



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**REFORMAS PROCEDIMENTALES EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ELISEO J. BELLO VILLEGAS

MEXICO, D. F.

1987



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.

INTRODUCCION

La ciudad de México, la ciudad con el mayor crecimiento que puede existir en todo el orbe, tiene entre sus mayores problemas el de la vivienda, problema que día tras día se ha ido agravando; ésta es una de las razones por las que me incliné a realizar un estudio del contrato de arrendamiento en la ciudad de México, así como de las múltiples reformas de que ha sido objeto.

Cabe mencionar que como litigante en materia de arrendamiento considero un deber, el exponer mis críticas a las reformas dadas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles en cuestiones de arrendamiento, ya que a pesar de ser el abogado defensor número uno del Derecho por conocerlo, y amarlo, lo encontramos en su mayoría apático, ya que en la actualidad se reforman leyes a diestra y siniestra y sin ninguna calidad jurídica, y a pesar de esto son aceptadas sin ninguna reclamación a las mismas por los concededores del Derecho; considero que es labor del abogado ya sea a través de colegios o personalmente, tratar de impedir en forma tangible que nuestras normas jurídicas sean masacradas, sin fe de conocimiento, y sin seguir un fin jurídico sino meramente político.

Así mismo, una de las razones por las cuales elegí este tema para la realización de mi examen profesional, fue por la duda que me surgió de que si el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación en la ciudad de México está en vías de extinción, y es así que de lo marcado en este trabajo y en especial en mi capítulo de

conclusiones, como llegué a la consideración de que desafortunadamente si se está extinguiendo este contrato en nuestra ciudad capital, produciendo por consecuencia el efecto de falta de vivienda; razón por la cual considero se debe realizar una ardua tarea para que se vuelva a invertir por parte del particular, en la creación de viviendas, y no desalentar a través de reformas legales mal fundadas las cuales producen efectos negativos para nuestra sociedad.

El presente trabajo se realizó mencionando primero los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, así como su regularización en España y en Francia; posteriormente se hace referencia a la naturaleza jurídica del arrendamiento; así mismo, se hace un estudio de las principales reformas que se han presentado de este contrato, en el Código Civil así como en el Código de Procedimientos Civiles ambos para el Distrito Federal; posteriormente se transcribe cada uno de los artículos de los códigos mencionados, que hayan sido reformados en materia de arrendamiento el día 7 de febrero de 1985, y así cada uno de los artículos contiene un pequeño comentario personal, a la reforma que haya tenido o a su creación.

Espero que el presente trabajo cumpla con el interés que tiene un futuro abogado, en criticar todas aquellas reformas legales que no cumplan con los requisitos jurídicos ni sociales, que se requieren en una nación que vive en un régimen de Derecho.

ADVERTENCIA PRELIMINAR

Durante el proceso de realización del presente trabajo, se presentaron en diciembre de 1986 reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en algunos artículos que regulan el procedimiento de bienes inmuebles destinados a la habitación, reformas que se contemplan en el último punto del capítulo IV del presente trabajo, razón por la cual todo aquel artículo que se transcribe y se comenta de las reformas de febrero de 1985 al Código de Procedimientos Civiles, y que haya tenido alguna modificación en 1986 debe de considerársele como artículo reformado.

INDICE

REFORMAS PROCEDIMENTALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Pág.

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

1) Derecho Romano	1
2) Derecho Francés	10
3) Derecho Español	16

CAPITULO II

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1) Concepto de arrendamiento	21
2) Clases de arrendamiento	22
3) Características	23
4) Elementos esenciales	26
5) Elementos de validez	27
6) Terminación de contrato	28
7) Tácita reconducción	29

CAPITULO III

JUICIO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

1.- Juicio ordinario civil	32
A) Terminación de contrato	33
B) Jurisdicción voluntaria notificación de terminación de contrato	38
2.- Juicio especial de desahucio	41
3.- Consignación de rentas	44

CAPITULO IV

REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

1.- Decreto de 1948	46
(Congelamiento de rentas)	
2.- Reformas publicadas el 7 de febrero de 1985	56
A) Reformas dadas al Código Civil	56
B) Reformas dadas al Código de Procedimien <u>tos</u> Civiles	67
C) Problemas Procesales	76
D) Problemas de Constitucionalidad	93
E) Problemas Administrativos	101
3.- Reformas publicadas el 29 de diciembre de 1986	104
 CONCLUSIONES	 110
 BIBLIOGRAFIA	

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1. Derecho Romano

Cabe mencionar que es en el derecho romano donde se comienza, aunque en forma muy general a contemplar la figura del arrendamiento que tenemos hoy en día; Rojina Villegas¹ hace un comentario que considero de importancia, para empezar a tocar el punto de antecedentes del contrato de arrendamiento, y dice: "El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica. Nuestro Código vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas locatio conductio rei. Por consiguiente, ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios locatio conductio operarum ni el contrato de obra locatio conductio operarius, porque están separadas y no -

1. Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúa S. A., México D. F., 1982, pág 214.

como si aconteció en el derecho romano y sigue ocurriendo en el moderno derecho francés, italiano y español." Cristóbal Montes ² dice: "Tal división tripartita no la encontramos en las fuentes romanas ni fue admitida, implícitamente, por los juristas clásicos, sino que es obra de la doctrina moderna. Frente a la posición contemporánea, el derecho romano no conoció sino un tipo contractual único, una sola locatio conductio, aplicando en principio las mismas reglas jurídicas a las diversas maneras particulares en que aquélla se presentase." "Al respecto encontramos en las instituciones de Gayo y en el Digesto lo siguiente: Ni Gayo al ocuparse de la locatio conductio, ni Paulo y Ulpiano en el título del Digesto relativo a la misma, ³ verifican explícitamente la división de la locatio conductio en tres categorías. ⁴ Del análisis de lo observado encontramos que la locatio conductio romana, institución que se puede considerar como antecedente del contrato de arrendamiento, no tiene un

2. Montes, Cristóbal, Curso de Derecho Romano, Editorial Universidad de Caracas, Venezuela, 1964, pág 412.

3. Instituciones de Gayo, título 3, párrafo 142.

4. Digesto, título 19, párrafo 2.

equivalente exacto en el derecho moderno, ya que es una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos, como son los siguientes :

a) En primer lugar, el arrendamiento locatio conductio rerum, contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero .

b) En segundo lugar, el contrato de aparceria por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el colonus partiaris, el goce temporal de un terreno agrícola, comprometiéndosele en cambio, cierto porcentaje de los frutos que tuvieran en ese terreno .

c) En tercer lugar, el contrato de trabajo, locatio conductio operarum, por el cual el locator se obliga a proporcionar al patrón, al conductor, sus servicios personales durante algún tiempo a cambio de cierta remuneración periódica de dinero .

d) En cuarto lugar, el contrato de obra locatio conductio operis, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el precio determinado .

Por esta razón atinadamente Floris Margadant⁵, dice que : "El denominador común de estos contratos era proporcionar , temporalmente y mediante remuneración , objetos o energía humana. De tal manera, encontramos , que la definición de la locatio conductio dada por Fritz Schulz⁶ , contempla exactamente lo que esta figura encerraba . El arrendamiento locatio conductio es un - contrato consensual , sinalagmático , perfecto y de - buena fe por lo que una de las partes arrendador- locatör, se obliga a procurar a la otra arrendatario- conductor , el uso y disfrute temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios , o a la ejecución de una obra, a cambio de determinada compensación o remuneración."

De acuerdo a la definición dada anteriormente de lo que era la locatio conductio, llegamos a la comprensión de que cualquier cosa como vimos , puede ser dada en arriendo , con excepción de las cosas que no pueden usarse sin destruir su sustancia (consumibles), a no ser que las mismas se arrienden como cuerpos ciertos (ad pompam

5. Floris Margadant, Guillermo, Derecho Romano , Editorial Porrúa , S.A. México D.F. 1979 , pág 410 .

6. Schulz , Fritz , Derecho Romano Clásico, Barcelona, España 1951 , pág 226.

vel ostentationem) . Aunque las cosas incorporales - (derechos) pueden ser objeto de arriendo, no podía serlo la servidumbre predial con independencia del predio a que beneficia , singular importancia reviste el arrendamiento de inmuebles, cuando se trata de finca urbana , el arrendatario recibe el nombre de inquilino (inquilinus) cuando es de finca rústica , el arrendatario se denomina colono (colonus) . La distinción entre finca urbana y rústica se hace principalmente en atención al destino de la misma , de vivienda o de producción , circunstancia que suele coincidir con el emplazamiento de la finca en la ciudad o en el campo .

A. Derechos y obligaciones de las partes en la locatio conductio rei .

a) El arrendador está obligado a entregar o a poner a disposición del arrendatario la cosa locada a fin de que éste la use o la use y disfrute (uti frui licere praestare) de acuerdo con los términos establecidos en el contrato . Semejante entrega debía verificarse en el tiempo y lugar convenidos .

b) Debe garantizar el arrendamiento contra la evicción . Si en base a la reclamación judicial de un tercero el conductor se veía privado del uso y disfrute de la cosa locada, podía , siempre que tal privación dependiera del dolo o de cualquier negligencia del locator, exigir la indemnización plena de todos los daños y perjuicios que se le hubiera -

acarreado .

c) Si la cosa no sirve para el uso acordado o si la misma disminuye sensiblemente su utilidad por vicios o defectos ocultos el arrendatario debía pagar los daños y perjuicios ocasionados .

Obligaciones del arrendatario (conductor)

a) El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento (merced) en el lugar , tiempo y forma que se hubieren acordado . Como vimos, el derecho Justiniano dispuso que la merced debía consistir en una suma de dinero (con la excepción de la colonia partiaria) .

b) El arrendatario está obligado a servirse de la cosa arrendada para la finalidad que hubiere sido convenida o de acuerdo al destino propio de la misma o en fin con arreglo al deseo del arrendador, con sólidas y graves razones presumido , cuando nada se hubiere establecido en el contrato . Debía cuidar la cosa con la diligencia propia de un paterfamilias , de acuerdo a lo que hubiere convenido o a la costumbre. Responde por tanto de toda la culpa levis in abstracto , ya que al igual que el arrendador tiene interés en el contrato .

c) El arrendatario está obligado a restituir en buen estado la cosa arrendada al vencimiento del término establecido en el contrato .

e) El arrendatario está obligado a costear los gastos ordinarios de conservación de la cosa locada , por ejemplo , los gastos de alimentación de los animales tomados en arriendo .

En cuanto a las obligaciones mencionadas del conductor (arrendatario) Floris Margadant ⁷ dice : " En garantía de estos deberes del conductor , el locator tenía una hipoteca legal y tácita sobre los i vecta el illata , es decir : ganado , esclavos , instrumentos mobiliarios etc , que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado."

Extinción o terminación de la locatio conductio rei .

a) Por el vencimiento del término establecido en el contrato , Cristóbal Montes ⁸ menciona al respecto lo siguiente : "El arrendamiento puede concluirse con o sin fijación de tiempo de duración , advirtiéndose que el plazo pudo haber sido establecido expresa o tácitamente . Cuando no se señaló término, el contrato es revocable en cualquier momento " .

7. Floris Margadant, Guillermo, Op . cit . , pág 413 .

8. Montes, Cristóbal . , Op cit . pág 291 .

Al respecto Floris Margadant⁹ menciona que:
 " Una figura especial era la relocatio tácita (o sea la reducción tácita) cuando terminaba el plazo previs to en el contrato y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento."

b) Por la pérdida o destrucción fortuita de la casa locada. Y vimos que el periculum lo soporta el arrendador periculum est locatoris .

c) Por mutuo desistimiento contrarius actus, modo general de extinción de los contratos consensuales.

d) El arrendador puede solicitar la disolución del contrato cuando el arrendatario no ha satisfecho las merces durante dos años,¹⁰ o cuando incurriese en abuso o deterioro de la cosa arrendada,¹¹ también podía el

9. Floris Margadant, Guillermo. Op. cit., pág 416

10. Digesto, título 19 párrafo 2, división de párrafo 24

11. Justiniano, título 4, párrafo 65, división de párrafo 3.

arrendador solicitar la rescisión cuando demostrase que el o los suyos necesitaban la casa para habitar en ella, o cuando quisiere realizar reparaciones a la misma, urgentes y de importancia corrigrere domum.

e) El arrendatario podía negarse a conti--nuar el arrendamiento, sin dolo o culpa de su parte -- si sufría retardo en la entrega de la cosa o veía in--terruptido el disfrute de la misma ¹³, cuando la -- cosa, sin su culpa se hacía impropia para el uso a que se le destinó, cuando dicho uso resultaba limitado o se tornaba más difícil ¹⁴, y finalmente, cuando tuviese temor fundado de que si continuaba sirviéndose de la co--sa locada le iba a sobrevenir daño considerable.

f) Se concluía el arrendamiento cuando habiéndose arrendado la cosa para un uso o destino determina--do, el mismo ya se había verificado.

g) Terminaba, en fin, el arrendamiento cuando se extinguía el derecho del arrendador sobre la cosa -- arrendada.

12. Digesto, título 19, párrafo 2, división de párrafo 25

13. Digesto, título 13, párrafo 2, división de párrafo 24

14. Digesto, título 13, párrafo 2, división de párrafo 25

"Si el usufructuario arrienda el fundo a otro para cinco años y muere, se extingue el arrendamiento." ¹⁵

Por el contrario, la simple muerte de una de las partes no extingue el arrendamiento, a no ser que el mismo se haya concluido por un lapso temporario que se dejó a voluntad del locator. ¹⁶

Finalmente como tuvimos ocasión de considerar, el contrato de arrendamiento no quedaba disuelto tampoco cuando el arrendador enajenaba la cosa locada .

2. Derecho Francés .

En el derecho francés, el origen del contrato de arrendamiento , lo encontramos en el derecho romano a través de las figuras mencionadas anteriormente en este trabajo dentro del capítulo de derecho romano, pero también lo encontramos en las diferentes figuras que se fueron formando desde el medievo en Francia , y es así que una de ellas y de las más importantes fue el contrato de Champart .

15. Digesto, título 19 , párrafo 2 , división de párrafo 9 .

16. Digesto, título 19 , párrafo 2, división de párrafo 4 .

a) Contrato de Champart .

De Pansey ¹⁷ al respecto menciona: "Bajo la denominación de Champarts se designaba, antes de la revolución a un gran número de asientos reales tenures foncières , entre los cuales las costumbres incluían al mismo complant ; se les daba también los siguientes nombres : terraje, arrier, perciere y tierce . El origen de Champart no era el mismo en todas partes a veces se derivaba de una concesión de libertades personales" . Al respecto Planiol y Ribert ¹⁸ mencionan, que: "Conforme a la costumbre del nivernésado , el Champart era la consecuencia de la facultad dejada a cada cual , para laborar las tierras y viñedos ajenos no laborados por el propietario, pagando así una renta que duraría tanto el propietario se lo prohibía ; esta renta recibía el nombre de Champart" . Encontramos que los frutos que se tenían que pagar eran diferentes en cada una de las regiones, y es así que las costumbres de Montargis y de Berry eran de percibir el trigo que fijaban en el Champart en doceavos , y en lugares como Leonesado De Forez y Beujolais , el Champart consistía

17. De Pansey , Merion, Dissertations féodales, Editorial - Garsonnet, París 1862, traducción Alejandra Gery Villegas, pág 46

18. Planiol, Marcelo y Ribert, Jorge , Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo X, Editorial Cultural S.A., 1975 La Habana, Cuba, pág 901.

en la cuarta o la quinta parte de los frutos"

Planiol y Ripert ¹⁹ expresan: "El contrato de Champart, transmitía la propiedad de la finca al arrendatario; sin embargo, el Champartier no podía deteriorar el inmueble, ni variar la forma del mismo, y además estaba obligado a explotarlo conforme a las costumbres del país ". Así Planiol y Ripert ²⁰ dicen "Las leyes revolucionarias, establecieron una distinción entre los Champarts, ya que independientemente de la denominación que recibieran eran de carácter totalmente feudal, y es por eso que lo abolieron en este sentido, esto es cuando tuviera un carácter puramente feudal". Pero cuando tuviera un carácter real las leyes del 15 de marzo de 1790 y las del 12 de julio de 1793 consideraron al contrato de Champart como una enajenación a cambio de una renta real, y por tal motivo lo declararon redimible .

b) Arrendamiento a renta

Respecto a este contrato Demante y Colmet De Santerre²¹ definen este contrato de arrendamiento de la siguiente manera: "El arrendamiento a renta es un contrato que transfiere al arrendatario todo el derecho que tenía el arrendador."

19. Ibidem , pág 902

20. Ibidem , pág 903

21. Demante y Colmet De Santerre, Coursanalitique de Code Civil, volumen 9 , S.E. Paris 1881-1895, traducción Alejandra Geny - Villegas , pág 248 .

Debido a la posición entre el contrato y el arrendamiento de finca urbana o rústica, la renta en el arrendamiento (a renta) se denominaba renta real renta foncière. Era perpetua y pagadera bien en dinero bien en especie, el arrendamiento a renta constituía un acto de enajenación, y la renta real tenía carácter de un derecho real retenido sobre el inmueble. Era un derecho inmobiliario inclusive susceptible de hipoteca.

c) Arrendamiento o Colonato Perpetuo o aparceria perpetua.

"Era un contrato en el cual el propietario de una finca concedía su disfrute a un particular, para él y sus descendientes, a perpetuidad, bajo la condición de una partición de los frutos." ²²

d) Arrendamiento a inquilinato locataire perpetuo o a cultivo perpetuo. Planiol y Ripert²³ señalan que era un contrato por el cual el propietario de un bien rústico concedía su disfrute a perpetuidad, bajo la condición de que el arrendatario pagara el arrendador una renta que también debía ser perpetua."

Estas tres variedades de contratos son antecedentes del contrato de arrendamiento actual contemplado en la legislación francesa, y tienen como carácter común el de que la voluntad de las partes no ha fijado límite alguno de duración a su vigencia; encontramos que estos contratos han sobrevivido en la actualidad, pero con limitantes dadas por diversas leyes,

22. Braudy Lacantiniere y Guyot, Précis de Droit Civil, SE. Tomo I, 14a Edición, París 1926, Traducción de Alejandra Geny Villegas, Pág. 1525.

