



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

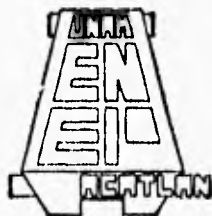
**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN**



**LAS PRUEBAS EN EL JUICIO DE CONTROVERSIA
DE ARRENDAMIENTO CONFORME A LAS
REFORMAS DE OCTUBRE DE 1993.**

**TESIS QUE PRESENTA:
MARIA GUADALUPE SANCHEZ GOMEZ
PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO**

DIRECTOR DE TESIS: LIC. JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ



STA. CRUZ ACATLAN, MEX.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

TEMA:

LAS PRUEBAS EN EL JUICIO DE CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO CONFORME
A LAS REFORMAS DE OCTUBRE DE 1993.

TESIS QUE PRESENTA:

MARIA GUADALUPE SANCHEZ GOMEZ

PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ

Santa Cruz Acatlán, México, D.F., a 19 de abril de 1996.

A mis padres:

Al señor Honorio Sánchez Estrada y a la señora Teresa Gómez Cortés, quienes me dieron la vida y recibieron mi llegada a este mundo y la dicha de ver la luz y lo bello que es la vida.

A ellos que por voluntad divina han dejado este mundo material los seguiré amando por siempre.

A mi esposo:

Lic. José Luis Rodríguez Rodríguez compañero de mi vida, quien con su ayuda amor y ternura he logrado la realización de una etapa más de mi vida y la felicidad de ver mis propios frutos, Gracias.

A mis hijos:

Jessica Aline, Sofía Ivonne, Johanan, Luis Jesús
y Abigail quienes son el motivo de mi eterna lucha
superación y fuente de mi amor y cariño eterno -
Gracias.

A mis hermanos:

Martín[†], Hilario, Honorio, Bernabé, Adela[†], Carmen,
David, Josefina e Ignacio. quienes dos de ellos -
tuvieron que dejarnos pero que los recuerdo con -
mucho cariño y amor, y a todos los demás mi eterno
agradecimiento y por su apoyo y comprensión, - -
Gracias.

A toda la familia de mi
esposo:

Mi agradecimiento por su comprensión y
apoyo a cada uno de ellos Gracias.

A mis compañeros de trabajo:

A las señoritas Directoras y todos mis
compañeros a cada uno de ellos, mi agra-
decimiento a su apoyo, Gracias.

Al Licenciado:

José María García Sánchez quien con su calidad humana y experiencia hizo que mi trabajo tomara forma a través de la presente tesis en los momentos mas difíciles todo mi eterno agradecimiento.
Muchas gracias.

I N D I C E

T E S I S

Pág.

Introducción.....1 a 2

CAPITULO I

El Arrendamiento en la Antigüedad:.....3 a 12

- 1.- Roma.
- 2.- España.
- 3.- México.

CAPITULO II

Las Leyes Mexicanas y del Arrendamiento Inmobiliario:...13 a 26

- 1.- El arrendamiento Inmobiliario en el Código de 1884.
- 2.- La Ley de Relaciones Familiares y el Arrendamiento de Inmuebles.
- 3.- El arrendamiento en el Código de 1928.

CAPITULO III

Generalidades y Naturaleza Jurídica del Arrendamiento

Inmobiliario:.....27 a 36

- 1.- Concepto de Arrendamiento
- 2.- Contrato de Arrendamiento (elementos reales y Formales)
- 3.- Partes en el Contrato de Arrendamiento.
- 4.- Derechos y Obligaciones de las partes contratantes.

CAPITULO IV

El Juicio de Controversia de Arrendamiento

Inmobiliario.....37 a 60

- 1.- De la Demanda.
- 2.- De la Contestación de Demanda.
- 3.- Del Ofrecimiento de Pruebas.
- 4.- Del desahogo de Pruebas.

CAPITULO V

De la Resolución del Juicio de Controversia.....61 a 80

- 1.- Del análisis del Juicio de Controversia.
- 2.- De la Valoración de las Pruebas aportadas en el Juicio.
- 3.- De la observancia de las pruebas admitidas y no desahogadas en términos de las reformas de 1993.

I N T R O D U C C I O N .

