de esto hay cuatro puntos de vista para saber cuando se forma el consentimiento y son:

SISTEMA DE DECLARACION.- Este sistema nos dice que el acuerdo de voluntades se da en el momento en que la persona se entera de la oferta y declara su conformidad con ella. Este sistema no se acepta por el problema de la prueba, esto es acreditar que se ha hecho la declaración de aceptación y en qué se ha hecho la misma prueba que es muy difícil salvo cuando la declaración se haya realizado ante notario.

SISTEMA DE EXPEDICION.- Este sistema nos dice que el acuerdo de voluntades se da en el momento en que se deposita la contestación aceptando el contrato, este sistema se critica porque deja un estado de indefensión al pollicitante porque no sabe en qué momento el pollicitado va a depositar la contestación porque podría afectarse a las partes por causas no imputables a ellos, por ejemplo cuando se retrase o pierda la carta por causa imputable al correo o porque puede hacer un medio más rápido para rechazar la oferta no obstante ya haberse aceptado por ejemplo: puede mandarse la aceptación en vía ordinaria y rechazarse por la vía extraordinaria de entrega inmediata.

SISTEMA DE RECEPCION.- Nos dice que el acuerdo de voluntades se da hasta cuando el pollicitante recibe la contestación del pollicitado aceptando el contrato aún cuando el pollicitante no se

haya enterado del contenido de la carta que obra ya en su poder este es el sistema aceptado por Código Civil de Morelos, y del Distrito Federal en vigor.

SISTEMA DE INFORMACION.- Nos dice que el acuerdo de voluntades se da hasta cuando el policitante se entera del contenido de la carta o sea cuando se informa de la aceptación, este es el sistema más completo y sin embargo no es aconsejable, porque aquí el que lleva la ventaja es el policitante cuando en su caso él sería el culpable de no haberse enterado de la correspondencia que llegó a su poder.

Cuando la policitación se hace entre ausentes y por un plazo determinado, el ofertante queda obligado por ese plazo. Cuando la oferta se hace entre ausentes sin sujeción a plazo, queda obligado el oferente por tres días, más el tiempo que tarde el correo en traer y llevar la contestación. La policitación entre ausentes hecha por teléfono o radio se considera entre presentes.

La policitación por telégrafo se considera entre ausentes, para que surta sus efectos y se de el consentimiento es necesario que se reúnan los siguientes requisitos: Que por escrito las partes hayan pactado que pueden continuar por telégrafo. Que los originales depositados estén firmados por las partes. Que los telegramas lleven signos especiales que las partes han determinado.

En cuanto a la policitación y la aceptación cabe la retractación, siempre y cuando llegue antes que ellos. Por efectos de la policitación queda obligado el policitante y cuando ha habido aceptación puede exigirse el cumplimiento del contrato. En cuanto a la aceptación tenemos como problema el silencio de las partes, mismo silencio que no debe confundirse con la aceptación tácita, pues en esta hay signos que hacen presumir la voluntad; en el silencio no hay nada y sólo se pueden producir consecuencias de Derecho derivadas del silencio cuando la ley así lo dispone expresamente, por ejemplo: El caso del mandatario que no rehúsa el mandato dentro de los 3 días siguientes al que se le notifica.

Pretendiendo profundizar y enriquecer ésta gama de valiosos conceptos, agregaremos los siguientes principios: **LA VOLUNTAD.**- Para que ésta se constituya como primer elemento esencial de algún acto jurídico tendrá necesariamente producir los efectos jurídicos deseados por el autor o por las partes, de ésta manera podemos afirmar que las partes quedarán legalmente obligadas, además se requiere que esta voluntad sea expresada por persona capaz y que no se encuentre dicho consentimiento viciado. Pero como tanto la capacidad cuanto los vicios de la voluntad, o por mejor decir, la ausencia de éstos, son elementos de validez del negocio, mismos de los que oportunamente hablaremos cuando entremos al estudio por menoreado de dichos elementos, por ahora tan sólo nos ocuparemos de la voluntad en cuanto tal, para establecer: I, ¿cuándo tiene existencia no sólo psicológica, sino jurídica?, esto es, ¿cuándo la voluntad es susceptible, en Derecho, de dar nacimiento **existencia** a un negocio jurídico?; II, ¿cómo puede manifestarse?, y III ¿en qué momento llega a quien la emite, sobre todo cuando de negocios bilaterales se trata?.

***PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.-**

Ante todo debemos decir que en Derecho privado es tradicional el principio de la Autonomía de la voluntad, conforme al cual toda persona es libre para obligarse por su voluntad en forma y términos que le convengan, sin más limitaciones y excepciones que las señaladas por la ley.

Se ha acostumbrado expresar este principio en materia contractual diciendo que la voluntad de las partes es la suprema ley en los contratos. Pero debemos completarlo agregando que esa voluntad tiene un límite: el orden público, ya que ante él se estrellan el deseo de los particulares. O como textualmente lo dice el artículo 6to. de nuestro Código Civil: La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla agregando: Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afectan directamente el interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero."

(13)

"De acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, las partes son libres para celebrar o no celebrar contratos, y al celebrarlos, obran libremente y sobre un pie de igualdad, poniéndose de acuerdo unos contratantes con otros, fijando los términos del contrato, determinando su objeto, sin más limitación que el orden público. Esta limitación se encuentra consignada en términos generales en el artículo 6 del Código Napoleón, en el artículo 15 del Código de 1884 y en el artículo 6 del Código de 1928, según en el cual: "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al Interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero." Esto quiere decir que los particulares pueden estipular en sus contratos todo lo que no sea contrario a una ley, y aun pueden convenir en lo que sea contrario a un ley si ésta no es de Interés público, sino sólo supletoria de la voluntad de las partes." (14)

"PRINCIPIO DE LA LIBERTAD DE ACCION.- El anterior principio, o sea el de la autonomía de la voluntad, no es más que consecuencia de otro de alcances más amplios, o sea el de la libertad de acción, conforme al cual los particulares pueden hacer todo lo que la ley no les prohíbe. O dicho de otro modo: lo que no está prohibido está permitido. Por ejemplo: no está prohibido afeitarse o vender canicas, luego los particulares pueden hacer una y otra cosa etc." (15)

"La noción de libertad individual se expresa habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido, está permitido. Esto lo que en el dominio del Derecho se llama el principio de la autonomía de la voluntad.

La concepción de la voluntad soberana en el contrato tiene su raíz en el Derecho canónico, estuvo sostenida por la Escuela de Derecho Natural y por los filósofos del siglo XVIII y ha sido exaltada por los partidarios del Individualismo liberal en el siglo XIX.

(14) BORJA SORIANO MANUEL, OB. CIT. PAG.- 122 Y 123.

(15) ORTIZ URQUIIDI RAUL, OB. CIT. PAG.- 275 Y 276.

El principio fue acogido por el Código Napoleón (art. 1134) y por nuestros Códigos de 1870 (art. 1535) y de 1884 (art. 1419).*

(16)

1.4.2. El objeto que pueda ser materia del Contrato.

Referente al objeto como un elemento de existencia delineaemos según el criterio de Manuel Borja Soriano en qué consiste dicho objeto y si atendemos la disposición del artículo 1269 del código civil de 1884, "entre las condiciones para la validez del contrato enumera el objeto materia del mismo, y que el artículo 1794 del código de 1928 dice: "para la existencia del contrato se requiere... II. Objeto que pueda ser materia del contrato". ¿Qué debemos entender por objeto del contrato? Su objeto directo es la creación o transmisión de obligaciones o derechos..., y el objeto de las obligaciones es una prestación positiva o negativa....: la dación de una cosa, el hecho que debe ejecutar el deudor o la abstención a que está sometido.... El objeto de la obligación se considera también como el objeto indirecto o mediato del contrato que la engendra.... Así, por ejemplo, el contrato de venta tiene por objeto crear la obligación de entregar la cosa vendida; la entrega de ella es el objeto directo de la obligación y el indirecto del contrato. Por último, aun la cosa misma se considera como objeto de la obligación y del contrato.... Por eso, los artículos 1304 a 1306 del Código de 1884, se refieren indistintamente a cosas y a hechos, tratando del objeto de los contratos, y el artículo 1824 del Código de 1928 (siguiendo el art. 1126 del Código Napoleón) ha podido decir: "Son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar. II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer...". La prestación de cosas puede consistir:

- I. En la traslación del dominio de cosa cierta;
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Comentario de Dias Ferrelra. Estos artículos son una reproducción casi literal del artículo 714 del Código Civil Portugués, refiriéndose al cual, dice Dias Ferrelra (t. II, núm. 49): "Diferentes son las reglas a que está sujeta la prestación de cosa por efecto del contrato, según consista en la enajenación de la propiedad como en la venta, en la enajenación temporal del uso o goce como en el arrendamiento, en la restitución de cosa ajena como en la prenda o en el pago de cosa

debida como en el mutuo... Las palabras "cosa cierta", abrazan tanto las cosas ciertas y determinadas de que se habla en el artículo siguiente como las cosas indeterminadas de cierta especie a que se refiere el artículo 716". (17)

Aunados a los vallosos conceptos expresados el autor Ernesto Gutierrez y Gonzalez delinea al objeto como un elemento de existencia del contrato aseverando que al objeto se le puede considerar como el núcleo de una célula. Y que no basta que se presente el consentimiento como primer elemento de existencia del contrato, sino que se requiere además de otro elemento para que pueda nacer un contrato y es el objeto agregando, que el objeto de la obligación tiene dos acepciones, y que la primera de ellas revista tres posibilidades. Así, se anota ahí que la primera acepción del objeto de la obligación, es una conducta que debe observar el obligado, ya sea:

- dar
- hacer
- no hacer

Y la segunda forma del objeto, es:

- la cosa material que se debe dar

Puntualiza el autor citado que el objeto del contrato, no debe confundirse con el objeto de la obligación afirmando que el vocablo "objeto" tiene tres significados a propósito del objeto:

- "OBJETO DIRECTO DEL CONTRATO, que de acuerdo con la definición de lo que es el contrato, resulta ser EL CREAR Y TRASMITIR DERECHO Y OBLIGACIONES....

- OBJETO INDIRECTO DEL CONTRATO, que es el objeto directo de la obligación, que como ya se explicó, es una conducta de dar, hacer o no hacer.... PERO ESA OBLIGACION A SU VEZ, TIENE UN OBJETO QUE ES UN DAR

(17) BORJA SORIANO MANUEL- OB. CIT. PAG. 138, 139 Y 140.

EN EL CASO DE LA COMPRA VENTA: El comprador debe dar el precio; el vendedor debe dar la cosa. Esa CONDUCTA DE DAR, ES EL OBJETO DIRECTO DE LA OBLIGACION, PERO INDIRECTO DEL CONTRATO...".

"El texto del artículo 1824 que se transcribe, regula tres supuestos del objeto:

I. La cosa que el obligado debe dar, o prestar, y por eso se habla en este caso de prestación de cosas.

II. El hecho que el obligado debe hacer o prestar, y de ahí que se habla por la ley de prestación de hechos, y

III. El hecho que el obligado debe o no hacer, o sea la conducta negativa que debe observar, esto es, la abstención que debe observar." (18)

(18) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, OB. CIT. PAG. 239, 240 Y 241.

1.5. Análisis de los requisitos de validez del Contrato.

Elementos de Validez Regentes del Acto Jurídico, el acto jurídico se encuentra compuesto por varios elementos, y a los que podemos clasificar en dos grandes grupos: El primero de ellos lo que en el ámbito jurídico podemos determinar como elementos de existencia del acto jurídico, y a lo que algunos intelectuales del Derecho suelen llamarlos elementos **esenciales** que a saber son el **consentimiento**, en el que se proyectan una o más voluntades; y el segundo, que esas voluntades se propongan como finalidad producir una consecuencia sancionada por el Derecho, lo que podemos entender que se persiga un **objeto** y a lo que podríamos determinar de todo esto, que sin estos dos elementos el acto jurídico será Inexistente.

Una vez que el acto jurídico existe por darse la voluntad o reunirse las voluntades y referirse a un objeto, se precisan otros requisitos para que el acto valga. Así la ley ha establecido que no basta la creación de un acto, sino que se requiere además que la voluntad o voluntades que en él Intervinieron, sean de personas conscientes de lo que hacen, de personas capaces.

Pero no basta que las partes sean capaces, se requiere además que externen su voluntad de manera libre y nunca forzada.

Se necesita también para que el acto valga, a más de intervenir en él voluntades capaces y libres, que éstas persigan un objeto, que les guíe un motivo o persigan un fin de los que la ley, o las buenas costumbres de la época, consideren como lícito.

Por último, una vez que esas voluntades capaces y libres persiguen un objeto, se guían por un motivo o persiguen un fin lícito, se deben exteriorizar al mundo del Derecho en la forma o manera que éste determina.

Se desprende de lo anterior, que la ley exige cuatro requisitos para que un acto valga, a saber:

- **Voluntad o voluntades capaces.**
- **Voluntad o voluntades libres.**
- **Un objeto, motivo o fin lícitos.**
- **Que la o las voluntades se externen en la forma prescrita por la ley.**

Si no se cumple con esos requisitos el acto existirá, pero no surte su plenitud y eficacia jurídica.

En otros términos interpretar a los requisitos de validez del contrato fundamentándolos en lo que establece la propia ley e interpretar al artículo 1795 del Código Civil en vigor, pero a **contrario sensu** y como consecuencia lógica se desprenderá que los siguientes requisitos de existencia serán:

- **"Capacidad de las partes que intervienen en el acto,**
- **Voluntad de esas personas, libre o exenta de vicios,**
- **Licitud en el objeto, motivo o fin del acto que se celebra.**
- **Observancia por las partes, de la forma que exija la ley, para externar la voluntad." (19)**

De la conjugación y atenta observación de los requisitos enunciados anteriormente podemos sin temor afirmar que bien podemos considerar al contrato como la vía más amplia para la creación voluntaria de derechos de crédito, y de esta forma siempre que se den los citados elementos de validez, se producirán los efectos de un acto de este tipo.

(19) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, OB. CIT. PAG. 189.

1.5.1. Voluntades o voluntades capaces.

Iniciemos por especificar que la capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos, deberes, y hacerlos valer.

La capacidad se nos manifiesta de dos tipos:

- Capacidad de goce

La que debemos entender como aquella aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes.

- Capacidad de ejercicio

Es la aptitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan, par asumir por sí mismo, deberes jurídicos.

De los conceptos vertidos por el autor Manuel Borja Soriano delinearemos el concepto de capacidad, ello nos permitirá comprender al primer requisito de validez del contrato puesto que determina que la voluntad o voluntades que intervienen en la celebración de un contrato deben de ser capaces.

"La Capacidad jurídica es la aptitud para ser sujeto de derechos y hacerlos valer. Hay, pues dos especies de capacidad o más bien dos grados de capacidad: la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio...".

Para hacer más profunda la Investigación que nos ocupa, el autor citado nos plantea el análisis del concepto Incapacidad a efecto de que podamos tener una visión más completa del análisis argumentando que: "La palabra Incapacidad designa algunas veces a personas privadas de ciertos derechos. La misma expresión de Incapacidad ordinariamente se aplica a personas que poseen todos sus derechos, pero que no tienen el libre ejercicio de ellos, por ejemplo, los menores y los

demás sujetos a Interdicción. Así, pues, hay Incapacidad de goce e Incapacidad de ejercicio...".

"Incapacidad de goce. Como ejemplo de esta especie de Incapacidad el caso de los extranjeros que no tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, ni para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales, en la República Mexicana. El Estado, sin embargo, puede concederles ese derecho, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de su gobierno por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 de las playas, por ningún motivo puede los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 27, fracción I.)...".

"La Incapacidad de ejercicio. La capacidad es la regla y la Incapacidad la excepción...". "Nuestros Códigos Civiles declaran expresamente que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley (art. 1282 del Código de 1884 y art. 1798 del Código de 1928).

Hay Incapacidades generales, más o menos extensas, Incapacidades especiales, relativas solamente a ciertos contratos.

Tienen Incapacidad general de contratar: los menores de edad, los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aun cuando tengan intervalos lúcidos, los sordo-mudos que no saben leer ni escribir (art. 404 del Código de 1884, arts. 314 y 316 de la Ley sobre Relaciones Familiares y art. 450 del Código de 1928). Por ello debe contratar su representante, a veces con autorización judicial.

Caso de Incapacidad especial: el del marido y la mujer Según el Código de 1884, la mujer necesitaba autorización judicial para contratar con su marido, excepto cuando el contrato que celebra fuera el de mandato (art. 201, frac. II) y no podían los consortes celebrar entre sí el contrato de compraventa a no ser que estuvieran separados legalmente en cuando a los bienes (art. 2840). Según la Ley de Relaciones Familiares, el marido y la mujer no podían contratar entre sí para transmitirse o adquirir bienes raíces, derechos reales o de cualquier otra clase (art. 48). El Código de 1928 establece lo siguiente: Artículo 174. Los Cónyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, excepto cuando el contrato sea el de mandato para pleitos y cobranzas o para actos de administración. Artículo 175. También se requiere autorización judicial para que el cónyuge sea fiador de su consorte o se obligue solidariamente con él en asuntos que sean de interés exclusivo de éste, salvo cuando se trate de otorgar caución para que el otro obtenga su libertad. La autorización, en los casos a que se refieren éste y los dos artículos anteriores, no se concederá cuando resulten perjudicados los intereses de la familia o de uno de los cónyuges. Artículo 176. El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto a régimen de separación de bienes. (20)

1.5.2. Voluntad o voluntades libres de vicios.

Iniciaremos por puntualizar lo expresado por el civilista Raúl Ortiz Urquidí quien nos da una:

"ENUMERACION DE LOS VICIOS. Sabemos ya... que el negocio jurídico para ser válido requiere, entre otros requisitos, que la voluntad no esté viciada. Lo que quiere decir... que la ausencia de vicios de la voluntad es elemento de validez del negocio. Pero como para estudiar tal elemento necesariamente debemos saber cuáles y cómo son los vicios, pues sólo así podremos decir cuándo están ausentes y cuando no lo están de tales vicios dedicaremos el presente capítulo, empezando por decir que en realidad son dos y solamente dos. el error y el miedo o temor.

LA VOLUNTAD LIBRE Y CONSCIENTE COMO ELEMENTO DE VALIDEZ DEL NEGOCIO JURIDICO. Mas precisamente, I. porque dichos vicios de la voluntad no son sino dos, lo que acabamos de mencionar: el error y el miedo o temor, y II. porque cuando la voluntad se expresa sin la coacción de la violencia originadora del miedo o temor, es una voluntad libre, y cuando se expresa con pleno conocimiento de la realidad, es decir, sin error, es voluntad consciente -Planiol, ob. cit., t. I, p. 155- creemos que la materia de estudio de este capítulo no debe ser presentada en forma negativa: "la no presencia o ausencia de vicios de la voluntad", como tradicionalmente se ha hecho, sino en forma positiva: "una voluntad libre y consciente", para usar de las palabras del propio PLANIOL...".

"VICIOS NO AUTONOMOS. EL DOLO, LA MALA FE, LA IGNORANCIA Y LA RETICENCIA. Se ha acostumbrado agregar a los referidos vicios estos otros: el dolo, la mala fe, la ignorancia y la reticencia. Nosotros, sin embargo, nos apartamos de este proceder por considerar que por faltarles a éstos la autonomía requerida al respecto, no son en realidad auténticos vicios, sino meras formas de inducir a error (el que indiscutiblemente sí es un vicio) o mantener en él a una persona. Así expresamente lo dice el artículo 1815 en cuanto al dolo y a la mala fe, que

en el fondo vienen siendo la misma cosa, salvo que el dolo supone una conducta activa y la mala fe una omisión: "Se entiende por dolo en los contratos -dice el precepto- cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". Y porque, como acaba de verse, dolo y mala fe son en el fondo la misma cosa salvo que aquél supone una acción y ésta una omisión, resulta apropiado emplear para designarlos las expresiones que al respecto usa Francesco SANTORO PASSARELLI... llamado dolo comisivo al dolo propiamente dicho y dolo omisivo o mala fe.

En cuanto a la ignorancia, que no es sino la ausencia de conocimientos con respecto al asunto o materia del negotium, lo mismo podemos decir, puesto que es obvio que tal falta de conocimientos no puede dar otro resultado que inducir a error a quien la padece. De ahí precisamente que, en contrario, el artículo 639 disponga que "los menores de edad no pueden alegar la nulidad de que hablan los artículos 635 y 636, en las obligaciones que hubieren contraído sobre materias propias de la profesión o arte en que sean peritos", pues la ley, presumiendo, como presume, muy fundadamente, que en estas condiciones los menores no pueden ser unos ignorantes en la materia, lógicamente también presume que dichos menores menos pueden sufrir error que vicien su voluntad al respecto y den causa por ello a la nulidad del negocio celebrado.

No debemos cerrar este apartado sin decir que la ignorancia, aun cuando sea producto de la parte contraria, no constituye, como tampoco la reticencia misma, un vicio autónomo de la voluntad, por lo siguiente.

La reticencia no es más, según la conocida definición de PLANIOL, que el silencio voluntariamente guardado por una de las

partes acerca de un hecho o circunstancia que la otra parte tendría interés en conocer para estar en plena aptitud consciente de celebrar el negocio. Por ejemplo, que en la venta de un automóvil usado el vendedor nada le diga al comprador acerca de las fallas mecánicas del vehículo, fallas que seguramente de conocerlas el comprador no habría utilizado la operación." (21)

Agrega Manuel Borja Soriano que: El Código de 1884, no hace una enumeración de los vicios del consentimiento, pero sí se considera al error y a la intimidación, en el capítulo que tiene por rubro "Del consentimiento mutuo".

El Código de 1928, al enumerar las causas por las cuales puede ser invalidado el contrato, comprende en esa enumeración los vicios del consentimiento (art. 1795. II). Además, en su capítulo denominado "Contratos", tiene una subdivisión que lleva por rubro "Vicios del consentimiento", cuyo primer artículo (1812), empleando la terminología del artículo 1109 del Código Napoleón, dice que "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo". (22)

Específica, Ernesto Gutierrez y Gonzalez que: "Es indispensable que las voluntades que integran el consentimiento no sufran vicio alguno, esto es, que ninguna de las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento, estén viciadas, pues basta que una sola de ellas lo esté para que el consentimiento resulte igualmente viciado...". Y que un concepto de vicio es: "la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución. En efecto, cuando un elemento de existencia se realiza o se presenta de manera imperfecta, está viciado...". Que este produce efecto variable en lo jurídico porque "No obstante hay un concepto unitario de lo que es el vicio, los efectos que produce el vicio no son unitarios, sino que ellos son distintos según las materias en donde se trate, y así, como antes digo, no se puede establecer un principio general en cuanto a los efectos del vicio. V.g. la posesión está viciada cuando no es a título de dueño,

(21) ORTIZ URQUIDI RAUL, OB. CIT. PAG. 314, 315 Y 316.

(22) BORJA SORIANO MANUEL, OB. CIT. PAG. 215.

pacífica, continua y pública y el efecto será que no se produzca la usucaplón para adquirir la propiedad; en cambio los vicios en materia de contratos, tienen otras consecuencias, que son las que se estudiarán en este capítulo, y se verá cómo consentimiento viciado sí produce sus efectos..."; concluye mencionando que los vicios de la voluntad se manifiestan: "De una manera clásica y que se catalogan como vicios de la voluntad al error, al dolo y a la mala fe, la violencia y la lesión.

El Código en su artículo 1812 dice que: "El consentimiento no es valido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo", aunque el artículo 17 regula la lesión; los vicios son:

- I.- El error.
- II.- La violencia.
- III.- La lesión; y
- IV.- La reticencia.

A su vez como materias especiales relacionadas con el error, se tiene:

- A.- La mala intención, -o "mala fe" como se le llama indebidamente como forma de mantener en el error fortuito, y
- B.- El dolo, como forma de llevar al error. (23)

1.5.3. El objeto, motivo y fin lícitos.

Iniciaremos por transcribir los conceptos del autor Raúl Ortiz Urquidí respecto al tema en cuestión; un concepto de licitud, se puede lograr empezando por decir que nuestro Código Civil en vigor no nos da directamente el concepto de lo lícito, sino el de su opuesto contradictorio al disponer en su artículo 1830 del Código que: "Es lícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". Mas dicho concepto de la licitud lo sacamos, indirectamente y sin el mayor esfuerzo, del propio artículo 1830 del Código, ya que basta tomar a éste en sentido contrario para concluir que "es lícito" el hecho que no es contrario a la leyes de orden público o a las buenas costumbres".

En cambio, nuestros Códigos de 70 y 84 procedieron en forma inversa, ya que ellos sí dieron el concepto, no de lo ilícito, como puede ver que lo hace el Código, sino de lo lícito, como puede verse en el artículo 1396 del primero, reproducido a la letra por el 1280 del segundo y que así dice: "Es lícito lo que no es contrario a la ley o a las buenas costumbres".

"Pues bien, independientemente de que la forma empleada en la redacción de los citados artículos de los Códigos de 1870 y de 1884 sea o no mejor que la usada al respecto por el Código vigente, o viceversa, y cuya cuestión, por lo demás, carece de importancia puesto que ambas formas vienen siendo en el fondo la misma cosa, la verdad es que indiscutiblemente el actual ordenamiento civil mejora en la materia a los anteriores, por virtud de que éstos, al no haber establecido ninguna distinción en cuanto al tipo de leyes que deben ser contravenidas para que haya ilícitud y referirse sólo "a la ley", bien pudieron conducir a sus intérpretes a incluir también a las leyes dispositivas -cfr. el siguiente párrafo- de acuerdo con el principio hermenéutico de que donde la ley no distingue no se debe distinguir, pero que ya no es posible que suceda en la actualidad en razón de que el repetido artículo 1830 del ordenamiento en vigor expresamente se refiere ya no a las leyes en general, como lo hacían los anteriores Códigos, sino exclusivamente a las leyes de orden público. (24)

1.5.4. Voluntad o voluntades con formalidad prevista por la ley.

Un último requisito para la validez del contrato establecido por nuestras leyes civiles mexicanas, es que la voluntad o en su caso las voluntades que las partes externen deben llevar consigo una formalidad que la propia ley prevé y al respecto Ernesto Gutierrez y Gonzalez nos describe la solemnidad: "Que es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto. El efecto de esta forma, es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario ante su falta, por ministerio de la ley, la voluntad de los que pretendan contratar no produce los efectos deseados y su voluntad no alcanza el rango de acto jurídico, y se puede decir con la tesis clásica que el "acto no existe". En verdad, son pocos los casos en donde la ley exige este elemento de existencia. Es típico acto solemne, al margen de cualquier consideración de tipo religioso, el contrato de matrimonio y así lo cataloga no sólo el Código, sino la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En efecto, en el contrato de matrimonio no bastan los elementos de existencia ya estudiados, -consentimiento y objeto-, sino que se requiere además de una solemnidad. V.g. Procopio y Narcisca se ponen de acuerdo para ser marido y mujer, y desean realizar esa unión para perpetuar su especie, y llevar en común las cargas y placeres de la vida. Pero no basta que tengan esas intenciones, e inclusive lo digan por escrito, para que se tenga por celebrado el contrato de matrimonio; la ley exige que el contrato se otorgue ante un juez del Registro Civil, y previos los demás requisitos exigidos por la misma. Podrán comparecer Procopio y Narcisca ante un sacerdote de la Iglesia cuya religión profesen pero esa conducta no se estima por la ley civil como matrimonio, ya que no se realizó en la forma solemne de comparecer ante el juez del Registro Civil, y no se cumplió por lo mismo, con externar las voluntades en la forma que prevé aquella para dar existencia al acto." (25)

(25) GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, OB. CIT. PAG.- 257.

Manuel Borja Soriano enfatiza que los: "Contratos formales.- Cuando no se observe la forma establecida por el Código respecto de algún contrato, esta omisión producirá la nulidad relativa del mismo contrato. Así resulta con toda claridad de los artículos que a continuación transcribimos: "Artículo 1975. El contrato puede ser invalidado... IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece." "Artículo 2228. La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes... produce la nulidad relativa del mismo (acto)." Artículo 2229. La acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados." (26)

(26) BORJA SORIANO MANUEL. OB. CIT. PAG.- 193.

1.6. *Entorno y clasificación de los vicios del Consentimiento.*

Se ha expresado con anterioridad que para la celebración de un contrato en lo que bien podríamos llamarle condiciones normales, deberán manifestarse los elementos de existencia, y una vez que éstos se manifiestan, se requiere de la presencia de lo que se determina como requisitos de validez en un contrato, recordemos que los elementos de existencia en un contrato son en concreto el consentimiento y el objeto, ahora bien, los requisitos de validez son la capacidad legal de las partes, la ausencia de vicios en el consentimiento que se persiga, un objeto, motivo o fin lícito en la celebración de éste y que el consentimiento se manifieste en la forma prescrita y conforme la ley.

De manera específica y en atención a este inciso, trataremos de abordar lo que se conoce como los vicios del consentimiento en la celebración de un contrato. Oportuno es mencionar que el legislador en el libro cuarto, primera parte de las obligaciones, Título Primero, Capítulo I, nos establece en el artículo 1795 del Código Civil vigente para el Distrito Federal en su fracción número dos que el contrato puede ser inválido **Por Vicios del Consentimiento** esto lo debemos interpretar a contrario sensu, que nos daría como resultado que es indispensable que las voluntades que integren el consentimiento, para la celebración de un contrato no sufran vicios pues bastaría que en alguna de ellas se presenciara algún vicio para que aquellas condiciones que bien hemos llamado condiciones normales para la celebración de un contrato se interponga y propicie condiciones desiguales para las partes en la celebración del mismo. Dichos vicios de la voluntad que sancionan nuestras leyes civiles mexicanas y de manera específica en su artículo 1812 el Código para el Distrito Federal, quien en su estructura fundamental nos establece que: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo"; un contrato puede llegar a invalidarse, como lo establece el artículo 2228 del Código de lo que determina como de nulidad relativa, y que al texto establece: "La falta de forma establecida

por la ley, si no se trata de actos solemnes así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la Incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo". (27)

Aunque no hay que olvidar que la nulidad solo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento.