23. Op. Cit. Planiol y Ripert, Pág. 905

tal y como las revolucionarias limitan el arrendamiento a renta . Es de esta manera como a través de las figuras mencionadas anteriormente, y a través de leyes como la de 1898 sobre viñedos , la del 25 de junio de 1902, la del 24 de octubre de 1913 y otras , se crea la figura del arrendamiento que en la actualidad contempla el derecho positivo francés . El Código Francés en vigor contempla en su artículo 1711 el contrato de arrendamiento, distingue tres categorías de arrendamiento : el arrendamiento de cosas , el arrendamiento de bienes muebles o arrendamiento a loger "de fincas urbanas y muebles" , el arrendamiento de las fincas rústicas o arrendamiento a ferme dentro del cual encontramos regulado el arrendamiento de los animales , cuyo provecho se reparte entre el propietario y la persona a quien los confía ; este arrendamiento es el llamado a Cheptel "usufructo de ganado."

Planiol y Ripert ²⁴ explican en forma clara como el contrato de arrendamiento actual en el derecho francés no solamente se va a regular dispuesto en la ley sino a través de los diversos contratos que le dieron origen y de esta manera mencionan que "Además de la figura contemplada en el artículo 1711 del Código Civil , otros contratos igualmente

24. Ibidem. . , pág 910

de carácter complejo y que no han sido previstos en el Código Civil, se regulan al menos en parte, por la regla de arrendamiento de cosas, del cual en ese sentido, pueden considerarlo como formas especiales. Algunos de estos contratos son de muy antiguo origen, otros deben su aparición a los cambios sobrevenidos en las condiciones de la organización económica; la mayoría de ellos han recibido de la tradición o de la práctica la denominación de arrendamiento location o bail por ejemplo, el arrendamiento de cajas de seguridad y el de manutencion bail a nourriture, que se relaciona con el arrendamiento de cosas muebles."

Los demás tienen afinidad con el arrendamiento de inmuebles: el arrendamiento a colonato parciario o aparcería, el arrendamiento enfiteútico y ciertos contratos que se aproximan a la compra-venta, tal vez como el contrato de Champart, y arrendamientos a renta, colonato o arriendo perpetuos.

En resumen de la breve explicación dada del presente trabajo sobre el origen y contemplación actual del contrato de arrendamiento en el derecho francés se concluye: que en la legislación francesa el contrato de arrendamiento sigue en cierta manera las formas del derecho romano ya que es una

figura amplia que a su vez contempla varias figuras dentro del mismo, no como en el contrato de arrendamiento que regula el derecho mexicano en el cual la figura no es tan extensa, ni contempla tantas figuras el arrendamiento .

3. Derecho español

El origen del contrato de arrendamiento en España es similar al del derecho francés pero con la diferencia de que la legislación española sigue contemplando el contrato de arrendamiento en la forma tan amplia como la contemplaba el derecho romano. Sánchez Román expresa que ²⁵: "En la Edad media caracterizó a los arrendamientos la tendencia a la perpetuidad, hasta el punto de que la historia del arrendamiento se confunde durante la época con la de la enfiteusis y otros contratos agrarios afines, que más bien constituían formas de derechos reales, siendo poco frecuente la locación pura de tipo romano, cuando los códigos y leyes de principios del siglo XIX abolieron la propiedad señorial, el contrato de arrendamiento readquiere una gran importancia y los principios de la economía liberal influyen sobre su reglamentación , inspirando leyes de sentido totalmente mencionado

25. Sánchez, Román Miguel , Derecho Civil , tomo IV , S.E , Madrid- España 1950 , pág 726.

individualista (como en el derecho español del 8 de junio de 1913, sobre arrendamientos rústicos , y la ley del 9 de abril de 1842 , sobre arrendamientos urbanos), en que se consagró la absoluta libertad contractual y con ella el predominio de los propietarios . Todavía recoge fielmente esta dirección ultraliberalista nuestro vigente Código Civil." Al respecto De Valencia Costa manifiesta :²⁶ " En la actualidad las legislaciones más progresivas y la ciencia jurídica nos muestran una orientación contraria a la anterior y tienden por todos los medios a amparar el derecho del arrendatario , y , principalmente , del cultivador de la tierra , ya procuran la permanencia y estabilidad de estos contratos (que sólo cuando son de larga duración pueden contribuir favorablemente al aumento de valor de las propiedades) , ya reconociendo efectos contra los terceros adquirentes al derecho emanado del arrendamiento , ya concediendo al colono indemnización por las mejoras útiles que realice en la finca, y ya, también, tendiendo a que la renta sea justa." El arrendamiento en el derecho español puede ser de cosas o de obras o servicios; el arrendamiento de cosas es objeto a su vez de varias divisiones

26. De Valencia, Costa Humberto, Colectivismo Agrario, S. E , Madrid España 1953 , pág 413 .

Por lo que respecta al tema de interés en este trabajo que es el arrendamiento de inmuebles, urbanos y rústicos, la legislación española no distingue las categorías del arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute, pero establece una diferenciación entre los arrendamientos de predios rústicos y los de predios urbanos, ya que tienen parcial correspondencia con el arrendamiento de uso y disfrute - toda vez que normalmente las fincas urbanas se arriendan sólo para el uso y disfrute .

Se considera como finca urbana aquella cuya finalidad principal sea la habitación, y como la finca rústica aquella cuyo principal destino sea el aprovechamiento directo del suelo . Por último señalo :

El arrendamiento de muebles y derechos. En el derecho español no cabe duda que están admitidos los arrendamientos de bienes muebles, y entre ellos, los derechos, ya que el artículo 1545 sólo excluye del contrato de arrendamiento los bienes fungibles que se consumen por el uso; pero como en ninguna parte se les regula, hay que considerar aplicables a ellos, aunque sólo sea por analogía, las disposiciones generales que la sección 1.ª, cap. II, tit. IV del libro I dedica a los arrendamientos de inmuebles, siempre que sus preceptos no impliquen como condición imprescindible el referirse a bienes inmuebles. Tiene el arrendamiento de

muebles entre sus variedades, el de mobiliario aislado y el de habitaciones amuebladas . Acerca de esta última modalidad hay una regla suelta en el artículo 1582 que determina que cuando el arrendador de una casa o de parte de ella, arrienda también los muebles , el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada .

CAPITULO II

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Al mencionar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento la desarrollo sin tomar en cuenta, las reformas legislativas que alteran en la actualidad la naturaleza de este contrato en la ciudad de México (en materia de vivienda), ya que en el desarrollo de este trabajo, se mencionarán las reformas existentes, así como la manera en que alteran la naturaleza de este contrato (en materia de vivienda), esto de acuerdo a las reformas del día 7 de febrero de 1985 mismas que entraron en vigor el día siguiente.

1) Concepto de Arrendamiento.

En cuanto a la definición del concepto de contrato de arrendamiento, Rojina Villegas,²⁷ lo define de la siguiente manera: "Se define al contrato de arrendamiento, como un contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por lo tanto son elementos de la definición del contrato, los siguientes: primero, la concesión del uso o goce temporal de un bien, segundo, el pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, tercero, la restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce".

27. Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, 3a. Edición, Editorial Porrúa, México, D.F. 1977, pág. 548.

El artículo 2398 del Código Civil conceptúa el contrato de arrendamiento de la siguiente forma: hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. De la definición contenida en el Código Civil encontramos que no se hace diferencia alguna al tipo de bien arrendado ya sea mueble o inmueble sólo se refiere en forma general a la concesión de una cosa.

El contrato de arrendamiento, es un contrato en virtud del cual una persona física o moral, con capacidad para transferir la posesión de un bien, lo transfiere a otra persona, sea física o moral a su vez obligándose ésta al pago de un precio cierto, por el uso o goce del bien en forma temporal.

2) Clases de Arrendamiento.

El arrendamiento se puede clasificar como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se determina por exclusión, cuando no es mercantil o administrativo será civil.

Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles existiendo el propósito de especulación comercial; según el artículo 75 del Código de Comercio: "La ley reputa como actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones y enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos muebles, o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados". No puede haber en nuestra legislación vigente arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial el arrendamiento de bienes inmuebles es civil, y esto porque el artículo 75 citado expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial. Por ejemplo alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores, vitrinas, etc., o el alquiler de mercancías como muestra de un comercio.

"Se estima que el arrendamiento es administrativo en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios, es decir cuando se trate de bienes propios del estado."²⁹ En base a esto encontramos que el estado puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría se le permite al estado ejecutar actos de dominio o de administración, y entre estos actos, esta el arrendamiento de esta clase de bienes, que pueden ser de la federación, de los estados o de los municipios." Encontramos una prohibición en el arrendamiento administrativo y esta es respecto a los funcionarios o empleados públicos que tienen en administración esos bienes, y que no pueden tomarlo en arrendamiento, siendo nulo de pleno derecho el contrato que ejecuten en contra del precepto prohibitivo correspondiente".³⁰ Con respecto al arrendamiento administrativo el artículo 2411 del Código Civil menciona: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título."

3). Características.

Podemos afirmar que el contrato de arrendamiento es desde el punto de vista de su naturaleza, un contrato principal, bilateral, comutativo, oneroso, temporal, de tracto sucesivo y generalmente formal y excepcionalmente consensual.

29. Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, 3a Edición, Editorial Porrúa, México, D.F. 1977, pág. 552.

30. Ibidem, pág. 553.

Es principal por cuanto tiene existencia propia e independiente de cualquier otro contrato; es bilateral porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, como son la concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio; es oneroso porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, consistentes en la renta como provecho y como gravamen el conceder el uso o goce de la cosa para el arrendador, siendo para el arrendatario el pagar la renta como gravamen y el provecho, el uso o goce de la cosa; es commutativo porque los provechos o gravámenes están perfectamente determinados a la celebración del contrato; es temporal porque la vigencia del mismo la condicionan las partes a cierto tiempo, toda vez que en nuestra legislación están prohibidos los arrendamientos perpetuos; es de tracto sucesivo, toda vez que la prestación económica es exigible, por el transcurso del tiempo, generalmente en períodos de treinta días; es generalmente formal, pues requiere para su validez constar por escrito pudiendo ser excepcionalmente consensual, siempre y cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien pesos.

No obstante lo anterior, existe una discrepancia entre los tratadistas de la materia, respecto a que si el arrendatario tiene un derecho real o un derecho personal frente a la cosa arrendada, habiendo algunos incluso que hablan de un derecho de naturaleza mixta.

El principal expositor de la corriente realista es el jurista francés Troplón, citado por Rojina Villegas³¹, que en la actualidad es seguido solamente por un número reducido de juristas; pero no obstante los fundamentos base en los que funda su tesis, poseen una trascendencia jurídica, como se deduce de los siguientes argumentos: si se transmite el bien arrendado, el nuevo adquirente tiene la obligación de sostener o respetar la relación contractual, hasta en tanto no transcurra el plazo establecido en el contrato de arrendamiento, por lo que considera el autor que

31. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, 13a Edición, Editorial Porrúa, México, D.F. 1981, pág. 215.

el derecho del arrendatario es real, pues de lo contrario se extinguiría el contrato por la transmisión del inmueble arrendado y no se tendría por lo tanto la obligación del nuevo adquirente de sostener y cumplir con este contrato hasta su terminación.

Otro argumento lo determina en cuanto al caso específico de una demanda en materia de inmueble, preguntándose, ¿cuál es el juez competente?, contestándose que lo es el juez de la jurisdicción donde se encuentra arrendada la localidad, surgiendo con esto la teoría de los derechos reales y considerando que los derechos personales siguen siempre el domicilio del deudor.

Argumenta también su teoría en materia de Registro Público y sostiene que en determinadas situaciones el contrato de arrendamiento debe inscribirse ante esta institución y como consecuencia serán considerados como derechos reales.

En el Foro Mexicano, el doctor Rafael Rojina Villegas replica la teoría expuesta, negando que el arrendamiento constituye su derecho en una naturaleza real, porque no se podría, en primer lugar, diferenciar el arrendamiento con el usufructo; por otra parte se ve que aparentemente tienen ciertas similitudes los derechos del arrendamiento con los derechos del titular de un derecho real, pero sólo son apariencias, puesto que, por ejemplo, la circunstancia de que un nuevo adquirente a título particular o universal tenga que respetar el arrendamiento, no es un derecho real gravado sobre el bien, ya que el causahabiente, a título universal o particular, tiene que respetar las situaciones jurídicas del anterior titular, no porque sean derechos reales persecutorias, sino porque son contratos de tracto sucesivo; esto es, que aún no ha fenecido la obligación.³²

32. *Ibidem* ., págs. 215, 216.

Por lo que respecta a la circunstancia de que determinados contratos son inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tampoco hacen nacer derechos reales persecutorios, ya que muchos derechos personales son inscritos como, por ejemplo, los pactos de la compra-venta, y no por el hecho de inscribirse son derechos reales, ya que puede ser que, dada la naturaleza jurídica de la propiedad como institución para terceros, sea entonces para protegerse bien contra los terceros adquirentes o bien contra el arrendador.

La circunstancia de que el juez que conozca de los juicios derivados del arrendamiento sea el de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble, no solamente es en el arrendamiento, sino puede ser, inclusive, dentro de cualquier acción de tipo personal.

Dentro de la corriente personalista, Colin y Capitant citado por Rafael de Pina,³³ afirma que el derecho resultante del arrendamiento para el arrendatario es un derecho personal y no un derecho real, toda vez que la pretensión del arrendatario es frente al arrendador y no un poder inmediato sobre la cosa objeto del contrato.

Consideramos, sin embargo, que el derecho que dimana del arrendamiento, respecto al arrendatario, es un derecho personal, toda vez que la inscripción en el Registro Público, así como la determinación de la competencia no son argumentos que le den el carácter de real al derecho del arrendatario, sino que son circunstancias que hacen que el nuevo adquirente respete al arrendamiento preexistente, hablándose entonces de la oponibilidad del derecho de terceros.

4). Elementos Esenciales.

Entre los elementos esenciales esta el consentimiento, o sea el acuerdo de voluntades que es uno de los elementos que hace el contrato sea existente mediante una manifestación por voluntad.

33. De Pina, Rafael, Tratado de Derecho Civil, 4a Edición, Editorial Porrúa, México, D.F. 1978, pág. 496.

Por lo que podemos hablar del consentimiento expreso y el consentimiento tácito, siendo este una manifestación indirecta de la voluntad por la ejecución de hechos que demuestren que se ha celebrado el contrato: por ejemplo, el caso de la tácita reconducción o relocatio tácita, donde una vez concluido el arrendamiento, el arrendatario continúa usando el predio, determinándose tácitamente su manifestación de voluntad a este respecto.

Por el contrario en el consentimiento expreso, como su nombre lo indica, la manifestación de la voluntad debe establecerse de una forma expresamente determinada para configurar el contrato.

Otro de los requisitos de existencia del contrato de arrendamiento es el objeto, el cual es tratado por el Código Civil vigente en su artículo 1824 y que manifiesta: "Son objetos de los contratos", Fracc. I, la cosa que el obligado debe dar, y II, el hecho que el obligado debe hacer y no hacer.

Tomando en consideración lo antes manifestado, pero exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales podemos considerar que, todos los bienes, muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, pueden ser objeto de este contrato; siempre y cuando existan en la naturaleza, sean determinados o determinables en cuanto a su especie y estén en el comercio.

5).- Elementos de Validez.

Uno de ellos es la capacidad, la cual es estudiada preferentemente por la doctrina y el Código Civil; Podemos decir, en términos generales que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Es decir las personas que pueden arrendar supuesta su capacidad de ejercicio son: 1.- Los propietarios; 2.- Los que por un contrato tienen uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del mismo para transmitir ese uso o goce; 3.- Los que

por virtud de un derecho real puedan conceder el uso o goce de los bienes ajenos; y 4.- Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

El Código Civil reglamenta, la capacidad requerida a las partes contratantes, en el contrato de arrendamiento, la cual es en sí la capacidad que se requiere en general para la celebración de cualquier contrato, pero en el arrendamiento encontramos ciertas personas a las que se le prohíbe celebrar contrato de arrendamiento por razón de su calidad y funciones que realicen, además de interés público. Por ejemplo los jueces no pueden tomar en arrendamiento los bienes que son objeto de litigios, en los cuales intervengan; tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes que están bajo su administración.

La forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento. El contrato es generalmente formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pase de cien pesos; en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando excede de esa cantidad el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado, cualquiera que sea el monto de las rentas, tratándose de fincas urbanas; pero en el caso de las fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pase de cinco mil pesos, debe otorgarse en escrituras públicas.

6). Terminación de Contrato.

Encontramos que en cuanto a la terminación del contrato el Código Civil en su Artículo 2483 enumera las diferentes causas que dan término al contrato de arrendamiento. Dice así dicho precepto: " El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida

o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VI.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

En el artículo 2483 encontramos causas generales aplicables a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo consentimiento, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, etc., pero existen causas especiales en relación al contrato de arrendamiento cuando es por el término llamado voluntario o indefinido. Los artículos 2478 y 2479 respectivamente estatuyen:

"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso 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."

"Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

7) Tácita Reconducción.

En el artículo 2486 se dispone que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. Como se ve, la prórroga es por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta. A esto se llama tácita reconducción. El consentimiento tácito deriva de hechos indubitables demostrativos de que hay la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa y en el arrendador de permitirlo.

Si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Respecto a la tácita reconducción menciono jurisprudencia actualizada que considero es interesante, en referencia a este punto:

"TACITA RECONDUCCION. EXISTENCIA DE LA.- Aun que la arrendadora haya propuesto por escrito al arrendatario, que estaba de acuerdo que al cumplirse la vigencia del contrato celebrado, entrará en vigor por otros veinticuatro meses más; si a dicha oferta guardó silencio el arrendatario, al vencerse el término del citado contrato y las partes contratantes siguieron sujetas a lo inicialmente pactado, operó la tácita reconducción, porque la autora de la citada oferta, sólo que dó obligada a sostenerla por el término de tres días, según lo dispuesto por el Artículo 1700 del Código Civil para el Estado de Chihuahua, puesto que la oferta de referencia, se hizo, sin fijación de ningún plazo".³⁴

La jurisprudencia que a continuación se transcribe, es bastante clara al determinar que la oposición para que no opere la tácita reconducción debe computarse a partir de la fecha de presentación de la demanda y no a partir de la del emplazamiento.