La falta de vivienda en arrendamiento para casa habitación ha traído como consecuencia un déficit habitacional de enormes dimensiones, que en lo personal creemos que ha sido causado principalmente por el temor de los arrendadores ante la ampliación de decretos de congelación de rentas, o bien, por la inadecuada reglamentación de los inmuebles dados en arrendamiento que por lo regular pasa de una sobreprotección paternalista del inquilino a un negocio irresponsable de caseros voraces y a la falta de créditos para construcción, autoconstrucción o adquisición de viviendas que como consecuencia ha traído el desequilibrio de este mercado y el alza desmedida de las rentas.

Por lo que debemos hacer énfasis, en que el legislador y jueces deben contemplar con objetividad esta situación para lograr que el arrendamiento de inmuebles vuelva a ser una empresa rentable que cumpla con la función socialmente provechosa.

Por lo que nuestro interés se vió acrecentado para tratar en especial el tema del análisis jurídico de la notificación y

su ineficacia procesal, tomando como punto de partida el estudio del elemento indispensable para procedencia de la acción, esto es el contrato de arrendamiento.

Una vez hecho el estudio de éste, se dará un realce jurídico al tratar el tema del arrendamiento, así como su procedencia, sus etapas procesales y se concluirá con un análisis exegetico de los artículos reguladores de la notificación personal y que a nuestro juicio es ineficaz, por ser aplicados en contravención a lo señalado en el Código de Procedimientos Civiles y en especial a las normas reguladoras.

CAPITULO I.

EL ARRENDAMIENTO EN LA ANTIGUEDAD.

En principio se pretende modesto y brevemente reseñar la -- historia de la vivienda en renta, sus avances y consecuencias sociales en el transcurso del tiempo, tomando como base las -- costumbres, leyes o decretos existentes en la antigüedad -- así como la necesidad prioritaria que representa para el hombre y que a la fecha no ha tenido la debida atención.

Sin embargo se hace necesario destacar que para tener una concepción general y concreta de lo que es una vivienda en renta, debemos sentar las bases histórico-sociales de las dife--rentes culturas consideradas desde el punto de vista históri--co como piedras angulares y de las cuales nace la idea de regular y codificar las normas en materia de arrendamiento, siguiendo este orden de ideas, analizaremos separadamente a RO--MA, ESPAÑA Y MEXICO.

1.- ROMA.

El primer antecedente del Arrendamiento en Roma, lo encontramos en la locatio conductio rerum " Contrato por el cual-

el locator se obliga a proporcionar a otra persona, conductor el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero". (1).

No obstante lo anterior dicho contrato se perfeccionó por el mero consentimiento de las partes, además de ser bilateral y de buena fé, el objeto a rentar tendría que hallarse en el comercio y el precio pagado deberá ser en dinero.

Una vez aceptado el arrendamiento o bien llenados los requisitos antes mencionados, se estipulaban los deberes y obligaciones el locator y conductor que a groso modo son los siguientes:

" Los deberes del locator, reclamables mediante la locatio actio conductio eran:

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.- Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- 3.- Responder de daños y perjuicios que el mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por conducto de personas sobre quienes tuviera influencia.
- 4.- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia mientras que el arrendatario respondía de las

(1) MARGADANT S. Guillermo, F. "Derecho Romano", edit. Porrúa, 12a., ed, México, 1983, p.p. 414 y413.

pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarios".

(2).

En cuanto a los deberes del conductor fueron los siguientes:

"a.- Pagar la renta.

b.- Servirse del objeto de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre, haciendo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas.

c.- Devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento.

(3).

Siendo importante hacer mención de una figura especial que era la Locatio Tácita o bien reconducción Tácita, que consistía en que el término del plazo previsto en el contrato las partes continuaban en el mismo. Se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo terminado hasta que una de las partes manifestar su deseo de dar por concluida la relación de arrendamiento.

Ahora bien, una vez analizado el nacimiento del arrendamiento, y los derechos y obligaciones de las partes, se hace necesario señalar las formas de extinción ó terminación de éste tomando en consideración que tiene una duración limitada.

(2) Idem. (1) p. 413.

(3) Idem. (1) p. 413.

LAS CAUSAS QUE PONEN FIN AL ARRENDAMIENTO SON:

- 1.- La expiración del tiempo convenido.
- 2.- La pérdida de la cosa arrendada.
- 3.- El mutuo consentimiento.
- 4.- La anulación obtenida por el arrendador". (4).
- 5.- Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años.
- 6.- Deterioro del objeto arrendado por culpa del arrendatario.
- 7.- La necesidad que tuviere el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

El contrato de arrendamiento se perfecciona por el mero consentimiento de las partes siendo además bilateral y de buena fé.