1.6.1. El Error.

"Se entiende por error la opinión subjetiva contraria a la realidad (Mazeaud) o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada (Saleilles).

Hay cuatro clases de errores posibles de cometer en un contrato: el error obstáculo o error impediante (Mazeaud), cuando recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa (el "error in negotio" y el "error in corpore" de que antes se habló) que hacen inexistente el consentimiento y, por tanto, el contrato (1784-I y 2224); el error-nulidad o error-vicio, que hace anulable el contrato; el error indiferente, que no afecta a la validez del contrato; y el error rectificable, que tampoco anula el contrato, pero autoriza a una corrección o enmienda posterior del mismo.

El error nulidad puede consistir actualmente en un error de hecho o en un error de derecho (1813). Por el contrario, en el Cód. Civil de 1884 el error de derecho no anulaba el contrato (Art. 1296). Por excepción, en la transacción no tiene relevancia el error del derecho, porque las partes, en lo que se refiere a la materia controvertida "res dubia", han convenido en prescindir de la solución que daña la ley a la disputa. Un ejemplo aclara cómo el error de derecho puede viciar el consentimiento en un contrato,

sin que ello contraiga la presunción general de conocimiento de la ley (21) "nemo Jus Ignorare censetur", ya que se trata de dos conceptos diferentes: una persona adquiere un terreno en una zona residencial con la declarada finalidad de construir en él un edificio de departamentos, ignorando que en dicha zona está prohibido este tipo de construcción. Existe error de derecho que el comprador puede hacer valer frente al vendedor para reclamarle la nulidad de la compraventa, pero ese error no autorizará al comprador a construir el edificio de departamentos en dicha zona.

El error-nullidad existía en el Código napoleónico cuando recaía sobre la sustancia de la cosa o sobre la persona, lo que dio lugar a una larga y casuística interpretación jurisprudencial que desembocó a convertir la concepción objetiva del error en una concepción subjetiva y a reducir el error-nullidad a aquellos casos en que se ha considerado la sustancia de la cosa o la identidad de la persona y otra circunstancia concreta como el motivo determinante que se tuvo para contratar. De estas conclusiones de la jurisprudencia de Francia se aprovechó nuestro legislador para establecer que el error-nullidad es el que "recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan" (1813), pero a condición de que "en el acto de la celebración se declare ese motivo", o bien, "que se pruebe por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa" (1813). A esta misma conclusión ha llegado la doctrina después de resumir la evolución histórica del error como vicio del consentimiento, cuyo concepto final se ha condensado en la fórmula siguiente: "El error relevante como vicio del negocio, consiste en la creencia inexacta, respecto de algún dato que se valora como motivo principal del negocio, conforme a la conducta negocial de las partes, en las concretas circunstancias del negocio...".

No hay que confundir el anterior "Motivo determinante" que se tuvo para celebrar el contrato, con el móvil interno que indujo a la celebración de tal contrato. Ejemplo: si vendo mi casa a Pedro porque creo que con el precio que obtenga podré comprar a Francisco un terreno, no podré anular aquella venta por el hecho de que Francisco no me venda a la postre tal casa. Sin embargo, si al vender

aquella casa expresamente se hace constar que la operación se llevó a cabo con el único y exclusivo propósito de adquirir con el precio el terreno que Francisco me ofrece, este pacto podría eventualmente tener consecuencias de nulidad del contrato.

El error indiferente no afecta a la validez del contrato y ordinariamente se reduce a contratar en condiciones más onerosas o desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo de que de haberse conocido la realidad no se hubiera contratado. Ejemplo: Se compra un edificio muy bien ubicado y con buenas rentas en un precio razonable, creyéndose que la duela de los pisos es de encino e ignorándose que son de ocote. Una cuarta categoría de error lo constituye el error de cálculo, que aún cuando no anula el contrato, no es completamente indiferente, puesto que da lugar a la rectificación ejemplo: Se compra un terreno con superficie aproximada de 4.000 metros cuadrados a razón de N\$100.00 el metro cuadrado y posteriormente resulta una diferencia de superficie en más o menos, que debe pagarse o descontarse, según el caso, de precio que se cubrió.

Por analogía, puede aplicarse el mismo precepto a los errores de simple escritura. Por ejemplo, Cayo dueño únicamente de la casa número sesenta de las calles de Hidalgo, vende a Sempronio dicha casa, pero en el contrato se anota por error de escritura que vende la casa número setenta en vez de la casa número sesenta...". "Esta equiparación en materia de error la reconoce acertadamente el Código Civil Portugués de 1967: Art. 249.- Error de Cálculo o de Escritura - Los simples errores de cálculo o de escritura, que aparecen del propio contexto de la declaración o a través de las circunstancias en que se hizo la declaración, sólo dan Derecho a la rectificación de ésta...".

EL ERROR-BUENA FE.- El Código Civil menciona en distintos preceptos y a propósito de muy diversas instituciones la buena fe con que se ha obrado y con que se debe actuar. Así se alude a la buena fe en el matrimonio putativo..., a la buena fe en la posesión en general y para la adquisición de los frutos..., a la buena fe en las adquisiciones por

accesión..., o por prescripción positiva..., a la buena fe en quienes adquieren de un heredero aparente....

"En un segundo sentido puede tomarse asimismo la buena fe, en cuanto "buena fe convalidante" o error- buena fe. Conforme a este concepto la buena fe implica una especie de error en que se encuentra una de las partes al celebrar determinado contrato o al realizar ciertos actos jurídicos. Este error no vicia el contrato ni lo anula, sino que a diferencia del error-nullidad o error-vicio que se ha considerado en el párrafo precedente, se trata de un error que purifica al contrato y lo hace inatacable. Es un error que lejos de ser perjudicial a la eficacia de los actos jurídicos, tiene un efecto creador o protector..." (28)

1.6.2. El Dolo.

El autor Ramón Sánchez Medal nos da: "La definición legal del dolo es correcta inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes pues está inspirada en la clásica definición romana "Omnis calliditas, fallacia, machinatio ad circumveniendum, fallendum, decipiendum alterum adhibita" (Labeón). Se distingue el dolo incidental del dolo principal, así como también se establece diferencia entre el dolo bueno (que consiste más bien en una pequeña astucia "sollertia", que sólo exagera las cualidades o el valor de una cosa y que usan mucho los comerciantes sin tener trascendencia jurídica ya que sólo engendra un error-indiferente) y el dolo malo (que tiene efectos jurídicos). Acerca del dolo bueno hay que tener presente que si bien no afecta a la validez del contrato, puede constituir en ocasiones frente a terceros un elemento para integrar la competencia desleal, a virtud de una publicidad falaz que denigra indirectamente los artículos de los competidores.

Muy escaso margen se trata de dejar hoy en día al llamado "dolo bueno", en virtud de que la ética de la publicidad exige que ésta sea leal y correcta no sólo frente a la competencia, sino también con mayor razón, frente a aquellos a quienes está dirigida y tiene la vocación de servir, es decir, a los consumidores, que se encuentran

desarmados e indefensos frente a los grandes intereses comerciales en esta época en que los medios masivos de difusión de todas las ordenes han multiplicado el efecto de la publicidad, ya que la prensa, los anuncios, los carteles, el cine, la radio y sobre todo la televisión producen en el consumidor sin darse cuenta, un estado permanente de Impregnación publicitaria (Roger Foures, *Le Droit et la Publicite*, Paris Editions J. Delmas, 1968, pags. 32 y sigs. y 53 sigs.)

De acuerdo con estas ideas la Ley Federal de Protección al Consumidor exige que la publicidad sea veraz compelta en anuncios, envolturas, etiquetas o empaques, siempre en idioma español, en términos comprensibles y legibles y conforme al sistema general de unidades de medida..., pero obliga indebidamente a obtener una aprobación previa de la misma parte de la Secretaría de Comercio e impone al mismo tiempo al comerciante el deber de informar sobre tal cúmulo de pormenores y detalles que hacen muy difícil y a veces casi imposible la contratación y exponen constantemente al vendedor o al proveedor a incesantes inspecciones y sanciones de toda clase de autoridades..., pues requiere la misma Ley una información detallada sobre el origen, componentes, materiales, sustancias, ingredientes, usos, características y propiedades de toda clase de productos o de servicios, sobre el precio de fabrica, sobre el importe del precio de contado y el monto de precio en abonos, acerca de la tasa de intereses a cobrar, etc.

(29)

1.6.3. La mala fe.

A efecto de tener un concepto preciso de este vicio del consentimiento enunciaremos la definición que el autor civilista Manuel Borja Soriano nos dice que Según el artículo 1297 del Código de 1884, se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en el a alguno de los contrayentes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contrayentes, una vez conocido . El artículo 1815 del Código de 1928, es una reproducción del anterior, con solo las siguientes modificaciones de palabra y no de esencia: La palabra "emplee" se ha sustituido por ejemplo, y la palabra contrayentes por contratantes...

(29) SANCHEZ MEDAL RAMON, OB. CIT, PAG. 54 Y 55

Continúa el autor citado comentando que: "El dolo y la mala fe, tienen los mismos efectos jurídicos, distinguiéndose apenas en que el dolo, es por decirlo así, activo y la mala fe pasiva", "Procede con dolo en que procura persuadir al comprador de que el objeto es de oro cuando es de cobre, y con mala fe el vendedor a quien el comprador ofrece un precio como si el objeto fuese de oro y no lo desengaña de que el objeto no es de oro...". "El dolo y la mala fe importan siempre premeditación, y propósito de engañar o de no desengañar, cuando el error ha nacido naturalmente...". "El artículo 1816 del Código de 1928, dice que: "el dolo o mala fe... anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico". (30)

1.6.4. La violencia.

"De acuerdo con la distinción Romana hay violencia física o "vis ablativa" o "vis absoluta", cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive la libertad al contratante, como llevarle la mano para que escriba, moverlo a través del hipnotismo o de la embriaguez total, en cuyos supuesto no hay consentimientos y no se trata proplamente de un vicio del consentimiento (Mazeaud); y hay violencia moral o más proplamente intimidación o miedo, según el Cód. Civil 1884 se le llamaba intimidación..., cuando por medio de amenazas o de fuerza física se coloca a un contratante en esta disyuntiva: o aceptar en ese momento un mal presente o futuro para él o para personas muy allegadas al mismo, o bien celebrar el contrato..., a cuya violencia llamaban los romanos "vis compulsiva". En virtud de ella no se suprime la voluntad, sino sólo se le vicia, orillándola a que prefiera una cosa a la otra, "qui mavult, vult", o "coacta voluntas est voluntas".

Como requisito objetivo para que la violencia constituya un vicio del consentimiento es necesario que las amenazas sean ilegítimas o contrarias a Derecho, por lo que las consideraciones sobre los provechos y perjuicios que pueden resultar de celebrar o no un determinado contrato, no constituyen o engendran este vicio de la

(30) BORJA SORIANO MANUEL, OB. CIT. PAG. 220, 221 Y 222.

voluntad.... Con todo, para que la coacción sea legítima es preciso que exista una relación directa entre el Derecho que el autor de la violencia amenaza ejercer y el contrato que obtiene bajo esa amenaza (Mazeaud). El marido que bajo la amenaza de acusar a su mujer de adulterio real, obtiene de ésta el reconocimiento de un supuesto adeudo, no podría alegar a su favor que está ejerciendo una amenaza legítima.

En cambio, no es requisito objetivo, que la violencia proceda de la otra parte, ya que puede provenir de un tercero, aún sin saberlo la parte beneficiada...

Algunas decisiones de la jurisprudencia francesa han equiparado a la violencia el estado de necesidad. A este particular se cita el caso de un vapor que encalló en una bahía y cuyo capitán tuvo que aceptar las condiciones leoninas que en tan crítica situación le propuso el capitán de un remolcador para salvar aquella embarcación; y el caso de numerosos israelitas alsacianos que durante la guerra, por ser sospechosos por sus opiniones, políticas vendieron sus bienes a vil precio para abandonar Francia. En igual sentido se ha pronunciado la doctrina, la cual equipara la violencia fortuita al error fortuito (Mazeaud). Otro caso de estado de necesidad o de peligro es el del paciente que contrata un cirujano para que haga una urgente operación y el médico se aprovecha de esa angustia para cobrar exagerados honorarios (Mazeaud). También podría plantearse el caso a propósito de una penalista que aprovechando la angustia y la necesidad de recuperar la pronta libertad de un reo, cobra en forma desplazada e ilícita exorbitantes honorarios." (31)

1.6.5. La lesión.

La lesión es un sentido amplio es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que aquella a su vez proporciona a la otra parte. Por regla general, la desproporción en el valor de las prestaciones recíprocas en un contrato conmutativo, o sea la lesión en el amplio sentido de la palabra, no invalida al contrato, pues frecuentemente en todos los contratos hay una parte que se aprovecha en cierto sentido de la otra, y, además es

(31) SANCHEZ MEDAL RAMON, OB. CIT. PAG. 57 Y 58.

casí imposible que las prestaciones sean siempre iguales. La equivalencia exacta de las prestaciones recíprocas constituye sólo el ideal de la justicia conmutativa: "aequatio rei ad rem".

La lesión en su sentido estricto o restringido es la causa de invalidez total o parcial de un contrato conmutativo, establecida en forma excepcional por el legislador, bien sea por la importante objetiva del mencionado perjuicio resentido por el contratante que recibe una prestación de valor muy inferior a la que él proporciona, o bien por la situación subjetiva de debilidad o de miseria en que contrata dicha parte, o bien por una y otra de esas dos razones." (32)

(32) SANCHEZ MEDAL RAMON, OB. CIT. PAG.- 69 Y 60.

CAPITULO 2. *PRINCIPIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.*

2.1 *Rasgos genéricos, elementos constitutivos del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario.*

El contrato de arrendamiento dentro de la gama de la estructura jurídica de los contratos es sin lugar a duda uno de los contratos que se manifiestan con mayor importancia, tanto en el campo de la teoría como el de la práctica, dado quizá a su reglamentación tan detallada y minuciosa en el Código Civil Vigente, aunado desde luego a la constante aplicación en el derecho moderno, pues es lenguaje común de nuestros días la celebración de un contrato de arrendamiento en el que las partes se ponen de acuerdo para la celebración del mismo.

Es preciso señalar que en nuestro Código Civil Vigente comprende dentro del contrato de arrendamiento, tan sólo una de las formas que reguló el derecho romano, o sea lo que conocemos como el arrendamiento de cosas, **locatio conductio rei**, pues no olvidemos que aquél derecho contemplaba dentro de ésta figura otros aspectos como lo eran la prestación de servicios, **locatio conductio operarum**, así como el contrato de obra, **locatio conductio operis**. En la actualidad, en el derecho moderno Francés, Italiano y Español se sigue llevando a la práctica esta figura con estas tres modalidades dentro de un sólo apartado en su acepción.

A manera de preámbulo, resulta conveniente transcribir algún concepto o definición que nos determine que es o cual el significado de Arrendamiento dentro del ámbito jurídico; entiéndase por tal que el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto en dinero, ahora bien, a continuación vamos a determinar los elementos que constituyen el contrato de arrendamiento.

- La concesión del uso o goce temporal de un bien de acuerdo al concepto legal en nuestras leyes vigentes.

El factor tiempo juega un papel definitivo para las partes que contratan, pues es el término de duración en el contrato de arrendamiento fundamental que se torna en indispensable para la época y el momento histórico en el que vivimos, pues las partes que contratan determinan con extremada precisión el tiempo y duración en la celebración de éste contrato, ya posteriormente podremos profundizar y tomar muy especialmente el concepto tiempo o duración del contrato de arrendamiento, pues tengamos presente que dentro de la maquinaria procesal en vigor juega un papel relevante.

- El pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.

La delimitación y valoración para que las partes contratantes en el arrendamiento se pongan de acuerdo en lo que se conoce como precio y se traduce en dinero, es en verdad otro de los elementos básicos para la configuración del contrato que nos ocupa, pues en nuestros días, difícilmente podríamos realizar un contrato de tal magnitud sin que se delimitara con esmero el precio o cuantía de éste, haciendo referencia al legislador en el Código Civil Vigente, se establece que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, no obstante el uso y la práctica en nuestros días, se traduce a la delimitación de un precio, evidentemente determinado y cierto.

- La restitución de la cosa.

Es evidente que sólo se transfiere la cosa de manera temporal, pues no se olvide que ese uso o goce es por un tiempo determinado en el que concluido éste la cosa se reintegra o restituye a su propietario. (33)

En las mismas condiciones que se recibió, salvo aquellos desperfectos o desgastes que se hayan producido por el uso normal del bien dado en arrendamiento.

Expuesto lo anterior, transcribiremos principios que considero de trascendente importancia en materia de arrendamiento; al efecto los autores Marcel Planiol y Georges Ripert, consideran tres elementos característicos en la siguiente forma:

“ 1.- Duración Temporal.- Cuando la locación se hace perpetuidad, tratase de una enajenación y no de un arrendamiento. ¿Qué es un propietario que cede para siempre el goce de su bien, de no ser un propietario que ha perdido una parte de los atributos de su derecho? Por ello las locaciones perpetuas, admitidas en el Imperio Romano y practicadas en Francia hasta la Revolución, tendían ineludiblemente a transformar el arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se ha llamado descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo. El derecho moderno admite sólo los arrendamientos temporales. Los arrendamientos perpetuos serían nulos.

2.- Carácter Oneroso. El goce procurado a tercero no es gratuito. En estos se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. Entre estos dos contratos hay la misma diferencia que en la donación y la venta: el comodato y el arrendamiento son, respecto al goce temporal de las cosas, lo que la venta y la donación para su posesión a título definitivo. El arrendamiento es la compra del uso.

(33) MARCEL PLANIOL, OB. CIT. PÁGS.- 291 Y 292.

3.- Modo de Fijar el Precio. El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo. Mientras más prolongada es su duración, más aumenta el precio total; se calcula por unidad de tiempo: por hora, día, mes o año...". (34)

Del mismo modo los autores referidos nos exponen a su vez lo que determinan como variedades de arrendamiento:

Tres variedades de arrendamiento. Las reglas del arrendamiento varían según la naturaleza del objeto dado en arrendamiento.

1.- Arrendamiento de Cosas.- En este caso el objeto arrendado es una cosa material, un bien, que puede ser mueble o inmueble. El precio del arrendamiento se llama entonces "alquiler" o "renta".

2.- Arrendamiento de Obra.- El objeto arrendado es la actividad o fuerza de trabajo que posee una persona. Trátase del contrato de trabajo que celebran los obreros, empleados y domésticos. El precio se llama entonces "salario".

3.- Arrendamiento de Capitales.- El objeto arrendado es un capital, representado por una suma de dinero. El propietario de éste capital lo pone a disposición de otra persona por determinado tiempo, mediante un precio proporcional a éste, llamado "interés". Aunque el uso no le de este nombre y aunque el Código Civil, conforme en esto a la tradición jurídica francesa, no clasifique este contrato entre los arrendamientos, en realidad lo es, y los economistas voluntariamente le atribuyen esta naturaleza. Este contrato sucesivamente se ha llamado "mutuum" en Derecho romano, "usura", en la Edad Media y "préstamo con interés" en la actualidad. (35)

(34) MARCEL PLANIOL Y GEORGES RIPERT. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. CARDENAS EDITOR. TOMO V. Tijuana B. C. - PAG. 291.

(35) MARCEL PLANIOL Y GEORGES RIPERT. OB. CIT. - PAG. 292.

Basándonos en el tema que nos ocupa es importante resaltar, que dentro de las cosas susceptibles de dar en arrendamiento esta el de arrendamiento de inmuebles; los autores Marcel Planiol y Georges Ripert consideran,

Arrendamiento de Inmuebles:

"Todos los inmuebles por naturaleza tierras, casas, etc. Son susceptibles de ser arrendados"...

"... Puede arrendarse uno solo de los atributos de la propiedad desprendidos de los otros; también el derecho de servidumbre de un pozo, de un horno, de un garaje", (36)

Considero de relevante importancia determinar que en la actualidad y en virtud del tratado de libre comercio suscrito con países extranjeros como son los Estados Unidos de Norteamérica y Canadá, los contratos de arrendamientos se verán modificados pero independiente de ello se debe de establecer la definición de lo que siempre se ha confundido como contrato mercantil que pertenece dársele a la figura como su contrato de un arrendamiento de bienes inmuebles, al efecto el autor Ramón Sánchez Meda nos expone esta diferencia en la siguiente forma:

"Hay solo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos (Artículo 75-I y II del Cod. de Comercio).

En los últimos tiempos han cobrado gran importancia los arrendamientos de bienes muebles: de automóviles, de máquinas copiadoras, de máquinas electrónicas, de aparatos de sonido, de equipo, de ropa para ceremonias, etc; pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas, según se hace notar en el punto siguiente.

(36) MARCEL PLANIOL Y GEORGES RIPERT, OB. CIT.- PAG. 292.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación tanto en su aspecto sustantivo (2448 y 2448-A a 2448-L) como en su aspecto procesal (Arts. 957 a 968 del Códg. de Proc. Civiles) tiene una reglamentación especial, y, además, está sujeto a la Ley Federal de Protección al Consumidor (arts. 2 y 3 bis).'' (37)

Ahora bien, una vez hecha la distinción de las cuestiones mercantiles al arrendamiento que nos ocupa no debemos de dejar de observar que en relación al tratado de libre comercio suscrito con los países extranjeros señalados, tendrá que existir una nueva reglamentación para aquéllos que se vean en la necesidad de tomar en arrendamiento bienes inmuebles con el objeto de lograr el acto de comercio para lo que se va a crear ese tratado. La necesidad de tomar en arrendamiento casas habitación, industria o comercio es inminente y puede ser temporal al grado de que si el fruto pretendido no se logra, los extranjeros podrán retornar a su país y entonces se vería la dificultad de exigir el cumplimiento de la obligación contratada con el arrendador que dio su consentimiento en entregar un bien inmueble determinado; por tanto la creación de un nuevo sistema que permita resolver posibles controversias entre las partes se hace actual y necesario, pero sin distinción en lo que la ley a la fecha regula sobre cuestiones de arrendamiento destinada a esos fines.

En la actualidad, la iniciativa privada ha encontrado la forma de generar ingresos a su inversión, construyendo y edificando bienes inmuebles que puedan servir a aquéllos inversionistas extranjeros que pretendan venir a nuestro país a incursionar en nuestro comercio; por tanto, la regulación de las relaciones con extranjeros debe tener su apartado fundamentalmente para procurar en lo posible que el cumplimiento de las obligaciones contratadas se de oportunamente y desde luego para los casos de controversia en que las autoridades locales del estado o municipio en donde se encuentre el bien arrendado sean las competentes para conocer en su caso de las controversias suscitadas entre las partes.

Los extranjeros al verse recibidos en el país, contarán con una reglamentación especial cuando se trate de actividades de comercio y por las cuales tengan la necesidad de tomar en arrendamiento bienes inmuebles ya sean destinados a casa habitación y local comercial, ya que, para el caso de controversia no podrán avocarse al beneficio que para esos casos la ley del país donde residan les pueda beneficiar, sino necesariamente se verán sometidos a la interpretación y competencia de los tribunales del fuero que les corresponda con motivo del domicilio del bien que tengan en arrendamiento. No podemos de ninguna manera ir en contra de nuestra ley suprema en el sentido de que los extranjeros adquieran derechos que sean prohibidos por esa ley, pero sí se verá la necesidad de que la legislación que se da a los mismos deban ser reglamentados en forma específica para los casos de controversia.

2.2 Derechos obligaciones para el Arrendador y Arrendatario.

Antes de definir lo que diferentes autores opinan al respecto del tema que nos ocupa o lo que la ley determina en sus apartados específicos, es importante a mi juicio considerar que los derechos y obligaciones contraídas por las partes contratantes deben de ser justas y equitativas. Efectivamente el arrendador debe de exigir el cumplimiento del arrendatario, pero no sin antes haber cumplido con sus obligaciones, siendo ahí donde se da el principio de reciprocidad "para exigir una obligación debe de haberse cumplido con la contraída". Quiero hacer incapié, en que el ánimo del legislador tratándose de bienes inmuebles destinados a la casa habitación o al local comercial e industria lo hizo sin ningún ánimo proteccionista sino más bien con el principio de equidad y justicia recíproca, ya que la tutela del estado desfavorece en esté y todos los tiempos la actividad económica de un país. Desafortunadamente en la actualidad nos encontramos que, respecto de los bienes inmuebles destinados a casa habitación se encuentran totalmente descuidados y sin ninguna actividad de mejoramiento por parte arrendadores; ya que les resulta incosteable entregar en arrendamiento un inmueble a inquilinos una vez vencidos sus contratos se encuentran bajo el amparo de un ley que les permite dilaciones procesales que pueden durar hasta dos o mas años sin que exista beneficio alguno en ese tiempo para el arrendador. No debemos olvidar que la actividad del arrendamiento en sentido general es un acto de comercio por el cual un arrendador pretende obtener una ganancia o utilidad en dinero como si fuese cualquier compraventa, pero tal parece que esa actividad es mal vista por interés particulares o políticos que protege los mismos de las minorías que no quieren cumplir con sus obligaciones contraídas por un contrato de arrendamiento prueba de ello la evidencia de manifestaciones ocurridas en el mes de agosto de mil novecientos noventa y tres en donde después de haberse aprobado y publicado en el diario oficial de la federación del 21 de julio de 1993 en el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones.

del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley federal de Protección al Consumidor, para entrar en vigor a los 90 días de su publicación en el diario oficial, de acuerdo al artículo primero transitorio, el cual modifica y da Incentivo a la iniciativa privada para Inclusionar sobre la actividad de arrendamiento inmobiliario, mismo que no logro surtir plenamente sus efectos legales, ya que, la manifestación pública perturbó en parte la vigencia del nuevo decreto en virtud de la publicación en el diario oficial del decreto posterior de fechas 23 de septiembre de 1993, que determino la vigencia de las nuevas disposiciones en materia de arrendamiento hasta el 19 de octubre de 1998, con excepción de los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 o que se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 siempre que sean para uso distinto del habitacional y los inmuebles cuya construcción sea nueva siempre y cuando el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993, cuyas disposiciones reguladoras entraron en vigor del propio 19 de octubre de 1993 de acuerdo al decreto mencionado, publicado el 23 de septiembre de 1993.

Ahora bien, respecto de los derechos y obligaciones del arrendador, el autor Ramón Sánchez Meda nos dice al respecto:

“Las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en buen estado y garantizar dicho uso. Esta triple obligación la resumen así Colín y Capltant: entregar, mantener y sanear.

Nuestro legislador (2412), guiado más bien por el Código Civil portugués de 1867 (Art. 1606) que por el Código napoleónico (Art. 1719), enumera cinco obligaciones del arrendador cuyo comentario concentrado, conjuntamente con el de otras obligaciones eventuales del arrendador, se presenta a continuación:

1a. Obligación (deber de entregar). Es una obligación compleja: el arrendador debe entregar la cosa, debe entregarla con todas sus perfenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa (2412-1).

La entrega a de hacerse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido por el arrendatario (2413) y no hasta después de transcurridos los treinta días siguientes a la Interpelación, como ocurre con otras obligaciones "sine die" (2080).

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 (2426), hasta el día en que la devuelve al arrendador (2429). Si no hay entrega de cosa tampoco hay obligación de pagar renta.

La entrega puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario pueda hallarse ya en posesión de la cosa, o bien puede el mismo arrendatario, provisto de un mandato del arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la cosa (Cunha Gonçalves).

Las "pertencencias" de la cosa, cuya entrega debe hacerse también, pueden ser muy variables (p. ej.: llaves, muebles de baño, de cocina, etc.) e incluso consistir en ciertas obras futuras de adaptación que expresamente se obligue el arrendador a ejecutar después, cuando el arrendatario ya está en posesión de la cosa.

La cosa que se entregue debe hallarse en estado de servir precisamente para el uso convenido o, en defecto de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa. Por ejemplo una casa que va a ser habitada por el inquilino debe ser entregada de manera que reúna las condiciones de salubridad e higiene que las autoridades sanitarias y administrativas en general exijan para dicha finca sea habitable e higiénica (2448, 2449 y 2451); y si se da en arrendamiento un automóvil, debe hallarse éste en condiciones de funcionamiento al ser entregado (2474, por analogía).

Con todo, es válido el pacto expreso por el que el arrendatario acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y que

toma a su cargo todas las obras o mejoras que se requieran para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

2a. Obligación (deber de conservar). El arrendador debe conservar la cosa en ese mismo estado, o sea en estado de servir para el uso convenido, y, a falta de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa (2412-II).

Esta obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento (Cunha Gonçalves).

Esta obligación de conservación de la cosa tiene dos aspectos: uno activo y positivo, y el otro negativo.

en su aspecto activo o positivo, 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 (2412-II).

Cuando se presenta la necesidad de efectuar reparaciones en la cosa arrendada, contempla nuestro Código civil tres diferentes supuestos:

1) 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.

Esta omisión impide al arrendatario que, por virtud del contrato, pueda exigir al arrendador el reembolso de los gastos que el propio arrendatario hubiera erogado, si procedió éste a hacer por sí mismo tales reparaciones. Sin embargo, si esa omisión del aviso del arrendatario obedece a que se trataba de reparaciones urgentes que no daban tiempo para dicho aviso oportuno y, por ello, las ejecutó el propio arrendatario, tendría éste el derecho al mencionado reembolso, por una

causa extracontractual, o sea a virtud de una gestión de negocios (1986, 1002 y 1904).