"La oposición del arrendador a que el inquilino continúe en el uso y goce de la localidad arrendada debe computarse a partir de la fecha en que se presentó la demanda de terminación de contrato, en virtud de que éste es el acto voluntario

34.- TRIBUNAL COLEGIADO SUPERNUMERARIO DE CIRCUITO. Amparo directo 68/85. Válvulas y Tubos de Chihuahua, S.A. de C.V. 10 de septiembre de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: Cayetano Hernández Valencia. Secretario: Fernando Estrada Vázquez.

del arrendador por el cual se hace saber el deseo del dueño de que no prosiga el arrendamiento; no puede considerarse que esa oposición pueda computarse a partir de la fecha de emplazamiento pues el mismo constituye un acto procesal no atribuible al arrendador, sino a la autoridad judicial correspondiente! 35

35.- TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 3509/84. Arturo Segura Flores. 28 de febrero de 1985. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Informe, 1985. Tercera Parte. Tribunales Colegiados de Circuito. Pág. 46.

CAPITULO III

JUICIOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

1.- Juicio Ordinario Civil

En forma por demás clara Alsina³⁶ lo define como: "Todas las contiendas judiciales entre, las partes que no tengan señalada una tramitación especial serán ventiladas en juicio ordinario, resuelve así la ley las dificultades que pudieran presentarse en la práctica respecto de aquellas cuestiones que no ha previsto o que no ha sido posible preverlas por el inconveniente que ocasionaría la multiplicidad de procedimientos especiales". Tomando en cuenta lo expresado por Alsina encontramos que estaremos ante un juicio ordinario cuando una cuestión no tenga en el código un trámite determinado, deberá resolverse en juicio ordinario, cualquiera que sea su naturaleza, pero cabe mencionar que esta regla, no debe aplicarse en el caso que la cuestión surja dentro de el mismo juicio ordinario y tenga relación más o menos inmediata con el objeto principal del pleito por ejemplo los incidentes. El Diccionario Jurídico Mexicano define el juicio ordinario de la siguiente manera: "Es el proceso contencioso al que se ajustan todas las contiendas entre las partes que no tiene señalado un procedimiento especial. Se diferencia, por tanto, de los juicios especiales, de los ejecutivos, de los universales y de la llamada jurisdicción voluntaria."³⁷

36. Hugo Alsina, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo II, 1a. Edición, Compañía Argentina de Editores, Buenos Aires, 1942, Pág. 29.

37. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo V, Editorial Porrúa, México, 1984, Págs. 236 y 237.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dedica su título sexto al juicio ordinario de primera instancia, estableciendo los requisitos de demanda y de la contestación, los medios de prueba, su ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo en las audiencias respectivas; la forma de alegar, el plazo para que se dicte la sentencia y los requisitos para que la sentencia sea ejecutoria. En el capítulo V del título séptimo regula las vías de apremio para la ejecución de la sentencia, los embargos y los remates.

Respecto a la segunda instancia, el título décimo segundo establece el trámite de la apelación, ordinaria y extraordinaria.

Así encontramos que la estructura de el juicio ordinario implica el reenvío a las normas generales de competencia objetiva y subjetiva, forma de realizar el emplazamiento y notificaciones, plazos para la realización de la actividad procesal y la preclusión.

A. Terminación del Contrato.

El juicio de terminación de contrato en materia de arrendamiento es sin duda alguna uno de los juicios más comunes dentro de nuestra ciudad capital, razón por la cual se crean los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. Cuando en un contrato de arrendamiento se vence el término pactado por las partes, el arrendador podrá promover el juicio ordinario civil de terminación de contrato esto para que tenga nuevamente posesión del inmueble arrendado. Así mismo se hará para dar terminación a la tácita reconducción.

Como regla general el Código Civil en el artículo 2843 expone las causas por la cual se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento y dice: El arrendamiento puede terminar:
1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por

la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El juicio ordinario civil terminación de contrato, como todo juicio ordinario seguirá las reglas mencionadas anteriormente en el presente capítulo.

Debido a las reformas procesales publicadas el día 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial, encontramos que todo juicio de arrendamiento, a excepción del especial de desahucio seguirá un trámite especial y de esta manera se creó un título nuevo en el Código de Procedimientos Civiles que será el TITULO DECIMO CUARTO BIS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. Y así encontramos nuevas situaciones procesales que no se encuentran dentro de las características mencionadas anteriormente a todo juicio ordinario, de esta manera el artículo 957 del Código en mención establece que una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando las partes para que concurren en un término de tres días al juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva de esta manera estamos ante un elemento nuevo dentro de un juicio ordinario y es el que exista una etapa de conciliación entre las partes, cabe aclarar que dicha audiencia conciliatoria, se presenta ya en todo juicio ordinario esto debido a las reformas dadas al Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal en el mes de enero de 1986; la audiencia conciliatoria tendrá lugar una vez presentada la demanda, en la práctica dicha audiencia conciliatoria es totalmente contraproducente ya que jamás se concilian las partes y provocan un retardo en el procedimiento.

Continúa el artículo mencionado que a los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia se contestará la demanda, se opondrán excepciones y se hará valer las defensas. Prácticamente es el plazo existente para la contestación de la demanda en juicio ordinario en materia de arrendamiento.

El artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles nos menciona la forma en que se realizará la audiencia conciliatoria dando mención a un conciliador que intervendrá en la audiencia mencionada y el artículo 958 prácticamente termina con una de las características que tenía el contrato de arrendamiento el cual podía ser excepcionalmente consensual ya que para el ejercicio de cualquier acción de acuerdo al artículo mencionado el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento.

De la lectura del artículo 962 del Código mencionado es claro el nombramiento del principio de igualdad de las partes, ya que este artículo en su última parte establece que en el caso de que el arrendatario, no conteste la demanda planteada en su contra o la reconvenición, se entenderá en uno y otro caso negado los hechos. Prácticamente jamás se podrá solicitar por parte del arrendador que se le declare la rebeldía al arrendatario, situación que marca con claridad la desventaja de la parte arrendadora en relación con la arrendataria en un procedimiento ordinario, en materia de arrendamiento.

De los artículos mencionados anteriormente y que forman parte de las reformas dadas al Código de Procedimientos Civiles, podemos con claridad ver cómo un juicio ordinario en materia de arrendamientos de fincas urbanas en el Distrito Federal, tomará características propias que lo distinguirán de las características y tramitación de cualquier otro juicio.

Así un juicio ordinario civil, terminación de contrato, prórroga de contrato o cualquier otro juicio ordinario en materia de arrendamiento tendrá la siguiente tramitación:
a.- Demanda, la cual deberá ir acompañada del contrato de arrendamiento, ya que de acuerdo a las reformas dadas al Código

de Procedimientos Civiles el artículo 958 establece que para que el arrendador pueda ejercitar cualquier acción deberá exhibir el contrato de arrendamiento. Así mismo cuando se trate de un juicio ordinario civil terminación de contrato, se deberá demostrar la notificación de terminación de contrato, y esto se hace a través de un trámite, llamado así por algunos autores o procedimientos para otros, llamado jurisdicción voluntaria. Si la demanda de terminación de contrato se realiza dentro del término de diez días después de terminado el contrato de arrendamiento, bastará con la presentación de la misma, sin ser necesario haber realizado la notificación de dar por terminado el contrato de arrendamiento. En relación de lo mencionado, transcribo jurisprudencia: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PARA DECIR SU TERMINACION POR HABER EXPIRADO EL TERMINO CONCERTADO, BASTA LA PRESENTACION DE LA DEMANDA, SIN QUE SEA NECESARIA LA OPOSICION PREVIA POR OTROS MEDIOS. Si el arrendador no requirió previamente a la arrendataria para que desocupara el local arrendado, una vez fenecido el plazo de duración del contrato relativo, esa circunstancia en nada perjudica la pretensión de la actora, pues en materia de arrendamiento no es necesario pedir la desocupación por la causa antes señalada, que se manifiesta la oposición bajo la forma de requerimiento de la desocupación previo a la presentación de la demanda teniendo en consideración que el artículo 2358 del Código Civil establece que si el arrendamiento se celebre por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, lo que significa que no es necesario siquiera requerir o interpelar previamente al inquilino para que desocupe y entregue el bien, pues es indudable que un signo inequívoco de oposición a la continuación del arrendamiento lo será la presentación de la demanda ante la autoridad judicial y si esto se hizo dentro del plazo de diez días que el máximo tribunal de la República ha fijado para manifestar la oposición de que se trata, en los términos

de la tesis jurisprudencial invocada por el juez natural es evidente que la tácita reconducción no puede operar."³⁸

b.- Audiencia conciliatoria, esto es una vez presentada la demanda será necesario notificar personalmente al demandado para que se presente a dicha audiencia conciliatoria, misma en la que al celebrarse el juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará la exigible composición y si llegara a existir acuerdo entre las partes se celebrará un convenio que será aprobado por el juez y mismo que tendrá efectos de sentencia ejecutoriada y dándose por ende terminado el juicio; c.- En caso de no existir una conciliación entre las partes se dará un término de cinco días a la demanda para que d  contestación de la demanda y oponga su excepciones y defensas, pero en caso de ser el arrendatario demandado, y si no contesta dentro del término la demanda se le tendrá por negado de todos los hechos mencionados en el escrito de demanda, misma situación se presentar  en el caso de existir reconvenición por parte del arrendador; de hecho estas son las diferencias que le darán un procedimiento especial a cualquier juicio ordinario en materia de arrendamiento en la ciudad de México ya que de la contestación de la demanda o de la reconvenición se pasará al período de ofrecimiento de pruebas, desahogo de pruebas, alegatos, y **sentencia**, sin existir variación alguna en cuanto a estos momentos procesales, ni a recursos que se pueden interponer dentro del procedimiento. En cuanto al procedimiento en la segunda instancia no tendrá variación alguna y será el mismo que se mencion  al principio del presente capítulo. Unicamente cabe mencionar que todo juicio en materia de arrendamiento se llevará ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, creados especialmente para este fin.

38. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 344/85 Rebeca Valle Hernández. 26 de septiembre de 1985. Unanimidad de votos. Ponente Sergio Javier Goss Ramos. Secretario Ignacio Flores Anguiano. Informe 1985. Tercera parte. Tribunales Colegiados de Circuito. Pág. 362.

B, Jurisdicción voluntaria notificación terminación de contrato:

El concepto de jurisdicción voluntaria se ha intentado formular en oposición al de jurisdicción contenciosa. En este sentido, Escriche³⁸ señalaba que se llama jurisdicción voluntaria " . . . por oposición a la contenciosa a) a la que se ejerce por el juez en las demandas, que, ya por su naturaleza, ya por razón de estado de las cosas, no admiten contradicción. La jurisdicción voluntaria se ejerce siempre inter volentes, esto es, a solicitud o por consentimiento de las dos partes."

Con referencia a este tema Ovalle Favela³⁹ menciona: "La expresión de jurisdicción voluntaria tiene sus orígenes en el derecho romano y proviene de un texto de Marciano en el que indicaba que los proconsules, tenían, fuera de la ciudad, jurisdicción pero no contenciosa sino voluntaria: para que ante ellos (pudiesen) ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y hacerse adopciones." Así de esta manera encontramos que la expresión jurisdicción voluntaria se ha utilizado para designar un conjunto variado de actos y procedimientos que se realizan ante autoridad judicial, en los cuales existirá como característica común la ausencia de conflicto entre las partes.

Alcalá Zamora⁴⁰ considera a la jurisdicción voluntaria como un no proceso y establece la diferencia entre la

38. Joaquin, Escriche, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, 2a. Edición, Editorial Norbajacaliforniana, Ensenada, Baja California, 1974, Pág. 114.

39. José, Ovalle Favela, Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, México, D.F. 1981, Pág. 345.

40. Niceto, Alcalá Zamora y Castillo, La Teoría General del Proceso y la Enseñanza del Derecho Procesal, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F. 1974, Pág. 571.

jurisdicción voluntaria y un proceso contencioso de la siguiente manera: En el proceso contencioso encontramos los siguientes elementos que son; litigio, parte, acción, demanda, jurisdicción y sentencia. En la jurisdicción voluntaria existirán otros elementos que son: negocio, participantes, pedimento, solicitud, atribución, funcionario judicial, resolución o acuerdo.

En este mismo sentido Fix Zamudio⁴¹ da una definición de jurisdicción voluntaria como: ". . . un conjunto de procedimientos a través de los cuales se solicita de una autoridad que fiscalice, verifique o constituya una situación jurídica de trascendencia social en beneficio de el o los participantes, situación que se mantiene en tanto no cambien las circunstancias del negocio que les dio origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controvertida."

De la lectura de los autores mencionados queda claro que predomina la tendencia que niega el carácter jurisdiccional de la jurisdicción voluntaria y la considera como "una actividad administrativa encomendada a los órganos jurisdiccionales."

El artículo 893 de el Código de Procedimientos Civiles define a la jurisdicción voluntaria en los siguientes términos: La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención de el juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas.

41. Héctor, Fix Zamudio, "Breves reflexiones sobre la reglamentación de la jurisdicción voluntaria en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales del 30 de agosto de 1932", en El Foro, México, núm. 40, enero-marzo de 1963, Pág. 45.

Quando sea necesaria la audiencia de alguna persona, se le citará (debe comparecer personalmente) para día y hora determinados, indicándole que en la secretaría del juzgado respectivo podrá consultar, por un plazo de tres días, el expediente correspondiente (artículo 894). Deberá ser escuchado el Ministerio Público siempre que la petición formulada en el procedimiento de jurisdicción voluntaria, se encuentre en alguno de los siguientes casos; a) afecte los intereses públicos; b) se refiera a la persona o los bienes de menores o incapacitados; c) tenga relación con los derechos o bienes de un ausente, o d) así lo dispongan las leyes (artículo 895).

Quando se presente oposición de parte legítima contra la petición formulada en el procedimiento de jurisdicción voluntaria, éste concluirá y la oposición deberá tramitarse en el juicio que corresponda (artículo 896).

El juez puede variar o modificar las providencias que dicte, en los procedimientos de jurisdicción voluntaria, cuando cambien las circunstancias en las cuales se fundó para pronunciarlas (artículo 897). Tales providencias, además, son impugnables a través del recurso de apelación, admisible en ambos efectos (suspensivo) si lo interpone el solicitante, y en su solo efecto (devolutivo) si lo promueve cualquier otra persona interesada; el recurso se tramita en los mismos términos establecidos para la apelación de interlocutorias (artículo 898 y 899).

Las resoluciones dictadas en los procedimientos de jurisdicción voluntaria no adquieren la autoridad de la cosa juzgada, a diferencia de las resoluciones definitivas pronunciadas en los procesos contenciosos.

La Suprema Corte de Justicia ha sostenido que "Las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria son actos fuera de juicio y contra ellas cabe el amparo."⁴²

42. Tesis 218 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, México, 1975, 4ta. Parte, Pág. 693.

2.- Juicio Especial de Desahucio

A través del juicio especial de desahucio se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas. Se trata de un juicio ejecutivo especial porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo y a la oposición y prueba de las excepciones señaladas limitativamente por el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; porque en este juicio también opera la inversión de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado; y, en fin, porque el conocimiento sumario tiene una finalidad preponderantemente ejecutiva la cual consiste, precisamente, en la desocupación del bien arrendado.

a. Demanda. La demanda de desocupación que interponga el arrendador debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. De acuerdo con el artículo 2406 de este ordenamiento sustantivo, el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta base de cien pesos mensuales. Es decir, se requiere sólo que el arrendamiento se otorgue en un documento privado cuando la renta exceda de cien pesos mensuales. Pero, de acuerdo con el artículo 2407 del mismo Código Civil, si el predio fuere rústico y la renta base de cinco mil pesos anuales, el contrato de arrendamiento debe otorgarse en escritura pública.

Ahora bien, en caso de no ser necesario el contrato escrito -es decir, que la renta mensual no exceda de cien pesos- o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, el contrato de arrendamiento se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio (artículo 489).

b. Requerimiento, emplazamiento y embargo. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el juez requerirá al arrendatario para que en el acto de la diligencia acredite, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, de cuarenta si sirve para giro mercantil o industrial, o de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa; y, en el mismo acto, se le emplazará para que dentro de nueve días oponga las excepciones previstas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil.

Los plazos en favor de los inquilinos no son renunciables (artículo 493). Conviene advertir que la desocupación no deberá llevarse a cabo con base en el requerimiento inicial, sino sólo con fundamento en la sentencia definitiva que, en su caso, se dicte.

Al hacerse el requerimiento, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiese decretado. De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 498 -que fue agregado con las reformas de 1973- "El inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude". Con razón, advierte Medina Lima⁴³ que éste es el único lugar, del capítulo referente al juicio especial de desahucio, donde se hace referencia al remate de los bienes embargado al inquilino, por lo cual, y a pesar de esta referencia concisa, el citado autor infiere que el objeto de esta adición fue imponer al actor el ejercicio simultáneo, en una misma demanda, de dos pretensiones heterogéneas, como son la de desocupación de la finca arrendada - para lograr la

43. Ignacio, Medina Lima, "Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y territorios, en materia de juicios especiales", en Revista de la Facultad de Derecho en México, núms. 93 y 94, enero y junio de 1974, Pág. 270.

restitución del bien arrendado- y la de pago de las rentas adeudadas. Se trata, concluye el autor, de un caso de acumulación obligatoria de pretensiones, por lo cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, "El arrendador que, al ejercitar acción para reclamar el desahucio de su inquilino, haya omitido demandar al mismo tiempo el pago de las mensualidades adeudadas, ya no podrá exigir el importe de éstas en juicio diverso."

Si en el acto de la diligencia de requerimiento el inquilino acredita, con los recibos correspondientes, que ya pagó las mensualidades reclamadas, o exhibe su importe en efectivo o la copia sellada por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago, a los que haya hecho acompañar los certificados de depósito respectivos, se suspenderá la diligencia. Exhibido el importe, se mandará entregar éste al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Exhibidos los recibos de pago, se dará traslado al actor por tres días y si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos. Exhibidas las copias de los escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales y los certificados de depósito respectivos al juzgado en que se encuentren, y, una vez recibidos, se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados de depósito al arrendador, a cambio de los recibos correspondientes (artículo 491).

También durante el plazo fijado para el desahucio puede el inquilino impedir el lanzamiento sin condenación en costas, exhibiendo los recibos de las mensualidades reclamadas o el importe de ellas, con lo cual se dará por concluido el juicio. La exhibición del recibo de fecha posterior o del importe después del plazo de desahucio también pone término al juicio, sólo que en este caso sí hay condenación en costas (artículo 492).

3. Consignación de rentas

La consignación propiamente dicha es definida por Pallares⁴⁴ de la siguiente manera: "CONSIGNAR. Ofrecer judicialmente la cosa debida al acreedor de ella y depositarla, mediante resolución del juez, para que quede por cuenta y riesgo de aquél.