La falta del aviso en cuestión también impide al arrendatario rehusarse a pagar la renta y oponer en el juicio de desahucio entablado en su contra la excepción de "non adimpleti contractus" (art. 494 Cód. Proc. Civ.).

Finalmente, la falta de ese aviso oportuno del arrendatario, hace responsable a éste por los daños y perjuicios que a causa de dicha omisión resienta al arrendador (2415).

2) El arrendatario pone en conocimiento del arrendador 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 él mismo tales reparaciones y después cobrar al arrendador o descontarle de la renta el importe de los gastos, ya que en este caso el arrendatario tiene solamente la siguiente alternativa:

a) 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 sentencia judicial de rescisión. Así lo da a entender la redacción del precepto relativo (2416), en el que el legislador con un marcado contraste de fórmulas, expresa que "quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación", lo anterior revela que para rescindir el contrato en este caso excepcional, el arrendatario no necesita por fuerza ocurrir al Juez. Además, no sería justo imponer al arrendatario, la carga de continuar con las obligaciones de tal por el tiempo que durara el juicio de rescisión a que hubiera dado lugar con su incumplimiento el propio arrendador.

b) El arrendatario puede promover un juicio sobre cumplimiento de contrato al arrendador, a fin de que éste sea condenado a ejecutar las reparaciones requeridas (2416), 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 (2072).

Durante la tramitación de este juicio el arrendatario podrá también diferir el pago de las rentas y oponer al arrendador la excepción dilatoria de "non adimpleti contractus" si este último le promueve juicio de pago de rentas o el juicio de desahucio (art. 494 del Cód. Proc. Civ.)

3) El arrendador procede a efectuar las reparaciones, después de habérsele 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 el arrendatario, no tiene éste ningún derecho (2490) y debe, por tanto, seguir pagando la renta; pero si tal ejecución se prolonga por más de dos meses o si 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, se suprima la obligación de pagar la renta por el tiempo en que perdió el mismo arrendatario el uso total de la cosa o causa de la ejecución de dichas reparaciones (2445, 2490 y 2491).

Sin embargo, el arrendador no está obligado a hacer reparaciones en dos casos: cuando se trata de reparaciones menores o locativas, para arreglar pequeños desperfectos que regularmente son causados por las personas que usan de la cosa arrendada (2444 y 2467); o bien, cuando expresamente se ha pactado eximirlo de la obligación de hacer toda clase de reparaciones. En uno y en otro supuesto las respectivas reparaciones quedan a cargo del arrendatario.

En su aspecto negativo, la conservación de la cosa arrendada impone al arrendador la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada (2414), o sea que ni a pretexto de reparaciones ni por otro motivo debe modificar sustancialmente la cosa arrendada. Por ejemplo: no puede convertir en una bodega lo que es una casa habitación, ni puede transformar en varias habitaciones lo que es un local comercial, ni edificar nuevos pisos o hacer nuevas construcciones en la finca arrendada.

3a. Obligación (deber de garantizar). Tiene el arrendador la obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, puesto que con razón se hace notar que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa. Este deber de garantía es de carácter complejo porque comprende tres 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.

De acuerdo con esta obligación, no puede el arrendador "intervenir en el uso legítimo" de la cosa arrendada (2414), ni debe tampoco "estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada" (2412-III), ya que sólo puede hacerlo "por causa de reparaciones urgentes e indispensables" (2412-III), pero esto último sin perjuicio del derecho del arrendatario "a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato", en caso de perder el propio arrendatario el uso total o parcial de la cosa por causa de reparaciones (2445, 2490 y 2491), de acuerdo con lo expuesto a propósito de la obligación anterior.

b) La obligación del arrendador de "garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato" (2412-IV), lo que significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones que dimanen de terceros.

Estas perturbaciones existen cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne la validez del arrendamiento, o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (2434 y 2483-VIII), o bien porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento "separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo" (2446), o bien porque el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fue enajenada en el remate judicial respectivo (2495), o porque el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca, que gravaba la cosa arrendada (2914). En cualquiera de estos supuestos, si en el juicio respectivo, al arrendatario pierde el uso de una parte solamente de la cosa arrendada, podrá el propio arrendatario reclamar una disminución de la renta o rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios (2420). Si a causa de la evicción o de tales perturbaciones de derecho provenientes de terceros, el arrendatario pierde el uso total de la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento termina (2483-VIII) y si el arrendador procedió de mala fe, debe pagar daños y perjuicios al arrendatario (2434).

Cuando la perturbación de hecho proviene de tercero, o sea sin mediar juicio alguno, puede el propio arrendatario ante esa perturbación de hecho proveniente de tercero defenderse él mismo a través de los interdictos posesorios que competen al arrendatario como a todo poseedor derivado (2419, in fine, 791, 804 y 837).

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 misma (2412-V y 2421). En cualquiera de aquéllos dos supuestos podrá el arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, a menos que el arrendador acredite que el arrendatario tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de la existencia de tales vicios o defectos de la cosa y que, por tanto, no eran ocultos (2421), "scienti et volenti non fit injuria".

Además de estas tres obligaciones fundamentales de entregar, conservar y garantizar que se han explicado, pueden presentarse otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador, que son las que se explican a continuación.

4a. Obligación (reembolso de mejoras). Por regla, 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 (Laurent) y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa (2423-II), pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla (2442). Sin embargo, hay dos casos en que, por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, a saber:

a) Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada (2441), o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario del "consentimiento expreso del arrendador" (2441). Por ejemplo, no puede construir un piso más a la finca arrendada.

b) Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras y obras en la cosa arrendada (1796).

Fuera de estas dos limitaciones y casos de excepción, en los que las obras realizadas por el arrendatario no le dan a éste ningún derecho de reembolso, pueden las demás obras realizadas por el arrendatario engendrar en tres casos la obligación a cargo del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras.

Esta obligación del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de las obras realizadas por éste existe en las tres hipótesis siguientes:

1o. Si en el contrato, o posteriormente, se autorizó al arrendatario para hacerlas y el arrendador se obligó a pagarlas (2423-I).

2o. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescíndese el contrato (2423-II). Esta obligación de reembolsar las mejoras útiles, sin que sea preciso que para hacerlas se haya facultado expresamente por el arrendador al arrendatario es muy significativa, dado que constituye la demostración palpable de que el mismo arrendatario puede adaptar o mejorar la cosa para obtener un mejor uso de la misma, con tal que no varíe la forma de la cosa arrendada (2441).

3o. 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, diera por terminado el arrendamiento (2423-III).

Sólo en estos tres supuestos puede exigirse al arrendador por el arrendatario el pago o reembolso de las mejoras realizadas por éste; pero aunque el arrendatario, fuera de tales casos, carezca de derecho a reclamar ese pago, podrá, sin embargo, retirar esas mejoras, al devolver la cosa arrendada, a condición de que la restablezca al estado en que la recibió, debiendo, además responder por los daños y perjuicios que con dichas mejoras se hubieran causado (2441).

5a. Obligación (preferir al arrendatario). Finalmente, en ciertos arrendamientos, los que han durado más de cinco años y siempre que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento de dicha finca (2447). Sobre esta innovación del Código civil vigente, es oportuno observar:

a) Se trata de una obligación a cargo del arrendador y no de un derecho real a favor del inquilino, de tal suerte que la violación por aquél lo hace sólo responsable del pago de daños y perjuicios al inquilino, pero no es causa para que se anule la venta o el arrendamiento que sin respetar dicha preferencia hubiera celebrado con terceros el arrendador. el "reenvío" por el legislador al pacto de preferencia en la compraventa (2447, 2304 y 2305) así lo confirma. En cambio, el inquilino de una localidad bajo régimen de condominio goza del derecho al tanto y en caso de violación de él, del derecho de retracto, según se hizo notar antes.

b) Para que exista esta obligación es indispensable un cuádruple requisito: que el arrendamiento haya durado más de cinco años, que se hayan hecho por el inquilino en la finca arrendada obras necesarias o mejoras útiles no prohibidas expresamente en el contrato, que dichas obras o mejoras sean de cierta consideración atendido el importe de la renta y el valor de la finca, y que se halle al corriente en el pago de sus rentas el propio inquilino.

c) Que el inquilino tenga en arrendamiento toda la finca y no sólo una parte de ella, como un local o un departamento, puesto que el precepto habla de "nuevo arrendamiento de la finca" y de "venta de la finca arrendada" y debe interpretarse en forma restrictiva por ser una disposición excepcional y por no haber establecido y reglamentado el legislador el concurso de varios cotitulares como lo hizo a propósito del derecho al tanto (974).

Este derecho de preferencia puede renunciarse, reglamentarse, modificarse o ampliarse mediante un pacto expreso. Por ejemplo, otorgarse la preferencia en cuestión a favor de un arrendatario parcial; especificarse en qué consistirán las mejoras de importancia; elegir una duración menor o mayor de los cinco años; etc.

El derecho de preferencia, previsto en el art. 2447 del Código civil es el derecho real que conceden los arts. 2448-I, 2448-J y 3042, in fine, del Código civil a los inquilinos de fincas urbanas destinadas a la habitación, derecho que tiene las características siguientes:

Inquilinos de fincas urbanas destinadas a la habitación, derecho que tiene las características siguientes:

1) Es un verdadero derecho real que aunque no se inscribe en el Registro Público de Propiedad y es un gravamen clandestino, sin embargo es oponible a los terceros, en virtud de que es nula de pleno derecho la escritura de venta que se haga por el arrendador a un tercero con violación de tal derecho (2448-J) y, además, impide que tal escritura se inscriba en el Registro Público de la Propiedad (3042, in fine), haciendo acreedor al Notario que hubiera otorgado tal escritura a la suspensión temporal de su oficio (art. 126, fracción III, inciso d), de la Ley del Notariado).

2) Es un derecho concedido a cada uno de los inquilinos de las diferentes localidades para habitación de un mismo edificio, y no es, portanto, exclusivo del inquilino de la totalidad de la finca que va a venderse por el arrendador (2448-J-II).

3) El único requisito para el o los titulares de este derecho es que el inquilino o inquilinos en cuestión se encuentren al corriente en el pago de sus rentas (2448-I), sin importar ni la duración de su contrato, ni la existencia de obras o mejoras que el inquilino hubiera efectuado en la localidad arrendada.

4) Por evidente analogía con la copropiedad, si el arrendador vende directamente el inmueble al inquilino de una de las localidades de ese inmueble destinado a la habitación, no debe notificar a los demás inquilinos de las localidades destinadas a la habitación del mismo inmueble, porque la preferencia es frente a terceros ("extraños" los llama el art. 973), y no frente a los demás cotitulares del mismo derecho y, asimismo, si varios de los inquilinos de localidades destinadas por el arrendador, comunican a éste su propósito de adquirir dicho inmueble, deberá decidir la suerte a cuál de esos inquilinos corresponde comprar el inmueble de referencia (974, in fine), ocurriendo para ello el arrendador a un Notario Público o en vía de jurisdicción voluntaria a un Juez del Arrendamiento Inmobiliario, convocando para el sorteo a todos esos inquilinos interesados en la compra del inmueble de que se trata. " (38)

El Autor Rafael De Pina hace su exposición respecto a los derechos y obligaciones que las partes contraen en la celebración de los contratos de arrendamiento, y en general, a las destinadas a casa habitación, Industria y comercio, al efecto aprecio la distinción entre este autor y lo que en su momento nos expuso el autor Ramón Sánchez Meda, considerando que se hace consistir en la diferencia entre la norma jurídica y el caso concreto a que se refiere éste último, pero finalmente son conceptos de orden meramente práctico y que se dan con motivo de la continuidad de la relación contractual que nos ocupa y pasando a la exposición dice el autor:

" DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO.

A) Derechos y obligaciones del arrendador. a) Derechos.- Las obligaciones del arrendatario significan otros tantos derechos para el arrendador.

Así, tiene derecho a la rescisión del contrato por el incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación del pago oportuno de la renta, por el incumplimiento de la obligación de usar la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza y por el incumplimiento de la obligación de no subarrendar sin la autorización del dueño.

Este tiene también el derecho de que el arrendatario ponga en su conocimiento, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones de la cosa arrendada, así como toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho, o abiertamente prepara contra ella, bajo pena de pagar daños y perjuicios.

b) Obligaciones.- El arrendador está obligado, aun sin pacto expreso: a') A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pretenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada. b') A conservar la cosa arrendada en el mismo

estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. c') A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. d') A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa portodo el tiempo del contrato, no encontrándose comprendidos en esta fracción las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, ni los abusos de la fuerza. e') A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores, al arrendamiento (art. 2412).

La entrega de la cosa se hara en el tiempo convenido, y si no hublere convenio, luego que el arrendador sea requerido por el arrendatario.

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario: a') Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas. b') Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato. c') Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento (art. 2423).

En los casos indicados en el inciso b') y c') las mejoras deberán ser pagadas al arrendatario aunque en el contrato se haya estipulado que queden en beneficio de la cosa arrendada (art. 2424).

El arrendador está obligado a entregar inmediatamente al arrendatario cualquier saldo que exista a su favor, al terminar el arrendamiento, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra él, en cuyo caso deberá depositarlo judicialmente (art. 2425).

b) derechos y obligaciones del arrendatario. a)

Derechos.- En el caso de que el arrendador no haga en la cosa arrendada las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada, el arrendatario tiene el derecho de rescindir el contrato o recurrir al Juez para que obligue a aquél al cumplimiento de dicha obligación (art. 2416).

El que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene el derecho de no pagar el precio del arrendamiento, o pedir la reducción del mismo o la rescisión del contrato. Si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos, pudiendo ejercitarse también el derecho a rescindir el contrato cuando el impedimento se produzca por caso fortuito o fuerza mayor (arts. 2432 y 2443).

El arrendatario tiene el derecho de reclamar la disminución de la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra si el arrendador fuese vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada e igualmente cuando por causa de vicios o defectos ocultos se impida el uso de ella (art. 2434).

En los arrendamientos que han durado más de cinco años, y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca, tiene derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro inquilino, en el nuevo arrendamiento de la finca (art. 2447). Tratándose del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, la prórroga procederá con la única condición de que el arrendatario este al corriente en el pago de la renta (art. 2448-1). También goza del derecho preferencial si el propietario quiere vender la finca arrendada (art. 2447). Esta disposición en cuanto a los términos para hacer uso de ese derecho preferencial, se encuentra regulada por el art. 2448-J.

El arrendatario está facultado para pedir la rescisión del contrato cuando el arrendador, sin motivo fundado, se oponga al subarriendo que pretenda hacer conforme a derecho (art. 2442).

b) Obligaciones. a') Pago de la renta.- Debe satisfacerla en la forma y tiempo convenidos, desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. A falta de convenio, debe pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario. Debe pagarse la que venza hasta el día en que se entregue la cosa arrendada.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en jurisprudencia definida, ha establecido que si en el contrato de arrendamiento no se expresa el lugar del pago de las rentas, y no se acredita el requerimiento del mismo en la casa arrendada, el inquilino no incurre en mora, y que ésta debe computarse a partir de la fecha siguiente a la señalada para el cumplimiento de la obligación, pero tomando en consideración al respecto el tiempo prudente de diez días para hacer el pago.

Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregase en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido (art. 2430).

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente el uso de la cosa arrendada no se causará renta mientras dure el impedimento (art. 2431).

b') Responsabilidad.- Debe responder el arrendatario de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su negligencia, la de sus familiares y la de sus sirvientes o subarrendatarios.

El arrendatario es responsable del incendio de la finca arrendada, sea que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de la cosa. No responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara (arts. 2435 y 2436).

Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable (art. 2437).

Cuando alguno de los inquilinos pruebe que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad (art. 2438).

La responsabilidad que el Código Civil establece para el inquilino en los casos de incendio originado en la habitación o local arrendado, puede resultar gravosa en extremo para él dada la rigidez de los preceptos que el legislador ha dedicado a esta materia.

La responsabilidad por el incendio a que se hace referencia comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas siempre que provengan directamente del incendio (art. 2439).

c') *Uso de la cosa.* - El arrendatario se debe servir de la cosa para el uso convenido y conforme a la naturaleza y destino de ella, no pudiendo, sin el consentimiento expreso del arrendador, variar su forma, y cuando lo haga, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios (art. 2425).

La obligación de servirse de la cosa arrendada de acuerdo con la naturaleza de la misma, no es, ciertamente, una limitación arbitraria de las posibilidades de goce de parte del arrendatario, sino una garantía legítima, razonable, para evitar que el objeto del contrato en este caso quede destruido a consecuencia de un uso inadecuado.

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al

concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (art. 2442).

La Ley presume en tal caso que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresa la recibió en buen estado, salvo prueba en contrato (art. 2443).

d) Reparaciones.- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio (art. 2444).

Frente a un caso concreto, la calificación de la importancia del deterioro que se haya de reparar presentara dificultades mas o menos serias, pero siempre se dispondrá de un criterio seguro para resolverlas-presupuesta la buena fe-acudiendo a la consideración de lo que es habitual en el lugar donde se encuentre situada la cosa objeto del arrendamiento.

e) Industrias peligrosas.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurarla contra el riesgo probable que origine el ejercicio de la misma (art. 2440).

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS RUSTICAS Y DE BIENES MUEBLES.

A) Fincas urbanas.- La legislación sobre esta materia ha sido objeto de cuidadosa atención por la trascendencia social que, fundadamente, se reconoce al problema de la vivienda.

El obsequio a la salud del arrendatario, no podrá ser objeto de arrendamiento ninguna finca urbana que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley Federal de salud (art. 2448-A).

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

El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos legales para serlo. Tratándose de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta (art. 2448-K).

La renta correspondiente al arrendamiento de las fincas urbanas debe pagarse en los plazos convenidos, y, a falta de convenio, por meses vencidos (art. 1448-E).

B) Fincas rústicas.- El Propietario de un predio rústico tiene la obligación de cultivarlo sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad, y si no lo hace queda obligado a darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas (art. 2453).

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos (art. 2454).

El arrendatario no tiene derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero si en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios, entendiéndose por éstos: incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto y otro acontecimiento igualmente desacomunado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever. En estos casos, el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas, no siendo renunciable este derecho para el arrendatario (art. 2455). '' (37)

Ahora bien, desde el punto de vista personal considero que los derechos y obligaciones contraídas por las partes que intervienen en el arrendamiento y en especial a los destinados a casa habitación no son recíprocos, lo anterior lo hago consistir en el sentido de que el legislador casi siempre por la presión política que se ejerce sobre éste se ha visto en la necesidad de modificar constantemente la regulación y tratamiento judicial a los arrendamientos destinados a ese fin; a mi juicio se debe de constituir una nueva ley que no sea protectora de lo que se ha llamado la clase baja desprotegida, porque no ha dado más resultado que cada vez exista mayor asentamiento en el centro del país y en los estados principales de la República, en especial, refiriéndome al Distrito Federal; la habitación ya no ha tenido la iniciativa privada para seguir procurando en construir y edificar o por lo menos conservar en buen estado esos inmuebles, sino al contrario se han deteriorado de tal forma que en pocos años nos encontraremos en ruinas y entonces si a la luz del día podremos ver asentamientos o despojos de aquellas que pudiesen estar en buen estado. La imagen y contorno de lo que es una inversión mercantil de particulares a dejado de producir un ingreso al estado ya que existe preferencia de procurar desocupar por vía judicial los inmuebles destinados a ese fin y preferiblemente los propietarios los venden ya sea bajo el régimen de propiedad en condominio o enajenación previstos por la ley y sin embargo cuando finalmente se había tomado la decisión en el sexenio del Lic. Carlos Salinas de Gortari de llevar a cabo modificaciones consistentes que resultaban justas y equitativas se tuvo que retractar en parte una vez ya publicada la mal llamada ley inquilinaria en virtud del decreto publicado con fecha 23 de septiembre de 1993 que determinó la vigencia de las nuevas disposiciones en materia de arrendamiento hasta el 19 de octubre de 1998, con las excepciones que se indican en la pag. 58 de este trabajo, propiciado por actitudes de protesta de la minoría de inquilinos que se asentaron físicamente en lo que conocemos como el angel de la Independencia en reforma México Distrito Federal, hasta en tanto no hubiese suspensión de esa ley y nuevamente como lo fue en el año de 1985 por cuestiones de orden político para procurar elecciones se llevaron a cabo reformas que resultaron a la fecha insuficientes y que nuevamente se persiste sobre la creación de alguna que pueda resolver los verdaderos problemas de habitación en el país y que en lo particular me refirre como aportación del presente trabajo en las conclusiones correspondientes.

2.3 Lineamientos Normativos para las partes que celebran contrato de Arrendamiento Inmobiliario.

“ La secuencia normativa en un contrato tan específico y rico en sus características dentro del compendio de los contratos nos permite a continuación enunciar y analizar una serie de principios que rigen a dicho contrato para la celebración y terminación del mismo, valiéndonos de principios generales y normas que rigen al respecto.

Sin lugar a dudas la capacidad juega un papel preponderante en la celebración del contrato de arrendamiento, a lo que podemos expresar que tiene capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la pleno propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser concebida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley. Es decir, las personas que pueden arrendar supuesta obviamente su capacidad de ejercicio son:

Los propietarios, los que por un contrato tiene el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce, otros, los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para realizar arrendamientos. Por lo que se refiere al primer supuesto únicamente se exige para poder arrendar, que el arrendador tenga la plena propiedad de los bienes, excluyéndose por lo tanto, a los que sólo tengan la nuda propiedad. Para los coproietarios dispone el artículo 2403 del Código Civil vigente: “No puede arrendar el coproietarios de cosa indivisa sin consentimiento de los otros coproietarios”. El arrendamiento se refuta como un acto de administración y, por tanto, no se requiere en principio la capacidad para ejecutar actos de dominio. Los menores emancipados que estén facultados para ejecutar actos de administración respecto de muebles e inmuebles, también lo estarán para dar en arrendamiento. Se observa la tendencia en la ley a equiparar el arrendamiento por más de 5 años con los actos de dominio, pero, como

estas disposiciones especiales se refieren a los administradores de bienes ajenos: tutores, personas que ejerzan la patria potestad, albaceas y síndicos, no es aplicable esta equiparación a aquellos casos en que el propietario directamente celebra el contrato de arrendamiento (artículos 436, 573 y 1721 del Código Civil Vigente).

Referente a las personas facultadas para celebrar arrendamientos sobre bienes ajenos, comprende en primer lugar, a los mandatarios. Las facultades para celebrar el arrendamiento en estos casos, dependerán de los límites del mandato; si el mandato es general para ejecutar actos de administración el mandatario está capacitado para concertar toda clase de arrendamientos. En este aspecto cabe discutir si el mandato general para ejecutar actos de administración debe sufrir las restricciones que la ley impone a los administradores de bienes ajenos, por virtud de la tutela, el albaceazgo, la patria potestad o la quiebra. Como la noción de actos de administración no está determinada expresamente por la ley, y ésta distingue con precisión el mandato para ejecutar actos de administración, del que se confiere para realizar actos de dominio, en nuestro derecho, dada esta distinción expresa, debe concluirse que en este aspecto las reglas generales de la representación legal no son aplicables a la voluntaria; y que, por tanto, el mandato general para ejecutar actos de administración faculta al mandatario para celebrar arrendamiento sobre inmuebles independientemente del plazo concedido al efecto. Las disposiciones conducentes del mandato son los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Vigente)." ...

"... También por contrato puede una persona quedar facultada expresa o tácitamente para dar en arrendamiento. Los contratos que por su naturaleza conceden el uso o goce de los bienes ajenos son respectivamente el arrendamiento, el comodato y la aparcería. Además, por contrato puede constituirse el usufructo, el uso y la habitación. En todos estos casos existe la concesión del uso o goce de bienes ajenos, pero no en todos ellos el concesionario del uso o goce podrá celebrar arrendamientos. El usufructuario sí tiene capacidad para dar en arrendamiento la cosa objeto del usufructo. El usuario o el habituario aun

cuando son titulares de derechos reales, éstos se consideran personalísimos y no otorgan capacidad para dar en arrendamiento. El contrato de arrendamiento puede a su vez contener la autorización expresa para subarrendar, pero si lo existe, el subarrendamiento concertado hace responsable solidariamente al arrendatario y el subarrendatario, y, además, motiva la rescisión del arrendamiento.

Por otro lado, están los titulares de derechos reales que puedan celebrar arrendamientos, comprendiéndose en la misma a los usufructuarios, que independientemente del contrato, pueden tener este derecho por la ley, por testamento o por prescripción. Tanto el usufructuario cuyo derecho derive de estas fuentes, como aquel cuyo derecho derive del contrato, están facultados expresamente por el Código para dar la casa en arrendamiento. En general se permite al usufructuario conceder el uso de la cosa, ceder al aprovechamiento de la misma y celebrar toda clase de contratos, pero, con la limitación de los que celebre como tal usufructuario concluirán al extinguirse el usufructo. Artículo 1002: "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo". Por lo que se refiere al arrendamiento, expresamente dispone el Código que los arrendamientos concertados por los usufructuarios concluirán con la extinción del usufructo, y si el usufructuario oculta su calidad de tal al arrendamiento, será responsable por los daños y perjuicios causados. Artículo 2493: "Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendamiento derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios..."

"... Por último la que corresponde a los administradores de bienes ajenos, se comprenden los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, representantes del ausente y en general los administradores por virtud de la ley. Al efecto se

Imponen ciertas limitaciones, sobre todo tomando en cuenta al término del arrendamiento. Los que ejercen la patria potestad y los tutores, no pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles por más de cinco años.

Para los tutores es menester la autorización judicial y la aprobación del jurado para celebrar contratos en esas condiciones. Los albaceas no pueden dar en arrendamiento por más de un año sin el consentimiento de los herederos." (40)

(40) MARCEL PLANOL Y GEORGES RIPERT, TOMO V. OB. CIT. PÁGS. 308 A 315

CAPITULO 3

NORMATIVIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1 *Terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario.*

Otro de los factores fundamentales que norman el contrato de arrendamiento, es el que refiere precisamente al término del arrendamiento atendiendo por consecuente el autor Rafael De Pina en su obra Derecho Civil Mexicano nos menciona que: "El contrato de arrendamiento puede terminar, según el artículo 2483 del Código Civil, por las causas siguientes: a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley. b) Por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada. c) Por convenio expreso. d) Por nulidad. e) Por rescisión. f) Por confusión. g) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor. h) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública. i) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio. Esta es la regla general prevista por el artículo 2484 del Código Civil. En el caso de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, la duración mínima de todo contrato de arrendamiento será de un año forzoso para arrendador y arrendatario. (art. 2448-C)

Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año, pero el arrendador podrá aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. Esta disposición no rige en el caso de arrendamiento de fincas destinadas a

habitación, ya que en este supuesto el contrato será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas (art. 2448-C).

Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos -salvo que se trate de los destinados a habitación, en cuyo caso esta disposición no se aplica- que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico (art. 2478). Dado el aviso, el arrendatario del predio -si es urbano- está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla (art. 2479).

Si el predio es rústico, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o el dueño, en su caso, en barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás predios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente. Este permiso no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario. Por su parte, terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato (art. 2456, 2457 y 2458).

Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso podrá darse por concluido (art. 2495).

El desahucio es considerado por algunos autores como una causa de terminación del contrato de arrendamiento, pero es indudable que quienes así lo entienden confunden la causa de terminación del contrato (el incumplimiento, por ejemplo, de la obligación del pago

de la renta) con el medio idóneo para obtener el reconocimiento judicial de la causa y la declaración consiguiente, mediante una sentencia que haga posible el desalojo del arrendamiento incumplido.

El desahucio es el acto procesal del órgano jurisdiccional mediante el cual se procede a hacer efectiva la eficacia de la sentencia ejecutoria de condena, recaída en el juicio de dicho nombre.

Es, por consiguiente, un acto de ejecución procesal sometido a los preceptos relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (arts. 489 a 499).

La palabra desahucio, en los medios forenses, se emplea como sinónima de lanzamiento.

El juicio de desahucio, o de lanzamiento, pertenece a la clase de los ejecutivos. (41)

Con respecto a la terminación del contrato de arrendamiento podemos expresar diversas causas que dan término al contrato de arrendamiento, que en el artículo 2483 del Código Civil Vigente se enumera las causas que ponen término al contrato de arrendamiento. Dice así dicho precepto: "El arrendamiento puede terminar:

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

- Por convenio expreso -

- Por nulidad -

- Por rescisión -

- Por confusión-

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

(41) RAFAEL DE PINA. TOMO IV. OB. CIT. PÁGS. 115 Y 116.

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

- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Encontramos causas generales aplicables a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación de la misma y la evicción.

Por último, otro de los lineamientos normativos del contrato de referencia es el correspondiente a la prórroga convencional, puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de que la llamada "tácita reconducción", cuando después de vencido el plazo del arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido si se trata de una finca urbana y por un año más si se trata de una finca rústica.

Por otra parte, la prórroga legal del contrato existe en dos casos: en los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos al régimen común de todo arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue por un año más la duración de dicho contrato, ciertos contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de arrendamientos de 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de la ley.

La mencionada prórroga legal por un año, está sujeta a las siguientes condiciones:

- Es un beneficio para el arrendatario, quien debe solicitarla expresamente, si desea hacer uso de él.

- La petición del arrendatario debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento, ya que según jurisprudencia de la Corte no puede prorrogarse lo que ya no existe (Tesis Jurisprudencial Núm. 88, pág. 263 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

- Para que proceda esta prórroga legal de un año, es menester que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, al momento de solicitar dicha prórroga.

- Este derecho de la prórroga de un año, puede renunciarse anticipadamente por el arrendatario, ya que la irrenunciabilidad general de todas las normas favorables al inquilino que se propuso en el Art. 2426 del Proyecto del Código Civil de 1928 no se aceptó en el texto definitivo de tal ordenamiento ante las observaciones de Borja Soriano (El foro, IX, 2 pág. 204,) y, además, cuando el legislador quiso hacer irrenunciables algunas normas concretas de protección al inquilino, expresamente lo hizo constar (2433 y 2451 del Código Civil vigente), cosa que no ocurrió con la disposición relativa a la prórroga legal de un año. (S. J. de la f., 6a. época, 4a. parte, Vol. XXI, pág. 61, Vol. XLVIII, pág. 94, y Vol. LXII pág. 83).

- La razón de esta prórroga es conceder al arrendatario el plazo de un año para preparar su cambio, por lo que tal prórroga, según jurisprudencia de la Corte (Tesis Jurisprudencial No. 89 en el S. J. de la F., de la jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975), sólo existe para los arrendamientos a plazo fijo, ya que para los arrendamientos por tiempo voluntario rige el plazo posterior al preaviso menor o mayor convenido expresamente por las partes, pues según la ya mencionada jurisprudencia de la Suprema Corte dicho plazo puede ampliarse o reducirse por acuerdo de las partes (Tesis Jurisprudencial No. 89 de la Jurisprudencia de la tercera Sala hasta 1975).

Tratándose de bienes inmuebles destinados a casa habitación el término que deberá conceder la parte arrendadora para pedir la desocupación del inmueble una vez concluido será necesariamente de un previo aviso judicial de dos meses, tal prevención se realizó con motivo de las modificaciones del año de 1986 al Código Civil Vigente.

3.2.1 *Causas de rescisión del contrato de arrendamiento.*

“ La rescisión del arrendamiento. Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (1949).

Este principio general aplicable a todos los contratos sinalagmáticos es objeto de disposiciones particulares en materia de arrendamiento.

En efecto, por lo que hace a las obligaciones del arrendador, contempla el legislador tres casos de rescisión:

a) El incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, da opción a éste a rescindir el contrato a pedir al juez el cumplimiento del mismo, y por tanto, que el mismo juez estreche al arrendador a la ejecución de tales reparaciones (2416). Este contraste de los dos extremos en la redacción del precepto (2416), hace suponer fundadamente que cuando el arrendatario opta por la rescisión no tiene necesidad de acudir a la autoridad judicial para que la decrete, pues sólo tiene que hacerlo para pedir el cumplimiento del contrato, lo cual constituye una primera peculiaridad o derogación del principio general de que la rescisión, salvo pacto comisorio expreso, debe decretarla el juez (1949).

b) La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos en que dicho arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor (2431 y 2432), por causa de evicción de la cosa arrendada (2434) o por estarse efectuando reparaciones en la misma cosa arrendada (2445), sólo da

derecho al arrendatario a pedir judicialmente la rescisión del arrendamiento, cuando dicha pérdida parcial o total del uso se prolonga por mas de dos meses (2431, 2445,2490 y 2434), lo cual constituye también una segunda peculiaridad de la rescisión en el arrendamiento y nos advierte que el arrendamiento no cualquier falta de cumplimiento, por pequeña que sea, da origen a la rescisión del contrato, según se hace notar en seguida.

C) Finalmente, es de mencionarse como causa que el arrendatario puede invocar para exigir del arrendador en la vía judicial la rescisión del contrato, el hecho de que el arrendador se oponga "sin motivo justificado" al subarriendo que pretenda hacer el arrendatario, de acuerdo, con las razones históricas y lógicas antes expuestas (2492).

Asimismo, por lo que hace a las obligaciones del arrendatario, dedica el legislador un precepto especial a tres casos de rescisión del contrato: cuando el arrendatario dejó de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; cuando el arrendatario deja pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; cuando el arrendatario destina la cosa a un uso distinto del convenido o del que es conforme a la naturaleza de la misma cosa; o cuando subarrienda la cosa sin permiso del arrendador (2489). Este precepto plantea una primera cuestión: Solo en esos tres únicos supuestos puede pedir al arrendador la rescisión del contrato? o bien, ¿Puede el arrendador pedir la rescisión del contrato por cualquier clase de incumplimiento del arrendatario?

Uno y otro de estos dos extremos son inadmisibles, pues ni solo en esos tres casos puede el arrendador demandar la rescisión del contrato, ni tampoco cualquier incumplimiento del arrendatario, por mínimo que sea, lo faculta a pedir la rescisión del contrato.

En efecto, la rescisión del contrato puede solicitarse por el arrendador siempre que el arrendatario haya incurrido en un incumplimiento de consideración a sus obligaciones, aunque no sea ninguno de aquellos tres incumplimientos previstos expresamente por el legislador (2489). Así el arrendatario que cede o traspasa sus derechos.

arrendaticios sin consentimiento del arrendador, incurre en causa de rescisión, al igual que cuando subarrenda la cosa sin permiso del arrendador (2480 y 2489-III); el arrendatario que varía la forma de la cosa arrendada (por ejemplo, convierte la casa arrendada de dos pisos en una construcción de un solo piso mediante la demolición del segundo nivel), no sólo queda obligado a pagar daños y perjuicios y a reponer la cosa al estado que tenía (2441), sino que indudablemente incurre en una causa de rescisión. Es más, existe otro caso de rescisión previsto especialmente por el mismo legislador para cuando el inquilino, sin consentimiento del dueño de la finca arrendada, hace excavaciones en ésta para buscar tesoros (882).

El art. 2489 del actual Código Civil reproduce literalmente disposiciones idénticas de los Códigos de 1884 y de 1870 y en la exposición de motivos de este primer ordenamiento de nuestro país, expresamente se indicó que el precepto era meramente ejemplificativo, ya que además de las tres causas de rescisión, existían las derivadas de los principios generales. "El artículo 3144 (equivalente al actual Art. 2489), decía dicha exposición de motivos, detalla los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión, además de aquellos en que la autorizan las reglas generales".

Pero, por otro lado, los pequeños incumplimientos del arrendatario no fundan una causa de rescisión. Así, si el arrendatario omite cumplir con la obligación de hacer las reparaciones locativas (2444), dejando, por ejemplo, de reponer un vidrio que se rompió o dejando de componer una chapa que se estropeó, no puede el arrendador demandarle la rescisión del contrato.

Aunque al respecto no existe disposición expresa en nuestro Código Civil, bien cabría secundar entre nosotros, por lógica jurídica, el principio acogido en el Código Civil italiano: "Artículo 1455. Importancia del incumplimiento. No se podrá resolver el contrato si el incumplimiento de una de las partes tuviese escasa importancia, habida cuenta del interés de la otra."

Como causa curiosa y rara de rescisión del arrendamiento, puede citarse el hecho antes mencionado de que sin la conformidad del arrendador el inquilino hubiera practicado excavaciones en una finca arrendada para buscar tesoros ocultos en ella (882,2425-III y 2441).

Si por incumplimiento del arrendatario se decreta la rescisión del arrendamiento antes del vencimiento del plazo fijado en el contrato para la duración del mismo, el mencionado arrendatario está obligado a indemnizar al arrendador y, lo que es más grave, a pagarle las rentas por el tiempo que falte para dicho vencimiento. Este es el criterio adoptado expresamente por el Código Civil chileno (art. 1945) y por la doctrina de ese país (Arturo Alessandri Rodríguez Derecho Civil, De los Contratos, Santiago de Chile, 1930, pág. 186), a menos que antes de tal vencimiento el arrendador, ya en posesión de la cosa, diere ésta en arrendamiento a tercera persona.

III) El mutuo consentimiento de ambos contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar (2483-II).

VI) La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (2493-I), que es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor (2483-VI). Así, por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si ésta es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay sólo pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.

V) Caducidad del arrendamiento, por extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento (1002 y 2493).

VI) La muerte de alguno de los dos contratantes no es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse

válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato (2408). A este respecto, los Códigos civiles de Alemania y de Suiza, facultan a los herederos de cualquiera de las dos partes a denunciar el contrato.

Salvo el caso de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a habitación en los que se impone de manera imperativa e irrenunciable, lo cual es un absurdo, que el arrendamiento continúe con los familiares del inquilino muerto como subrogatarios de éste, si "hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario (2448-H).

Vii) La enajenación voluntaria o judicial del predio arrendado no es causa de terminación del arrendamiento (2409 y 2495). Sin embargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento (2495), a petición del adquirente.

Empero, aún en el caso de enajenación voluntaria de la finca arrendada, puede pactarse válidamente por las partes que el arrendamiento termine por ese hecho, ya que a pesar de los términos aparentemente imperativos del legislador (2409), los derechos del arrendatario son renunciables, salvo de aquellos casos en que expresamente prohibió la ley el pacto en contrario (2433 y 2451), según antes se indicó.

Viii) La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento (Arts. 139 y 153 de la Ley de Quiebras)."⁽⁴²⁾

(42) RAMON SANCHEZ MEDAL, OB. CIT. PÁGS. 272 A 276.

CAPITULO 4.

EL PROCESO JUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

4.1

Etapas en la litis Inquilinaria relacionado a casa habitación, locales comerciales e Industriales en general.

Resulta en nuestros días algo común que el arrendatario persista en continuar ocupando el bien dado en arrendamiento, y ello obliga al arrendador verse en la imperiosa necesidad de ocurrir ante el órgano jurisdiccional para el efecto de que éste a su vez dirima la controversia suscitada entre arrendador y arrendatario, pues nótese que aquél no obstante de que ha insistido de éste que le sea entregado ese bien dado en arrendamiento en forma extrajudicial insista el arrendatario en continuar ocupando el bien.

A continuación, transcribiremos una serie de lineamientos y principios procesales a los que deberá de sujetarse una situación planteada como la anterior.

4.1.1 *Escrito Inicial de demanda.*

La demanda tiene una importancia capital en el proceso civil, razón de predominio del principio dispositivo, el objeto del proceso va a ser fijada por las partes, la demanda sirve a este fin, por lo que se refiere a la parte actora. La demanda es el acto fundamental para iniciar el proceso y a través de ella el actor plantea al juez su versión del litigio, formulando concretamente sus pretensiones.

La demanda es un acto básico del proceso; es el acto más importante de la parte actora, como la sentencia es el acto fundamentalmente del tribunal. La demanda, es la petición de sentencia; ésta es la resolución sobre aquélla. Ambas son piedras fundamentales del procedimiento. La mayor parte de los restantes actos procesales sólo sirven para provocar la sentencia y, por lo mismo, para que se estime o desestime la demanda.

La demanda es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por el mismo en parte actora o demandante, inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional.

La demanda es un acto procesal, porque precisamente con ella se va a iniciar la constitución de la relación jurídica procesal; con ella nace el proceso. Pero también con la demanda se va a iniciar el ejercicio de la acción, ejercicio que continúa a lo largo del desarrollo del proceso. En ejercicio de la acción, el actor presenta su demanda; pero también en ejercicio de la acción el actor ofrece y aporta sus pruebas, formula sus alegatos, interpone medio de impugnación, etcétera.

En la demanda la parte actora formula su pretensión, es decir, su reclamación concreta frente a la parte demandada, que puede consistir en un dar, hacer o no hacer, en relación con un determinado bien jurídico. "La pretensión -escribe Couture- es la afirmación de un

sujeto de derecho de merecer la tutela jurídica y, por supuesto, la aspiración concreta de que ésta se haga efectiva. En otras palabras: la autoatribución de un derecho por parte de un sujeto que invocándolo pide concretamente que se haga efectiva a su respecto la tutela jurídica." Para Jaime Guasp, "la pretensión procesal, por su estructura, es una declaración de voluntad por lo cual una persona reclama de otra, ante un tercero supraordinado a ambas, un bien de la vida, formulando en torno al mismo una petición fundada, esto es, acotada o delimitada, según los acontecimientos de hecho que expresamente se señalen".

"Se suele denominar "demanda" tanto a la petición que se dirige a un órgano jurisdiccional en el que se le solicita su intervención para resolver la controversia que se plantea como al escrito o formulación verbal que se hacen en relación con la citada petición.

Demanda es sinónimo de petición, de solicitud, de súplica, de exigencia, de reclamación, desde el punto de vista de su significación forense pero, en realidad tiene un significado muy específico, casi único. En efecto, no toda petición es una demanda pues, hay peticiones dirigidas a órganos jurisdiccionales que no entrañan la existencia de una situación de controversia, por ejemplo, cuando se formula una petición de intervención en la materia de jurisdicción voluntaria.

No toda demanda es una reclamación o una exigencia pues, hay reclamaciones y exigencias que se formulan de manera extrajudicial. Es cierto que la demanda lleva inmersa una reclamación o una exigencia pero, las reclamaciones y las exigencias pueden tener un carácter menos formal y menos trascendente que el que corresponde a una demanda.

A la demanda puede considerársele una súplica solamente bajo la perspectiva de la relación de parte que la formula y juez a la que se dirige pero, respecto del demandado ya no es una súplica sino que respecto de él constituye una exigencia sui generis en la que, el órgano jurisdiccional es el intermediario, pero, la demanda va impregnada de una actitud enérgica, propia de la reclamación formal que se ha instaurado ante un juzgador.

Para nosotros, el empleo del vocablo "demanda" alude al acto procesal de una persona física o moral, denominada actor o demandante, en virtud del cual, en forma escrita o verbal, solicita la intervención del órgano estatal jurisdiccional o del órgano arbitral jurisdiccional para que intervenga en un proceso controvertido que se dirige a otra persona física o moral, denominada demandado o reo, para forzar a esta última persona a las prestaciones que se reclaman.

En la Curia Filípica Mexicana se expresa que la demanda "es el pedimento que el actor hace ante el juez, reclamando alguna cosa o solicitando que se le declare algún derecho contra la persona a que se dirige".

El sencillo concepto transcrito tiene varias virtudes:

a) Comprende los tres sujetos necesarios en la demanda: el actor, el juez y la persona contra quien se dirige la demanda;

b) Habla de pedimento, expresión que tiene la virtud de no contener el requisito de que se haga por escrito dado que la demanda puede formularse verbalmente;

c) Utiliza el vocablo "reclamando", que es una expresión apropiada pues, en la demanda, hemos dicho, no se desenvuelve una petición que se caracterice por la suavidad de solicitud, sino que entraña una actitud de energía en cuanto que, se acude al órgano jurisdiccional para forzar la voluntad del demandado.

No aceptamos del todo el concepto de demanda examinado por ser un tanto vaga y no muy jurídica la frase "alguna cosa".

Por otra parte, es necesario determinar que si mencionamos el fin de condena o de declaración, también tendríamos que mencionar otras finalidades como la constitución o la extensión de algún derecho o de una obligación.

Con sabor arcaico, en el siglo pasado, el practicante español Joaquín Jaumar y Carrera define la demanda como el "escrito con el cual el actor propone y reclama ante un tribunal lo que pretende".

En este concepto, se excluyó la demanda verbal y desde esa época y en la actualidad, es factible que una demanda se plantee en forma no escrita. Por tanto, es incompleta la definición en este aspecto. Por otra parte, se omite determinar que lo que se pretende está dirigido a un destinatario que no se menciona y que es el demandado pues, si se carece de éste no se tratará de una demanda, sino de una simple solicitud.

El también práctico del derecho, Zúñiga, empieza por señalar el ambiente de mayor energía que el actor se ve forzado a suscitar al haber resultado infructuosos sus esfuerzos anteriores ante el demandado para obtener sus pretensiones. Sobre el particular, indica:

"Cuando el que tiene un derecho que reclamar no ha podido obtener por medios amistosos en el acto preliminar de la conciliación, no queda otro recurso que acudir judicialmente a hacer uso de su acción ante el juzgado o tribunal competente, proponiendo para ello la oportuna demanda."

Podríamos considerar que, en un medio de buena fe y con sujetos que se apegaran a sus deberes morales, la demanda sería la consecuencia indeseada de un agotamiento previo de intentos fallidos tendientes al cumplimiento de las obligaciones del demandado pero, es de señalarse que, hay actores que precipitan una demanda para obtener ventajas adicionales a sus pretensiones y prestaciones a que tienen derecho. Por supuesto que, esto no implica conculcación a alguna norma jurídica ni abuso del derecho pues, no es presupuesto para instaurar una demanda que previamente se agoten los medios extrajudiciales necesarios para pedir del demandado el cumplimiento de los deberes a su cargo. En todo caso podría pensarse en la infracción de deberes morales. Es de señalarse que, en otras ocasiones, ante la falta de cumplimiento del demandado a sus deberes, no pueden intentarse

medidas extrajudiciales para no prevenir al demandado de que ya interviene un abogado, lo que pudiera en ciertos casos conducir a una provocación de la insolvencia. En esta hipótesis la estrategia profesional aconsejara la discreción frente al demandado. También habrá supuestos en que el actor ha esperado pacientemente al demandado para que este cumpla voluntariamente con los deberes a su cargo y, cuando se lleve el asunto al abogado, sea preciso demandar de inmediato para evitar la prescripción de la acción.

Naturalmente que, desde el punto de vista de la Ética profesional, es recomendable que el abogado agote, si el asunto lo permite, la vía prejudicial extrajudicial que tiende a la solución armónica de una controversia, antes de llevarla a los tribunales. Es frecuente que, en la demanda se aluda al hecho de que se agotaron previamente todas las gestiones extrajudiciales tendientes a obtener el cumplimiento de las obligaciones del demandado.

El mismo autor Zuñiga, propone como concepto de la demanda: "Petición que se hace al juez para que mande dar, pagar, o hacer alguna cosa o declare un derecho, o lo que es lo mismo, el medio material y practico de poner un ejercicio una acción".

El concepto es un tanto omiso en cuanto a que no determina que persona física o jurídica formula la petición y tampoco indica a qué sujeto se dirige el fin último de la petición. Desde otro ángulo, el enunciado enumerativo de prestaciones que se pretenden también da lugar a omisiones pues, no se comprendería la constitución o la extinción de algún derecho u obligación y tampoco se incluye la posibilidad de que se reclame una abstención o un deber de tolerar.

En cambio, nos parece un acierto que se apunte a la demanda como un medio material y practico de poner un ejercicio una acción. En efecto, a través de la demanda se ejercita el derecho de acción por el demandante o actor, por lo que, es un medio de ejercitar el derecho de acción. Es también un acierto no exigir que la demanda se haga por escrito.

El autor clásico moderno del Derecho Procesal Civil Giuseppe Chiovenda, sobre la demanda apunta que es "el acto con que el actor pide que sea declarada la existencia de una voluntad concreta de ley que garantiza un bien al demandado, con las eventuales disposiciones consiguientes". (43)

" El periodo de exposición comienza con la demanda que -escribe Kisch- puede considerarse como el acto básico del litigio, es, además, el acto más importante de las partes, como la sentencia es el fundamental del tribunal. La demanda -afirma también Kisch- es la petición de sentencia, ésta la resolución sobre aquélla. Ambas son las piedras fundamentales del procedimiento. La mayor parte de los restantes actos procesales sólo sirven para provocar la sentencia y, por lo mismo, para que estime o rechace la demanda.

Entre las diferentes definiciones que se han formulado de la demanda, como acto procesal, merece ser recordada la de Máximo Castro, según la cual es "la petición verbal o escrita dirigida a un juez competente con el objeto de obtener el reconocimiento de un derecho o la aplicación de una pena".

La demanda ha sido calificada como la forma característica de la actividad de la parte (y también de la del Ministerio Público cuando aparece en el proceso como demandante). El prototipo de la demanda -escribe Canelutti- es la demanda introductiva; pero como la actividad de parte no se limita a ella, sino que se desenvuelve en una serie de demandas incidentales o preparatorias, para diferenciarlas de aquélla, se denomina a éstas instancias o solicitudes.

Constituye la demanda una carga procesal implícita, por lo que al derecho mexicano respecta, en el texto del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece que "toda contienda judicial principiará por demanda", lo que supone la imposibilidad legal, general, por el juez de proceder de oficio. Esta carga, para Canelutti, constituye un corolarlo de la tutela del interés de la parte, bajo la forma de derecho subjetivo.

(43) CARLOS ARELLANO GARCÍA. DERECHO PROCESAL CIVIL. SEGUNDA EDICION. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1987. PÁGS. 121

Por su forma de expresión, la demanda puede ser escrita o verbal; por las acciones que comprende, simple o acumulada; y por su relación con el proceso, principal o incidental.

La demanda consta de hechos, derechos y conclusiones. Los hechos deben expresarse con claridad, precisión y buena fe. La claridad consiste en que pueda entenderse exactamente la exposición, evitando confusiones, y si el hecho sobre el que estriba la demanda es compuesto, es necesario expresarlos todos por el orden cronológico en que ocurrieron. La precisión contribuye a la claridad, al eludir las disertaciones inútiles y las palabras contrarias a la sencillez, sin que ello implique laconismo. La exactitud y buena fe son condiciones indispensables en toda demanda.

De los hechos y derechos resulta la conclusión o pedimento; la conclusión ha de formularse en términos llanos, claros y bien precisos, porque es la consecuencia de dichos antecedentes. La formulación de la demanda debe ser cuidadosamente preparada, pues cualquier error u omisión en que se incurra en este acto procesal puede ser, faltamente, causa del fracaso de la pretensión o pretensiones que contenga.

La demanda ha de reunir requisitos formales e internos que los códigos procesales señalan con la precisión posible. En cuanto a la exposición de los hechos de la demanda puede estar regida por el principio de la sustentación o por la de la individualización. El de la sustentación exige una exposición circunstanciada de los hechos que constituyen la relación jurídica, acompañada de la calificación técnica que le dé el demandante; el de la individualización se satisface, simplemente, con que se indique la relación jurídica que individualiza la acción (compraventa, arrendamiento). Por lo que respecta a la exposición del derecho, en la actualidad la designación con todo rigor técnico de la acción que ejercita (edición de la acción) no se considera como esencial. La alegación de las normas jurídicas cuya aplicación se pida, si bien se estima un elemento en la demanda, no constituye un límite a la facultad del juez de aplicar el derecho en los casos concretos, sin que haya de atenderse a los sugeresiones de las partes.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone (art. 255) que toda contienda Judicial principiara por la demanda, en la cual se expresará:

- El tribunal ante el que se promueva.
- 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.
- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez.

La demanda (así como la contestación) deberá acompañarse de determinados documentos, que podemos clasificar en dos grupos: en uno, se incluye el poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente al juicio en el caso de tener la representación legal de alguna persona o corporación, o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona y una copia en papel común del escrito y de los documentos cuando se haya de correr traslado al coligante; en el otro, el documento

o documentos en que la parte funde su derecho, designando el archivo o lugar en que se encuentren si no los tiene a su disposición (arts. 95 y 96 del código citado).

La finalidad que se persigue con la presentación de los documentos comprendidos en los dos grupos expresados, es bien distinta. La de los primeros se encamina a obtener una precisión útil para el correcto planteamiento de la relación procesal; de los segundos se refiere a la determinación del derecho invocado.” (44)

(44) RAFAEL DE PINA Y JOSE CASTILLO LARRAÑAGA. INSTITUCIONES DEL DERECHO PROCESAL CIVIL. DECIMO NOVENA EDICION. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1990. PAGES. 379 A 382.

“ La contestación tiene la misma naturaleza que la demanda. La contestación es la demanda del demandado. Pero la contestación no es la única actitud posible del demandado. Este puede colocarse en situación de rebeldía. La contestación, por otra parte, no siempre supone oposición, pues cabe que el demandado se allane a la demanda, actitud que pone término a la relación procesal.

De acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el demandado formulará la contestación a la demanda en los términos prevenidos para ésta. Las excepciones, que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fuesen supervenientes, en cuyo caso (art. 273 del código citado) se harán valer antes de la sentencia y dentro del tercer día que tenga conocimiento la parte, sustanciándose incidentalmente y reservándose su resolución para la definitiva.

En la misma contestación propondrá el demandado 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.

La reconvención es un acto procesal de parte que, no obstante su interés y trascendencia, no ha sido estudiado con la atención que merece, dándose el caso de que algunos letrados se les haya planteado el problema de la forma adecuada para su formulación, que sólo puede presentarse a una persona preparada para ejercitar la elevada tarea de la abogacía.

La reconvención se formula mediante demanda, que debe reunir los requisitos que para este actor procesal señala el

artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Aunque la reconvencción debe formularse en la misma contestación, es obvio que entre el contenido de la contestación y el de la reconvencción debe existir una separación que evite cualquier confusión que en otro caso podría surgir entre ambas.

El momento procesal único en que puede formularse la reconvencción es el de la contestación a la demanda.

El demandado que oponga reconvencción, establece el artículo 272 del código citado, lo hará precisamente al contestar la demanda y nunca después, y se dará traslado del escrito al actor para que conteste en el término de seis días.

La reconvencción debe ser, en todo caso, explícita. Una reconvencción implícita es inadmisibie, dentro del sentido dado a esta Institución en nuestro sistema procesal civil.

Las excepciones y la reconvencción se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia (art. 261 del código citado).

Si entre las excepciones opuestas estuviere la de incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará sin suspensión del procedimiento. La declinatoria de jurisdicción se propondrá ante el juez pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio. El juez remitirá, desde luego, testimonio de las actuaciones respectivas a su inmediato superior, emplazando a los interesados para que en un plazo de diez días comparezcan ante éste, el cual en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de las partes, resolverá la cuestión y comunicará sin retardo su resolución al juez del conocimiento y al juez que estime competente, el que deberá hacerlo saber a los litigantes. El juez declarado incompetente remitirá los autos a quien ordene el superior y, en este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste y su declarará nulo lo actuado ante el juez incompetente. En los casos en que se afecten los derechos de familia será imprescindible oír al Ministerio Público (art. 262 del código citado).

Cuando en la sentencia definitiva se declare procedente alguna excepción dilatoria, que no fue de previo pronunciamiento, se abstendrá el juez de fallar la cuestión principal, reservando el derecho del actor (art. 264 del código citado).” (45)

“ La palabra contestación es la acción de contestar y, a su vez, contestar, del verbo latino “contestari” significa responder o sea, hacer frente aquéllo que requiere una manifestación de voluntad expres o tácita.

Tal expresión de voluntad integra la contestación.

En el ámbito del vocabulario procesal, la contestación hace referencia a la respuesta que la parte demandada da a las pretensiones del actor contenidas en el escrito de demanda. Por tanto, en el lenguaje forense, la contestación es al demandado lo que demanda es al actor.

En el escrito de contestación la parte demandada precisa la versión del asunto que se desglosa en la demanda y ha de hacer referencia detallada a todos y cada uno de los puntos de hecho y de derecho que se contiene en el escrito de demanda.

Gramaticalmente la contestación es la respuesta que da el demandado al escrito de demanda.

El practicante hispano del siglo pasado, Joaquín Jaumar y Carrera conceptuaba la contestación de la demanda como la respuesta que se da en juicio negando, confesando o excepcionando clara y explícitamente la acción propuesta contra el mismo que contesta.

Para que la contestación de la demanda tenga el carácter de tal, es necesario que se produzca dentro del proceso como se indica en el concepto transcrito.

(45) RAFAEL DE PIÑA Y JOSE CASTILLO LARRAÑAGA, OB. CIT. PÁGS. 384 A 386.

En la amplia obra sobre Práctica Forense, publicada en México durante el siglo pasado, denominada Curia Filípica Mexicana, se define la contestación de la demanda de la siguiente manera: "La contestación en los juicios, es la respuesta asertiva que da el reo a la demanda del actor. Es el fundamento del juicio, y tan esencial y precisa, aunque sea en causa sumaria, que las partes no pueden omitirla; y si se omite, son nulos el proceso y el juicio. Puede hacerse expresa y tácitamente; expresamente cuando el reo comparece por sí o por su procurador, con poder bastante y responde a la demanda confesándola o negándola, tácitamente, cuando por su contumacia y rebeldía se declara por contestada, conforme lo que ordena la ley."

En el Derecho Procesal Moderno, el distinguido procesalista mexicano, Eduardo Pallares, define la contestación como "El escrito en que el demandado evacúa el traslado de la demanda, y da respuesta a ésta.

Aceptamos que la contestación contiene la respuesta a la demanda pero, no siempre es escrita la contestación de la demanda por lo que, el género próximo no debe ser el escrito sino la respuesta. En efecto, el propio maestro Pallares señala que la contestación puede ser verbal en los juicios que no son escritos.

Por su parte, el ilustre procesalista hispano de la Universidad de México, Rafael de Pina, nos indica que la contestación es el "escrito en que el demandado formula su contestación a la demanda, en los términos prevenidos para ésta". El concepto no es valedero para aquellos casos en que es posible que la contestación se formule de manera verbal. Además, se peca de tautología al incluir la expresión "contestación" en el concepto correspondiente.

Proponemos el siguiente concepto de contestación:

La contestación es el acto jurídico del demandado por medio del cual da respuesta a la demanda de la parte actora, dentro del proceso y, en caso de reconvencción, es el acto jurídico, dentro del proceso, por el que la parte actora da respuesta a la contrademanda de la parte demandada.

Constituyen elementos del concepto los siguientes:

- El género próximo de la contestación tiene la naturaleza de un acto jurídico en atención a que existe una manifestación de voluntad hecha con la intención lícita de producir consecuencias de derecho;

- La contestación se produce dentro del proceso pues, si la respuesta a la demanda se diera fuera del proceso, no tendría el carácter de una verdadera contestación procesal;

- El objeto de la contestación es dar respuesta a la demanda, o a la reconvencción, en su caso;

- El sujeto titular del acto jurídico "contestación" lo es quien da respuesta a la demanda o a la contrademanda. Si se trata de una reconvencción o contrademanda, el titular de la contestación será el actor que tendrá el carácter de contrademandado en la reconvencción.

Desde el punto de vista doctrinal, acerca de los requisitos de la contestación nos ilustra Ramiro Podetti: "...debe reunir, en términos generales las formas y elementos de la demanda, pero necesita, además, el reconocimiento o negación de los hechos expuestos en la demanda, lo que constituye una obligación típica del demandado y sirve para fijar, con su propia exposición de hechos, las cuestiones de hecho controvertidas y por ende sujetas a prueba".