"Debe distinguirse el ofrecimiento de pago, de la consignación propiamente dicha. Esta es posterior al ofrecimiento, y presunone que la cosa debida se ha depositado judicialmente en las diligencias preparatorias al juicio de consignación, de acuerdo con lo que disponen los artículos 224 a 232 del Código de Procedimiento Civiles del Distrito Federal. El juicio de consignación es sumario y en él, el deudor demanda al acreedor se declare por sentencia firme que ha quedado liberado de la obligación, y que la cosa debida queda a cuenta y riesgo del acreedor." El capítulo V del Código de Procedimientos Civiles reglamenta a la consignación; y así el artículo 224 determina: "Si el acreedor rehusare a recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa."

La definición dada en el artículo 224 claramente determina los casos en que el deudor podrá liberarse de la obligación, a través de la consignación de la cosa y estos casos son: a) cuando el acreedor rehusare recibir la prestación debida; b) cuando se niegue el acreedor a dar documento que justifique el pago; y c) cuando el acreedor fuere persona incierta o incapaz de recibir.

44. Eduardo, Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 15a. Edición, Editorial Porrúa, México, 1983, Pág. 190.

El artículo 230 de el Código en mención establece claramente la forma de consignación de adeudos en dinero, que es el caso de la consignación de rentas y es de esta forma como se realizarán dichas rentas. El Código Civil establece que el pago de las rentas se hará a través de un precio cierto y determinado, razón por la cual el pago de las mensualidades se hará en dinero. El artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles establece: "La consignación de dinero puede hacerse exhibiendo el certificado de depósito en la institución autorizada por la ley para el efecto." También el artículo 231 establece otra forma de consignar, que es ante el notario; en la práctica la consignación de rentas se realiza ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario a través de billetes de depósito otorgados por Nacional Financiera, S.A.

La consignación de rentas no presenta ningún problema en su tramitación, ya que bastará presentar un escrito por oficialía de partes del Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario que corresponda, acompañado del billete de depósito, mencionando la cantidad consignada así como el mes o mensualidades pagadas, a través de ese billete de depósito. Cuando el arrendatario consigna las rentas a través del juzgado, deberá guardar la o las copias selladas por la oficialía de partes del juzgado ya que si llegara a ser demandado a través del juicio especial de desahucio o cobro de rentas (del que se hace mención en el presente capítulo), bastará que el arrendatario presente esas copias selladas para que se dé por terminado el juicio entablado en su contra (artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles para el D. F.).

CAPITULO IV

REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

La ciudad de México, como toda gran ciudad, tiene entre sus problemas principales el de la vivienda. El gobierno mexicano ha tratado de darle solución a este problema; esto lo ha hecho a través de programas de construcción de viviendas, así como descentralizando empresas paraestatales, estatales y privadas; otra de las soluciones ha sido la de reformar a través del legislador las disposiciones legales que regulan el arrendamiento en la ciudad de México.

Es de esta manera que encontramos decretos que congelan rentas, que protegen inquilinos, reformas al Código de Procedimientos Civiles en materia de vivienda, y reformas al Código Civil. En el presente capítulo se expondrán las reformas más importantes que han existido en los códigos mencionados relativos al arrendamiento de viviendas, comentando así mismo las reformas publicadas en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985; reformas que alteran totalmente el procedimiento que existía en materia de arrendamiento, y que crean los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, las cuales motivan la realización del presente trabajo.

1. DECRETO DE 1948 (CONGELAMIENTO DE RENTAS)

Este decreto ha sido objeto de críticas como las siguientes: Se dice que el Decreto que se comenta infringe el principio de la libertad de contratación de las partes en cuanto a la duración y precio del arrendamiento; que por virtud de su actitud retroactiva vulnera derechos adquiridos, que impone una prórroga en contra de las estipulaciones suscritas originalmente por las partes; que la prórroga

forzosa implica necesariamente una modalidad a la propiedad; que a los propietarios el Estado les ha aumentado considerablemente el impuesto a la propiedad raíz y sin embargo no pueden aumentar las rentas; que sus disposiciones no han podido solucionar el problema del arrendamiento ni en forma transitoria y no obstante se encuentra rigiendo desde hace 39 años; y que no se puede hablar de prórroga sino de suspensión de los plazos de terminación de contratos.

"El decreto que nos ocupa es injusto y atentatorio de los principios jurídicos fundamentales y un modelo de violación constitucional, porque priva de sus derechos a los arrendadores con contratos anteriores al 24 de diciembre de 1948 con rentas menores de \$300.00"⁴⁵

La protección creada por el Decreto de Congelación de Rentas de 1948 fue expresa y limitada, es decir, sólo se extendió su tutela a los contratos citados expresamente en su artículo primero.

En el artículo segundo estableció los casos de exención que no disfrutaron de los beneficios expresados en el mismo, como lo fueron los contratos de casa, cuyo destino era habitación, con rentas mayores de \$300.00 las casas o locales que el arrendador necesitase para habitar o establecer una industria o comercio de su propiedad; así mismo y en virtud de una adición que se hizo, posteriormente quedaron exceptuados de la protección las casas o locales destinados a cantinas, relucquerías, cabarets, o centros de vicio dedicados a la explotación de juegos permitidos por la ley y a salones de espectáculos públicos como teatros, circos y cinematógrafos.

45. Millebello, Ezarte Cerón; Leyes Sobre Arrendamientos para el Distrito Federal, Ediciones Botas, México D.F., 1965, p. 47.

No obstante que la excepción basada en la necesidad del arrendador para ocupar la finca o local para habitarlo o para instalar una industria o comercio de su propiedad pudiera considerarse como el remedio para los arrendadores a efecto de librarse de la prórroga forzosa y la congelación de las rentas, en realidad hay que demostrar hasta la saciedad los extremos que justifiquen esta necesidad por parte del arrendador.

En el artículo cuarto se estableció que la prórroga forzosa no es absoluta, ya que el arrendador tiene el derecho de promover la rescisión del contrato y la desocupación del predio cuando exista alguna o algunas de las causas de rescisión que señala el artículo siete.

Los artículos cinco y seis tienen una íntima relación con el artículo segundo, pues establecen las condiciones y requisitos que debe cumplir el arrendador cuando pretende habitar la casa o establecer un comercio o industria de su propiedad, debiéndosele hacer saber al arrendatario en forma indubitable, ya sea a través del Notario Público o mediante aviso dado por las autoridades judiciales en la vía de jurisdicción voluntaria, teniendo la obligación el arrendador de dar a título de indemnización al arrendatario, una cantidad al equivalente del importe de la renta de tres meses, si se trata del local destinado a la habitación, si se trata de locales destinados a alguna industria o comercio, el arrendador otorgará al arrendatario la cantidad que sea fijada en los Tribunales, tomando en consideración las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad en encontrar un nuevo local.
- b) El crédito mercantil de que goza el arrendatario.
- c) Indemnización a los trabajadores de acuerdo con la resolución de las autoridades del trabajo, etc.

Cuando el arrendador haga uso de este derecho, notificará al arrendatario con tres meses de anticipación si se trata del local para habitación y con seis meses, si se trata de local para comercio o industria, determinando también el artículo sexto, que si el arrendador no garantiza suficientemente el pago de la compensación fijada en el artículo anterior, el arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado en los plazos fijados; de ahí se desprende que el arrendador al dar aviso de necesidad para ocupar la finca arrendada, deberá garantizar el importe de la compensación para que pueda correr el plazo para la desocupación; tratándose del local destinado a la habitación, no existe problema, pues basta hacer un depósito por el importe correspondiente a tres meses de renta. El problema surge tratándose del local destinado a la industria o comercio. ¿Qué cantidad debe depositar el arrendador como garantía para que una vez dado el aviso que exige la ley, el inquilino desocupe el local?, ya que si el arrendador no garantiza dicha compensación, el inquilino no está obligado a desocuparlo y si la ley no establece una cantidad fija, entonces malamente puede intentarse una acción contra el inquilino que se ha negado a desocupar el local arrendado, una vez que han transcurrido los seis meses de plazo que otorga el Decreto. Para resolver este problema creemos que puede canalizarse por el otorgamiento de fianza para garantizar la compensación del inquilino, pudiéndola otorgar el arrendador dentro del plazo de seis meses que indica el Decreto.

El artículo séptimo establece de una manera limitativa cuáles son las causales de rescisión en los contratos de arrendamiento, así, en la fracción primera se establece que la rescisión procede por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de rentas

adeudadas. Lamentablemente el legislador confundió esta rescisión con el juicio sumario de desahucio previsto en el artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles, juicio que por su naturaleza es un procedimiento breve y que no admite reconvencción, ni compensación. Creemos que la fracción que estamos analizando en lugar de rescisión el legislador debió haber establecido una sanción por el incumplimiento en el pago puntual de las rentas, sin atender al hecho de que éstas se deban.

Si interpretamos la fracción primera del artículo siete, en el sentido de que el inquilino con posterioridad a la sentencia de desahucio exhibe las rentas, cae por tierra la definitiva pronunciada en su contra, dándole una interpretación al precepto que nos ocupa, contraria a la lógica, así como también de las instituciones jurídicas, puesto que sería un caso único en que el legislador y el juez autorizan ellos mismos la violación de la cosa juzgada.

La fracción segunda del artículo siete del Decreto establece la rescisión del contrato de arrendamiento, por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario; cabe hacer notar como una simple observación, que la disposición transcrita sólo habla del propietario y no del arrendador, aunque realmente no existe duda sobre los sujetos del contrato de arrendamiento.

La tercera causal de rescisión del contrato de arrendamiento, se encuentra en la fracción tercera del mencionado artículo del Decreto: "Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del arrendador", cabe advertir, a manera de apuntamiento que ahora el legislador habló del arrendador y no del propietario.

Otra causal de rescisión la constituye el hecho de que se destine el local arrendado a usos distintos a los convenidos en el contrato; según esta determinación del Decreto, la cosa debe servir exclusivamente para el uso

convenido, de tal manera que para que sea procedente la rescisión por esta causa, se requiere que el uso que se le da a la cosa arrendada sea radical, es decir, completamente diferente al original y sobre todo de una manera permanente.

Esta causal está determinada en la fracción cuarta del artículo siete del Decreto.

La fracción quinta del mencionado artículo establece como causal de rescisión, al hecho que el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo y sin consentimiento del propietario obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

Es dable apuntar que la fracción cuarta establece la rescisión por los usos distintos que haga el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario de la cosa arrendada, mientras que la fracción quinta habla exclusivamente de los actos que realicen el arrendatario o el subarrendatario, excluyendo por completo a los familiares del arrendatario.

La fracción sexta del multicitado artículo siete, dispone que procede la rescisión cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daño al inmueble arrendado, que no sea consecuencia de su uso normal. Creemos, sin embargo, que el legislador debió señalar tajantemente en dicha fracción sexta, que dicha causal de rescisión se determina a juicio de peritos, independientemente que dentro de un juicio se deben dar los dictámenes periciales para corroborar los extremos señalados por esta fracción.

La fracción séptima establece una causal de rescisión, basada en la solicitud que hagan con causa justificada al arrendador, la mayoría de los inquilinos, para rescindir el contrato a alguno de ellos. Creemos que esta causal es muy sui generis, peligrosa y antijurídica, toda vez que en el contrato como fuente de obligaciones, la relación jurídica se

establece única y exclusivamente entre las partes, las cuales quedan obligadas a hacerse las contraprestaciones pactadas y en el caso de no cumplirlas, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios. Ahora bien, ¿jurídicamente pueden los demás inquilinos exigir la rescisión del contrato de arrendamiento de otro y no otorgado por ellos? Claro que no; porque si así fuera se rompería el principio fundamental del contrato como fuente natural de obligaciones y del principio romano de la RES INTER ALIOS ACTA.

Por esta razón consideramos que el legislador del Decreto del 4º incurrió en la aberración jurídica más grande al darle fuerza legal a una parte CONTRACTUAL EXTRA como son los demás inquilinos, y poder rescindir el contrato de otro.

Además, en la fracción que se comenta no se definen las causas que sean suficientes para pedir la rescisión del contrato y, por lo tanto, deja al capricho o arbitrio de unos inquilinos, el establecer o inventar las causas que invoquen para la rescisión existiendo, hipotéticamente hablando, la posibilidad de que éstos se confabulen con el propietario o arrendador del inmueble, para perjudicar a alguno de los inquilinos, situación ésta que desvirtúa por completo el sentimiento proteccionista, que se tomó como bandera en este Decreto que se encuentra todavía vigente, pues deja en un estado de indefensión al arrendatario.

La causal anotada en la fracción octava del mencionado artículo y que se refiere a que la finca se encuentre en

estado ruinoso y que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos, constituye una violación a los principios generalmente aceptados en derecho, ya que lejos de proteger a los inquilinos, los desprotege, soliviantando al propietario o al arrendador para que incumpla con las obligaciones nacidas del contrato. En efecto, el Código Civil vigente, en su artículo 2412 fracción II, establece: "Es obligación del arrendador, conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias". Por lo que en el caso de que se trata, el legislador en lugar de sancionar al arrendador por el incumplimiento de sus obligaciones, como lo prevé el artículo 2416 del Código Civil, deja que éste incumpla al abstenerse de efectuar todas las reparaciones para que el inmueble vaya sufriendo deterioros, hasta un grado tal, que sería necesaria la demolición total o parcial del inmueble de que se trata.

Es decir, no obstante que el arrendatario no ha dado causa para rescindir el contrato, por el incumplimiento en sus obligaciones derivadas del mismo, el legislador, con el desconocimiento absoluto sobre la materia que se trata, sanciona al arrendatario, por el incumplimiento de las obligaciones de su contraparte, en este caso el arrendador.

Caso contrario, lógico y jurídico, lo encontramos en el Código Civil vigente, como lo enunciamos anteriormente, en el que el arrendador está obligado a mantener la finca en buen estado para ser susceptible de habitarse, y como excepción en caso de rebeldía del arrendador o propietario el arrendatario pueda hacer las reparaciones necesarias para la conservación del inmueble, teniendo también el arrendatario el derecho de exigirle al arrendador no sólo el reembolso de lo erogado, sino una indemnización por los daños y perjuicios que le causen las omisiones del arrendador.

Caso idéntico al anterior, es el que establece la

fracción IX del artículo 7 del mencionado Decreto, que establece: "Es procedente la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando las condiciones sanitarias de la finca arrendada sean tales, que exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias". También aquí el legislador incurre en sus ya tradicionales aberraciones jurídicas, pues sanciona al arrendatario con la rescisión del contrato, por el incumplimiento en sus obligaciones de la contraria, rompiendo con el principio proteccionista del Decreto, que derogó las disposiciones del Código Civil y de Procedimientos Civiles, que se opusieron al sentido protector de la presente Ley; por lo que reproducimos en cada una de sus partes, la crítica hecha a la fracción anterior. Además, esta fracción IX, ha sido declarada anticonstitucional por la Suprema Corte de Justicia, en virtud de que toca cuestiones que atañen a la Secretaría de Salubridad y Asistencia, y que, por lo tanto, para ser constitucional debió haber sido refrendado el Decreto en cuestión, por el Secretario del Ramo, pero como esto no sucedió, es inconstitucional, por dicho motivo, conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.

El artículo ocho, del Decreto del 48, establece: "El inquilino no tiene derecho al pago de indemnización alguna por la rescisión del contrato fundada en las causas previstas por el artículo anterior". Constituyendo el presente artículo, el corolario del exhaustivo conocimiento que sobre la materia hizo gala el legislador de dicho Decreto, al sancionar al arrendatario, que es la parte inocente, por el incumplimiento en sus obligaciones por parte del arrendador que es la parte culpable a todas luces y cerrándole la posibilidad de que sea

indemnizado por los daños y perjuicios que le cause el arrendador, violando, por consiguiente, los principios fundamentales que regula el libro IV, título 1, capítulo 1 del Código Civil, referente a los contratos como fuentes de las obligaciones, resultando dicha situación antijurídica en que incurrió el legislador de este Decreto, en la frase que tan acertadamente explica la situación del arrendatario a este respecto y que nos manifestó en alguna de sus cátedras el señor Lic. Jorge Sánchez Cordero, al decirnos: "Pobre del arrendatario . . . tras de cornudo, apaleado".

Sin embargo en el artículo noveno del tan ya mencionado Decreto, tenemos otra vez como bandera el sentido de protección a los inquilinos al establecer la nulidad de pleno derecho de los convenios que modifiquen en cualquier forma el contrato de arrendamiento, en contravención a las disposiciones establecidas por el Decreto y agrega que los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas, no producirán efecto jurídico alguno. Sin embargo, esta última determinación ha venido a crear un conflicto con los principios regidores de los títulos de crédito, como son; la autonomía y la abstracción, creándose así una contradicción con la Ley superior jerárquicamente hablando, pues ésta es de carácter federal y el Decreto es de carácter local.

Este decreto contiene cinco artículos transitorios, estableciéndose en el primero de ellos la fecha en que empezó a regir, siendo el día primero de enero de 1949; el segundo deroga el Decreto de 30 de diciembre de 1947; el tercero hace lo mismo con los artículos del Código Civil y Código de

Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de los juicios en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento, por haber concluido el plazo estipulado y que están comprendidos en el artículo primero de esta ley, sea cual fuere el estado en que se encuentre.

Finalmente el artículo quinto transitorio faculta a los interesados para invocar a favor los beneficios que les concede la ley, ya sea en los procedimientos judiciales o administrativos que estén pendientes de resolución.

2. REFORMAS PUBLICADAS EL 7 DE FEBRERO DE 1985

Se ven reformados el Código Civil así como el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en todo aquello que regula la materia de arrendamiento.

A) Reformas dadas al Código Civil para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento de bienes inmuebles para la habitación.

El Código Civil se ve reformado en su artículo 2448 y así mismo se crean del artículo 2448 A a el artículo 2448 L, artículos que en su mayoría siguen un carácter de desigualdad en contra del arrendador.

Artículo 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Este artículo en forma tajante y clara, determina que el contrato de arrendamiento se regula con disposiciones de orden público e interés social, dándoles por consecuencia el carácter de irrenunciables; esto en arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación mismos que contempla el capítulo IV del Código Civil. Y Así encontramos que en el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, ya no se podrá convenir libremente entre

las partes, ya que el legislador determina a través de las diferentes disposiciones que forman el capítulo IV del Código en mención las normas que regularán el contrato de arrendamiento, normas que son en su conjunto contrarias al interés del arrendador, y de protección para el arrendatario.