Por supuesto que es factible hacer un parangón entre el escrito de contestación y el escrito de demanda pero, los requisitos serán diferentes ya en el detalle, en cuanto a que el escrito de contestación implicará la interposición de excepciones y defensas, mientras que en la demanda se ejercitaron acciones.

Sobre los requisitos de la contestación, en la Curia Filípica Mexicana se precisa: "El reo debe contestar ante el juez o escribano de la causa, con palabras claras y terminantes, dentro de los

nueve días siguientes al de la citación o emplazamiento en que debiera oponer las excepciones dilatorias, las cuales corren de momento a momento, aunque sean feriados; y se puede hacer, esté presente o ausente el actor..."

De lo transcrito, podemos extraer requisitos que ha de llenar la contestación:

- Ha de realizarse ante el juez que conoce de la demanda;

- La contestación debe formularse dentro del término que procedan legalmente;

- En la contestación se oponen las excepciones que se tuvieren;

- En la contestación han de utilizarse expresiones claras y terminantes.

Apunta el procesalista mexicano, Demetrio Sodl, respecto a los requisitos de la contestación: "Ordenan las leyes del procedimiento que la contestación de la demanda se ajuste, en su forma, a las reglas establecidas para la demanda.

"Si el demandado no contesta dentro del término fijado, se dará por contestada la demanda en sentido negativo y no podrá oponer excepciones de ninguna clase a no ser supervinientes; pero se podrán utilizar para su defensa, las constancias de autos y contradecir la existencia del derecho reclamado o la aplicación de la ley..."

El maestro Eduardo Pallares, con apego a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, determina como requisitos que debe contener la contestación de la demanda, los siguientes:

“El escrito de contestación a la demanda debe contener algunas de las enunciaciones del escrito de demanda, como, por ejemplo, el nombre del juzgado a quien se dirige, el domicilio del demandado, los fundamentos de hecho y de derecho en que el reo funda su defensa. Además de esto, deberán contestarse en él los puestos de hecho de la demanda, admitiéndolos como verdaderos, o negando que lo sean, o sosteniendo que no le constan al demandado por no ser hechos propios de él. Las contestaciones han de ser categóricas, sin reticencias ni evasivas. Si el demandado no formula su respuesta de acuerdo con estas reglas, se le tiene por confeso presuntivamente de los hechos afirmados por el actor que le sean propios, pero cabe decir que esa confesión admite prueba en contrario, y además, no debe extenderse a las afirmaciones de derecho formuladas en el libelo.” (46)

(46) CARLOS ARELLANO GARCIA. OB. CIT. PAGES. 179 A 183.

4.1.3 Fijación de la litis.

“ Por reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de enero de 1967, se suprimieron los escritos de réplica y de dúplica. Esto tiene consecuencias respecto a lo que se denomina fijación de la litis.

Expresa Bazarte Cerdán que la reforma efectúa la supresión de la réplica y la dúplica; ahora la litis se fija con el escrito de demanda y con el escrito de contestación. Se conserva la circunstancia de que el silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre lo que se suscite la controversia.

Conviene señalar que en el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos de la demanda aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia, salvo el caso que a continuación nos referiremos (art. 266 del código citado).

En efecto, la parte final del artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos. (47)

(47) RAFAEL DE PINA Y JOSE CASTILLO LARRAÑAGA. OB. CIT. PAG. 386.

4.1.4

Audiencia Previa y de Conciliación.

Según el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (que fue adicionado por reforma de 1986) una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas al legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador preparará y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

Promovida la declinatoria, ésta se substanciará conforme a las reglas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (art. 163, 164, 165, 167, 168, 169, 262 y 272-B)

En el supuesto de que se objete la legitimación procesal, si fuere subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente. En caso contrario, declarará terminado el procedimiento (art. 272-C del código citado.)

Si se alegaren defectos en la demanda o en la contestación, el Juez dictará las medidas conducentes para subsanarlas (art. 272-D del código citado).

Al tratarse las cuestiones de conexidad, de litispendencia o de cosa juzgada, el Juez resolverá con vista de las pruebas rendidas (art. 272-E del código citado).

La resolución que dicte el Juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo (art. 272-F).

Los Jueces y magistrados podrán ordenar, aun fuera de la audiencia, que se subsane toda omisión que notaren en la substanciación, para el solo efecto de regularizar el procedimiento (art. 272-G) del código citado).

Las excepciones supervenientes se harán valer hasta antes de la sentencia y dentro del tercer día en que tenga conocimiento la parte. Se substanciarán incidentalmente, reservándose su resolución para la definitiva (art. 273 del código citado).

Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente, ante el Juez de los autos si se trata de Juicio de divorcio (art. 274 del código citado).

Queda abolida la práctica de oponer excepciones o defensas contradictorias, aun cuando sea con el carácter de subsidiarias, debiendo los Jueces desechar éstas de plano (art. 275 del código citado).

Si las cuestiones controvertidas fueren puramente de derecho y no de hecho, se citará a la audiencia de alegatos que podrán ser escritos (art. 276 del código citado).

El Juez mandará recibir el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o de que él la estime necesaria. Del auto que manda abrir a prueba un juicio no hay más recursos que el de responsabilidad; aquél en que se niegue será apelable en el efecto devolutivo art. 277 del código citado).'' (48)

'' Diligencia a cargo del conciliador y que tienen como propósito fundamental conciliar los intereses de las partes y depurar el procedimiento resolviendo las excepciones opuesta.

Opino que técnica y jurídicamente no es acertado que el conciliador depure el procedimiento resolviendo las excepciones, ya que éstas deben resolverse incidentalmente o en la sentencia definitiva.

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

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

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

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

Es posible sostener que, en sentido estricto, y siguiendo las ideas y la terminología de Alcalá-Zamora, 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. En sentido amplio, sin embargo, la prueba comprende todas las actividades procesales que se realizan a fin de obtener dicho esclarecimiento, independientemente de que éste se obtenga o no.

Cipriano Gómez Lara, también nos da su idea sobre la definición de prueba:

“El vocablo prueba presenta diversas acepciones. una es la etimológica y desde este punto de vista prueba significa acción y efecto de probar, pero ésta no nos sirve mucho para resolver la cuestión del concepto de la prueba, desde nuestro punto de vista jurídico-procesal. Veamos otros sentidos, otras acepciones que tiene este mismo vocablo. Se entiende por prueba en una primera acepción, a los diversos medios probatorios, o sea, en ese sentido prueba es el conjunto de instrumentos por los cuales se persigue dar al juzgador el esclarecimiento sobre las cuestiones controvertidas. En una segunda acepción prueba designa al procedimiento probatorio, es decir designa el desarrollo formal de la fase probatoria del proceso. En una tercera significación expresa a la actividad de probar, esto es, al hacer prueba, al conjunto de actos de pruebas, el conjunto de actos de probar; en una cuarta acepción, se ha entendido el resultado producido o resultante de los medios de prueba ofrecidos y desahogados en el proceso; finalmente, en una quinta acepción, se ha requerido expresar la razón, motivo o argumento que hacen tener por verificado o por verificadas las afirmaciones o las negaciones que se han introducido en el proceso.”

La doctrina a los autores han sido reticentes para dar conceptos de prueba procesal por los riesgos que ello implica. Ovalle Favela en un artículo que ha publicado en la “Revista de la Facultad de Derecho de México” se ha atrevido a dar una definición de prueba advirtiéndonos que puede entenderse en dos sentidos, en uno estricto y en otro amplio; prueba en un sentido estricto es la obtención del esclarecimiento judicial acerca de los hechos indispensables para la resolución del conflicto sometido a prueba; el sentido amplio, comprende

todas las actividades procesales que se realizan a fin de obtener dicho esclarecimiento con independencia de que éste se obtenga o no.” (49)

“ El juez -según disposición expresa del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (art. 277)- mandará recibir el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o de que él lo estime necesario; si el juez no decidiere sobre el particular se entenderá que se recibe a prueba, corriendo, desde luego, el término para ofrecerlas.

Contra el auto que manda abrir a prueba un juicio no hay más recuso que el de responsabilidad; aquel en que se niegue será apelable preventivamente si fuese apelable la sentencia definitiva.

El procedimiento probatorio tiene tres fases -según el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (art. 290 y siguientes):

- 1) Ofrecimiento.
- 2) Admisión.
- 3) Recepción y práctica.

1) El ofrecimiento corresponde a las partes, en la medida en que se hallen afectadas por la carga de la prueba.

Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre y domicilio de 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 (art. 291 del código citado).

La prueba de confesión se ofrece presentando el pliego de posiciones, abierto o cerrado. Los documentos deberán ser presentados al ofrecerse este medio de prueba. Después de este periodo no podrán admitirse sino los que dentro del término hubiesen sido pedidos con anterioridad y no fueren remitidos al juzgado sino hasta después y los justificativos de hechos ocurridos con posterioridad, o de los anteriores cuya existencia ignore el que los presente, aseverándolo así bajo protesta de decir verdad. Las partes están obligadas, al ofrecer la prueba de documentos que no tienen en su poder, a expresar el archivo en que se encuentren, o si se encuentran en poder de terceros y si son propios o ajenos (art. 292 del código citado).

Tratándose de la Inspección Judicial se determinarán los puntos sobre que debe versar.

2) La admisión de las pruebas corresponde al Juez, y deberá efectuarla en resolución dictada al día siguiente en que termine el periodo de ofrecimiento y en la cual determinará las que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente.

3) La recepción y práctica de las pruebas constituye la fase tercera del procedimiento probatorio.

Para la recepción y práctica de las pruebas, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece la forma oral (art. 299 del código citado).

La forma escrita no garantiza el contacto del Juez con el material probatorio, pues aunque la práctica de la prueba es función que el juez debe realizar personalmente, de hecho, el procedimiento escrito se presta a que sea delegada en el secretario.

La recepción oral, por el contrario, está regulada en forma que permite que el principio de la inmediación se realice de una manera perfecta.

Esta regulación procesal de la recepción y práctica oral de la prueba es uno de los aciertos innegables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La recepción y práctica de la prueba de audiencia pública exige la presencia inexcusable del juez, y esto, unido a su facultad de Interpelación a las partes, a los testigos y a los peritos, constituye una garantía de que en el curso de esta operación no han de producirse interferencias que desnaturalicen la función que al titular del órgano Jurisdiccional corresponde en esta materia, que constituye la médula del proceso.

Este procedimiento oral logra aquélla ideal comunicación personal y directa del juez con las partes, testigos y peritos que es uno de los principios consecuentes de la oralidad.

Sin embargo, la inmedación se puede frustrar, a pesar de que en el momento de la práctica de la prueba se haya obtenido plenamente, cuando el juez del proceso tenga que separarse de su función por causa de enfermedad o cuando falleciere o fuere trasladado antes de dictar la sentencia y después del periodo de la práctica de la prueba. En estos casos y en otros pueden presentarse en el curso del proceso, por rápida que sea su tramitación, el funcionario judicial que se haga cargo de él, tendría que apreciar la prueba por el contenido de los autos, si no se encontrase en la ley una solución satisfactoria al problema que en cualquiera de las circunstancias señaladas se plantea.

La fracción II del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone a este respecto lo siguiente: "Los jueces que resuelvan deben ser los mismos que asistieron a la recepción de las pruebas y alegatos de las partes. Si por causa insuperable dejare el juez de continuar la audiencia y fuere distinto el que lo sustituyera en el conocimiento del negocio, puede mandar repetir las diligencias de prueba si éstas no consisten sólo en documentos."

A nuestro juicio, el juez, sin necesidad de repetir las pruebas, puede llegar al resultado que con ello se perseguiría, haciendo

uso de las diligencias para mejor proveer que autoriza el artículo 279 del citado código, con una gran amplitud.

La recepción oral de las pruebas se hará en audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión de pruebas, señalándose al efecto el día y la hora teniendo en consideración el tiempo para su preparación. Deberá citarse para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión (art. 299 del código citado).

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal determina que cuando las pruebas hubieren de practicarse fuera del Distrito Federal o del país, se recibirán a petición de parte dentro de un término de sesenta y noventa días, respectivamente, siempre que se llenen los requisitos siguientes:

- Que se solicite, durante el ofrecimiento de pruebas;
- Que se indiquen los nombres y residencia de los testigos que hayan de ser examinados, cuando la prueba sea testifical;
- Que se designen, en caso de ser prueba instrumental, los archivos públicos o particulares donde se hallen los documentos que han de testimoniarse, o presentarse originales." (50)

"La palabra "prueba" corresponde a la acción de probar. A su vez, la expresión "probar" deriva del latín "probare" que, en el significado forense se refiere a justificar la veracidad de los hechos en que se funda un derecho de alguna de las partes de un proceso.

Por tanto, prueba es la justificación de la veracidad de los hechos en que se fundan las pretensiones y los derechos de las partes en un proceso instaurado ante un órgano que desempeñará una función jurisdiccional desde el punto de vista material.

A través de la prueba se pretende la demostración de algo, la comprobación de la veracidad de lo sostenido.

Sostiene el antiguo practicante español Joaquín Jaumar Y Carrera que las pruebas son las "averiguaciones que se hacen en juicio sobre alguna cosa dudosa, y por lo mismo o son plenas las cuales bastan para fallar la causa con arreglo a ellas, o semiplenas que si bien sirven de guía e instrucción al juez para decisión de las cuestiones que se ventilan no son suficientes para obligarlo a fallar conforme a las mismas".

En este concepto antiguo se orienta el concepto de las pruebas hacia la determinación de su valor acreditativo que, puede ser mayor o menor, para influenciar la voluntad del juzgador.

La Curia Filipica Mexicana alude a la definición de que prueba aportaba la Ley de Partidas: "...es el averiguamiento que se hace en juicio, en razón de alguna cosa dudosa. La regla cardinal en esta materia es, que el actor incumbe probar, porque es el que afirma y no al reo que niega simplemente a no ser que la negación envuelva afirmación".

Del concepto que antecede, extraemos dos elementos:

- Lo dudoso es lo que está sujeto a prueba, ello significa que los hechos no controvertidos, no dudosos por tanto, no están sujetos a prueba.

- Por otra parte, se determina una regla sobre la carga de la prueba en el sentido de que quien niega no está obligado a probar, a menos que su negación entrañe una afirmación.

De manera sucinta nos indica el distinguido procesalista uruguayo Eduardo J. Couture que, la prueba tomada en su sentido procesal es "un medio de contralor de las proposiciones que los litigantes formulan en el juicio".

Contralor es un barbarismo que significa "control". Por tanto, es un medio de control de las proposiciones que los litigantes formulan en juicio. Consideramos que, no todas las proposiciones

formuladas en juicio son motivo de prueba puesto que, el derecho puede no estar sujeto a prueba aunque integre parte de proposiciones de las partes interesadas. Además, otras proposiciones de las partes, que no suscitaron controversia no requerirán ser probadas por estar fuera de litis.

El destacado procesalista español Jalme Guasp sobre la prueba considera que es "el acto o serie de actos procesales por los que se trata de convencer al juez de la existencia o inexistencia de los datos lógicos que han de tenerse en cuenta en el fallo".

Nos parece bastante realista este concepto en cuanto que la prueba persigue la finalidad de convencimiento pero, no siempre logra su objetivo, no obstante lo cual, la prueba existió. Ello quiere decir que, aunque la prueba se ofrezca, se admita y se desahogue, su valor probatorio, no siempre produce el adecuado convencimiento en el juzgador.

El procesalista mexicano Demetrio Sodí adopta el concepto de López Moreno, quien definía la prueba como "la acción de evidenciar un hecho o un derecho por los medios que la ley prescribe". También transcribe el concepto de prueba de Laurent: "la prueba es la demostración legal de la verdad de un hecho".

De los conceptos que anteceden reflexionamos sobre el hecho de que, en ambos conceptos, transcritos por Demetrio Sodí, se vincula estrechamente a la prueba con la ley. Ello significa que, la prueba está encauzada dentro de los márgenes que el legislador le señala en sus diversas manifestaciones. Por otra parte, hemos de considerar que, con las pruebas no siempre se consigue el fin deseado de evidenciar un hecho o un derecho. En efecto, en ocasiones la prueba se produce pero, no alcanza su objetivo demostrativo y sin embargo, la prueba existió.

El jurista hispano, de gran arraigo en el medio universitario mexicano, Rafael de Pina señala que la prueba es la "actividad procesal encaminada a la demostración de la existencia de un hecho o acto de su inexistencia".

Tiene la virtud este último concepto de darle a la prueba el carácter de una actividad procesal, sin hacer una limitación determinada frente a los sujetos que intervienen en esa actividad procesal pues, sabido es que, pueden ser el juez, las partes y los terceros que coadyuvan a la demostración correspondiente o a la tentativa de demostración. Por otra parte, también en una tendencia realista apunta el encauzamiento de la prueba hacia la demostración, lo que no es de manera alguna la demostración misma. Además, no limita la demostración pretendida a un hecho sino también se alude a la demostración de un acto. Por último, la prueba no se orienta sólo a la comprobación de la existencia de un hecho o acto sino también a la inexistencia de ellos.

El distinguido procesalista mexicano Eduardo Pallares se refiere en primer término a una doble referencia etimológica hecha por Caravantes. Podría derivar del adverbio latino "probe" que significa honradamente ya que obra con honradez quien prueba su pretensión. Según otros, deriva de la palabra "probandum" que se interpreta como recomendar, probar, experimentar, hacer fe. Más adelante, propone la siguiente noción de prueba: "El sustantivo prueba se refiere al medio o instrumento de que se sirve el hombre para evidenciar la verdad o la falsedad de una proposición, la existencia o inexistencia de algo."

Por supuesto que, la prueba también está al servicio de la persona moral y no sólo al de la persona física. Por otra parte, la prueba tiende a evidenciar la verdad o falsedad de una proposición pero, en ocasiones, su resultado es frustrante y no consigue su finalidad; sin embargo, la prueba existió, aunque con resultados infaustos para quien la aportó. Es verdad que la prueba lleva la misión de evidenciar la verdad o la falsedad de una proposición, la existencia o inexistencia de algo.

Conscientes de que no es de manera alguna sencillo conceptuar pero, sabedores de que, debe hacerse el intento constructivo, nos permitimos proponer el siguiente concepto de prueba:

La prueba es el conjunto de elementos de conocimiento que se aportan en el proceso y que tienden a la demostración de los hechos o derechos aducidos por las partes, con sujeción a las normas jurídicas vigentes.

Son partes integrantes del concepto propuesto las

siguientes:

- La variedad de los medios probatorios requiere de un común denominador que no es fácil de expresar para que no haya exceso o defecto en su enunciado. Por tanto, esa variedad es sumamente amplia, la encerramos dentro de la frase: "conjunto de elementos de conocimiento". En efecto, todos los medios de prueba que se llevan a juicio tienen como característica común que dan conocimiento a las partes y al juzgador de todos los hechos y derechos que han constituido la parte controvertida en el proceso;

- Puede haber medios que no se lleven al proceso por no haberse conseguido, o por falta de iniciativa de las partes o de sus asesores legales, o por extemporaneidad, o por no haberse sometido a las reglas de ofrecimiento, admisión o desahogo. Por tanto, sólo incluimos en el concepto aquellos medios probatorios que son llevados o aportados al proceso;

- La prueba no adquiere su carácter de tal por su buen éxito en la demostración. Hay pruebas que se aportaron al proceso y que no lograron su meta demostrativa. Por ello, en el concepto que sugerimos marcamos que las pruebas persiguen la tendencia a la demostración, independientemente de que consigan o no tal misión;

- Lo que ha de demostrarse son los hechos que las partes han invocado para respaldar sus diversas posiciones en la controversia planteada ante el órgano jurisdiccional;

- En la época actual, las pruebas se orientan por las disposiciones del derecho vigente que las rige. Por tanto, no se conciben pruebas al margen de las normas que regulan su ofrecimiento, su admisión y su desahogo;

- La prueba que cuenta en el ámbito procesal es aquella que se da dentro del proceso. Por tanto, es elemento del concepto propuesto que la prueba esté dentro del proceso." (51)

4.1.6

Admisión y Recepción de Pruebas.

De acuerdo con el artículo 298, al día siguiente en que termine el período de ofrecimiento de pruebas, el Juez debe dictar una resolución en la cual determine las pruebas que se admiten sobre cada hecho, pudiendo limitar prudentemente el número de los testigos. Según el mismo artículo, "no se admitirán diligencias de pruebas contra derecho, contra la moral o sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles..."

En la práctica procesal, el Juez no dicta el auto de admisión de pruebas en el tiempo señalado por el artículo citado. Primero, como respuesta a los escritos de ofrecimiento de las pruebas de cada parte, el Juez dicta resoluciones en las que sólo "tiene por ofrecidas" las pruebas. Posteriormente, a petición de una de las partes o de ambas, el Juez resuelve sobre la admisión de las pruebas ofrecidas y señala el día y la hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, la cual debe llevarse a cabo, por regla, dentro de los treinta días siguientes a la admisión (artículo 299).

Cuando las pruebas ofrecidas deban practicarse fuera del Distrito Federal, se recibirán en un plazo de 60 días, o, fuera del país, en un plazo de 90 días; en ambos casos, la solicitud de ampliación de plazo debe reunir los requisitos que señala el artículo 300.

Al admitir las pruebas, el juez debe considerar su pertinencia, es decir, su relación con el objeto de la prueba -los hechos discutidos y discutibles-; y su idoneidad, o sea, su aptitud para probar esos hechos. Por ejemplo, no resultaría idóneo un testimonio para probar la celebración de un matrimonio civil; o una Inspección Judicial para probar los defectos técnicos de una construcción. En el primer caso, el medio de prueba adecuado sería la copia certificada del acta de matrimonio (documento público) y, en el segundo, un dictamen pericial." (52)

(52) ROSALDO BAILÓN VALDOVINOS. OB. CIT. PAG. 26.

“ La admisión de pruebas es un pronunciamiento del órgano jurisdiccional, contenido en una resolución, en la que se determinan las pruebas que se admiten y las que se desechan a las partes. Puede ser un solo auto admisorio en el que, se alude a las pruebas ofrecidas por ambas partes o el juzgador puede dictar un auto que recae a cada uno de los escritos de ofrecimientos de pruebas de las partes.

En ocasiones, las partes hacen ofrecimiento de sus pruebas en varios escritos y suele suceder que, en el auto recaído a cada escrito se contenga el pronunciamiento del juez en el sentido de admitir o rechazar cada prueba a que se refiera el respectivo escrito.

Suele adoptarse la práctica de que el juzgador, en relación con los escritos de ofrecimiento de pruebas, sólo manifiesta que se tiene por ofrecidas las pruebas mencionadas en ese curso relativo y se reserve dictar el auto admisorio general hasta el momento en el que ha concluido el período de ofrecimiento de pruebas.

Es oportuno asentar la costumbre que se ha adoptado en el sentido de que, para que se produzca el auto admisorio de pruebas, alguna de las dos partes, o las dos, solicitan al juez que dicte el auto admisorio de las pruebas, aunque para que se dicte este auto, desde el punto de vista legal, no es necesaria la instancia de parte.

Es el artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el que señala las reglas a que se sujeta el auto admisorio del juzgador. Tales reglas son las siguientes:

- La resolución en la que se determinen las pruebas que se admiten o que se desechen a las partes, ha de dictarse al día siguiente en que termine el período de ofrecimiento de pruebas;

- El juez tiene facultad expresa para limitar el número de testigos que ofrezcan las partes;

- No se admitirán diligencias de prueba contra derecho;

- No se admitirán diligencias de prueba contra la moral;

- No se admitirán pruebas sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes;

- No se admitirán pruebas sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles;

- Si se desecha una prueba, el auto será impugnabile en apelación que se admitirá en el efecto devolutivo, si es apelable la sentencia en lo principal. En los demás casos no hay más recurso que el de responsabilidad.

Las pruebas que hayan sido admitidas, requieren de una preparación previa, algunas de ellas, para que se puedan recibir. Otras no requieren de esa preparación, dependerá de la naturaleza propia de cada prueba en particular.

La recepción de pruebas consistirá en el desahogo de la diligencia o diligencias que sean necesarias para que se alleguen materialmente al órgano jurisdiccional los elementos de conocimiento susceptibles de proporcionarse a través de cada probanza.

Recepción, gramaticalmente significa la acción de recibir. Por su parte, recibir es tomar uno lo que le dan o envían. En la recepción de pruebas, es el órgano jurisdiccional el que va tomando conocimiento de todos y cada uno de los datos que cada probanza aportada por la parte le puede proporcionar.

En la recepción de pruebas se procede a la práctica de la o de las diligencias que sean necesarias para el desempeño de las tareas que implique el desarrollo de las actividades propias de cada prueba, según su propia naturaleza y según las reglas legislativas que la rijan.

En la terminología procesal suelen utilizarse vocablos equiparables para designar esta etapa del proceso: así se mencionan en una posición de sinonimia las palabras: recepción, desahogo, práctica o rendición de pruebas.

Legislativamente, para el desahogo de las pruebas, se han establecido las siguientes reglas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

- La recepción y desahogo de pruebas ha de realizarse con posterioridad al auto admisorio de probanzas (artículo 299);

- El Juez ha de dirigir todas las diligencias tendientes a la rendición de las pruebas (artículo 299);

- La recepción y desahogo de las pruebas ha de realizarse en forma oral (artículo 299). Ello significa que es a través de una o varias audiencias como se procederá a la recepción de pruebas;

- La intención del legislador es la de que, la recepción de pruebas se haga en una sola audiencia pero, si ello no es posible podrán haber otra y otras audiencias (artículos 299 y 399);

- El señalamiento de la fecha y hora de celebración de la audiencia de pruebas se hará desde el auto de admisión (artículo 299);

- El día y hora de la audiencia de desahogo de pruebas se hará por el juez, y al efecto, se dejará un lapso anterior suficiente para que puedan prepararse las pruebas (artículo 299);

- La audiencia deberá citarse dentro de los treinta días siguientes a la admisión de pruebas (artículo 299). Estos treinta días suelen prolongarse cuando la intensidad de trabajo de algunos Juzgados les tiene ocupadas fechas que cubren ese lapso de treinta días. En ese supuesto, se fija la audiencia después de los treinta días. Deben estimarse días hábiles;

- Si la audiencia ha de continuarse en otro día, se señalará la nueva fecha dentro de los quince días siguientes (artículo 299);

- Acerca de pruebas que hayan de practicarse fuera del Distrito Federal o del país, lo establece textualmente el artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles." (53)

(53) CARLOS ARELLANO GARCIA. OB. CIT. PÁGS. 209 A 212.

“ José Ovalle Favela los define como las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizadas las fases expositoria y probatoria, con el fin de tratar de demostrar al Juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho aducidos por cada una de ellas, por lo cual aquel deberá acoger sus respectivas pretensiones y excepciones al pronunciar la sentencia definitiva.

José Becerra Bautista dice que los alegatos “son las argumentaciones jurídicas tendientes a demostrar al tribunal la aplicabilidad de la norma abstracta al caso concreto, con base en las pruebas aportadas por las partes”.

Los alegatos, en nuestra opinión, son las opiniones, criterios, etcetera, que formula cada una de las partes, con el propósito de llevar convicción al juez e inclinarlo a que dé un fallo favorable a sus intereses. “ (54)

Con la palabra alegato se hace referencia, en el lenguaje del foro, a los razonamientos que sirven de fundamento a las tesis sustentadas en un juicio, o relativos a la afirmación de la eficacia o ineficacia de las pruebas en él practicadas, formulados verbalmente o por escrito, por quienes pueden hacerlo legalmente, de acuerdo con las normas del procedimiento aplicable en cada caso.

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. El Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda (art.393 del código citado).

(54) ROSALDO BAILON VALDOVINOS. OB. CIT. PAG. 41

Queda 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 (art. 394 del código citado).

De esta audiencia, el secretario, bajo la vigilancia del juez levantará acta desde que principie hasta que concluya la diligencia, haciendo constar el día, lugar y hora, la autoridad judicial ante quien se celebra, los nombres de las partes y abogados, peritos, interpretes, el nombre de las partes que no ocurrieron, las decisiones judiciales sobre legitimación procesal, competencia, cosa juzgada e incidentes, declaraciones de las partes, extracto de las conclusiones de los peritos y de las declaraciones de los testigos, el resultado de la inspección ocular si la hubo y los documentos ofrecidos como pruebas si no constaren ya en el auto de admisión, las conclusiones de las partes en el debate oral, a no ser que por escrito las hubieren presentado los litigantes, y los puntos resolutive del fallo (art. 397 del código citado).'' (55)

Los alegatos son los argumentos lógicos, orales o escritos, hechos valer por una de las partes, ante el juzgador, en virtud de los cuales se trata de demostrar que los hechos aducidos por la parte han quedado acreditados con los medios de prueba aportados en el juicio y que las normas jurídicas invocadas son aplicables en sentido favorable a la parte que alega, con impugnación de la posición procesal que corresponde a la contraria en lo que hace a hechos, pruebas y derecho.

Constituyen elementos del concepto que antecede:

- Los argumentos que forman la parte fundamental de los alegatos deben utilizar la fuerza lógica necesaria para fortalecer la postura de la parte que hace valer los alegatos.

- Además de ser lógicos los argumentos, deben ser jurídicos pues, han de atender a consideraciones que se relacionen con los aspectos de aplicación del derecho a la situación concreta de controversia.

- En cuanto a la forma de hacer valer los alegatos hemos anotado que puede ser oral o escrita. Sobre este particular, cabe la forma mixta, en la que la parte formula sus alegatos verbalmente pero, presenta un resumen escrito de ellos en el que se puntualiza lo más relevante.

- La formulación de alegatos es un derecho y una carga para la parte que los presenta, si los expresa el abogado, éste es sólo el conducto representativo para hacerlo pero no le pertenece tal prerrogativa como derecho propio.