Artículo 2448 A.- "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

En este artículo es claro el interés, de que se dé en arrendamiento viviendas que tengan un mínimo de higiene y seguridad, interés que es por demás vital para una vivienda digna, pero es el caso que no existe ningún tipo de control de salubridad e higiene, en las viviendas arrendadas para habitación, por parte de la autoridad a la que corresponda o correspondiera dicha función, y sí en cambio existe una gran demanda de vivienda, razón por la cual podemos encontrar viviendas dadas en arrendamiento, que no reúnen el menor de los requisitos, para considerarla digna de que la habite un ser humano.

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

Este artículo es una repetición del aún vigente Artículo 2449, del Código Civil, sin representar por lo tanto novedad alguna, a las obligaciones que tenía existentes el arrendador anteriormente a las reformas en mención.

Artículo 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, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."

En este artículo encontramos dos modificaciones que afectan en forma directa al arrendador, y éstas son:

A. La duración mínima de un contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, será de un año forzoso para el arrendador y para el arrendatario; anteriormente las partes podían en forma libre celebrar un contrato de arrendamiento, por el tiempo que conviniera a sus intereses; de acuerdo a estas reformas, el legislador en forma por demás tajante termina con la libertad que tenían las partes de contratar por el tiempo que les conviniera, ya que ahora el mínimo de duración que tendrá un contrato de arrendamiento para habitación en el Distrito Federal será de un año. Esta primera parte del artículo 2448 C es una clara afectación a los intereses del arrendador, ya que no podrá éste transferir la posesión de un inmueble en forma de arrendamiento por el mínimo de tiempo que quiera, sino que será por un mínimo de un año, pero así mismo en esta primera parte también se pueden ver ajustados los intereses del arrendatario ya que aunque éste tuviera interés de contratar temporalmente en arrendamiento un inmueble lo tendrá que hacer por el tiempo mínimo de un año.

B. Será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas: Esta es una verdadera afectación a los intereses del arrendador, ya que no nada más lo obligan a contratar por un mínimo de un año sino que también se le otorga al arrendatario el derecho de solicitar una prórroga por dos años del contrato de arrendamiento celebrado, dando así por terminado lo que establece el Artículo 2485 del código en mención el cual contempla la llamada prórroga anual. Con estos cambios el interés que se persigue es el de hacer más duraderos los contratos de arrendamiento de casa habitación, y dar así una solución temporal al problema de

vivienda en el Distrito Federal, pero dicha solución se hace en forma por demás arbitraria ya que afecta los intereses de los arrendadores de casa habitación en esta ciudad.

Artículo 2448 D.--"Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue."

Este artículo, establece una tasa porcentual de aumento anual, que pueda existir en un contrato de arrendamiento dado para habitación; así, de la lectura de este artículo y del artículo 2448 C, anteriormente mencionado, es claro que de acuerdo a estos artículos el arrendador pierde la libertad de arrendar un inmueble por el tiempo que le convenga, y así mismo no podrá aumentar las rentas ya que dicho aumento se encuentra ya tasado, al 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue. Así cabe mencionar que en un país como en el que vivimos, y que tiene una inflación marcada en la actualidad en dos dígitos y en el que los bienes llevan un aumento mucho mayor al de las percepciones dadas por los salarios, no se puede tasar un aumento en las rentas, ya que dicho aumento determinado sería obsoleto, con el transcurso del tiempo. En la realidad al tasarle al arrendador el alza máxima en las rentas, éste se ve afectado económicamente, ya que el porcentaje que marca el artículo en estudio, como máximo de aumento en las rentas, no representa la situación inflacionaria real que se vive en este país y en esta ciudad capital, razón por la cual cada vez son menos las personas

que desean rentar sus inmuebles para casa habitación, trayendo esto aparejado una mayor demanda de viviendas y una menor oferta de la misma. Cabría hacer la pregunta de que si el exceso de protección que se pretende dar a través de las reformas en mención no traerá aparejada una mayor problemática de vivienda.

Artículo 2448 E.- "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

"El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato"

Este artículo no representa ninguna novedad e inclusive en su última parte es una transcripción del artículo 2426 del mismo Código.

Artículo 2448 F.- "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito; la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley"

En este artículo se le da ya un carácter formal al contrato de arrendamiento y mencionándose el contenido que

tendrá el mismo, anteriormente a estas reformas el contrato de arrendamiento podía ser excepcionalmente consensual y es así que este artículo, convierte al contrato de arrendamiento en un contrato formal, que deberá contemplar en su contenido los ocho puntos del artículo en análisis.

Artículo 2448 G.- "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal"

Este artículo más que una modalidad en la relación contractual existente entre las partes, representa una forma de mayor control fiscal sobre la figura del arrendador, convirtiendo al arrendatario en un auxiliar fiscal, ya que éste no sólo podrá demandar la entrega del contrato celebrado sino que también el registro del mismo, cosa que es absurda.

Artículo 2448 H.- "El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo".

Este artículo en su primera parte hace mención, de que el contrato de arrendamiento destinado a la habitación no termina por la muerte del arrendador, ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las leyes; encontramos que el Código Civil para el D.F. en el artículo 2483 establece claramente las causas por las cuales se puede dar por terminado un contrato de arrendamiento, y ninguna de las fracciones del artículo en mención, establece que el contrato termina por la muerte de cualquiera de las partes, razón por la cual no representa ninguna novedad el que el contrato de arrendamiento no termine por la muerte de alguna de las partes, ya que el mismo Código Civil no lo contempla como una de las formas que dan por terminado el contrato de arrendamiento.

Este artículo en su última parte establece claramente quiénes podrán subrogarse en los derechos que tenía el arrendatario en caso de fallecimiento de este último, y así mismo establece, aunque en forma no clara, los casos en que no se podrán subrogar los derechos del arrendatario como es en el caso del subarrendamiento.

Artículo 2448 I.- "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble; así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

En la primera parte de este artículo no encontramos novedad alguna en cuanto al derecho que tiene de preferencia el arrendatario, para que se le prefiera a otro interesado en

la renta del inmueble arrendado, pero en la práctica el arrendador escogerá a aquel arrendatario que le sea menos problemático; y así a pesar del derecho conferido al arrendatario en este artículo, el arrendador al tener problemas con el arrendatario tramitará al vencimiento del contrato, el juicio ordinario civil de terminación de contrato, y de esa manera volver a rentar a cualquier persona que le convenga o de plano y como está sucediendo no rentarlo a nadie ya que prefiere el arrendador perder dinero por no rentar un inmueble para vivienda, que rentarlo y enfrentar los problemas y lentitudes legales, así como los gastos que se ocasionarían.

Así mismo, este artículo en su última parte expone que el inquilino tiene el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada; esto no es más que una limitación más al derecho que tiene el arrendador sobre el inmueble de su propiedad, y una razón más para que la mayoría de las personas que quieran rentar un inmueble para habitación se nieguen a realizarlo.

Artículo 2448 J.-"El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable 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 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere

al precio, el arrendador sólo está 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.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo, precluirá su derecho!

En este artículo se hace mención a la forma en que se verá obligado el arrendador a respetar el derecho del tanto que tiene el arrendatario, en caso de venta del inmueble arrendado, y en caso de modificaciones a los términos de la oferta de venta inicial; así mismo, se les obliga a los notarios a que den cumplimiento al derecho que tiene el arrendatario, ya que en caso de no cumplirse con lo establecido en este artículo, la escritura realizada será nula de pleno derecho, y el notario incurrirá en responsabilidad; así mismo, el arrendatario tendrá el término de seis meses para ejercitar la acción de nulidad, meses que contarán a partir de que tuvo conocimiento de la realización del contrato. Este artículo es un obstáculo más al derecho de propiedad que

tiene el arrendador sobre su inmueble arrendado, ya que para poder disponer de él en venta deberá realizar una serie de trámites de notificación al arrendatario, causándole pérdida de tiempo y de dinero. Así mismo, en forma por demás dolosa al referirse el legislador a la prescripción de la acción que tiene el arrendatario para nulificar la escritura realizada, menciona que será de seis meses a partir de que tuvo conocimiento de la realización del contrato, no quedando de esta manera en forma que determine el tiempo máximo que tiene para ejercer su acción de nulidad el arrendatario, causándole una incertidumbre permanente al propietario del inmueble arrendado.

Artículo 2448 K.- "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

"Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta"

Este artículo carece de aplicación en la práctica en cuanto a que el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley, ya que el arrendador aceptará dar en arrendamiento su inmueble, a aquella persona que reúna los requisitos que para él sean suficientes para garantizar el contrato, esto es en la ciudad de México en donde hay escasez de vivienda para arrendar; toda persona que tenga necesidad de la misma y logre encontrar un inmueble para rentar tratará de cumplir los requisitos establecidos por el arrendador, y como es lógico el arrendador entre sus requisitos pedirá un fiador que en realidad garantice el contrato de arrendamiento y en caso de no ser así rentará a aquella persona que presente un fiador conveniente esto es cuando el inmueble está desocupado y listo para rentar;

en el caso de que termine el contrato y se celebre otro nuevo el arrendador solicitará el fiador que más le convenga y de no ser así solicitará la terminación del contrato.

En su última parte este artículo menciona que tratándose de inmuebles de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes; me atrevo a mencionar que es potestativo para el arrendador aceptar dicha situación por las razones mencionadas anteriormente; lo que es alarmante es que el legislador haga aparte una división del arrendamiento de inmuebles para la habitación de interés social, ya que todo esto trae como consecuencia una menor oferta de viviendas, por la agresión legal y real existente para la figura del arrendador.

Artículo 2448 L.- "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo"

Este artículo lo único que provocará será la reducción de contratos extensos y que ocasionan mayor confusión entre las partes, ya que el hecho de que estén o no mencionadas las disposiciones del capítulo IV no implica que se desobedezcan las mismas ya que las normas constan debidamente en el Código y no por eso pierden derechos y obligaciones tal como lo menciona el artículo 2448 de este capítulo IV del Código Civil; las disposiciones contenidas en el capítulo mencionado son orden público e interés social y por lo tanto son irrenunciables, razón por la cual no considero que tenga sentido el presente artículo.

B. REFORMA AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Con el objeto de poder realizar una crítica respecto del juicio de arrendamiento inmobiliario, es necesario realizar un análisis minucioso de cada uno de los artículos que lo componen, para proceder después a plantear los problemas procesales, de constitucionalidad y administrativos de los que este juicio de arrendamiento adolece.

Se hará la transcripción de cada artículo así como un pequeño comentario al respecto; mismo que será desarrollado cuando se estudien los diferentes problemas que cada artículo puede presentar, mismo que serán tratados en incisos independientes dentro del presente capítulo.

El juicio de arrendamiento inmobiliario se encuentra contenido en el título decimosexto bis del Código de Procedimientos Civiles que se denomina "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación."

Debe mencionarse que en el decreto publicado en el Diario Oficial el jueves 7 de febrero de 1955, se señala que se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el título decimocuarto bis, es decir, que según esta publicación, la reglamentación del juicio de arrendamiento se encontraría ubicada entre el título decimocuarto, que se refiere a los juicios sucesorios cuyos artículos están numerados del 769 al 892; y el título decimoquinto que se refiere a la jurisdicción voluntaria y cuyos artículos se encuentran numerados del 893 al 939.

Es evidente que por la numeración de los artículos que regulan las controversias de arrendamiento, que va del artículo 957 al 968, dichos artículos no corresponden al título décimo cuarto bis como se señala en el decreto sino que corresponde al decimosexto bis, siendo esta equivocación una errata del decreto que no tiene mayor trascendencia.

Después de esta aclaración, procedemos al análisis de los artículos que regulan a las controversias en materia de arrendamiento.

"Art. 957. A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto, del título sexto del Código Civil les serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del capítulo cuarto, del título séptimo de este Código.

"El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convengan." 46

Esta disposición, que aparentemente no encierra ninguna trascendencia, tiene un trasfondo muy importante, ya que relacionándola con otros artículos del Código de Procedimientos Civiles, crea serias complicaciones que solamente se esbozarán en este momento, pero que se detallarán en el inciso A de este capítulo.

El artículo 957 señala que mediante el juicio de arrendamiento sólo se tramitarán las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación. Así mismo establece que las cuestiones de desahucio se seguirán tramitando según las disposiciones de juicio especial.

Por exclusión se desprende que los conflictos sobre arrendamientos de inmuebles con giro comercial o de fincas rústicas, seguirán tramitándose a través del juicio ordinario civil.

Por otro lado, el artículo transitorio primero, de la parte referente a las reformas del Código de Procedimientos Civiles, del decreto de 7 de febrero de 1985, establece que los procedimientos referentes a terminación o rescisión de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación que se encuentren en trámite en el momento de entrar en vigor el decreto, seguirán tramitándose por la vía ordinaria civil.

Por último, por las reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles por decreto publicado en el Diario Oficial el 10 de enero de 1986, según su artículo segundo transitorio, se establece que los juicios ordinarios civiles que se estén tramitando en el momento de entrar en vigor las reformas al juicio ordinario civil, deberán tramitarse según las nuevas disposiciones a menos que las partes convengan en que se sigan tramitando conforme a las normas vigentes con anterioridad.

De todo lo anterior se desprende que por las reformas del 7 de febrero de 1985 y de 10 de enero de 1986, existen cinco posibilidades diferentes para la tramitación de controversias en materia de arrendamiento de inmuebles, que son:

1. El juicio de arrendamiento inmobiliario, para los casos de controversia en arrendamiento de inmuebles destinados a habitación.
2. El juicio especial de desahucio.
3. El juicio ordinario civil, para los conflictos de arrendamiento de inmuebles con giro comercial o fincas rústicas.

4. El juicio ordinario civil, en controversias de terminación y rescisión de contratos de arrendamiento de casas habitación que se encontraran en trámite, al entrar en vigor el decreto de 7 de febrero de 1985.

5. El juicio ordinario civil anterior a las reformas del 10 de enero de 1986 si las partes convienen en que siga utilizándose dicho procedimiento para las controversias que se señalan en los puntos 3 y 4.

Esta multiplicidad de procedimientos acarrearán una serie de problemas procesales que se comentarán en el inciso A de este capítulo.

Por otra parte, en lo que se refiere al segundo párrafo del artículo 957 que consagra las facultades que se confieren al juez de arrendamiento para resolver en forma pronta y expedita lo que convenga, debe decirse que no aporta nada que no se encontrara contemplado con anterioridad tanto en el juicio ordinario civil como en el procedimiento de la justicia de paz.

"Art. 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción".

Este artículo presenta una ventaja para el inquilino por el hecho de obligar al arrendador a que exhiba, necesariamente, el contrato de arrendamiento para que se dé curso a su acción. Sin embargo representa a mi parecer uno de los atentados más grandes e injustos a los derechos del arrendador; atentado cuyo estudio será desarrollado en los incisos A y B de este capítulo.

"Art. 959. Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de tres días al juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva. Emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas en los términos del capítulo primero, título sexto de este ordenamiento."

"Art. 960. A la audiencia conciliatoria las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de ley. Si alguna de ellas fuere persona moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente."

"En la audiencia conciliatoria, el juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello por terminado el juicio."

"Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la avenencia de las partes, se asentará esto en autos, y en la misma audiencia el juez citará al demandado para que, en el término de cinco días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el capítulo primero, título sexto de este ordenamiento."

Estos tres artículos, por su relación íntima y por versar sobre un mismo tema que es la audiencia de conciliación,

se analizarán en conjunto tanto en este momento, como en el de exponer los problemas que puede ocasionar.

En primer lugar, la audiencia conciliatoria no ofrece ninguna novedad, como señalan los defensores de las reformas del 7 de febrero de 1985, sino que por el contrario, resulta uno de los elementos más añejos de los juicios de mínima cuantía y de paz, mismo que se encuentra plasmado actualmente en la fracción VI del artículo 29 del título especial de la justicia de paz del Código de Procedimientos Civiles, y que cuando menos data de la Constitución de Cádiz de 1812.

Por otra parte, el hecho de fijar la celebración de la audiencia conciliatoria al tercer día de realizado el emplazamiento acarrea un serio problema debido a lo ambiguo de dicho término,

Otro grave problema, que se comentara en el inciso A de este capítulo, parte de que la audiencia de conciliación dependa la presentación o desistimiento de la demanda.

Por último, es interesante mencionar la creación del conciliador en este nuevo juicio de arrendamiento; que a mi juicio resulta totalmente inútil, amén de traer consigo ciertos problemas de tipo administrativo, además de romper abiertamente con el principio procesal de inmediatez, trayendo aparejado un problema procesal.

"Art. 962. En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días."

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

La primera parte de este artículo no ofrece otra novedad que la de reducir el término para contestar la reconvencción de 6 a 5 días, del mismo modo que se reduce el término para contestar la demanda de 9 a 8 días, lo cual no ofrece ningún beneficio considerable para la celeridad de los juicios.

En lo tocante a la segunda parte del artículo, si bien representa una ventaja para el arrendatario, también implica serios problemas procesales que se comentarán en el inciso A de este capítulo.

"Art. 963. Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el período que empezarán a contar a partir de que surta efectos del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso."

"Las partes aportarán las pruebas que haya (sic) ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al actuario del juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio o su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por tres días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al oferente se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante."

"En caso de que por segunda vez no concurren los peritos o los testigos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el juez, bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otras pruebas."

"Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento."

La parte inicial de este artículo pone fin a las tres posibilidades de apertura del período probatorio que se contemplan en el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que establece claramente que el período probatorio empezará a correr una vez que surta efectos la notificación del auto en que se tuvo por contestada la demanda o la reconvencción.

La parte referente al desahogo de las pruebas nos dará amplia materia de crítica en los incisos A y B de este capítulo ya que contiene uno de los golpes más grandes a la garantía de audiencia y en particular a la prueba testimonial, en la materia procesal civil.

"Art. 964. Dentro de los ocho días al período de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos."

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

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

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

"III. Se oirán los alegatos de ambas partes;

"IV. El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Aún cuando este artículo tiene la ambición de que todas las pruebas se desahoguen en una audiencia única, creo que relacionándolo con otros dispositivos nos será fácil percatarnos de que esto no será posible en la mayoría de los casos, como lo estudiaremos más adelante.

"Art. 965. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de ocho días se celebrará la audiencia incidental en la que el juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental."

Este dispositivo resulta adecuado para evitar dilaciones engorrosas durante el procedimiento, consiguiendo su celeridad, pero sus alcances no resultan muy precisos, por lo que será objeto de comentario posterior.

"Art. 966. La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo."

"Art. 967. La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles."

Estos artículos nos dan la idea de que el juicio de arrendamiento inmobiliario es un procedimiento biinstancial, lo cual no es un problema.

"Art. 968. En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título."

La supletoriedad de las disposiciones generales del Código de Procedimientos Civiles, para los casos no previstos en el juicio de arrendamiento inmobiliario, no implica por sí sola ningún problema, sino que más bien es una fuente de confusiones y contradicciones que saldrá a flote a lo largo de todo este capítulo.

C. Problemas procesales.

El artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, como ya apuntábamos, ocasiona que existan cinco posibilidades diferentes para tramitar las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario y que, repitiendo, son las siguientes:

1. El juicio de arrendamiento inmobiliario.
2. El juicio especial de desahucio.
3. El juicio ordinario civil para inmuebles no dedicados a la habitación.
4. El juicio ordinario civil, para la terminación y rescisión de contratos de arrendamiento de casas habitación que se encontraran en trámite al entrar en vigor el decreto del 7 de febrero de 1985.
5. El juicio ordinario civil anterior a las reformas del 10 de enero de 1986, para los casos señalados en los puntos 3 y 4, si así lo convienen las partes.

Ahora bien, el hecho de que existan cinco posibilidades diferentes para tramitar las controversias en materia de arrendamiento de inmuebles ha originado y originará en la práctica que los juzgados admitan las demandas en vías equivocadas, admitiendo, por ejemplo, controversias sobre inmuebles con giro comercial en la vía de arrendamiento inmobiliario.

En este supuesto, y siendo que la improcedencia de la vía no es una excepción considerada como de previo y especial pronunciamiento, y por lo tanto no está sujeta a la

tramitación que señala el artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles, de ser admitida una demanda en la vía equivocada, esta no será objeto de estudio hasta el momento de dictar la sentencia definitiva, trayendo como resultado que queden a salvo los derechos del actor para que vuelva a intentarlos pero por la vía adecuada.

Independientemente de lo anterior, esta multiplicidad de juicios crea un problema al que no he podido encontrar solución, y que creo que tendrá que ser objeto de discusión en la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Este problema es el siguiente:

En la práctica diaria existen infinidad de contratos de arrendamiento de inmuebles, en los que se señala que una parte del inmueble objeto del contrato será destinada para habitación del arrendatario, mientras que otra parte del mismo inmueble se destinará para algún giro comercial. En este caso, la pregunta obligada es la siguiente: ¿En qué vía deberá admitirse un juicio que tenga por objeto la terminación, rescisión, otorgamiento, prórroga, etc., de este tipo de contratos?

Si concluimos que estos juicios deben admitirse en la vía ordinaria civil por ser este procedimiento el que ofrece términos más amplios para las partes, ¿se entenderá con esto que el arrendatario no goza de los beneficios sustantivos que le ofrece el Código Civil para los arrendamientos de casa habitación?

Por otra parte, si se determina que estos juicios deben admitirse en la vía de arrendamiento inmobiliario ¿se entenderá que los beneficios que concede el Código Civil a los arrendatarios de casas habitación se extienden a la parte del inmueble dedicada a un giro comercial?

Por último, ¿deberán seguirse juicios independientes, en vías distintas, para cada parte del inmueble arrendado destinado a diferente fin?

Cualquiera que sea la solución que se le dé a este problema, es obvio que el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles deja la puerta abierta para un sinnúmero de criterios jurisprudenciales que vengán a dar luz a estas tinieblas.

Continuando con el análisis del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, debemos decir que el artículo primero transitorio del decreto de 7 de febrero de 1985 señaló que los juicios de rescisión y terminación de contrato de arrendamiento que se encontraban en trámite en el momento de entrar en vigor dicho decreto, seguirían tramitándose por la vía ordinaria civil.

El texto de este artículo primero transitorio es terminante, y por lo tanto, quedan excluidos de este dispositivo los juicios que tengan por objeto el otorgamiento o la prórroga de los contratos de arrendamiento, obviamente con la intención de beneficiar al arrendatario dándole una vía más expedita para la tramitación de estos juicios.

Este artículo primero transitorio ha sido totalmente ignorado por el Poder Judicial del Distrito Federal, ya que absolutamente todas las controversias por otorgamiento o prórroga de contratos de arrendamiento que se encontraban en trámite antes de la entrada en vigor del decreto de 7 de febrero de 1985, han seguido tramitándose por la vía ordinaria civil.

Por otra parte, en el acuerdo plenario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, publicado en el Boletín Judicial del 21 de febrero de 1985, en cumplimiento del artículo segundo transitorio del decreto del 7 de febrero

del mismo año se dispuso que: "...los veintiocho Juzgados de lo Civil mencionados en el punto anterior, remitirán a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario los expedientes correspondientes a asuntos que versen sobre la materia de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquéllos en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas..." (47)

Esta disposición también fue ignorada en muchos casos, remitiéndose a los juzgados de arrendamiento inmobiliario juicios en los que la totalidad de las pruebas se encontraban desahogadas, y en los que sólo restaba dictar la sentencia correspondiente, conservando únicamente aquéllos en los que ya se había dictado la sentencia de primera instancia, encontrándose ésta en apelación o amparo.

Los dos casos arriba mencionados, más que reflejar alguna rebeldía del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal para acatar los artículos transitorios del decreto de 7 de febrero de 1985, son producto de confusiones de origen del propio decreto, pero sea cual fuere su causa, es indudable que traerá como consecuencia serios problemas para dilucidar si los jueces encargados de dictar sentencia en los diferentes juicios gozan o no de competencia, dependiendo ésta del estado que guardaban los autos del juicio y de la etapa procesal en que ésta se encontraba al momento de entrar en vigor el decreto ya citado.

En lo que se refiere al artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, tiene sentido de obligar al arrendador a exhibir el contrato de arrendamiento para que pueda darse curso a su acción, sin que pueda utilizarse ningún otro medio

(47) Boletín Judicial, tomo CXL, no. 36, 21 de febrero de 1985, México, D. F., sección A, p. 7

de prueba para comprobar su existencia, y dejando de lado el criterio de nuestra Suprema Corte de Justicia en el sentido de que el contrato de arrendamiento puede demostrarse en cuanto a su existencia por cualquiera de los medios de prueba permitidos por la ley.

Sin tocar por el momento los problemas de constitucionalidad que implica la afirmación arriba transcrita, cabe señalar que esta disposición origina un serio problema procesal.

En efecto, si por cualquier circunstancia el arrendador extraviara el contrato de arrendamiento antes de que este quedara registrado ante las oficinas gubernamentales correspondientes, para poder tramitar cualquier juicio con respecto a este contrato de arrendamiento, tendría que intentar, primero, la acción de otorgamiento por escrito de contrato de arrendamiento de su arrendatario, para después, en su caso, intentar la terminación como a la rescisión del mismo, ya que el otorgamiento de contrato es una acción contradictoria tanto a la terminación como a la rescisión de contrato, por lo que no podrían intentarse en el mismo juicio, según lo ha resuelto nuestra Suprema Corte en la tesis que a continuación se transcribe:

"ACCIONES CONTRADICTORIAS.- Dos acciones son contradictorias, cuando los hechos que fundan a una y a otra son de tal naturaleza, que no pueden coexistir sin perjuicio del orden jurídico que sustentan a las mismas. También cuando de unos mismos hechos se derivan dos o más acciones distintas, que obligan al sujeto de derecho a optar por cualquiera de ellas, pues de lo contrario, la violación del derecho traería aparejada una injusta duplicidad de la obligación o de la reparación, pero cuando los hechos fundatorios de la acción convergen al ejercicio de una sola, ésta es la única ejercitada aunque se hayan mencionado dos distintas acciones. (Quinta época. Ballesteros Bernabé. Tomo CXXV. Página 2913.)"(48)

(48) CHAVEZ HAYEO, Salvador, comp., Prontuario de Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México, D.F., Editorial Prontuario de Ejecutorias, 1959, Tomo A, P. 162-2

De lo antes mencionado se desprende que si el arrendador no cuenta con el contrato de arrendamiento, no podrá demandar la terminación o la rescisión del mismo, acreditando la existencia de éste durante el procedimiento; tampoco podrá solicitar el otorgamiento del contrato y su terminación o rescisión en el mismo juicio, por ser acciones contradictorias; razón por la cual tendré que esperar a que en un juicio se ordene el otorgamiento por escrito del contrato, para que una vez que lo tenga en su poder pueda intentar, en un nuevo juicio, la terminación o rescisión del mismo.

Aun cuando esta situación solamente se presentara en casos de excepción, si combinamos este primer análisis con aquél que realizaremos al estudiar los problemas de constitucionalidad que presenta el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, nos percataremos de que si bien se consigue beneficiar al arrendatario con esta disposición, el precio procesal y constitucional que se tiene que pagar por conseguirlo quizá resulte demasiado costoso.

Los artículos 959, 960 y 961 del Código de Procedimientos Civiles, por referirse particularmente a la audiencia de conciliación incorporada al juicio de arrendamiento inmobiliario, se estudiarán conjuntamente.

La conciliación como institución jurídica ha sido ampliamente discutida por los tratadistas concediéndole cada uno diversa naturaleza y alcances.

Para el uruguayo Couture (49), existen dos formas de concluir los procesos: la normal, es decir, la sentencia; y las anormales, o sea, todas aquéllas que pongan fin al proceso sin que se llegue a la sentencia, quedando comprendidas dentro de

(49) ALCALA-ZANORA Y CASILLIC, Niceto, Proceso, autocomposición y autodefensa, México, D. F., UNAM, 1970, p. 72

estas la transacción, el desistimiento y la perención o caducidad."

Carnelutti (50) por su parte, considera que para la solución de los conflictos existen dos vertientes diferentes, el proceso judicial, y los "Equivalentes Jurisdiccionales" que rebasan un poco los límites de lo que se comprende como autocomposición, incluyendo dentro de éstos a la conciliación, al proceso extranjero, al proceso eclesiástico, a la autocomposición, a la composición procesal y al arbitraje.

Cipriano Gómez Lara (51) se inclina más hacia la posición de Alcalá-Zamora y considera a la conciliación como una figura intermedia entre la autocomposición y la heterocomposición, comprendiendo dentro de la primera al desistimiento, el allanamiento y a la transacción y dentro de la segunda al arbitraje y al proceso.

Esta posición intermedia en la que sitúa a la conciliación se debe a que aunque las partes recurran a la opinión de un tercero para solucionar su conflicto, son éstas las que, por su voluntad, conceden valor a dicha opinión.

Hasta aquí por lo que se refiere a la naturaleza jurídica de la conciliación, dando paso a las opiniones en cuenta al alcance y utilidad de esta figura.

Dentro del grupo de los defensores de la conciliación encontramos a Pallares (52) quien manifiesta

-
- (50) ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto, Op. Cit. Pág. 73
 (51) GÓMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, México, D. F., UNAM, 1983, pp. 23 y 42.
 (52) PALLARES, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal y Civil, México, D. F., Editorial Porrúa, S.A., 1979, p. 168.

que ésta tiene la facultad de que "...evita un pleito futuro o se termina uno presente por avenencia de las partes, por su mutuo acuerdo y sin necesitar la intervención jurisdiccional del conciliador."

En lo tocante a los resultados de la conciliación, Niceto Alcalá-Zamora y Castillo (53) advierte que aun cuando pueda llegarse al avenimiento de las partes mediante la conciliación, debe tenerse cuidado al considerar la calidad de dicho avenimiento.

Señala que desde el punto de vista del legislador la conciliación, y en general la autocomposición, tiene móviles altruistas, en los que las partes se hacen concesiones recíprocas; pero que en realidad los móviles internos de la conciliación son la desigualdad económica de las partes, la lentitud y carestía de los procesos, la imposibilidad de alguna de las partes para obtener patrocinio calificado, etc., de tal suerte que la conciliación, más que constituir una autocomposición, se vuelve en una rendición de la parte débil del proceso.

La primera parte del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles señala que la audiencia conciliatoria se celebrará en el término de tres días de realizado el emplazamiento, lo cual ocasiona que, siendo el emplazamiento una actividad procesal que corresponde exclusivamente al juzgado, particularmente a alguno de los secretarios actuarios del mismo, y en la que la parte actora no tiene ninguna participación; esta parte actora puede quedar en estado de indefensión, ya que no conocería con exactitud en qué día se realizó el emplazamiento, sino hasta el momento en que dicha diligencia

(53) ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO, op. cit., pp. 78 y 79

fuera acordada por el juez y dicho acuerdo fuera publicado en el boletín judicial, hecho que en la mayoría de los casos no ocurre sino hasta varios días después de realizado el emplazamiento, ya que no existe disposición alguna que obligue al actuario a devolver inmediatamente los expedientes en los que se han realizado diligencias.

De lo anterior resultaría que el actor jamás tendría conocimiento de la fecha en que debe celebrarse la audiencia conciliatoria, y por lo tanto, no podría asistir a la misma, situación que ya de suyo implica la indefensión del actor, pero si además consideramos que la ausencia del actor acarrea que se le tenga por desistido de la demanda; vemos que esta disposición provoca la indefensión total del actor.

En este supuesto, la única solución extrajudicial y separada de los principios que deben seguirse en las notificaciones sería que el actor acompañara al secretario actuario a realizar el emplazamiento para que pueda enterarse de la fecha en que se celebrará la audiencia conciliatoria a fin de que no se le tenga por desistido de la demanda.

Otra solución extrajudicial que ha sido adoptada por algunos juzgados para evitar la indefensión del actor, es la de señalar fecha determinada para la celebración de la audiencia conciliatoria desde el momento de dictar el auto admisorio de la demanda, pero esta solución tampoco ha sido funcional en la práctica pues en muchas ocasiones el emplazamiento no se realiza con los tres días de anticipación que la ley requiere, por lo que la audiencia conciliatoria no puede llevarse a cabo, teniéndose que fijar nueva fecha, con la pérdida de tiempo correspondiente.

Aun cuando reiteramos nuestra oposición a la audiencia conciliatoria, en caso de que el legislador insistiera en su ce-

lebración, nos parece más coherente el sistema que se ha seguido en las reformas al juicio ordinario civil publicadas en el Diario Oficial (54) del 10 de enero de 1986, en cuyo artículo 272-A se dispone que:

"ARTICULO 272-A.- Una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvencción, 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."

Con el artículo anterior quedan salvados los problemas sobre la fijación de la fecha para la celebración de la audiencia conciliatoria, ya que ésta se da con independencia del emplazamiento, por lo que no existe posibilidad de dejar en estado de indefensión a ninguna de las partes.

En cuanto a la sanción que establece el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles en su primer párrafo, en el sentido de que si el actor no comparece a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda, debe decirse que este artículo rompe abiertamente con el principio de igualdad procesal que hasta la fecha consagran el segundo párrafo del artículo 279 del Código de Procedimientos Civiles, así como también la fracción III del artículo 398 del mismo código, que regulan el juicio ordinario, ya que se hacen concesiones a la parte demandada que no se le hacen a la actora, pues se autoriza a la primera a no asistir a la audiencia conciliatoria sin que esta omisión le ocasione perjuicio alguno, y se castiga la ausencia del actor con el desistimiento, por ministerio de ley, de la demanda.

Podría argumentarse que una de las modalidades de la justicia consiste en tratar en forma desigual a los desiguales, y que siendo arrendadores y arrendatarios grupos desiguales, este principio de igualdad puede romperse, sobre todo a la luz del segundo párrafo del artículo 962 que se analizará más adelante y que permite al arrendatario abstenerse de contestar la demanda o la reconvenición, sin que por esto se tengan por afirmados los hechos constitutivos de ésta; pero como esta disposición se aplica tanto al actor arrendador como al actor arrendatario, dicho argumento caería por su propio peso.

Independientemente de lo anterior, es claro que la sanción por la inasistencia del actor a la audiencia conciliatoria es la de tenerlo por desistido de la demanda.

A este respecto los juzgados de arrendamiento han adquirido la práctica de tener al actor por desistido de su demanda cuando no asiste a la audiencia conciliatoria, pero permitiéndole ratificar su escrito de demanda para que ésta vuelva a ser admitida, emplazándose nuevamente al demandado.

Esta solución es por demás ilegal, ya que el artículo 34 del Código de Procedimientos Civiles establece que el desistimiento de la demanda trae como consecuencia que las cosas vuelvan al estado que guardaban antes de la presentación de aquélla, debiendo aplicarse este artículo al juicio de arrendamiento inmobiliario según lo dispuesto por el artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que, al permitirse al actor que ratifique lisa y llanamente su escrito de demanda, se le exime de presentar ésta en la oficialía de partes común para que sea remitida al juzgado de arrendamiento inmobiliario que deba conocerla, según el turno correspondiente.

El artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles en su segundo párrafo da la idea de que el juicio de arrendamiento inmobiliario fue creado con el objeto de beneficiar al arrendatario por considerarlo la parte más débil de la relación de arrendamiento.

Sin soslayar que la igualdad entre arrendador y arrendatario, sociológicamente hablando, no la obtendrá el legislador por la sola inserción del segundo párrafo del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles en el juicio de arrendamiento inmobiliario, creo que es pertinente realizar los siguientes comentarios:

Es indudable que el hecho de beneficiar al arrendatario por su inactividad procesal al no dar contestación a la demanda o reconvencción en su caso, implica, en definitiva, el rompimiento con el principio de igualdad de las partes dentro del procedimiento y con toda la teoría de la carga procesal que no concluye con el solo beneficio de que se tenzan por negados los hechos de la demanda o reconvencción, sino que este beneficio se extiende a los diferentes esteros del proceso, y en particular a la probatoria.

La jurisprudencia definida de la Suprema Corte de Justicia sostiene que:

"ACTOS NEGATIVOS, CARGA DE LA PRUEBA DE LOS.- Tratándose de actos negativos, la prueba corresponde no a quien funda en ellos su derechos, sino a su contendiente. (Quinta Epoca, Tomo VII).- Avendaño, Carlos y Cong. - n. 688; Tomo XV.- Cantolla de Arias, Manuela.- n. 107; Cejudo, Francisco Javier.- p. 1198; Tomo XVIII.- Lara, María Santos.- p. 348;

Tomo XXI.- Gómez de Ibarra, Edelmira.- n. 371.)" (55)

De la tesis arriba transcrita se desprende que la inactividad procesal del arrendatario no sólo lo beneficiará en cuanto a la contestación de la demanda o reconvencción, sino que será privilegiado durante toda la secuela del procedimiento.