- Los alegatos constituyen un acto procesal de la parte que se desarrolló ante el juzgador. Propiamente, el juzgador es el destinatario de los alegatos, que están dirigidos a él para motivar su criterio, para impactarlo con el mejor conocimiento e interpretación de conjunto de todo lo actuado en el proceso.

- Quien formula los alegatos tiene como objetivo que los hechos aducidos, las pruebas aportadas y el derecho invocado por él como parte, o por quien lo representa, procedan a una resolución favorable, por haber sido acreditados los hechos por medio de las pruebas rendidas y por aplicables en sentido favorable a las disposiciones que ha invocado.

- En otra sección de los alegatos, éstos tienden a combatir la posición procesal de la parte contraria, también en lo que hace a hechos, pruebas y derecho. Argumentará la parte que alega para determinar que los hechos aducidos no fueron acreditados, que el valor de las pruebas aportadas por la contraria no permite demostrar los hechos en que se funda la contraparte y que el derecho aplicable no amerita la aplicabilidad favorable pretendida por la contraria.

En una reflexión doctrinal hemos determinado que los alegatos pueden formularse de manera verbal o por escrito, Hemos adicionado una forma ecléctica, aquélla en la que los alegatos se hacen oralmente y, concluida la exposición verbal se dejan apuntes de alegatos que se llevan preparados por escrito.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los alegatos están regulados jurídicamente por los artículos del 393 al 397 en ese ordenamiento:

“Artículo 393. 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 reo; el Ministerio Público alegará también en los casos en que Intervenga.

“Se concederá el uso de la palabra por dos veces a cada una de las partes, las que procurarán la mayor brevedad y conclusión, evitando palabras Injuriosas y alusiones a la vida privada y opiniones políticas y religiosas, limitándose a tratar de las acciones y de las excepciones que quedaron fijadas en la clausura del debate preliminar y de las cuestiones incidentales que surgieran. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora cada vez en primera instancia y de media hora en segunda”.

“Artículo 394. Queda prohibido 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”.

“Artículo 395. Los tribunales deben dirigir los debates previniendo a las partes se concreten exclusivamente a los puntos controvertidos, evitando disgresiones. Pueden interrumpir a los litigantes para pedirles explicaciones e Interrogarlos sobre los puntos que estimen convenientes, ya sobre las constancias de autos o ya sobre otros particulares relativos al negocio.

“Cuando se invoquen Jurisprudencia, doctrinas o leyes de los Estados, pueden exigir que se presenten en el acto mismo”.

“Artículo 397. De esta audiencia, el secretario, bajo la vigilancia del juez, levantará acta desde que se principie hasta que concluya la diligencia, haciendo constar...; las conclusiones de las partes en el debate oral, a no ser que por escrito las hubieren presentado los litigantes....” (56)

(56) CARLOS ARELLANO GARCIA. OB. CIT. PAG. 422 A 424.

4.1.8

Sentencia.

“ El código actual tiene diseminadas las disposiciones relativas, pero uniéndolas, resulta que toda sentencia debe tener los siguientes elementos formales:

Lugar, fecha, Juez que la pronuncia, nombre de las partes contendientes, carácter con que litiguen, objeto del pleito (artículo 86); deben estar escritas en castellano (artículo 56); deben ser firmadas por el Juez y el secretario, con firma entera (artículo 80) y basta que el Juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos o principios jurídicos de acuerdo con el artículo 14 constitucional (pues se abolleron las antiguas fórmulas de las sentencias), pero deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y condenar o absolver el demandado y decidir todo los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate (artículo 81).

La fórmulas fueron condenadas por el legislador, siendo así que el formalismo en las sentencias, además de ser necesario, no puede substituirse, en su contenido lógico.

En efecto, el formalismo no es sino formalismo y éste es admitido en todas las legislaciones y es considerado como una indeclinable necesidad teórica y práctica.

Desde el punto de vista jurídico, para ALFREDO ROCCO, la sentencia es “el acto por el cual el Estado, por medio del órgano de Jurisdicción destinado para ello (Juez), aplicando la norma abstracta al caso concreto, indica aquella norma jurídica que el derecho concede a determinado interés”.

El propio autor considera que el elemento esencial y característico de la sentencia es el juicio lógico y, concluimos nosotros, no puede llegarse a un juicio lógico si no se exponen los hechos controvertidos, si no se analizan los preceptos legales aplicables y si no se expresa la conclusión respectiva, pues, como enseña CHIOVENDA, “sentencia es la resolución del Juez que afirma existente la voluntad concreta de la ley deducida en juicio”.

Si el legislador repugnaron los términos "resultando" y "considerando", no pudo suprimir los conceptos que los mismo encierran.

Desde del punto de vista formal, por tanto, en toda sentencia encontramos:

Identificación. El lugar, la fecha, la mención del juez, el nombre de las partes y el objeto del pleito son circunstancias que permiten identificar una sentencia y determinar, también, su validez jurídica.

Narración. La exposición de los hechos acontecidos durante el procedimiento o sea la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, contestación, etc.; los medios de prueba ofrecidos y desahogados por cada parte, los problemas jurídicos planteados y las incidencias que van a ser materia de resolución, es lo que constituye la parte narrativa del fallo.

Motivación. Es análisis de los hechos controvertidos con base en la valorización de las pruebas y a la luz de las disposiciones legales aplicables, así como la solución que a esos problemas jurídicos se dé. La aplicación de la norma abstracta a las situaciones de hecho es lo que constituye la motivación de una sentencia.

Resolución. La sentencia, jurídicamente, es esta parte del fallo, que condensa la voluntad del Estado en el caso concreto y que debe ser la conclusión lógica que resulte de la motivación de la sentencia, con base en su parte narrativa.

Autorización. Vimos que toda actuación debe ser firmada, tanto por el juez como por su secretario, para que tenga validez. Esta regla general tiene especial interés en el acto culminante de un proceso que consiste en la terminación del mismo, mediante la expresión de la voluntad del Estado en el caso concreto, o sea en la sentencia. (67)

“ Para el procesalista español Jaime Guasp la sentencia es el “acto del órgano jurisdiccional en que éste emite, su juicio sobre la conformidad o disconformidad de la pretensión de la parte con el derecho objetivo y, en consecuencia, actúa o se niega a actuar dicha pretensión, satisfaciéndola en todo caso”. Se puntualiza en este concepto la tarea del juzgador como aplicadora del derecho pues, el órgano jurisdiccional ha de resolver sobre la pretensión de la parte, con sujeción al derecho objetivo.

El procesalista James Goldschmidt se refiere a la sentencia definitiva como aquella que “finaliza el proceso, total o parcialmente, en una instancia”. Tiene la virtud esta definición de su valiosa brevedad pero, aunque es verdad que se produce la sentencia definitiva como un acto culminante en que se dice el derecho, no termina allí el proceso en una instancia pues, en ocasiones, para satisfacer la pretensión de la parte, no basta la sentencia sino que es necesario llevarla a sus últimos efectos, mediante los actos de ejecución y de reconocimiento de la sentencia.

De manera más amplia, nos indica el mismo autor: “El punto central de los actos judiciales son las resoluciones. Estas son las declaraciones de voluntad emitidas por el juez con el fin de determinar lo que se estima como justo.” Hemos de observar que, en efecto, la Justicia es un valor imbibido en las resoluciones judiciales pero, no debemos desconocer que el juzgador es un acatador de las normas jurídicas que lo rigen. En este sentido queremos pensar que, si la ley fuera injusta y el juez tuviera que resolver conforme a ella no podría dejar de aplicarla so pretexto de que es injusta.

El ilustre jurisconsulto uruguayo Eduardo J. Couture le da a la sentencia el triple carácter de hecho jurídico, de acto jurídico y de documento. Para él es un hecho “en cuanto constituye en sí misma un suceso, un acontecer humano que produce un nuevo objeto jurídico no existente antes de su aparición”.

“Es un acto jurídico porque el hecho está impulsado por la voluntad jurídica” (sin omitir la existencia de un documento).

Dados los conceptos de hecho jurídico, y acto jurídico y documento que expresa el mismo Eduardo J. Couture, sin duda que tiene el triple carácter. Es verdad que la sentencia representa un acontecimiento transformador del orden jurídico, que hay un acto de voluntad del juzgador con efecto jurídicos y no menos cierto es que, como sucede con otros actos jurídicos, éstos aparecen materializados en un documento que puede tener el carácter de documento público.

La sentencia judicial es el acto de voluntad neutral y soberana del órgano jurisdiccional, mediante el cual cumple el Estado su función de establecer la seguridad jurídica, estatuyendo, congruentemente con los extremos del debate, cuál es el derecho actualizado en el caso, que el Estado reconoce, y que, si fuere necesario, hará cumplir coactivamente. A diferencia de otros conceptos de sentencia, se destaca el valor seguridad jurídica. Consideramos que, en general, los valores jurídicos los trata de realizar la norma jurídica que obliga el juzgador y el juez sólo se ciñe a la norma legislada. Por otra parte, estamos de acuerdo en que la sentencia debe ser un acto neutral, dado que su papel ha de ser de árbitro en el juicio, donde las partes han controvertido sus respectivas posiciones.

La obra conjunta de José Castillo Larrañaga y Rafael de Pina después de distinguir entre sentencias interlocutorias y definitivas, expresan que sentencia debiera llamarse sólo a las resoluciones definitivas que ponen fin al proceso, y nos proporcionan el siguiente concepto: "es la resolución judicial en virtud de la cual el órgano jurisdiccional competente, aplicando las normas al caso concreto, decide la cuestión planteada por las partes". Este concepto es muy acertado en cuanto a que destaca el papel decisor de una controversia que le corresponde a la sentencia, igualmente nos atrae el hecho de que se haga referencia a la sujeción de los jueces a las normas que nos rigen. No obstante, ello tiene el inconveniente de que, el juez, al dictar sentencia, en ocasiones, topa con una laguna legal. En este caso, la decisión no se apega a normas pre-establecidas, sino que el juez realiza un papel creador integrador del Derecho. Por supuesto que, en este caso, el juzgador se somete a las normas que prevén la actuación del juez frente a la laguna legal. (58)

(58) CARLOS ARELLANO GARCIA. OB. CIT. PAG. 432 A 434.

“ Los Jueces -según disposición expresa del artículo 83 del Código de Procedimiento para el Distrito Federal- no podrán, bajo ningún pretexto, dilatar ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito.

Las sentencias deben dictarse dentro del plazo de quince días contados a partir de la citación para sentencia. Sólo cuando hubiere necesidad de que el tribunal examine documentos voluminosos, podrá disfrutar del término de ocho días más para dicho efecto (art. 87 del código citado). (59)

“ Los recursos son medios técnicos mediante los cuales el Estado atiende a asegurar el más perfecto ejercicio de la función jurisdiccional.

Por muy decidido que sea el propósito de los Jueces y tribunales de sujetarse al estricto cumplimiento de sus deberes, pueden incurrir en equivocaciones, aplicando indebidamente la ley, ya que, al fin, como hombres, no pueden sustraerse a la fallibilidad humana, y de aquí que se haya siempre reconocido la necesidad de establecer medios adecuados para la reparación de los agravios e injusticias que pudieran inferirse con esas posibles equivocaciones, concediéndose, al efecto, a quien se crea en este sentido perjudicado, facultad para reclamar aquella reparación, sometiendo la resolución judicial que irroga el agravio e injusticia a nuevo examen o revisión y enmienda, bien por el mismo juez o tribunal que la dictara, o por otros jueces o tribunales superiores, según los casos.

Llámase recurso judicial -escribe Fábrega- a la actualidad que a los litigantes compete de pedir la enmienda de una resolución judicial, algunas veces ante el mismo juez o tribunal que la dictó, pero, generalmente, ante un tribunal superior. El fundamento de los recursos judiciales -concluye- estriba en la fallibilidad humana; los jueces y tribunales pueden incurrir en error al dictar sus resoluciones, y, por tanto, es preciso conceder a los litigantes medios para enmendar estos errores.

Los recursos judiciales se establecen para garantizar un doble interés; el de las partes y el general o público, vinculado a la necesidad social de que la justicia se administre con el máximo de seguridades de acierto en los fallos.

Un buen sistema de recursos constituye una de las garantías más firmes de la administración de justicia. Por ello, el legislador se ha preocupado siempre, de manera especial, de poner a disposición

de los litigantes todos los que se han considerado indispensables para facilitar la rectificación de las resoluciones judiciales que, por cualquier circunstancia fundada, se consideren injustas, sin perjuicio de adoptar las prevenciones necesarias para impedir abusos. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (art. 683) establece que las sentencias no pueden ser revocadas por el Juez que las dictó; los autos que no fueren apelables y los decretos, por el contrario, pueden ser revocados por el Juez que los dicta, o por el que los sustituya en el conocimiento del negocio (art. 684 del código citado).

La distinción entre remedios y recursos, propuesta por algunos procesalistas, considerando que los remedios con los medios de impugnación que se resuelven por el mismo órgano jurisdiccional que ha dictado la resolución que se trate de combatir y los recursos aquellos cuya resolución corresponde a un órgano superior al que dictó, dentro de nuestro sistema procesal, carece de fundamentación doctrinal y de transcendencia práctica.” (60)

“ La palabra recurso proviene del sustantivo latino “recursos” que significa la acción de recurrir.

A su vez, el verbo recurrir alude a la conducta por la que un sujeto se dirige a otro para obtener alguna cosa.

En su acepción forense, la palabra recurso ha sido registrada gramaticalmente como la acción que se reserva el sentenciado para acudir a otro juzgador con facultades para revisar lo realizado por el Juez anterior.

Por tanto, la palabra recurso, en su significación gramatical forense, coincide plenamente con la institución procesal que deseamos examinar en este capítulo: la institución jurídica procesal que permite a alguna de las partes acudir a otro órgano jurisdiccional para que se ocupe de examinar lo realizado en el proceso en el que se interpuso el recurso, con las modalidades que imponga el derecho vigente.

(60) RAFAEL DE PINA Y JOSE CASTILLO LARRAÑAGA. OB. CIT. 351 Y 352.

El relevante procesalista argentino Ricardo Reilmundin sobre los recursos apunta que: "La ley ha instituido diversos medios de impugnación de las resoluciones judiciales, para fiscalizar la justicia de la decisión."

Convenimos con este distinguido autor que, en efecto, el recurso es un medio de impugnación de las resoluciones judiciales. Tal podría ser el género próximo característico de los recursos. A manera de diferencia específica, el tratadista en mención indica que el recurso se fiscaliza a la decisión pero, no únicamente en lo que hace a la justicia, más bien, la revisión se lleva a efecto para fiscalizar la legalidad e la resolución, respecto a ella misma y respecto del proceso que le antecede, si todavía es oportuno.

El gran jurista argentino Hugo Alsina produce un concepto de recurso similar: "Llámanse recursos, los medios que la ley concede a los particulares para obtener que una providencia judicial sea modificada o dejada sin efecto."

Estamos de acuerdo con Alsina en que, dentro de la figura jurídica de "recursos" es preciso que, la oportunidad de impugnación la conceda la ley. En cambio, juzgamos que, el recurso también se le puede conceder a una autoridad cuando ha participado como parte en un proceso, como sucede en el juicio de amparo o en un juicio de nulidad ante un tribunal fiscal, por lo que se le otorga a los particulares. Por otra parte, si bien la intención del particular es dejar sin efecto o por lo menos modificar la resolución impugnada, el resultado puede ser confirmatorio del fallo de la primera instancia.

El procesalista James Goldschmidt expresa: "Recursos son los medios jurídicos procesales concedidos a las partes, a los afectados inmediatamente por una resolución judicial y a los intervinientes adhesivos para impugnar una resolución judicial que no es formalmente firme, ante un tribunal superior (efecto suspensivo)."

Aceptamos que los recursos son medios de impugnación jurídico procesales dirigidos a combatir resoluciones judiciales,

que se conceden a las partes, a los afectados inmediatamente por una resolución judicial y a los intervinientes adhesivos. Es plausible también la observación de que la resolución judicial combatida aún no es firme. No obstante, no es requisito esencial que del recurso conozca un tribunal o juzgador que dictó la resolución. Por otra parte, los efectos de los recursos dependen del alcance que el legislador suele darles.

Los recursos tienen una prolongada tradición jurídica pues datan del Derecho Romano, según datos que nos proporciona Eugéne Petit:

“Hasta el final de la República, la sentencia tenía fuerza de cosa juzgada, en seguida de ser pronunciada, y las partes no podía atacarla para obtener una nueva decisión de alguna otra jurisdicción. La sentencia dimanaba, en efecto, de un juez a quien libremente han elegido y tienen la obligación de someterse. Únicamente en casos excepciones se podía obtener la sentencia la ‘revocatio in duplum’ o la ‘in integrum restitutio’. Pero bajo, el Imperio, quedó abierta una vía de recursos para todo los casos contra las sentencias: es la ‘apelación’ que permite hacer reformar la decisión de un juez y de obtener una nueva decisión. Desde entonces, sólo tiene fuerza de cosa juzgada, cuando ya no es susceptible de apelación o cuando la apelación ha sido rechazada.”

Ya sobre la “appellatio” en particular, nos indica Petit:

“La apelación data del principio del Imperio. Lo probable es que hubiese sido establecida por una ley ‘Julia Juriclarum’, teniendo por origen, sin duda alguna, el derecho, que pertenecía a todo magistrado bajo la República, de oponer su veto a las decisiones de un magistrado igual o inferior: esto era la ‘intercessio’. La persona que quisiera quejarse de la decisión de un magistrado, podía desde luego, reclamar la ‘intercessio’ del magistrado superior, ‘appellare magistratum’. De aquí procede la apelación. Pero el magistrado delante de quien se llevaba no se contentaba con oponer su veto a la sentencia: la anulaba también y la reemplazaba con una nueva sentencia...”

“La apelación es suspensiva; detiene la ejecución de la sentencia. El juez de la apelación confirma la primera sentencia, o la anula, dando una nueva. De esta nueva sentencia se puede aún apelar hasta haber llegado el último grado de Jurisdicción.”

En la clara exposición de Eugéne Petit, se destaca que el recurso permite acudir a otro órgano con el objeto de obtener una nueva sentencia en la que se confirma o se anula la sentencia anterior. He allí claramente determinado, en el que, después de revisado lo actuado y lo que se ha manifestado como Inconformidad, se confirma o se anula lo establecido en la sentencia anterior.

Los antiguos profesores de la Facultad de Derecho de la Universidad de México, hoy finados, José Castillo Larrañaga y Rafael de Pina, en la exploración doctrinal que realizamos, nos aportan un elemento de Interés que debemos de tomar en cuenta:

“Los recursos son los medios más frecuentes por virtud de los cuales se procede a la Impugnación de las resoluciones judiciales; pero no los únicos. Cuando se hace referencia a los recursos, no se agotan todos los medios posibles de Impugnar las resoluciones judiciales. Los recursos son medios de Impugnación de las resoluciones judiciales; pero no todo los medios de Impugnación son recursos.

“Existen, además de los recursos, procesos autónomos de Impugnación de las resoluciones, como v. gr., el amparo directo que autoriza el artículo 158 de la Ley Orgánica de los artículos 103 y 107 de la Constitución Federal (Ley de Amparo) o el recurso extraordinario de revisión de la ley española de 3 de febrero de 1881 (que pudiera articularse como un Juicio), y los procedimientos incidentales de Impugnación, tales como los de nulidad de actuación.”

El elemento de Interés es establecer que no todo medio de Impugnación es un recurso pues, hay medios de Impugnación que constituyen un juicio autónomo, como sucede con el amparo; o bien, hay medios de Impugnación que no constituyen un recurso sino un incidente como ocurre con la nulidad de actuaciones.

Por otra parte, los citados procesalistas aluden al objetivo que pretenden los recursos:

“Los recursos son medios técnicos mediante los cuales el Estado atiende a asegurar el más perfecto ejercicio de la función jurisdiccional.

“ Por muy decidido que sea el propósito de los jueces y tribunales de sujetarse al estricto cumplimiento de sus deberes, pueden incurrir en equivocaciones, aplicando indebidamente la ley, ya que, al fin, como hombres, no pueden sustraerse a la fallibilidad humana, y de aquí que se haya siempre reconocido la necesidad de establecer medios adecuados para la reparación de los agravios e injusticias que pudieran inferirse con esas posibles equivocaciones, concediéndose, al efecto, a quien se crea en este sentido perjudicado, facultad para reclamar aquella reparación, sometiendo la resolución judicial que irroga el agravio e injusticia a nuevo examen o revisión y enmienda, bien por el mismo juez o tribunal que la dictara, o por otros jueces o tribunales superiores, según los casos. (61)

(61) CARLOS ARELLANO GARCÍA. OB. CIT. PÁGS. 506 A 508.

CAPITULO 5. APORTACIONES PERSONALES A UN NUEVO SISTEMA PROCESAL.

5.1. *Depuración del Procedimiento Judicial en la Contestación de la Demanda para Controversia Destinadas a Casa Habitación.*

La Imperiosa necesidad de habitación en el Distrito Federal, ha sido uno de los aspectos más graves en el momento y la época histórica de estos tiempos; para el actual régimen administrativo.

Nos podemos percatar de la ininterrumpida llegada de cientos y miles de personas procedentes de diferentes Estados de la República Mexicana en busca de una mejor forma de vida, atrídos por un falso espejismo; ello ha ocasionado la creación de asentamientos humanos irregulares a lo largo y a lo ancho de nuestra ciudad capital, y por tal circunstancia se lanzan a la búsqueda de tomar en arrendamiento bienes inmuebles destinados a la casa habitación, oportunidad que aprovecharon los caseros para poner a la renta inmuebles descuidados, insalubres y carentes de todo tipo de servicio y desde luego dado a la enorme demanda impusieron rentas elevadas; como consecuencia de ello los inquilinos solicitaron la Intervención del órgano administrativo para acabar con la voracidad de arrendadores.

En el año de 1993 el C. Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Carlos Salinas de Gortari, expidió un decreto de fecha 19 de Julio de ese mismo año, publicado en el Diario Oficial el 21 del mismo mes y año, por el cual se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones del Código Civil, para el Distrito Federal en materia común y para la República en materia Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor. El citado decreto pretendía entrar en vigor a los próximos noventa días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Desafortunadamente por la actitud Tutelar en favor del inquilino, algunas organizaciones principalmente de Partidos Políticos,

hicieron manifiestas sus oposiciones argumentando que esas reformas podrían originar abusos excesivos por parte de los arrendadores y que aún más se verían perjudicados por los Derechos que actualmente tenían conquistados por la anterior Legislación; sin entender que éste decreto no perjudicaría a los juicios vigentes a la fecha de que surtiera sus efectos legales correspondientes, pero fue inútil ese razonamiento y por tanto con fecha 19 de Octubre de 1993, se decidió conceder un nuevo plazo para que esa Ley entrara en vigor y será hasta el 19 de Octubre de 1998; salvo las siguientes excepciones:

- Los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993.
- Los inmuebles que se encuentren arrendados en esa fecha, pero que su uso sea distinto del de habitación y
- Los inmuebles de nueva construcción siempre que el aviso sea posterior al 19 de Octubre de 1993.

Por tal circunstancia con el mencionado decreto se dejaron a salvo derechos adquiridos por inquilinos de casa habitación, de conformidad a la Legislación en vigor, así mismo los juicios que actualmente se encuentran en trámite o que en todo caso se inicien antes de la entrada en vigor del citado decreto se regirán por las disposiciones en nuestro actual Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; salvo las excepciones antes mencionadas.

Permítaseme emitir el comentario de que esta medida es desatinada y no hace más que confirmar la a veces equivocada tutela de nuestro régimen Gubernamental de ciertos grupos de personas que se sienten con el derecho de ser protegidos y a consecuencia de ésta actitud en el caso concreto interrumpen el fomento de la construcción de vivienda con un rango de dignidad e incluso se provocaría el auge de inversión que se tornaría en divisas en Ingresos que se transformarían más adelante en beneficio de nuestra sociedad mexicana.

Resulta doloroso mencionar que en el Distrito Federal se ha agudizado la falta de vivienda e incluso la ya existente puesta en

renta se nos presenta con una imagen verdaderamente crítica, decenas de colonias dan una cara de desperfectos que culminan en ruinas y ello es a consecuencia de que los propietarios de inmuebles que se dedican al arrendamiento ya no quieren o tal vez no se interesen en invertir su capital para ser mejoras, quizá porque el carácter proteccionista de la Ley que rige en la materia al caso concreto que nos ocupa, que les permite a los arrendatarios un sinnúmero de dilaciones cuando se ven en procedimiento legal esto origina que el arrendador tarde varios años en recuperar el bien de su propiedad.

Seguramente es una contienda sin razón entre casero e inquilino generando utilidades que benefician en ocasiones a los representantes legales que hábilmente prometen al inquilino tiempo de estancia en el inmueble desde luego con costos elevados; ¿que no sería conveniente? canalizar esas cantidades de dinero en la renovación del contrato o en beneficio directo de aquella habitación.

Desde mi muy personal punto de vista estimo ilógico que existan cuarenta juzgados del Arrendamiento Inmobiliario encargados de resolver cuestiones de habitación, sería más conveniente que esos gastos producto del erario podrían aplicarse a renglones como la seguridad social, por mencionar alguno.

Estimo además, que la actividad del arrendamiento es como otras tantas funciones que provocan una inversión mercantil desde luego, con el propósito de mejorar condiciones de vida y crecimiento social. Tenemos a la vista la reciente creación por el Ejecutivo Federal, del Programa Nacional de Solidaridad, cuyo propósito es crear mejores condiciones de vida a la ciudadanía de poblados, municipios y grandes ciudades que configuran la República Mexicana. Reconociendo el acierto de nuestras autoridades, por combatir al paternalismo que imperó por muchas décadas; ahora se conjuga la responsabilidad entre pueblo y Gobierno dejándose ver el esfuerzo de uno y otro, que dan como resultado frutos al alcance de nuestros sentidos.

Por último, si nos encontramos ante un Tratado de Libre Comercio ya suscrito con países de la calidad de Canadá y Estados

Unidos de Norteamérica; que nos obliga a contruir una real competencia de bienes y servicios, ¿por qué razón se difiere la entrada en vigor de una ley cuyo propósito es reestructurar de fondo el aspecto habitacional que aqueja sector importante de la población?

- Parece ser que pudieron más las minorías.-

Estimo prudente transcribir el contenido del Decreto por el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 21 de Julio de 1993.

DECRETO

“EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, D E C R E T A:

SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I, 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

Art. 2398.-

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

Art. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Art. 2407.- (Se deroga).

Art. 2412.- ...

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

II a V.- ...

Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

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

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

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

Art. 2448-D.-

(Se deroga).

Art.- 2448-I.- (Se deroga).

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

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

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

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

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

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

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

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

Art. 2448-L.- (Se deroga)

Art. 2449.- (Se deroga)

Art. 2450.- (Se deroga)

Art. 2451.- (Se deroga)

Art. 2452.- (Se deroga)

Art. 2453.- (Se deroga)

Art. 2478.- (Se deroga)

Art. 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día pre fijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485.- (Se deroga)

Art. 2486.- (Se deroga)

Art. 2487.- Si después de terminado el plazo por que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Artículo 2488.- (Se deroga).

Art. 2489.- ...

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

II y III.- ...

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

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

Art. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato.

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

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

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

Art. 2491.- (Se deroga)

Art. 2494.- (Se deroga)

Art. 3042.- ...

I a IV.- ...

... (Se deroga).

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271 cuarto párrafo 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo y se derogan los artículos 489 a 499 y

525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento Inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Art. 114.- ...

I a V.- ...

VI. La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

VII.- ...

Art. 271.- ...

...

...

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deja contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Art. 285.- ...

...

Tratándose de juicios de arrendamiento Inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras

sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Arts. 489 a 499.- (Se derogan).

Art. 517.- ...

...

I a III.- ...

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Art. 525.- ...

...

...

... (Se deroga)

Art. 731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias de aquéllas dicten no se dará recurso alguno.

“TITULO DECIMO SEXTO-BIS

De las Controversias en Materia de Arrendamiento

Inmobiliario”

Art. 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A 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 reglas de este título, en la conducente. Igualmente la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo los documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Art. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el Juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de Ley que deberá fijarse entre los 25 y 36 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvención dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvención se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho 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.

Art. 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I.- 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 les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o 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 éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

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

Art. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas emitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se ecuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admítidas;

III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Art. 962.- En caso de que dentro del Juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 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.

Art. 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el Inmueble motivo del arrendamiento.

Art. 964.- Los Incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del Juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Art. 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del Juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el Juez la admitirá si procede y reservará 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. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Art. 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

ARTICULO TERCERO.- Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Art. 73.- Los actos relacionados con inmuebles, sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán reglando por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D.F., a 14 de Julio de 1993.- Dip. **Juan Ramiro Robledo Ruiz**, Presidente.- Sen. **Mauricio Valdés Rodríguez**, Presidente.- Dip. **Luis Moreno Bustamante**, Secretario.- Sen. **Gustavo Salinas Iñiguez**, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de Julio de mil novecientos noventa y tres.- **Carlos Salinas de Gortari**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, **José Patrocinio González Blanco Garrido**.- Rúbrica. (62)

Esperemos pacientemente las nuevas reformas ya que por el momento aunque aprobadas están suspendidas en un período de receso, sin embargo, propongo algunos ajustes y cambios por lo que

se refiere concretamente a la contestación de la demanda cuando se trate de controversias de casa-habitación.

Respecto al artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles propongo que deba ser derogado y de manera concreta la anulación del C. Conciliador, ya que estimo infructuosa su labor al querer encontrar que las partes en controversia lleguen a un acuerdo conciliatorio; sería conveniente que el C. Secretario de acuerdos de cada juzgado instara a las partes ya sea en la audiencia de la ley o en cualquier tiempo avenidas, sería propio que los recursos que percibe el mencionado funcionario y personal de apoyo que lo asiste, se canalizará para mejorar las percepciones de los demás empleados de cada juzgado.