El segundo párrafo del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles establece que cuando el arrendatario, en su calidad de actor dentro del juicio, no conteste la reconvencción, se entenderán negados los hechos constitutivos de ésta; y por otra parte el artículo 961 en su primer párrafo establece que si el mismo actor arrendatario no comparece a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de su demanda; resulta totalmente aberrante que a la misma persona, con el mismo carácter dentro del proceso, se le aplique por un lado la pena del desistimiento por su inactividad procesal, mientras que por otro lado se la beneficie durante todo el proceso por otra inactividad procesal, sobre todo cuando, a mi juicio, es una omisión procesal mucho más grave el no contestar la reconvencción, que el no asistir a una audiencia conciliatoria que muy difícilmente conseguirá su objetivo.

Debe mencionarse además, que el tener por negados los hechos de la demanda o la reconvencción al no dárseles contestación, es un beneficio que no se consagra ni siquiera en la Ley Federal del Trabajo, donde se pretende proteger al trabajador cuya desigualdad frente al patrón es mucho más evidente que la que existe entre arrendatario y arrendador.

(55) BARRUTIETA MAYO, Francisco, Com., Jurisprudencia y Tesis sobresalientes 1974-1975 sustentadas por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, actualización IV civil, México, D.F., Mayo Ediciones, 1978, tesis 30, p. 33

Por lo que se refiere al artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles, hay que señalar que también incluye una serie de problemas procesales que parten de la facultad del juez para declarar la deserción de la prueba testimonial, ya que esta facultad constituye el golpe de gracia a este medio probatorio.

Antes de las reformas del 10 de enero de 1986 al juicio ordinario civil, el artículo 419 del Código de Procedimientos Civiles establecía que la prueba pericial y la testimonial se valorarían según el prudente arbitrio del juez.

Mucho se ha discutido que la medida que contiene este artículo servirá en la práctica para evitar las chicanas de los litigantes, siendo que la prueba testimonial solamente se utiliza para ganar tiempo.

Si el anterior fuera el único argumento para decretar el final de un medio probatorio, bien debería considerarse la posibilidad de prohibir la apelación contra la sentencia definitiva, así como el amparo directo o indirecto en los juicios de arrendamiento inmobiliario, ya que éstos, por lo general, también se utilizan por los litigantes con el único objeto de ganar tiempo.

No importa como quiera justificarse: no es jurídico mutilar el procedimiento para procurar que la administración de justicia sea más expedita, si con dicha expedición se vuelve más injusta.

El artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles no encierra ningún problema procesal, sino que al contrario, refleja la ambición de que todas las pruebas se desahoguen dentro de una audiencia única.

y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho" (56)

Del párrafo anterior se desprenden, según los tratadistas, varios puntos a esclarecer con respecto a lo que significa:

- a) Acto de privación.
- b) Juicio previo.
- c) Tribunales previamente establecidos.
- d) Formalidades esenciales del procedimiento.
- e) Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Siendo que el presente no es un trabajo sobre garantías individuales, solamente nos referimos a la parte del segundo párrafo del artículo 14 constitucional en que se alude a las formalidades esenciales del procedimiento.

Para Bassols citado por Cruz Morales⁽⁵⁷⁾ las formalidades esenciales del procedimiento deben constar de ciertos elementos entre los que destacan:

" La segunda condición que debe llenar un juicio para que en él se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento es que esté organizado por las leyes que lo establezcan, de tal modo que el conjunto de afirmaciones referentes a hechos en que todo derecho se funda y de los que derivan toda sentencia, se prueben, se acrediten en el curso del procedimiento en forma tal que quien sostenga una cosa, la demuestre y quien sostenga la contraria, pueda también acreditar su veracidad. . . ' que este requisito fundamental de la prueba, estará cumplido cuando las leyes fijen una forma para comprobar las afirmaciones y las contradicciones"

(56) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, D.F., Editorial Porrúa, S.A., 1984, P. 13.

(57) CRUZ MORALES, Carlos A., Los Artículos 14 y 16 Constitucionales, México, D.F., Editorial Porrúa, S.A., 1977, pp. 21 y 22.

Esta posición es compartida por el Dr. Alfonso Noriega Cantú.

Por otra parte, Burgoa⁽⁵⁸⁾ establece que las formalidades esenciales del procedimiento consisten en:

"Pues bien, cuando un ordenamiento adjetivo, cualquiera que éste sea, consigna dos oportunidades, la de defensa y la probatoria, puede decirse que las erige en formalidades procesales, las cuales asumen el carácter de esenciales, porque sin ellas la función jurisdiccional no se desempeñaría debida y exhaustivamente. En sentido inverso, si una ley procesal sólo consigna como formalidad una de tales oportunidades, lo que ocurre muy frecuentemente en varios ordenamientos positivos, ostentará indiscutiblemente el vicio de inconstitucionalidad, al auspicar una privación sin establecer la concurrencia necesaria de ambas ocasiones indispensables para la debida culminación de la función "multicitada".

Para Cruz Morales⁽⁵⁹⁾ la garantía de audiencia y las formalidades esenciales del procedimiento se explican de la siguiente manera:

"Si el artículo 14 legitima el derecho a defenderse, cualquier acto de autoridad que se traduzca en estado de indefensión, viola esta garantía. La esencia de la garantía de audiencia es la posibilidad de defensa; la restricción a la actitud opositora se traduce en indefensión, y viola la garantía del segundo párrafo del artículo 14 constitucional"

(58) BURGOA, Ignacio, Las Garantías Individuales, México, D.F., Editorial Porrúa, S.A., 1978, pág. 569.

(59) CRUZ MORALES, Op. Cit., pág. 15

Por último, para R. Padilla citado por Cruz Morales⁽⁶⁰⁾ las formalidades esenciales del procedimiento se explican a través de la oportunidad absoluta de ejecutar la facultad defensiva, ya que la probatoria queda comprendida, también de manera irrestricta, dentro de la primera.

Una vez anotada la opinión de algunos de los tratadistas más notables en materia de garantías, podemos resumir que dentro de las formalidades esenciales del procedimiento deben entenderse dos elementos: la oportunidad de defensa y la probatoria ya sea separada o unitariamente.

Pues bien, por lo que se refiere al artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles que establece la facultad del juez para declarar desiertas las pruebas testimoniales o periciales, si el testigo o perito no asisten a la audiencia de pruebas después de la segunda citación, debe decirse que es totalmente violatoria del segundo párrafo del artículo 14 constitucional en lo que se refiere a las formalidades esenciales del procedimiento, ya que restringe la posibilidad de defensa de las partes.

Los artículos 278 y 284 del Código de Procedimientos Civiles, vistos en forma conjunta, establecen, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, la obligación del juzgador de recibir todos los elementos de prueba que las partes ofrezcan siempre y cuando cumplan con tres requisitos que se han entendido como limitativos de la facultad probatoria, sin ser inconstitucionales aunque un poco ambiguos. Estos tres requisitos son:

1. Que no se encuentren prohibidos por la ley.
2. Que no sean contrarios a la moral.
3. Que se refieran a los puntos controvertidos.

Lo único que debe hacerse resaltar es que esta ambición, en la práctica, no pasará de eso, ya que mientras la propia ley prevea dos citaciones para las testimoniales y las periciales, la tramitación de las testimoniales foróneas con sus términos extraordinarios y la tramitación mediante oficio de los informes y testimonios de las autoridades o archivos gubernamentales, muy difícilmente podrán desahogarse todas las pruebas en una sola audiencia.

El artículo 965 que establece que las excepciones e incidentes no suspenderán el procedimiento, si encierra un beneficio para el desarrollo del proceso pues evita dilaciones innecesarias en el mismo. Sólo debe mencionarse que los litigantes deberán poner atención en los casos en que convenga allanarse a los incidentes para evitar pérdidas de tiempo posteriores así como la reposición de actuaciones.

D. Problemas de constitucionalidad.

Considero que los principales problemas de constitucionalidad que presenta el juicio de arrendamiento inmobiliario surgen de los artículos 958 y 963 del Código de Procedimientos Civiles y se relacionan primordialmente con la materia probatoria.

El artículo 14 constitucional establece claramente, en su segundo párrafo, la garantía de audiencia, consagrándola de la manera siguiente:

"Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento

Por otra parte, el actual artículo 2ºº del Código de Procedimientos Civiles, establece como medio de prueba cualquier elemento que pueda influir sobre el ánimo del juzgador acerca de los puntos litigiosos.

Todos estos artículos son aplicables al juicio de arrendamiento inmobiliario en atención a lo señalado en el artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, por lo que respecta a la actividad del juzgador dentro de la etapa probatoria, ésta puede dividirse en tres partes:

- a) La de admisión, en la que el juez decide cuáles de los medios de prueba ofrecidos por las partes tienen relación con la litis del juicio y pueden influir sobre su ánimo.
- b) La de desahogo, en la que el juez verifica que las pruebas admitidas sean recibidas conforme a la ley.
- c) La de valoración, que debe realizarse en el momento de dictar sentencia definitiva, y en la que el juez evalúa las pruebas para constatar si su contenido confirma lo sostenido por las partes.

Es evidente que la restricción a la facultad probatoria puede darse en cualquiera de los momentos arriba señalados, pero por lo que respecta al artículo 963 en estudio, dicha restricción se da por lo siguiente:

Según se desprende del contenido del multicitado artículo 963, la facultad del juez para declarar desierta la prueba testimonial o pericial le es concedida una vez que las

pruebas han sido debidamente admitidas, es decir, después de que según el propio juez dichas pruebas tienen relación con la litis y las considera como medios para influir en su ánimo y poder conocer la verdad.

En toda congruencia, lejos de darle la posibilidad al juez para declarar desiertas estas pruebas, siendo que no son pruebas que dependan exclusivamente del impulso de la parte oferente, la ley debería obligar al juez para que bajo su más estricta responsabilidad, y con arreglo al segundo párrafo del artículo 14 constitucional, lograra su despacho por la necesidad manifiesta por él demostrada, en el momento de la admisión, de necesitar dicha prueba para esclarecer la litis.

Siendo que en el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles, como ya se ha expresado, se trata de pruebas necesarias para el juez, la violación de las formalidades esenciales del procedimiento, consagradas en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, se ve notoriamente agravada, ya que no sólo se le restringe la facultad probatoria al particular, sino que además se le restringe en un medio de prueba respecto del cual ha conseguido demostrar que es necesario para el resultado final del juicio.

No se reduce la anterior violación por el hecho de que el testigo no asista a la audiencia de pruebas después de dos citaciones, ya que esto sería, en todo caso, una conducta imputable al testigo pero no al oferente, que ha manifestado su imposibilidad de presentar a aquél, sobre todo si se trata de un testigo hostil al oferente.

Con relación al perito pueden hacerse las mismas afirmaciones, aun cuando se argumente que sus honorarios corren a cargo del oferente y por lo tanto depende de él, como ya ha

sido manifestado al referirse al artículo 163 del Código de Procedimientos Civiles, en el inciso A de este artículo.

El artículo 163 del Código de Procedimientos Civiles también resulta violatorio del segundo párrafo del artículo 14 constitucional por varias razones, pero antes de explicarlas, creo pertinente reproducir en esta parte la disertación del Lic. José Luis Caballero con respecto a este artículo, "que decidí a la Cámara de Diputados a aprobar la reforma:

"Para el ejercicio de las acciones previstas, el arrendador debe exhibir siempre el contrato de arrendamiento. Existe algún precedente —no recuerdo en este momento con precisión si es jurisprudencia definida de la Honorable Suprema Corte de Justicia— en el sentido de que el contrato de arrendamiento es susceptible de probarse en su existencia por cualquiera de los medios legales que establece la ley adjetiva aplicable. En este caso esa posición del máximo tribunal de la República quedaría a un lado, y el arrendador, es decir, en este caso el dueño del inmueble o quien actúe en su nombre, cuando deducir alguna acción en contra del inquilino, es decir, del arrendatario, deberá ineludiblemente presentar el contrato de arrendamiento sin cuyo requisito no se hará curso a su reclamación." (61)

Es evidente que los precedentes jurisprudenciales que con tanta energía desprecia el legislador, no son sino reflejo de la aplicación del segundo párrafo del artículo 14 constitucional, que afortunadamente no queda en desuso por la entrada en vigor del juicio de arrendamiento inmobiliario.

Así, resulta discutible que la jurisprudencia de la Corte en el sentido de poder probar la relación de arrendamien-

(61) Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión ..., op cit., p. 119

to por cualquiera de los medios de prueba establecidos en la ley pueda darse, ya que más bien creo que será utilizada para demostrar la inconstitucionalidad del artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles, por constituir una violación directa a la garantía de audiencia pues se restringe la facultad probatoria del particular dentro del juicio.

Además, el obligar al arrendador a exhibir el contrato de arrendamiento para que pueda darse curso a su acción, puede entenderse como una violación a la garantía que contiene el artículo 17 constitucional y que se refiere a la impartición de justicia pronta y expedita por parte de los tribunales.

En efecto, si un arrendador tiene una acción que intentar en contra de su arrendatario por virtud de una relación contractual que puede acreditarse por cualquier medio de prueba, el condicionar su tramitación a la exhibición del contrato de arrendamiento, significa una grave dilación a la administración de justicia y por lo tanto una violación al artículo 17 constitucional, sobre todo en aquellos casos en los que el documento se haya extraviado, ya que entonces, repetimos, el arrendador deberá solicitar primero el otorgamiento por escrito del contrato en un juicio, para después, en juicio diverso, poder intentar cualquier otra acción; ¿o acaso pretenderá el legislador que tampoco se den curso a las acciones de otorgamiento por escrito de contrato de arrendamiento si el arrendador no exhibe dicho contrato?

En lugar de enorgullecerse por la inserción del artículo 158 del Código de Procedimientos Civiles, el legislador debería de avergonzarse por haber realizado tan flagrante violación a nuestra Carta Magna.

Otra violación al artículo 17 constitucional en lo que toca a la parte que establece que los tribunales estarán expeditos para administrar justicia, no se encuentra directamente en la reglamentación del juicio de arrendamiento inmobiliario, sino que aparece en el inciso h), de la fracción VIII, del artículo 59 de la Ley Federal del Consumidor donde se indica que resultará improcedente cualquier juicio, en cualquier vía, para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos.

El artículo 2o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor establece en su segundo párrafo que los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados a casa habitación en el Distrito Federal también deben cumplir con las disposiciones de esta ley.

El artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal establece que los jueces de arrendamiento inmobiliario son los encargados de conocer todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles sin importar su giro.

Si cualquier arrendador o arrendatario decide promover algún juicio ante algún juzgado de arrendamiento inmobiliario, mientras se está tramitando alguna reclamación ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y el juez decide no darle trámite por este motivo, estará violando el artículo 17 constitucional ya que en lugar de dedicarse en forma pronta y expedita a la administración de justicia, estará condicionando ésta a las gestiones que se realicen ante una autoridad administrativa. Pero además, si el objeto del legislador era la creación de un procedimiento menos farragoso para las controversias en materia de arrendamiento, en el cual se eviten al máximo las chicanas que se cometían en el juicio ordinario civil, deja la puerta abierta, con estas disposiciones, para

que el arrendatario intente todas las instancias a su alcance, incluida la reclamación ante la Procuraduría del Consumidor, con el fin de retardar el procedimiento, aun cuando sepa de antemano que éstas no conseguirán objetivos favorables.

Así, queda de manifiesto que con la creación del juicio de arrendamiento inmobiliario y las disposiciones complementarias incluidas en el decreto de 7 de febrero de 1965, el legislador no conseguirá una administración de justicia más pronta y expedita sino que deberá conformarse a que, en el mejor de los casos, ésta sea igual de lenta que antes.

Para concluir con el análisis de los problemas constitucionales que presenta el juicio de arrendamiento inmobiliario, quiero hacer mención a un tema que ha sido objeto de controversia entre muchos tratadistas y que es el que se refiere a la supuesta similitud que existe entre el segundo párrafo del artículo 14 de nuestra Constitución y lo que en los Estados Unidos de Norteamérica se ha considerado como "The Due process of Law" (El Debido Proceso Legal).

Si profundizar demasiado en este tema diremos que según las afirmaciones de Don Emilio Rabasa, el artículo 14 constitucional fue creado por el Constituyente de 1856-57, pensando en las enmiendas 5 y 14 de la Constitución norteamericana que contiene el debido proceso legal.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha seguido esta corriente considerándola acertada, utilizando en sus tesis la expresión de debido proceso legal, como sinónimo de formalidades esenciales del procedimiento.

Por su parte, Cruz Morales⁽⁶²⁾ establece que el debido proceso legal debe definirse de la siguiente manera:

(62) CRUZ MORALES, Op. Cit., pp. 48 y 49.

"... Debido proceso legal la que está de acuerdo con un conjunto de principios fundamentales de justicia y libertad, se trata de determinar la esencia de lo justo y esta esencia tiene como orientación estos principios fundamentales; de esta manera por debido proceso legal se entiende una serie de principios inmutables de justicia, sin los cuales no se concibe una sociedad libre; es la idea de lo justo, aplicada a cada momento por la Corte Federal.

"El due process law se impone a todos los poderes, de una manera fundamental al legislativo, sin que por esto se violen las facultades del mismo, porque puede ser que se dicten leyes caprichosas o arbitrarias, o bien simplemente contrarias a la economía nacional. La acción legislativa puede ser torpe sin ser arbitraria, al punto de trascender los límites de su autoridad. Su acción puede estar equivocada económicamente sin ser constitucionalmente nula."

Respecto al debido proceso legal la corte norteamericana ha sostenido lo siguiente:

"Este artículo es una restricción al poder legislativo del Gobierno lo mismo que al ejecutivo y al judicial, y no puede ser interpretado de manera de dejar al Congreso en libertad de hacer de cualquier procedimiento, "el debido procedimiento legal"." (63)

Con la creación del juicio de arrendamiento inmobiliario queda de manifiesto que no es lo mismo el debido proceso legal norteamericano que el segundo párrafo del artículo 14 de

la Constitución Mexicana, ya que si así fuera, con la aplicación del citado artículo se lograría que el juicio de arrendamiento no se aplicara, porque el hecho de que sea un proceso creado por el legislador, no lo convierte en debido proceso legal, ya que como se ha podido apreciar a lo largo de este trabajo, va en contra de los principios fundamentales de igualdad y justicia, además de ser caprichoso y arbitrario.