Se hace conveniente referirnos al año de 1985 donde no se requería de la figura de un conciliador y donde se les daba a las partes en juicio la oportunidad de que en cualquier etapa del mismo se llegara a un acuerdo conciliatorio en contraste con la ley vigente en que se establece una audiencia para buscar única y exclusivamente la conciliación de las partes.

Aún más el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 960 establece: "El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de ese Código. Si se opusiera excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca pruebas que considere oportunas.

En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ellas al acto a fin de que conteste en un término de 5 días.

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

En las reformas de la ley mencionada el 21 de Julio de 1993, se establece en el artículo 959 del Código de procedimientos civiles lo siguiente:

“Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ellas a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, 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.”

Definitivamente entre uno y otro artículo hay cambios sustanciales que desde luego hacen más pronta y expedita la solución del procedimiento que ponga fin a la controversia entre las partes, pero a mi juicio el legislador debió profundizar en relación a la admisión de la reconvencción que en su caso pueda haber ofrecido la demandada, ya que en la mayoría de los casos de esta índole el demandado ofrece esa reconvencción bajo el argumento de que el arrendador celebró en forma verbal un contrato de arrendamiento por más tiempo de vigencia del que el anterior tenía y con una misma renta o con un incremento mínimo -creo que esos argumentos son por demás falsos sin dejar de reconocer que en otros tantos casos sí haya sido cierto ese contrato, pero propongo que no deba admitirse la reconvencción cuando se trate específicamente de la celebración de un contrato verbal, ya que como la misma ley lo previene en su artículo 2448-C del Código de Procedimientos Civiles, al que todavía parcialmente no ha entrado en vigor, en el sentido de que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario SALVO CONVENIO EN CONTRARIO, creo que la manifestación del demandado reconvenccionista propone ese argumento para efecto de que deba darse entrada a esa reconvencción pero solo para dilatar

más su proceso pero de antemano sabe que o son ciertos los hechos aunque la funda, pero aún más se pone en peligro la existencia del contrato de arrendamiento que se acompaña como documento fundatorio de la demanda formulada por el acto ya que si por alguna razón el propio actor no comparece a la audiencia de ley y la demandada ofreció la confesional personalísima de ésta debidamente preparada se le tendrá por fictamente confesados los hechos en que la demandada haya fundado su reconversión ya que así lo ha resuelto el H. Tribunal Colegado en Materia Civil, al considerar que aún cuando se exhibió a la demanda el contrato base de la acción y así el demandado no compareció a audiencia de la ley indebidamente preparada resolvió que se tenían por confesado los hechos como ciertos de la reconversión planteada por la demandada, es desde luego un criterio muy serio y apegado a derecho pero en realidad a mi saber y entender no creo posible la existencia de un contrato verbal propuesto por el mismo arrendador y argumentado por el arrendatario con una renovación por demás lógica y falsa del Inquilino.

Por tal circunstancia propongo que al reconvenir el demandado el juez no admita tal reconversión si la misma se trata de la prórroga verbal del contrato, y no así en todos los demás casos, que pueden ser ciertos y probado como mejoras por el arrendador, reparaciones urgentes que pone en peligro la finca arrendada y las demás que previene la Ley para ese efecto.

Pruebas que deben ofrecerse por las partes en Procedimiento Judicial para Controversia de Arrendamiento Destinadas a Casa Habitación.

Por lo que respecta al ofrecimiento de pruebas por las partes en su período correspondiente, en el capítulo anterior hemos tratado de dejar en claro las bases de lo que la ley determina para ese efecto.

Independientemente de lo anterior permítaseme manifestar que las pruebas que ofrecen las partes en un procedimiento de controversia de arrendamiento son dilatorias para conocer la verdad de los hechos, efectivamente no puedo dejar de reconocer, máxime que nuestro Código de Procedimientos Civiles lo establece en el sentido de que el C. Juez recibirá las pruebas necesarias para conocer de los hechos controvertidos y también cualquier medio por el cual logre dar con esa verdad...

Propongo modificar el ofrecimiento de las pruebas, y de manera las que le corresponden al inquilino demandado en controversia por terminación de contrato de arrendamiento; desde luego las documentales que conforme a Derecho sean ofrecidas, públicas y privadas que vayan relacionadas con los hechos controvertidos y sean admitidas por el C. Juez competente.

- La confesional

- La documental Privada, consistente en el contrato base de la acción.

- La pericial grofoscópica o calligráfica, sólo en los casos de que el demandado desconozca como suya la firma que calce en el contrato documento base de la acción intentada.

- La pericial en Ingeniería, sólo en los casos en que el inquilino cuente con un documento cierto del arrendador; donde se acredite que el propietario consintió reparaciones en la finca arrendada.

- La presuncional en su doble aspecto legal y humano.

- La instrumental de actuaciones.

Aparentemente parecería que se desconocen derechos consagrados en nuestra carta magna, como lo son el de audiencia pero lo cierto es que la aceptación de esas pruebas, propongo, hacen más ágil y rápido un procedimiento.

Ya que en la mayoría de los casos de esta índole la parte demandada y casi siempre el abogado o apoderado que representa ese interés hace hasta lo imposible por dilatar el procedimiento proponiendo pruebas como lo son la testimonial de aquéllos testigos que de antemano BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD no los puede presentar y pide sean citados por ese H. Juzgado que conoce del asunto, la pregunta sería, ¿es cierto ello entonces porque sabe el domicilio de estos y por aquellos relaciona entonces con los hechos controvertidos que es alguien que sabe y le consta que el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes fue contrario a los que ellas mismas firmaron que el contrato se prorrogó exactamente en un tiempo lugar y modo específico la verdad no considero que sea así la formalidad del contrato escrito hace manifiesta la voluntad de las partes y no puede romperse con el testimonio de personas que en muchos casos pueden saber donde vive el inquilino pero no siempre cual es el número de departamento de la localidad que esta en arrendamiento o saber como se llama el casero son preparativos momentos antes de la celebración de la audiencia o en otros muchos casos viene el desistimiento de la parte demandada de los testigos ofrecidos.- Lo anterior viene a decir que en todos los juicios se deje de recibir el testimonio pero si en el caso específico de la terminación del contrato de arrendamiento.- y aun más como es posible que se permita a la demandada inquilina ofrecer la testimonial foranea que de entrada y previa garantía se amplíe el período extraordinario de tres meses en razón a la distancia con un Interrogatorio que es por demás necio y que solo se les pregunta si sabe y le consta al testigo si este supo que el arrendador prorrogó por tantos años más el contrato y con la misma o un poco más la renta, el interés más bien sería dilatar el resultado de una sentencia que condena a desocupar el inmueble de ninguna manera puedo dejar reconocer que hay situaciones de derecho como lo puede ser la nulidad, la rescisión, la confusión, la pérdida o destrucción del bien dado en arrendamiento la expropiación y la evicción pero no así la terminación de un contrato que más pueden probar las partes que simplemente se venció el contrato y que el arrendador quiere se le

devuelva el bien de su propiedad por que razón antes de verse el contrato el Inquilino propone una renovación y si no es oído por su arrendador, una prórroga legal y no esperarse el vencimiento para intentar dilaciones.

Parece que estoy en contra del Inquilino pero no es cierto sólo deseo que haya modificaciones a nuestro código de procedimiento civiles que facilite las relaciones entre ambas partes contratantes y se fomente este contrato que hace mover a todo un país que a su vez mueve en gran parte una economía, esto es cierto, tal es el caso de que se tuvo que llegar a descongelar las rentas para volver a resurgir el contrato como tal y no enviciarse en ayuda parcelal en beneficio de Inquilinos que no tienen más esperanza de trabajar y salir adelante ya que sus rentas eran totalmente bajas y ridículas para el arrendador propietario.

No implica una actividad mercantilista pero es o no cierto que el contrato de arrendamiento es como cualquier otro contrato que tiene por objeto un beneficio monetario pues sí eso a mi juicio debe entenderse como un contrato entonces que vamos a proponer en arrendamiento a los extranjeros en el caso del tratado de libre comercio ya suscrito, inmuebles en ruinas o inmuebles deteriorados o carentes de servicios, debemos de fomentar al contrato de arrendamiento como una industria un derecho de mover una economía de la iniciativa privada una confianza absoluta de este para invertir en bienes raíces o que sera cierto que los empresarios que quieren invertir en nuestro país van a vivir en hoteles. Parece irónico decirlo así pero no es el sentido que quiero expresar solo que se fomente una casa digna donde vivir ¿por que razón no empezamos con nuestros compatriotas que quieren vivir bien pero que también no cuenten con un proteccionismo de nuestro gobierno?.

Es cierto que se ha acabado con la mayoría de subsidios que no eran solo más que un cáncer para el país, pues ahora acabemos con un proteccionismo absurdo a mi juicio para el Inquilino, hagamos simplemente sencillo nuestro sistema de derecho en darle el mismo tratamiento al arrendatario como cualquier contrato, y los resultados se verán reflejados en una mayor confianza para fomentar el aspecto de inversión para la vivienda que hace mucha falta.

La ley, la teoría y la práctica han cambiado a cargo del Presidente de la República Lic. CARLOS SALINAS DE GORTARI, no se ha cansado de repetir INVIRTAMOS EN MEXICO, ¿es o no cierto que los capitales que habían salido al extranjero regresaron? ¿es o no cierto que la banca privada dejó de ser nacional y se volvió de la iniciativa privada? ¿es o no cierto que se propuso el tratado de libre comercio como un camino de mejorar nuestra economía?, pues bien que se de el cambio el crecimiento sustancial de todos, solo cumpliendo con nuestras obligaciones, ¿o es acaso que ya va a dejar de existir el arrendamiento de vivienda?, por que es preferible vender que rentar pues la Tesorería de la Federación y la Secretaría de Hacienda, puede captar cantidades extraordinarias de causantes que quieren vivir el arrendamiento y no sentirse solo ante una debilidad de minorías que rompen con ese multicitado contrato.

E insisto de alguna manera, los únicos beneficiados son los abogados que manejan juicios de arrendamiento que cobran más a las partes que lo que estas podían arreglar para renovar un contrato o para darlo por terminado.

5.3.

Abrogación del Decreto por el cual se crea la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Basado en los argumentos que he expresado en el capítulo inmediato anterior, y sin que parezca una pretensión voluntariosa si no por el contrario una firme convicción para conseguir que los procedimientos tengan celeridad y se encuentren soluciones prontas en materia de arrendamiento; propongo que en los tribunales competentes en materia de arrendamiento se desvanezca la lentitud de un proceso, el actuar específico de la Central de Notificadores y Ejecutores no alcanzó sus objetivos que pretendía al incursionarse en la estructura del propio Tribunal de Justicia según lo argumenta el contenido del decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común en el Distrito Federal y que a continuación transcribo para demostrar que el propósito del Ejecutivo Federal en funciones es loable.

CC. SECRETARIOS DE LA CAMARA DE SENADORES DEL H. CONGRESO DE LA UNION.

PRESENTE S

LA PARTICIPACION DE LOS DIVERSOS SECTORES SOCIALES EN LA PLANEACION DEMOCRATICA DEL DESARROLLO NACIONAL ES IMPERATIVO CONSTITUCIONAL QUE SE HA TRADUCIDO EN NORMA PERMANENTE DE MI GOBIERNO.

ES INCUESTIONABLE QUE LA CONSULTA POPULAR, PRESENTE EN TODA LA REPUBLICA, CONSTITUYE UNO DE LOS MEDIOS MAS IDONEOS PARA RECOGER LAS DEMANDAS, ASPIRACIONES E INQUIETUDES SOCIALES, CON EL PROPOSITO DE INCORPORARLAS A LOS MULTIPLES Y VARIADOS PROGRAMAS DE DESARROLLO, ELABORADOS DENTRO DEL AREA DE LA PLANEACION DEMOCRATICA DEL PAIS.

LA NECESIDAD IMPERIOSA DE MODIFICAR DIVERSOS ASPECTOS DE NUESTRO ORDEN JURIDICO VIGENTE, A FIN DE ADECUARLOS A LAS NUEVAS CONDICIONES SOCIALES Y A LOS REQUERIMIENTOS INSOSLAYABLES DE UNA SOCIEDAD SIEMPRE DINAMICA, HAN HECHO CONVENIENTE EL EMPLEO DE LOS MEDIOS DE PLANEACION DEMOCRATICA, PARA ENCONTRAR LAS SOLUCIONES QUE FORTALEZCAN Y MEJOREN A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA.

DENTRO DEL MISMO MARCO DE PARTICIPACION CIUDADANA, EL MES DE JUNIO PASADO TUVO LUGAR UN IMPORTANTE FORO DE CONSULTA POPULAR PROMOVIDO A MI PETICION, POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. EN ESE ACONTECIMIENTO DE SINGULAR TRASCENDENCIA PARA LA JUSTICIA DEL FUERO COMUN DE ESTA CIUDAD, Y PARA LA VIDA DEMOCRATICA, DEL PAIS, SE ESCUCHO EN LA VOZ DE MAGISTRADOS, JUECES, ABOGADOS LITIGANTES, MAESTROS, TRATADISTAS DEL DERECHO CIUDADANO, LA EXIGENCIA DE HACER REALIDAD EL ANHELO DE CONTAR CON UNA JUSTICIA SUSTENTADA EN LOS PRINCIPIO DE EFICACIA, HONRADEZ, IMPARCIALIDAD, EFICIENCIA Y ESPECIALIZACION ASI COMO EN LOS PRONTITUD Y EXPEDITEZ, CONSAGRADOS EN NUESTRA LEY FUNDAMENTAL Y CONSUSTANCIALES A TODO ESTADO DE DERECHO.

ANTE LOS INSISTENTES RECLAMOS DE LETRADOS Y PUBLICO EN GENERAL, QUE SE HAN DEJADO ESCUCHAR COMO UN VERDADERO CLAMOR POPULAR, HE CONSIDERADO QUE LA MEJOR RESPUESTA A SUS DEMANDAS SE ENCUENTRA EN ESTA INICIATIVA QUE SE PROPONE REFORMAR Y ADICIONAR LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL, A FIN DE CONVERTIRLA EN UN EFICAZ INSTRUMENTO QUE SIRVA TANTO PARA MEJORAR LA ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE DICHS TRIBUNALES, COMO PARA LOGRAR UNA ADMINISTRACION DE JUSTICIA QUE REUNA EN SI LOS ATRIBUTOS ENUNCIADOS ANTERIORMENTE.

EL PROPOSITO DE REFORMAR LA LEY ORGANICA EN VIGOR, NO OBEDECE, EN CONSECUENCIA, A UN SIMPLE DESE DE INNOVAR DETERMINADOS MARCOS JURIDICOS DENTRO DE LA PRACTICA LEGISLATIVA, SINO A LA NECESIDAD DE ADECUAR EL DERECHO VIGENTE A UNA NUEVA REALIDAD SOCIA, PUESTA DE MANIFIESTO EN LAS CONSULTAS POPULARES A QUE HACEN ALUSION LOS PARRAFOS ANTERIORES.

DE NO MENOR RELEVANCIA SON LAS REFORMAS QUE SE PRETENDEN IMPLANTAR EN LA ADMINISTRACION DE LA JUSTICIA DEL FUERO COMUN, Y QUE SE HALLAN ENCAMINADAS HACIA UNA MAYOR PARTICIPACION Y VIGILANCIA DE LOS JUECES EN LOS JUICIOS QUE SE VENTILAN EN SUS RESPECTIVOS JUZGADOS, DE ACUERDO CON EL PRINCIPIO DE INMEDIATEZ SUBJETIVA QUE DEBE INFORMAR AL PROCEDIMIENTO.

LA ADICION DEL ARTICULO 51 BIS Y LA REFORMA DE LOS ARTICULOS 62, 64, 67, 68, 69, 69 BIS, ASI COMO LA MODIFICACION DEL CAPITULO CUARTO DEL TITULO DECIMO, CONSTITUYEN UNO DE LOS OBJETIVOS PRIMORDIALES DE NUESTRA INICIATIVA, YA QUE CON LAS REFORMAS Y ADICIONES ANTERIORES SE TRATA DE INTRODUCIR IMPORTANTES MODIFICACIONES AL SISTEMA JUDICIAL DEL FUERO COMUN, MEDIANTE LA CREACION DE LA OFICINA CENTRAL DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES Y LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES; INNOVACIONES ESTAS QUE, INSPIRADAS EN LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE PRONTITUD Y EXPEDITEZ DE LA JUSTICIA, SE PROPONEN AGILIZAR LOS PROCEDIMIENTOS CIVILES, FAMILIARES, CONCURSALES, Y EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIOS, A LA VEZ QUE POSIBILITAR AL JUZGADOR UN MAYOR MARGEN DE TIEMPO QUE LE PERMITA UNA MEJOR ATENCION A LAS CUESTIONES JURISDICCIONALES.

FINALMENTE SE DEBEN DE SUBRAYAR EN ESTA EXPOSICION DE MOTIVOS QUE LA PRESENTE INICIATIVA CONGRUENTE CON LOS PRINCIPIOS DE LA RENOVACION MORAL DE LA SOCIEDAD, SE PREOCUPA POR FORTALECER EL SISTEMA DE APLICACION DE LAS FALTAS ADMINISTRATIVAS DE LOS SERVIDORES DE LA JUSTICIA, TODA VEZ QUE PLANTEA IMPORTANTES REFORMAS Y ADICIONES EN RELACION CON LOS ARTICULOS 277, 279, 288, 292, 293, 297 Y 299, A EFECTO DE PRECISAR LOS ORGANOS COMPETENTES PARA APLICAR LAS SANCIONES ESTABLECIDAS, O BIEN PARA MEJORAR EL PROCEDIMIENTO DE SUBSTANCIACION DE LAS MISMAS, CUMPLIMENTANDO EN ESOS TERMINOS LO QUE AL RESPECTO DISPONEN TANTO LA LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS, COMO LA PROPIA CONSTITUCION POLITICA DEL PAIS.

POR LO EXPUESTO Y CON FUNDAMENTO EN LA FRACCION I DEL ARTICULO 71 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SOMETO A LA CONSIDERACION DEL H. CONGRESO DE LA UNION, POR EL DIGNO CONDUCTO DE USTEDES, LA SIGUIENTE INICIATIVA DE

DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA
DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL 13 DE ABRIL DE 1987

En definitiva la voluntad de ejecutivo federal fue la de encontrar soluciones que fortalecieran la administración de justicia, y, como casi siempre sucede, esa extraordinaria idea se viene abajo por la aplicación que en la práctica se da, ya que o bien no se entiende, o como cualquier sistema nuevo hasta en tanto no se aplica se ve el resultado, a mi juicio, la creación de esa oficina vino a hacer más lentos y tediosos los procedimientos judiciales, y lo más grave es que en la intervención de esa oficina que no ve sobre el fondo jurídico de los juicios directamente los retarda, ya que al concentrar todos los juicios a la misma, ya sea por emplazamiento o citación y ejecución, como en todo deben de llevar un orden pero el mismo produce excesivo cúmulo de expedientes y la falta de personal hace mas "costosos los juicios" desde luego esta aseveración no es una denuncia, sino simplemente es por todos bien sabido que los ejecutores o notificadores cobran una cantidad en dinero que en muchos casos hasta llegan a porcentaje del juicio inicial para cumplir con su cometido que debe de ser gratuito por ley, pero ese no es el caso que me ocupa y por ello solo me refiero a la dilación que produce el sistema a seguir ello solo me refiero a la dilación que produce el sistema a seguir por la central de Notificadores y Ejecutores, por ello resulta conveniente transcribir el organigrama que sigue esa oficina desde que llega un expediente a la misma en los siguientes términos:

LA DIRECCION DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES

- JUECES.
- PARA REALIZAR LAS NOTIFICACIONES POR LOS
- POR LOS JUECES.
- PARA PRACTICAR LAS EJECUCIONES ORDENADAS
- PARA EL CONOCIMIENTO DE AMPAROS.
- PARA PROPORCIONAR INFORMACION AL PUBLICO
- SOBRE NOTIFICACIONES.
- PARA ATENDER QUEJAS PRESENTADAS POR ESCRITO.
- PARA RENDIR EL INFORME MENSUAL A PRESIDENCIA.

PROCEDIMIENTO: PARA REALIZAR LAS NOTIFICACIONES ORDENADAS POR LOS JUECES.

OBJETIVO: ENTREGAR A LOS INVOLUCRADOS EN UN PROCESO JUDICIAL LAS NOTIFICACIONES EMITIDAS POR LOS CC. JUECES.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES VENTANILLA DE RECEPCION.

ACTIVIDADES:

- RECEPCION DE CEDULAS.

- Recibe del Juzgado paquete de cédulas de notificación en original y copia y la relación en original y 4 copias.

- Coteja las cédulas contra la relación

- Si contiene cédulas no registradas las regresa sin aclaración.

- Si faltan cédulas listadas anota en la relación "no se entregó".

- Revisa que las cédulas de notificación contengan los siguientes datos: número y tipo de Juzgado, nombre del actor y del mandado, tipo de juicio, nombre y domicilio de la persona a notificar y fecha del auto.

Verifica que las cédulas estén selladas y folladas.

- Si es notificación de emplazamiento, verifica que las copias de traslado estén folladas, selladas y cotejadas por el Juzgado.

- Si es notificación para audiencia, se cerciora de que la entrega de la cédula a la Dirección sea con un mínimo de 8 días de anticipación a la fecha de la audiencia; en la relación revisa el número de hojas, fecha de envío del paquete, número y tipo de Juzgado, sello del Juzgado y firma del Secretario de Acuerdos.

- Si alguna de las cédulas no cumple con los requisitos mencionados, anota "NO" en la relación a un lado de la información que corresponde a la(s) cédula(s) rechazada(s).

- Anota en la relación de envío el número total de cédulas recibidas; enumera las cédulas y las copias de traslado, firma la relación original y copias y las sella de recibido.

- Separa y entrega al Juzgado las copias 1 y 2 de la relación y las cédulas rechazadas.

EL AREA RESPONSABLE: EL JUZGADO.

ACTIVIDADES:

- Recibe copias para su integración a las carpetas de información del Juzgado y las cédulas rechazadas para su análisis y su posterior corrección.

EL AREA RESPONSABLE: LA VENTANILLA DE RECEPCION

ACTIVIDADES:

- Turna el original de la relación a la ventanilla de información de notificaciones.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES. VENTANILLA DE INFORMACION DE NOTIFICACIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe el original de la relación de envío y la integra a la carpeta para información, por día y por materia.

- CODIFICACION.

EL AREA RESPONSABLE: VENTANILLA DE RECEPCION.

ACTIVIDADES:

- Turna las cédulas y la copia 3 de la relación de envío a la sección de codificación y archiva la copia 4.

EL AREA RESPONSABLE: SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES SECCION DE CODIFICACIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe cédulas y copia de la relación. Verifica en el Libro de Códigos de la Dirección de Notificadores y Ejecutores y anota el código correspondiente a la Delegación y Colonia del domicilio a notificar.

- Separa las cédulas Irregulares (cuyo domicilio no fue posible codificar) de las regulares y elabora relación de cédulas regulares y de Irregulares, anotando número progresivo, número de expediente, nombre del actor y del demandado.

- Archiva la copia 3 de la relación de envío y turna al área de captura las cédulas con las relaciones.

- CAPTURA Y ASIGNACION DE NOTIFICACION.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES. SECCION DE CAPTURA (TURNO MATUTINO).

ACTIVIDADES:

- Recibe la documentación y revisa que el número de cédulas entregadas corresponda al número de las relacionadas.

- Si no es así aclara con la ventanilla de recepción a través del Supervisor de Captura.

- Si está correcto distribuye las cédulas entre las capturistas.

- Captura número y tipo de Juzgado, número de expediente, año, tipo de juicio, nombre del actor y del demandado, datos de la persona a notificar (nombre, dirección, clave de la Delegación, número de colonia, copias de traslado, total de hojas por notificación y total de notificaciones) y anota el número de folio que asigna la terminal en el original y la copia de las cédulas de notificación.

- Solicita la relación de lo captura para asignación a la Unidad Departamental de Operación de la Dirección de Informática.

EL AREA RESPONSABLE: LA DIRECCION DE INFORMATICA. UNIDAD DEPARTAMENTAL DE OPERACION. CAPTURA (TURNO MATUTINO).

ACTIVIDADES:

- Recibe la solicitud, procesa la información y remite relación de lo capturado.

Recibe la relación de lo capturado y coteja éste con las cédulas.

- Si no está bien captura corrige.

- Entrega las cédulas y la relación al turno vespertino.

EL AREA RESPONSABLE: LA CAPTURA (TURNO VESPERTINO).

ACTIVIDADES:

- Recibe las cédulas y la relación y coteja que el número de cédulas recibidas corresponda al número de cédulas relacionadas.

- Si no está completas, aclara con el área de captura del turno matutino.

- Solicita a la Unidad Departamental de Operación la asignación de cédulas por ruta a los notificadores.

EL AREA RESPONSABLE: LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE OPERACION.

ACTIVIDADES:

- Recibe solicitud de asignación, procesa la información y emite el Libro de Diligencias y las relaciones de trabajo por notificador.

EL AREA RESPONSABLE: LA CAPTURA (TURNO VESPERTINO).

ACTIVIDADES:

- Recibe el Libro de Diligencias y las relaciones de trabajo, integra paquetes de trabajo de acuerdo a la asignación, anexa a cada paquete la relación correspondiente y los turna a la mesa de entrega de trabajo.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION NOTIFICACIONES. MESA DE ENTREGA DE TRABAJO.

ACTIVIDADES:

- ENTREGA DE TRABAJO.

- Recibe los paquetes de trabajo y el Libro de Diligencias y acomoda los paquetes por turno del notificador asignado y por orden alfabético.

- Revisa en cada paquete las cédulas una por una, cuenta el número de hojas de que consta el documento, las anota en el original de la cédula así como en el Libro de Diligencias y anexa los formatos necesarios para el acta de razonamiento del notificador.

EL AREA RESPONSABLE: EL NOTIFICADOR.

ACTIVIDADES:

- Acude a la mesa de entrega de trabajo, firma su asistencia y solicita las cédulas de notificación que le fueron asignadas para dillgenciar.

TRABAJO. EL AREA RESPONSABLE: LA MESA DE ENTREGA DE

ACTIVIDADES:

- Entrega al notificador el paquete correspondiente.

EL AREA RESPONSABLE: EL NOTIFICADOR.

ACTIVIDADES:

- Recibe paquete y revisa si las cédulas asignadas corresponden a su ruta y verifica que cada cédula éste a tiempo para practicarse la dilligencia.

- Si la asignación es correcta y acepta el paquete completo, firma de recibido en el Libro de Dilligencias y anota la fecha de recepción.

- Si no corresponde una notificación o no está a tiempo, escribe en la cédula la razón por la que no procede y la regresa a la mesa de entrega de trabajo.

TRABAJO. EL AREA RESPONSABLE: LA MESA DE ENTREGA DE

ACTIVIDADES:

- Recibe la(s) cédula(s) que no podrán ser dilligenciadas por el notificador y anota en el Libro de Dilligencias la clave

correspondiente al motivo del rechazo y la descarga de la relación de trabajo, anotando "no se entregó" a la derecha de los datos de la(s) cédula(s) y entrega la relación de notificador.

- Revisa los paquetes que no fueron solicitados, separa y guarda los que sean factibles de entregarse al día siguiente al notificador asignado originalmente, elabora relación de las cédulas rechazadas por causas justificadas, anotando número de expediente y número de Juzgado y tipo de Juzgado y la turna a la Unidad Departamental de Notificaciones. Actividad No. 38.

EL AREA RESPONSABLE: EL NOTIFICADOR.

ACTIVIDADES:

- Recibe la relación de trabajo, firma el Libro de Diligencias anotando fecha de recepción.

- DILIGENCIACION.

- Acude al área de trabajo asignada por la Dirección de Notificadores y Ejecutores para cumplir con la notificación que ordenó el Juez.

- Si se encuentra la persona a notificar, entrega la cédula original y copias de traslado e informa al notificado como proceder.

- Recaba firma en las copias de las cédula y levanta razón de que practicó.

- Si no se pudo practicar la notificación, levanta razón asentando las causas por la que no fue posible diligenciar.

- DEVOLUCION DEL TRABAJO ASIGNADO.

Regresa copia de las cédulas asignadas y las actas firmadas de la diligencias practicadas y/o la documentación completa de las no practicadas a la mesa de devolución de cédulas.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES MESA DE DEVOLUCION DE NOTIFICACIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe la documentación y revisa que las cédulas lleven anexa su razón con el nombre y firma del notificador, si no están completas las cédulas regresan al notificador para que corrija.

- Anota en el Libro de Diligencias correspondiente a la fecha de asignación la clave que indentifica la razón, fecha de ésta y la fecha de recepción de la(s) cédula(s) regresada(s) y firma.

- Anota en la relación de trabajo del notificador, clave de la razón y fecha de recepción y firma de recibido; regresa al notificador a manera de comprobante de entrega.

- Integra paquetes de cédulas notificadas y de cédulas no diligenciadas y elabora las relaciones correspondientes, con número de expediente y Juzgado, y turna los paquetes y las relaciones a la Unidad Departamental de Notificaciones.

EL AREA RESPONSABLE: SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES UNIDAD DEPARTAMENTAL DE NOTIFICACIONES.

ACTIVIDADES:

- ANALISIS DEL TRABAJO REALIZADO.

- Recibe la documentación, coteja el total de cédulas recibidas con las incluidas en la relación; si no corresponde aclara con la mesa de devolución de notificaciones.

- Revisa las razones asentadas en cada una de las cédulas y separa las diligencias practicadas regulares es decir, que la razón esté completa y haya cubierto todos los requisitos, de las cédulas practicadas irregulares y las no practicadas, anotando la clave correspondiente al tipo de Irregularidad.

- Elabora relación de cada paquete y turna las cédulas practicadas regulares y su relación al área de captura turno vespertino, actividad número 43; y las cédulas practicadas irregulares y las no practicadas con sus relaciones correspondientes, las entrega a la Subdirección de Notificaciones.