En el mejor de los casos, a través del segundo párrafo del artículo 14 constitucional, podrán obtenerse declaraciones de inconstitucionalidad, por parte de la Corte, de algunos de los artículos que constituyen el juicio de arrendamiento inmobiliario, pero jamás podrá conseguirse que dicho procedimiento, en su totalidad, no sea aplicado por no contar con los elementos necesarios para constituir un debido proceso legal.

E. Problemas administrativos.

El problema administrativo principal que ocasionan las reformas del 7 de febrero de 1935, por las que se creó el juicio de arrendamiento inmobiliario, es el que surge del establecimiento de 15 juzgados del arrendamiento inmobiliario para una ciudad con más de 13 millones de habitantes y la desorbitada carga de trabajo para éstos, ya que según estadísticas recogidas por la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento, que fue el organismo encargado por la Cámara de Diputados del proyecto de reformas en esta materia, y de acuerdo con el censo de 1930, el 42% de la población recibió ingresos que no rebasaron el monto del salario mínimo, y sólo el 5.4% recibió ingresos superiores a 4.5 veces el salario mínimo, de donde se desprende que, aplicando la lógica, todo este cúmulo de gente se ve obligada a habitar vivienda en arrendamiento o en asentamientos irregulares.

Estas estadísticas se traducen, en la práctica, en que la mayoría de los conflictos que se ventilan anualmente en los

tribunales, están relacionados con cuestiones de arrendamiento.

Según datos obtenidos del informe rendido por la presidenta del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal al pleno del mismo, correspondiente al año de 1936, de un total de 200,721 asuntos que se tramitan ante los juzgados civiles, de arrendamiento inmobiliario y mixtos de paz en materia civil en el Distrito Federal, 130,865 se encuentran relacionados con cuestiones de arrendamiento, es decir, 65.19% del total, incluyendo en esta cantidad los asuntos de arrendamiento que no fueron recibidos o los juzgados de arrendamiento inmobiliario por haberse desahogado todas las pruebas.

Esto ha significado que los juzgados de arrendamiento inmobiliario conozcan de un total de 115,713 asuntos, mientras que los juzgados civiles del Distrito Federal conocen solamente de 68,311 asuntos, y los mixtos de paz en materia civil de 16,191 asuntos.

Así, los 15 juzgados de arrendamiento inmobiliario conocen del 57.65% del total de los asuntos del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en materia civil o concurrente, mientras que el 42.35% restante se reparte entre 54 juzgados, contando los civiles y los mixtos de paz.

Resulta entonces que el promedio de expedientes por juzgado de arrendamiento inmobiliario es de 7,714.6, mientras que los promedios de los juzgados civiles y mixtos de paz en materia civil, son de 2,547.5 y 449.75 asuntos, respectivamente.

Debe mencionarse que de los 130,865 asuntos relacionados con cuestiones de arrendamiento, el 57.36%, es decir, 75,492, se refieren a jurisdicciones voluntarias o a diligencias de conciliación, pero esto en ningún modo aligera la carga de trabajo de los juzgados de arrendamiento inmobiliario.

Suponiendo que la audiencia conciliatoria incorporada al juicio de arrendamiento inmobiliario produzca los resultados exitosos de solucionar el 20% de los conflictos de arrendamiento, como se apuntaba en el inciso A de este capítulo, de cualquier manera el promedio de 7,714.6 expedientes por juzgado de arrendamiento inmobiliario se reduciría a 3,172, cantidad que representa más del doble del promedio de asuntos por juzgado civil, y más de 13 veces el promedio de asuntos por juzgado mixto de paz en materia civil.

En estas circunstancias, es innegable el hecho de que por más breve que sea el procedimiento de arrendamiento inmobiliario creado en el decreto de 7 de febrero de 1985, por más que se procure la avenencia entre las partes, y por más que se intente evitar las chicanas de los litigantes, debido a la terrible carga de trabajo que padecen los juzgados de arrendamiento inmobiliario, lo más lógico es que el rezago de trabajo y el burocratismo que esta carga de trabajo trae aparejada, echen por tierra los mejores propósitos para la celeridad del procedimiento.

Mientras el legislador no se convenza de que no son el procedimiento ni los litigantes los que provocan las dilaciones en un juicio, sino la excesiva carga de trabajo y el burocratismo de los tribunales, nunca se conseguirá una administración pronta y expedita de la justicia para que quede colmada la aspiración que tiene nuestra Constitución, en este sentido, en su artículo 17.

Por otra parte, la creación de la figura del conciliador, amén de traer aparejados problemas procesales, implica un aumento en el personal de cada juzgado de dos profesionistas en materia de derecho.

3. Reformas Publicadas el 29 de Diciembre de 1986.

El 29 de diciembre de 1986 aparecen publicadas una serie de reformas al Código de Procedimientos Civiles en las que están incluidas algunas que regulan el procedimiento de arrendamiento, reformas que considero son dadas para subsanar algunos de los múltiples errores dados en las reformas de febrero de 1985. Los artículos reformados son:

"Artículo 271. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las disposiciones del Título Noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

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"

La reforma a este artículo en materia de arrendamiento no es sino lo que ya se había establecido en el artículo 963, mismo que al modificarse, en estas reformas de diciembre de 1986 es plasmado en este artículo 271, confirmando la protección al arrendatario, de que nunca sea declarado en rebeldía al no contestar una demanda sino que se le tenga por contestada en sentido negativo, cabe mencionar que en la reforma de este artículo se pasó el concepto que tenía el artículo 962, mismo que se encontraba en el título décimo cuarto bis esto es dentro del título correspondiente a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, al capítulo primero del Código de Procedimientos Civiles, de esta manera queda por demás claro el desorden existente en las reformas dadas a nuestras leyes.

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

Este artículo subsana la gran falla que tenía el mismo de acuerdo a las reformas de 1985 mismas que son mencionadas en el presente trabajo, ya que de acuerdo con esta reforma si podrá demandar el arrendador a pesar de no haber celebrado un contrato por escrito; lo hará por medios preparatorios a juicio para demostrar la relación contractual, pero anteriormente a esta reforma, absurdamente y sólo a través de la presentación del contrato de arrendamiento se podía ejercitar acción alguna, dejando en desprotección a todos aquellos arrendadores que hubieran celebrado contrato de arrendamiento verbal con anterioridad a las reformas de 1985.

"Artículo 259. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días".

Este artículo confirma el término para la contestación de la demanda en juicio de arrendamiento asimismo termina con la audiencia previa de conciliación que se tenía que celebrar antes de la contestación de la demanda.

"Artículo 260. El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas.

En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

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

Este artículo en su primera parte suple todas aquellas omisiones que se hicieron, en cuanto a las excepciones de conexidad de causa, cosa juzgada y litispendencia, dejándolo prácticamente en la misma forma que en un juicio ordinario civil, en cuanto a la reconvencción no representa modalidad alguna, a lo que establecía el artículo 262 anteriormente a estas reformas.

En cuanto a la última parte de este artículo no viene a ser más que una repetición a lo establecido, en el artículo 271 mencionado anteriormente, únicamente se extiende a que se le tenga por contestado en sentido negativo al arrendatario también en la reconvencción.

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

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

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

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

Este artículo pasa la audiencia de conciliación, para una vez que se haya contestado la demanda, siendo así que lo único que se hizo fue cambiar de momento procesal dicha audiencia, misma que ha sido analizada dentro del presente trabajo, al hacerse mención a las reformas de febrero de 1985 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cabe aclarar asimismo . que en forma más equitativa se determina, que en caso de no presentarse el actor o el demandado a la audiencia conciliatoria, se les impondrá multa a ambas partes y no como estaba anteriormente, que bastaba con la no presentación del actor para que se le tuviera por desistido

de la demanda.

En opinión personal considero que si la audiencia conciliatoria que se presentaba con anterioridad de la demanda nunca fue funcional, ahora que fue puesta una vez contestada la demanda, menos, ya que antes tal vez las partes podían conciliar intereses por la simple razón de no tener trámites y gastos en juicio, pero ahora que se presenta después de la contestación a la demanda considero menos posible una conciliación ya que existieron más gastos para ambas partes.

"Artículo 962. En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo".

Este artículo establece en forma clara, cuál será la actitud del juzgado en caso de desacuerdo entre las partes en la audiencia conciliatoria, asimismo considero que es bueno que se utilice esta misma audiencia de conciliación y en caso de desacuerdo entre las partes, pasar al examen de las excepciones mencionadas en este artículo, en cuanto a lo establecido en la última parte del artículo en estudio es lógico que contra la resolución dada en dicho audiencia se pueda apelar, ya que en la misma podrá haber que se deseche algunas de las excepciones marcadas en este artículo dejando en desprotección a la parte afectada.

"Artículo 96). Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil".

Este artículo en forma clara, establece el término para el ofrecimiento de pruebas en los juicios de arrendamiento, y asimismo establece que el ofrecimiento, la admisión, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil, terminando así con la absurda redacción que tenía anteriormente en la cual se ejemplificaba todo aquello que ya era observado en el juicio ordinario civil en el presente código.

Conclusiones

Primero:

El ser humano, tiene entre sus necesidades básicas la de la vivienda, necesidad que siempre se ha presentado desde los tiempos más remotos de la historia de la humanidad, fenómeno que en la actualidad en las megalópolis se ha constituido como uno de los principales retos a resolver; la ciudad de México, una ciudad que en los últimos cuarenta años ha tenido un crecimiento único en el mundo, no escapa del gran problema que representa la falta de vivienda y sobrepoblación.

De esta forma y como se marcó en el principio de este trabajo, el gobierno mexicano ha tomado medidas de diferente naturaleza para poder resolver aunque sea en cierto grado el problema de la vivienda en México, medidas tales como programas de vivienda, programas de labores en provincia, un apoyo al campo para evitar más emigraciones hacia la ciudad, así como reformas legales en las cuales a costa de los particulares trata de dar solución al problema de la vivienda, reformas, como las mencionadas en el presente trabajo las cuales y en base al análisis hecho a las mismas, no tiene ninguna calidad jurídica ya que se encuentran plagadas de errores que rompen con principios básicos de Derecho, razón por la cual y en opinión personal, no se le debe dar solución a este gran problema de la vivienda a través de reformas legales no estudiadas, ya que el fenómeno de la vivienda no se resuelve por medio de reformas drásticas a las leyes sino a través de programas de planificación de viviendas, de producción en el campo, de descentralización de industrias de producción, de

descentralización gubernamental, programas que deben ser bien estudiados y aplicados en forma real, ya que si no es a través de estos medios es claro que el problema de vivienda jamás será resuelto.

Segundo:

Para tener idea del gran problema que representa la falta de vivienda en México bastará ver los números y porcentajes que presento en este punto, datos obtenidos a través de diversos medios de información y de los cuales nos podemos dar idea del gran problema que representa la escasez de vivienda en la ciudad de México cuya densidad de población es claustrofórica, las dimensiones del crecimiento explosivo de la ciudad de México es de corte rudo aun para los atletas de la imaginación: de ahí que para poder implantar sistemas de vivienda resulta un sueño inalcanzable; bastará ver el índice histórico de su crecimiento:

año	habitantes	superficie (hectáreas)
1524	30,000	270
1700	105,000	661
1800	137,000	1,076
1900	541,000	2,713
1980	14'500,000	100,000

De la frialdad de los números mencionados anteriormente sacamos en conclusión que es imposible resolver el problema de la vivienda en México a través de programas insuficientes y corruptos de vivienda: planeación, desarrollo y construcción, así como a través de modificación de leyes no planeadas ni hechas con la solidez jurídica que amerita semejante problema.

Tercero:

Aún agrava más el problema de la vivienda, la inflación, la cual ha distorsionado totalmente el mercado de la vivienda; en estos tiempos y de acuerdo a las reformas mencionadas en el presente trabajo resulta legal, que los incrementos anuales de las rentas sean de un 60% a un 80% esto en relación al aumento de salario mínimo; pero en la realidad es normal que los aumentos rebasen el 100%; la Procuraduría Federal del Consumidor reporta, periódicamente miles de denuncias que recibe respecto a los llamados abusos, que implican aumentos de un 1000%.

Cuarto:

Más grave que los efectos de la inflación, son todavía los que produce la orientación especulativa de la economía. Porque rentar casas y departamentos ya no es negocio, cuando las tasas de interés bancario oscilan entre el 90% y el 100% y en la bolsa se pueden obtener ganancias de hasta 400% y 700% en sólo seis meses. La renta de casas o departamentos compete desventajosamente, no con otras alternativas de inversión productiva, sino con las posibilidades de una especulación desenfrenada.

Quinto:

Los casatenientes buscando un uso más rentable de su capital, no sólo se han abstenido de construir viviendas para rentar durante los últimos diez años, sino que han hecho todo lo posible de vender en condominios los departamentos que rentaban; Cuando los inquilinos no pueden comprarlos, se encuentran con presiones para que los desalojen ya que en cualquier caso resulta más atractivo para el propietario

vender un inmueble y utilizar su dinero en inversiones que resulten más productivas y seguras.

Sexto:

El gobierno a raíz de los sismos que afectaron la ciudad de México en el mes de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, expropió en el mes de octubre del mismo año una gran cantidad de predios correspondientes a las zonas más populares del Distrito Federal⁽⁶⁴⁾ afectando desde luego a uno de los máximos principios consagrados dentro de nuestro régimen jurídico el de la propiedad, y es que el gobierno mexicano trató de dar solución a un problema de vivienda a través de los intereses de los particulares, ya que los sismos vinieron a presentar un magnífico pretexto para la expropiación masiva de predios así como la creación de un sistema de construcción de viviendas en el que la corrupción ha estado presente desde su creación y es así que toda aquella persona que tiene bienes que pudieran ser utilizados para ser rentados en viviendas, se encuentran en la posición de no rentar ya que las normas que regulan dicho contrato, le están totalmente en contra, y además de tener la inseguridad de que su propiedad le sea quitada en cualquier acto arbitrario e infundado de los que acostumbra dar nuestros gobernantes.

(64) Diario Oficial, Tomo CCCXCII, núm. 29, 11 de octubre de 1985, México, D.F., págs. 7 a 117.

Septimo:

Todo esto está generando problemas sociales agudos y potencialmente explosivos. Por otra parte, propicia un grave deterioro de las viviendas en renta y contribuye a agravar el hacinamiento. Porque los dueños de los departamentos no tienen ningún interés en realizar las reparaciones que los hagan seguros y habitables, mientras que los inquilinos que viven en la incertidumbre, amenazados por un eventual desalojo, tampoco cuentan con ningún estímulo para emprender un mejoramiento en los sitios en donde viven.

BIBLIOGRAFIA

A. LIBROS

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto, La Teoría General del Proceso y la Enseñanza del Derecho Procesal, Editado por la Universidad Autónoma de México, México, D.F., 1974.

Proceso, Autoconsciencia y Autodefensa, México, D.F., UNAM, 1970.

ALSINA, Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo II, 1a. Edición, Compañía Argentina de Editores, Buenos Aires, 1942.

BAZARTE CERDAN, Willebaldo, Leyes Sobre Arrendamientos para el Distrito Federal, Ediciones Botas, México, D.F., 1965.

BRAUDY LACANTINIERE Y GUYOT, Précis de Droit Civil, S.E., Tomo I, 14a. Edición, París, 1926, Traducción de Alejandra Geny Villegas.

Boletín Judicial, Tomo CXL, núm. 36, 21 de febrero de 1985, México, D.F., sección A.

DEMANTE Y COLMET DE SAINT-TERRE, Cours analytique de Code Civil, Volumen 9, S.E., París, 1881-1895, Traducción Alejandra Geny Villegas.

DE PANSEY, Herion, Dissertations Féodales, Editorial Garsonnet, París, 1869, Traducción Alejandra Geny Villegas.

DE PINA, Rafael, Tratado de Derecho Civil, 4a. Edición, Editorial Porrúa. México, D.F., 1978.

DE VALENCIA COSTA, Humberto, Colectivismo Agrario, S.E., Madrid-España.

Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos, LII, Legislatura, México, 18 de diciembre de 1984, Año III, No. 42.

Diario Oficial, Tomo CCCLXXXVIII, núm 26, 7 de febrero de 1985.

Diario Oficial, Tomo CCCXCIV, núm 7, 10 de enero de 1986.

Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo V, Editado por la Universidad Autónoma de México, México, 1984.

Digesto, Título 19.

ESCRICHE, Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, 2a. Edición, Editorial Norbajacaliforniana, Ensenada, Baja California, 1974.

FIX ZANUDIO, Hector, "Breves reflexiones sobre la reemplazamiento de la jurisdicción voluntaria en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales del 30 de agosto de 1932", en El Foro, México, núm 40, enero-marzo de 1963.

FLORIS MARGADANT, Guillermo, Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1979.

GOMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, México, D.F., UNAM, 1983.

Instituciones de Gayo, Título 3.

Justiniano, Título 4.

MEDINA LIMA, Ignacio, "Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, en materia de juicios especiales", en Revista de la Facultad de Derecho en México, nums. 93 y 94, enero y junio de 1974.

MONTES, Cristóbal, Curso de Derecho Romano, Editorial Universidad de Caracas, Venezuela, 1964.

OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, México, D.F., 1981.

PALLARES, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 15a. Edición, Editorial Porrúa, México, 1983.

PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo X, Editorial Cultural, S.A., 1975, La Habana, Cuba.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1982.

Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1977.

Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, 13a. Edición, Editorial Porrúa, México, D.F., 1981.

SANCHEZ ROMAN, Maguel, Derecho Civil, Tomo IV, S.E., Madrid-España.

SCHULZ, Jrita, Derecho Romano Clásico, Barcelona España, 1951.

Tesis 218 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, México, 1975, 4ta. parte.

B. LEGISLACION

BARRUTIETA MAYO, Francisco, Con. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1974-1975 sustentadas por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, actualización IV Civil, México, D.F., Mayo Ediciones, 1978.

CASTRO ZAVALA, Salvador, 55 Años de Jurisprudencia Mexicana 1917-1971, Pleno, Apéndice 9, 1980; Apéndice 11, 1983; Apéndice 14, 1985; México, D.F.

CHAVEZ MAYOR, Salvador, Comp. Frontuario de Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México, Frontuario de Ejecutorias, 1959.

Código Civil para el Distrito Federal, México, Editorial Porrúa, S.A., 1986.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial Porrúa, S.A., 1985.

Ley de Amparo Constitucional de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial Porrúa, S.A., 1985.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, México, Editorial Porrúa, S.A., 1985.

Leyes y Códigos de México, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, México, D.F., Editorial Porrúa, S.A., 1985.

Semanario Judicial de la Federación, Ejecutorias del 29 de febrero al 7 de marzo de 1940, Tomo LXIII-III, México, 1940.