EL AREA RESPONSABLE: SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe los paquetes, analiza las Irregularidades, separa las que deban enviarse a Juzgado de las que deban reciclarse, de estas últimas separa las que se asignarán al notificador originalmente designado.

- Elabora las relaciones correspondientes y las turna al área de captura del turno vespertino.

EL AREA RESPONSABLE: CAPTURA (TURNO VESPERTINO).

ACTIVIDADES:

CAPTURA PARA REMISION O RECICLAJE.

- Recibe los paquetes de cédulas para remisión a Juzgado: regulares e Irregulares y de reciclaje.

- Captura de las cédulas que se remitirán al Juzgado (practicadas e Irregulares) los siguientes datos: número de folio, número de tipo de Juzgado, número de expediente, nombre del actor o de la persona que recibió la notificación; nombre, clave de diligencia, número de Colonia, razón de la Irregularidad si existe, fecha en que se capturó, fecha de devolución y número de notificador a que se asignó la diligencia.

- Captura de la cédula para reciclar: folio asignado, número de expediente, nombre del actor, tipo de Juicio, nombre a quien se practicarán la diligencia, clave de reciclaje, regresa a la actividad No. 21.

- Solicita al área de operación el listado de lo capturado para enviar a Juzgado.

OPERACION. EL AREA RESPONSABLE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE

ACTIVIDADES:

- Procesa la Información capturada y remite listados.

VESPERTINO). EL AREA RESPONSABLE: CAPTURA (TURNO

ACTIVIDADES:

- Recibe listado y coteja, si no está bien captura, corrige.

- Solicita al área de operación las relaciones de envío en original y copia, por el número y tipo de Juzgado.

OPERACION. EL AREA RESPONSABLE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE

ACTIVIDADES:

Procesa la Información y remite relaciones de envío por Juzgado.

EL AREA RESPONSABLE: CAPTURA (TURNO MATUTINO).

ACTIVIDADES:

- Recibe relaciones e integra paquetes de cédulas por número y tipo de Juzgado anexando el listado correspondiente y entrega a la ventanilla de recepción.

RECEPCION. EL AREA RESPONSABLE: LA VENTANILLA DE

ACTIVIDADES:

- Recibe paquetes y coteja con las relaciones.

- Si no corresponde, aclara con el área de captura.

- Entrega al Juzgado correspondiente, recabando firma en la copia de la relación y la turna a la ventanilla de información de notificaciones.

EL AREA RESPONSABLE: VENTANILLA DE INFORMACION DE NOTIFICACIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe la relación e integra a la carpeta Informes.

TERMINA PROCEDIMIENTO.

PROCEDIMIENTO: PARA PRACTICAR LAS EJECUCIONES ORDENADAS POR LOS JUECES.

OBJETIVO: LLEVAR A EFECTO LAS EJECUCIONES DE SENTENCIA ORDENADAS POR LOS CC. JUECES.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION DE EJECUCIONES. VENTANILLA DE RECEPCION.

ACTIVIDADES:

I RECEPCION DE EXPEDIENTES.

- Recibe de los Juzgados los expedientes turnados para ejecución y la relación de envío en original y cuatro copias.

- Coteja la relación con los expedientes para verificar su correspondencia.

- Si vienen expedientes no registrados, los regresa sin aclaración.

- Si faltan expedientes, anota "NO" en la relación de envíos y sus copias.

- Revisa que los expedientes cubran los requisitos siguientes: número y tipo de Juzgado, número de expediente, nombres del actor y del demandado, tipo del Juicio, copias de traslado (si se requiere), si trae cuadernillos e verifica que éstos correspondan al asunto, que las hojas estén folladas y selladas por el Juzgado; que los acuerdos estén completos y firmados por el Juez y el Secretario de Acuerdos; deberá además traer el sello del Boletín Judicial y el manifiesto que no existen promociones pendientes.

- Si no están completos, anota "NO" en el expediente, y a la derecha de los datos correspondientes a ese expediente, en la relación de envío "no pasa".

- Anota en la relación original y sus copias, el número de expedientes recibidos y rechazados, la fecha de recepción y firma de recibido.

- Regresa el(los) expedientes(s) rechazados(s) y copias de la relación de envío.

EL AREA RESPONSABLE: EL JUZGADO.

ACTIVIDADES:

- Recibe la documentación e integra las coplas a las carpetas de Información para el público.

EL AREA RESPONSABLE: LA VENTANILLA DE RECEPCION.

ACTIVIDADES:

Imprime con sello en el reverso de la portada de cada expediente, la leyenda: Juzgado, fecha, fojas, diligencias y documentos.

- Revisa los expedientes y anota la Información correspondiente en el sello.

- Turna los expedientes a la Unidad Departamental de Ejecuciones anexando el original y dos coplas de la relación de envío.

EL AREA RESPONSABLE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EJECUCIONES.

ACTIVIDADES:

Recibe los documentos y verifica que el número de expedientes corresponda al número de anotados en la relación de envío.

- Analiza los datos del sello en el reverso de la carátula y los coteja con el contenido del expediente.

- Si no están correctos aclara con la ventanilla de recepción.

- Firma de recibido en la copia 4 de la relación de envío y la regresa a la ventanilla de recepción

RECEPCION.

EL AREA RESPONSABLE: LA VENTANILLA DE

ACTIVIDADES:

Recibe la copia 4 de la relación de envío y la archiva.

EL AREA RESPONSABLE: UNIDAD DE EJECUCIONES.

ACTIVIDADES:

II CAPTURA DE EXPEDIENTES.

- Turna los expedientes a la Sección de Captura de Ejecuciones anexando la copia 3 de la reglamentación de envío y archiva el original de la misma.

EJECUCIONES.

EL AREA RESPONSABLE: LA SECCION DE CAPTURA DE

- Recibe el paquete, cuenta los expedientes y coteja con los relacionados.

- Si no corresponde, aclara con la Unidad Departamental.

- Captura los siguientes datos: fecha de captura, tipo y número de Juzgado, número de expediente y año; nombre del actor del demandado; tipo de Juicio y de ejecución, y el total de fojas, cédulas de notificación; número de cuadernillo y copias de traslado.

- Anota en la copia de la relación respectiva el número de folio asignado a cada expediente y archiva los mismos en la gaveta correspondiente, clasificados por número y tipo de Juzgado.

de información.

- Tuma la copia de la relación de envío a la ventanilla

INFORMACION.

EL AREA RESPONSABLE: VENTANILLA DE

ACTIVIDADES:

- Recibe la copia de la relación de envío y la integra a la carpeta de Información.

EL AREA RESPONSABLE: EL INTERESADO.

ACTIVIDADES:

III SOLICITUD DE EJECUCION.

- Acude a la ventanilla de turno de ejecuciones y entrega identificación vigente y fehaciente y formato que incluye número de expediente, tipo de diligencia y nombre del solicitante.

EJECUCIONES.

EL AREA RESPONSABLE: LA VENTANILLA DE TURNO DE

ACTIVIDADES:

- Recibe formato acredita la personalidad del interesado, acude al archivo y localiza el expediente.

- Si no encuentra el expediente, consulta en la relación de envío a Juzgado, por falta de interés, la fecha en que se turnó al área de captura (turno matutino) para su remisión del Juzgado.

- Si el expediente salió del archivo para su devolución, informa al interesado que éste ya fue remitido al Juzgado de origen.

EL AREA RESPONSABLE: EL EJECUTOR.

ACTIVIDADES:

IV ASIGNACION DE EJECUTOR.

- Llega al Departamento de Ejecuciones y firma su asistencia en la lista de ejecutores.

EL AREA RESPONSABLE: LA MESA DE EJECUCIONES.

- Localiza y turna la ficha de identificación que corresponde (la ficha tiene el número de ejecutor y es del color asignado a su turno), al responsable de asignación.

EL AREA RESPONSABLE: ASIGNACION DE EXPEDIENTES.

ACTIVIDADES:

- Recibe la ficha y consulta en la relación de asignación del día anterior si se le turnaron diligencias.

- Si no recibió el día anterior y hay trabajo se le turna expediente para diligenciar, anotando en una relación por duplicado el número y nombre del ejecutor, número de expediente y tipo de ejecución y envía inmediatamente la relación original y el expediente a la mesa de ejecuciones.

EL AREA RESPONSABLE: LA MESA DE ENTREGA.

- Recibe expediente y la relación, llama al ejecutor asignado y le entrega el expediente en presencia del interesado.

EL AREA RESPONSABLE: EL EJECUTOR.

ACTIVIDADES:

- Recibe expediente y revisa conjuntamente con el interesado si cumple los requisitos para hacer la diligencia.

- Si no cumple, anota la razón de la improcedencia y regresa el expediente a la mesa de entrega.

EL AREA RESPONSABLE: LA MESA DE ENTREGA.

ACTIVIDADES:

- Recibe expediente rechazado en el momento y anota en la relación la razón de la irregularidad de acuerdo a lo manifestado por el ejecutor y lo remite a la Sección de Recepción de Expedientes Asignados. Actividad No. 31.

EL AREA RESPONSABLE: EJECUTOR.

ACTIVIDADES:

- Si el expediente cumple con los requisitos, firma de recibido y anota fecha y hora de recepción en la relación de asignación.

- Acude al área de amparo para verificar si no se ha recibido orden de suspensión de la ejecución.

- Si se encuentra registro el expediente en cuestión, elabora la razón asentando que no puede practicarse la diligencia en virtud de que existe suspensión de la ejecución por interposición de amparo y regresa a la sección de entrega de expedientes asignados. Actividad No. 31.

- Si no existe suspensión, se entrevista con el interesado para acordar los pormenores de la ejecución.

V DILIGENCIACION Y REGRESO DE EXPEDIENTES A LA DIRECCION DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

- Acude al domicilio donde se practicará la diligencia.

- Si practica la diligencia (lanzamiento, embargo requerimiento y otorgamiento de posesión), levanta el acta pormenorizada de los hechos y recaba la firma de quienes intervinieron en los mismos.

- Si no se practicó, elabora razonamiento, asentando las causas por las que no fue posible llevar a cabo la diligencia.

- Regresa el expediente a la sección de recepción de expedientes asignados.

EL AREA RESPONSABLE: LA SECCION DE RECEPCION DE EXPEDIENTES ASIGNADOS.

· ACTIVIDADES:

- Recibe expediente, revisa si fue practicada la ejecución.

- Anota en la copia de la relación de asignación, la fecha de recepción del expediente y si se practicó o no la diligencia y recaba firma del ejecutor.

- Turna a la Subdirección de ejecutores los expedientes diligenciados y los no diligenciados pero que puedan diligenciarse, se entregan a la Unidad Departamental de Ejecuciones.

EL AREA RESPONSABLE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EJECUCIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe los expedientes de ejecuciones no diligenciadas y sea posible diligenciarse, para su reasignación. Actividad No. 20.

VI ANALISIS DEL TRABAJO.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION DE EJECUCIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe de la mesa de entrega de ejecuciones los expedientes rechazados y diligenciados.

- Revisa las razones asentadas en cada expediente.

- Elabora relación de expedientes practicados, anotando número y tipo de Juzgado, número de expediente y fecha; y lo turna al área de captura para su remisión al Juzgado de origen.

- Si la razón asentada en el expediente no es satisfactoria, se llama al ejecutor para que supla la omisión, si ésto es posible.

- Recibe los expedientes para retorno y la relación de los mismos y archiva. El proceso se reinicia con la actividad número 20.

VI CAPTURA DE REMISION.

EL AREA RESPONSABLE: CAPTURA (TURNO VESPERTINO)

ACTIVIDADES:

- Recibe los expedientes para remisión al Juzgado y las relaciones correspondientes.

- Captura los siguientes datos: fecha de captura, tipo y número de Juzgado, número de expediente y año; nombre del actor y demandado, tipo de juicio y tipo de irregularidad, si existe.

- Solicita a la Unidad Departamental de Operación el listado de lo capturado.

DE OPERACION. EL AREA RESPONSABLE: LA UNIDAD DEPARTAMENTAL

ACTIVIDADES:

- Procesa la información captura y remite el listado al área de captura.

VESPERTINO) EL AREA RESPONSABLE: CAPTURA (TURNO

ACTIVIDADES:

- Recibe y coteja; si no está bien captura corrige.

- Solicita al área de operación las relaciones de envío en original y copia por número y tipo de Juzgado.

DE OPERACION. EL AREA RESPONSABLE: LA UNIDAD DEPARTAMENTAL

ACTIVIDADES:

- Recibe la información y remite las relaciones de envío por Juzgado.

VESPERTINO). EL AREA RESPONSABLE: CAPTURA (TURNO

ACTIVIDADES:

- Recibe e integra paquetes de expedientes por Juzgado, anexando la relación de envío respectiva y entrega a la ventanilla la recepción.

EL AREA RESPONSABLE: LA VENTANILLA DE RECEPCION.

ACTIVIDADES:

- Entrega al Juzgado correspondiente, recabando firmas en la copia de la relación y las turna a la ventanilla de información de ejecuciones.

EL AREA RESPONSABLE: LA VENTANILLA DE INFORMACION.

ACTIVIDADES:

-Recibe relación e integra a la carpeta de Informes.

TERMINA PROCEDIMIENTO.

PROCEDIMIENTO: PARA EL CONOCIMIENTO DE AMPAROS.

OBJETIVO: CUMPLIR CON LOS ORDENAMIENTOS DE SUSPENSION DE EJECUCIONES DICTADAS POR LAS AUTORIDADES FEDERALES.

EL AREA RESPONSABLE: LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE AMPAROS.

ACTIVIDADES:

- Recibe de los Tribunales Federales oficio de solicitud de informes, de recursos de revisión y/o de suspensión, en original y copia; y en su caso copias de traslado.

- Firma de recibido en la copia del oficio y la regresa al Tribunal correspondiente.

Registro en:

a) Libro de oficios: el número de oficio.

b) Libro de control: número de Juzgado, número de amparo y fecha de entrega para control.

c) Libro de suspensiones: número de expediente, número y tipo de Juzgado de origen y tipo de suspensión (provisional o definitiva).

- Revisa si existe expedientillo correspondiente al asunto. Si o existe lo elabora anotando en la carátula, número de amparo, Juzgado y nombre del quejoso; Integra con el oficio y las copias de traslado. Si existe, anexa el oficio.

- Informa verbalmente a la Unidad Departamental de Ejecuciones de que existe suspensión de ejecución y solicita localice el expediente para su remisión al Juzgado.

EL AREA RESPONSABLE: LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EJECUCIONES.

ACTIVIDADES:

- Localiza el expediente en el archivo. Si se encuentra lo anota en la relación de expedientes para remisión a Juzgado y lo turna a la área de captura (turno vespertino) para su envío al Juzgado de origen (ver procedimiento de ejecuciones).

Si no se encuentra, revisa en las relaciones de:

- Expedientes asignados para la ejecución.

Interés.

- Remisión de expedientes al Juzgado por falta de

- Remisión de expedientes del Juzgado.

- Comunica verbalmente a la Unidad Departamental de Amparos de los hechos.

EL AREA RESPONSABLE: LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE AMPAROS.

ACTIVIDADES:

Recibe comunicado y elabora el Informe correspondiente, previo o justificado, y lo turna a la Dirección de Notificadores y Ejecutores para su firma y envío, anexando el expediente de amparos.

EL AREA RESPONSABLE: LA DIRECCION DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

ACTIVIDADES:

- Recibe documentos, firma el original y las copias y regresa el expediente a la Unidad Departamental de Amparos para su archivo.

- Entrega el oficio original a las autoridades correspondientes y recaba firma de recibido en la copia.

- Turna la copia firmada de recibido a la Unidad Departamental de Amparos.

DE AMPAROS.

EL AREA RESPONSABLE: LA UNIDAD DEPARTAMENTAL

ACTIVIDAD:

de amparos.

- Recibe la copia del oficio y la anexa al expediente

- Remite expedientes de amparos al Archivo Judicial.

TERMINA EL PROCEDIMIENTO.

EL PROCEDIMIENTO: PARA PROPORCIONAR INFORMACION AL PUBLICO SOBRE NOTIFICACIONES.

OBJETIVO: PROPORCIONAR AL INTERESADO LA INFORMACION QUE SOLICITE PARA CONOCER LA SITUACION QUE GUARDA SU ASUNTOS.

EL AREA RESPONSABLE: LA SUBDIRECCION DE NOTIFICACIONES. VENTANILLA DE INFORMACION DE NOTIFICACIONES.

ACTIVIDADES:

- Recibe del interesado el formato de solicitud de información con los siguientes datos: fecha, tipo de diligencias, número y tipo de juzgado nombre del actor y del demandado; número de expediente; nombre y firma del solicitante.

- Captura en pantalla los datos y solicita información.

- Si aparece la información, verifica en qué etapa se encuentra el asunto en cuestión.

- Si no aparece la información revisa en la carpeta para información, las relaciones de envío correspondientes, para saber si su asunto ya fue remitido por el Juzgado.

- Anota la información correspondiente en el formato y regresa al interesado.

TERMINA PROCEDIMIENTO.

PROCEDIMIENTO: PARA ATENDER QUEJAS PRESENTADAS POR ESCRITO.

OBJETIVO: ATENDER LAS QUEJAS QUE PRESENTEN LOS LITIGANTES Y PUBLICO EN GENERAL CONTRA LOS NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

EL AREA RESPONSABLE: DIRECCION DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

ACTIVIDADES:

I RECEPCION.

- Recibe del quejoso el escrito, en original y dos copias, donde se asienta la queja contra un Notificador y Ejecutor dependiente de la Dirección de Notificadores y Ejecutores, se sella y regresa una copia al quejoso, registro el escrito en la libreta de quejas y asigna número de expediente administrativo.

- Dicta acuerdo precisando si procede o no la queja y notifica al quejoso.

- Integra expediente administrativo con el original del escrito, y pruebas en su caso.

EL AREA RESPONSABLE: LA DIRECCION DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

ACTIVIDADES:

II ACUERDO.

- Dicta acuerdo correspondiente, llama al acusado y le entrega la copia del escrito para que esté en conocimiento de la queja.

EL AREA RESPONSABLE: ACUSADO.

ACTIVIDADES:

- Recibe copia, se entera del asunto y expone sus razones en defensa.

EL AREA RESPONSABLE: DIRECCION DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

ACTIVIDADES:

- Fija fecha de audiencia y presentación de pruebas y notifica al quejoso y al acusado.

- Celebra audiencia y recibe y estudia las pruebas presentadas por las partes en litigio.

III RESOLUCION.

- Dicta resolución y elabora en original y tres copias. Cuando la resolución no es condenatoria absuelve al acusado y notifica a las partes. Si la resolución es condenatoria dicta sentencia que puede ser suspensión, sanción económica o apercibimiento. Si se trata de suspensión, la resolución se presentará en original y cuatro copias: por la Dirección, el quejoso, y el acusado, la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia y el Pleno, respectivamente. Si es sanción

económica o apercibimiento, original para la Dirección, copias para el quejoso, el acusado y el C. Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

- Elabora oficio de remisión en original y copia y turna a la Presidencia anexando la copia de la resolución de la sentencia.

EL AREA RESPONSABLE: LA PRESIDENCIA DEL H. TRIBUNAL.

ACTIVIDADES:

- Recibe la documentación; si la sentencia es económica, dicta lo conducente a la Dirección General de Administración para que proceda el descuento; en caso de que la sentencia sea de suspensión, informa al Pleno para su aprobación. Si se trata de apercibimiento, integra el oficio al expediente personal del Notificador y Ejecutor que incurrió en la falta.

- Firma de recibido y regresa la copia del oficio a la Dirección de Notificadores y Ejecutores.

EL AREA RESPONSABLE: LA DIRECCION DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

ACTIVIDADES:

- Recibe copia del oficio y anexa a la minuta.

TERMINA EL PROCEDIMIENTO.

La necesidad de crear todo un sistema que pudiera fortalecer y ayudar a la prontitud de resolver un juicio, no ha hecho sino hacer más grande el sistema burocrático que no favorece al fin último de mejorar la administración de justicia, los actuales notificadores y ejecutores buscan el mínimo de los errores para no practicar sus diligencias, por ende se han vuelto pretenciosos y en sus agendas nunca hay un espacio para la práctica de una ejecución, y no se diga cuando se ven proximas algunas vacaciones porque el juicio se vuelve "MAS CARO" pero

finalmente el fondo es que los procedimientos se dilatan y lo que mucho pueda hacer el Juzgado que conoce del Juicio para resolver prontamente una controversia, y aun más, recordando las modificaciones de Julio de 1993, que en su totalidad no han entrado en vigor, no servirán de nada mientras siga esa central, que sin más pena notifica y ejecuta cuando quieren y si alguna vez se presenta una queja por incompetencia o incumplimiento, pasarán años antes de que acepte que un notificador o ejecutor haya tenido responsabilidad, pues basta a cualquier hora del día en funciones de la misma para ver como todos los litigantes se reúnen a el cubículo de esa central suplicando citas para emplazar, notificar o ejecutar un procedimiento, también es conveniente mencionar que en una gran mayoría de incidentes de nulidad por defectos en el emplazamiento o ejecución hacen que el Juicio se desvanezca y haya necesidad de volver a iniciar todo lo que se pudo haber avanzado, quiero insistir que no es una preocupación que favorezca solamente al actor en un Juicio sino que de forma el mismo cumpla con sus etapas procedimentales de hacer valer lo que la misma ley exige de una imparcialidad de justicia pronta y expedita, y ni que se vea en suspenso por la intervención ajena del fondo del asunto de que se trate, para que se dilate en una forma por demás absurda y sin fundamento alguno, sino el de no cumplir con el cometido encomendado. Siguiendo ese criterio de abrogar la ley que se publicó el 13 de de abril de 1987, por la que se crea la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, propongo que los actuales notificadores y ejecutores se instalen directamente en los Juzgados y de la rama que se trate; y sean desde luego pertenecientes del C. Juez, y a su vez supervisados por un secretario del mismo Juez, al que le rendirán cuentas de su función diariamente, y centrados en el Juzgado harán más ágil y pronta su encomienda, ya que la supervisión directa no tendría justificante de incumplimiento, y a su vez, el litigante puede tener a la vista y a la mano el sistema por el cual puedan ayudar a su mismo asunto de que se lleve apegado conforme a derecho, y no como actualmente sucede en la mayoría de asuntos; los litigantes no saben ni quién ni cómo se sigue su procedimiento, ya sea por emplazamiento o citación, lo anterior también puede venir de la propuesta que hice en capítulos anteriores cuando propuse que ya no hubiera notificadores en los Juzgados, bien podrían ser ahora los supervisores de los notificadores o ejecutores, y si por alguna razón se presume que el estar en el local del Juzgado de que se trate puede incurrir en una mayor ayuda a un litigante por amistad,

bien se podría removerse semestralmente o anualmente a otros juzgados, pero finalmente los que se dedican a litigar acuden a unos y otros juzgados, según la materia: pero finalmente las personas se van conociendo con el trato diario, por eso mi intención de esta propuesta no es mas que los juicios en general sean pronto a resolverse y si la creación y la innovación de sistemas legales por los que se modifican, adcionan o derogan leyes siempre son con el animo de favorecer el interés comunes de una ciudadanía deseosa de hacer cumplir ley por la que esta regida, y no como ya lo he mencionado, el de favorecer a las minorías, además que la abrogación que consiste en desparecer la oficina mencionada, favorecería enormemente el erario de la federación, ya que a mi juicio hay un excesivo personal en la misma, que la practica no tiene sentido de ser, para que finalmente no se de el resultado deseado que es el de hacer pronto el ordenamiento de un Juez, ya que estos solo deben cumplir con su cometido ordenado por la ley, la cual a demás señala las faltas en que hubieren incurrido, las que serán aplicadas por los superiores de esos servidores públicos, por su superior y parece que son autónomos y que nadie puede apercibirlos, por sus incumplimientos; quiero no dejar de mencionar que no se da en todos los notificadores o ejecutores esa actuación de incumplimiento, pero si en la mayoría, ya por sistema incumpelen y siempre tienen el pretexto de justificar su actitud, aun mas, creo que la vocación y finalidad de nuestra actual administración es la participación de la ciudadanía, que cada día va evolucionando con una actitud e inquietud de aspiración de superación y si un sistema no da resultado puede intentar con otro, hasta llegar a soluciones que hagan cumplir y hacer cumplir la ley que finalmente por eso existe; quiero hacer patente que mis propuestas tienden a seguir con la trayectoria de un nuevo sistema de gobierno que evoluciono enormemente los últimos años por una buena administración que estimo es la actual.

CONCLUSIONES

PRIMERA

Referido el contrato con el consentimiento, podemos definirlo como el acuerdo de voluntades, exteriormente manifestadas para la producción o transferencia de obligaciones y derechos, por lo que se desprende que el contrato deben de concurrir dos o más voluntades y que esas voluntades deben proponerse como meta la producción de determinados efectos del derecho, sin omitir que exteriorizarse de tal manera que no exista duda alguna de estas a lo que pretende alcanzar.

SEGUNDA

Estimemos el acto jurídico y consecuentemente su especie al contrato, el que está compuesto por varios elementos los que podemos clasificar en dos categorías que son los elementos de validez y de existencia; entendiendo que los de existencia son el consentimiento, el objeto, y en algunos casos la solemnidad, sin estos elementos estaríamos frente a un acto jurídico inexistente, los elementos de validez son la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto o motivo y la formalidad, todos estos elementos de validez son necesarios para el acto jurídico pueda producir a plenitud sus efectos.

TERCERA

De acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, las partes son libres para celebrar contratos actuando sobre un pie de igualdad, poniéndose de acuerdo, fijando los términos del propio contrato, determinando su objeto sin más limitaciones que el orden público.

CUARTA

El contrato de arrendamiento se caracteriza hoy por hoy, por un alto rango de importancia, tanto teórica como práctica, por los problemas que se suscitan, como su constante aplicación en la práctica jurídica, enfatizamos que el arrendador tiene sin discusión alguna la franca obligación de entregar el bien motivo del contrato en buen estado, para el uso convenido,

conservación del mismo y respetar categóricamente el tiempo pactado de uso, goce y disfrute.

QUINTA

Es derecho el arrendatario el buen uso de la cosa arrendada que constituye un derecho personal o de crédito y no un derecho real, tiene como obligación primordial conservar el bien en buen estado garantizando dicho uso, pagar en tiempo y forma la renta convenida, y entregar la cosa arrendada al concluir el término pactado; atendiendo a los principios y términos preestablecidos en la ley de la materia aplicable al caso concreto.

SEXTA

Para el caso de que el arrendatario persista en continuar ocupando el bien dado en arrendamiento aún vencido el término convenido, ello obliga al arrendador acudir ante el órgano Jurisdiccional, teniendo éste que dirimir la controversia suscitada, sujetándose con minuciosa precisión a los lineamientos y principios procesales vigentes, con una actitud de intachable conducta y honestidad que permita a nuestras leyes que rigen en la materia, operar con plenitud, eficacia e imparcialidad.

SEPTIMA

En términos procesales valoremos a la demanda como un acto básico de suma importancia en un litigio, como la sentencia es el acto fundamentalmente del Tribunal que conoce el asunto, por tal circunstancia determinemos que la demanda y la sentencia son piedras fundamentales donde se edifica un procedimiento legal, desde luego reconociendo a los demás actos procesales restantes el lugar y deferencia que merecen.

OCTAVA

La responsabilidad y actitud de la administración pública de los noventa, prácticamente al final del siglo veinte, se ha caracterizado por su matiz realista de conciencia y dinamismo, por ello la preocupación notoria del Ejecutivo Federal por modificar aspectos del orden jurídico vigente, para adecuarlos a las actuales condiciones sociales y a los requerimientos y necesidades de una sociedad en constante cambio, por ello afanosamente se debe mejorar la administración de justicia fundamentada en principios reales de eficacia, honradez e imparcialidad, tendiente a conseguir celeridad en la contienda judicial.

BIBLIOGRAFIA

ARRELLANO GARCIA CARLOS
DERECHO PROCESAL CIVIL
SEGUNDA EDICION
EDITORIAL PORRUA S.A.
MEXICO, 1987

BAILON BALDOVINOS ROSALIO
DERECHO PROCESAL CIVIL
PRIMERA EDICION
EDITORIAL PAC, S.A. DE C.V.
MEXICO, 1992

BONNECASE JULIEN
ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL
TRADUCCION LIC. JOSE M. CAJICA JR.
TOMO I Y II
EDITORIAL CARDENAS
TIJUANA, B.C., 1985

BORJA SORIANO MANUEL
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES
12A. EDICION
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1991
CONCORDADA LEGISLACION VIGENTE
POR MANUEL BORJA MARTINEZ

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
21 DE JULIO 1993

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES
OCTAVA EDICION
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1991

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS
UNAM
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
EN MATERIAL COMUN Y PARA TODA LA
REPUBLICA EN MATERIAL FEDERAL
TOMO IV
GRUPO EDITORIAL MIGUEL ANGEL PORRUA
MEXICO, 1990

ORTIZ URQUIDI RAUL
DERECHO CIVIL
PRIMERA EDICION
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, D.F. 1986

PINA VARA, RAFAEL DE DERECHO CIVIL
MEXICANO
TOMO IV
EDITORIAL PORRUA S.A.
MEXICO, 1986

PINA VARA, RAFAEL DE Y CASTILLO
LARAÑAGA JOSE
INSTITUCIONES DEL DERECHO PROCESAL
CIVIL
DECIMO NOVENA EDICION
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1990

PLANIOL MARCEL Y GEORGES RIPERT
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL
CARDENAS EDITOR
TOMO I
TIJUANA, B.C.

PALIOL MARCEL Y GEORGES RIPERT
DERECHO CIVIL
TOMO V
EDITORIAL CARDENAS
TIJUANA, B.C.

SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
DECIMA EDICION
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1988