Otra de las características del contrato en cuestión fué que el objeto a rentar se hallare en el comercio y que el precio a pagar por éste debía consistir en dinero y ser determinado razonable y serio.

2.- ESPAÑA.

(4) PETIT, Euge, "Tratado Elemental de Derecho Romano", edit. Epoca, México, 1983, pp. 403 y 404.

Por lo que respecta al arrendamiento, se define como "... un medio jurídico de conseguir el uso de las cosas que no son de su propiedad o de obtener el resultado de los servicios, esfuerzos o trabajos de otra persona..." (5).

De la anterior definición podremos distinguir dos tipos de arrendamiento, el uso de cosas y el de servicios.

El primero se refiere a muebles o inmuebles pudiendo ser urbanos o rústicos y muebles o semovientes.

En cuanto al arrendamiento de cosas o inmuebles urbanos recibió también el nombre de inquilinato o alquiler, y las partes contratantes, el de arrendador o casero y arrendatario o inquilino y la renta o alquiler.

La ley civil Española nos señala que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, bilateral oneroso y comutativo, por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otro que se obliga a pagar una merced o renta, retribución de precio.

No obstante lo anterior, el contrato de arrendamiento es considerado como una Institución Civil antigua, toda vez que Roma lo usó y los cuerpos legales del "Derecho de Castilla

(5) SANCHEZ ROMAN, Felipe, "Estudio del Derecho Civil", edit. Impresores de la Real Casa 2a., ed, Madrid, 1899, p.734.

dan constantemente testimonio de su existencia.

Mas o menos confusamente, como el fuero viejo el fuero real, o bien sistematizado y abundantemente expuesta toda su doctrina en las partidas. (6).

Respecto a sus elementos formales éste se perfeccionaba con el mero consentimiento de las partes contratantes.

En cuanto a las obligaciones del arrendador las podemos enumerar de la siguiente forma.

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa que es objeto de contrato.
- 2.- Manifestar los vicios ocultos que tenga la cosa arrendada.
- 3.- Conservar la cosa arrendada en estado perfecto para el uso del arrendamiento, a no ser que se hubiese pactado que la conservación sea a cargo del arrendatario.
- 4.- Mantener y garantizar al arrendatario en el uso de la cosa arrendada.
- 5.- La obligación u obligaciones especiales impuesta al arrendador, por los pactos agregados al contrato de arrendamiento. siempre que no sean contrarias a la naturaleza del contrato según las leyes o las buenas

(6) Idem. (5) p. 738.

costumbres.

Por lo que respecta al arrendatario sus obligaciones serán lo siguiente:

- a).- Pagar la renta en los términos estipulados.
- b).- Cuidar de la conservación de la cosa como buen padre de familia bajo las responsabilidades de la culpa leve.
- c).- Destinar la cosa arrendada al uso para que se concedió y no a otro.
- d).- Restituir al arrendador la cosa arrendada en el estado en que la recibió y con los aumentos que haya tenido una vez terminado el arrendamiento.

Por lo que respecta a la duración del contrato de arrendamiento puede ser a tiempo fijo o voluntad de las partes, pudiendo el arrendador ejercer la acción judicial de desahucio en contra del arrendatario por cualquiera de las causas enumeradas en el artículo 1569 del Código Civil Español y que son:

- 1.- Haber esperado el término convencional o el que se fijó para la duración del arrendamiento.
- 2.- Falta de pago convenido.
- 3.- Infracción de cualquiera de las condiciones en el

contrato.

3.- MEXICO.

Es importante destacar la importancia que ha tenido el arrendamiento en México, atendiendo principalmente a su nacimiento, evolución y situación que se ha venido trazando a través del tiempo; por lo que dedicamos este capítulo al - - estudio del mismo.

En principio analizaremos algunas circunstancias de tiempo, forma y modo, en las cuales se desarrolló la necesidad de - - encontrar una vivienda en renta, y de satisfacer de algún - - modo nuestro cometido. Para nuestro gusto y salvo mejor - - - opinión, las culturas con mayor relevancia en materia - - - arrendaticia fueron los aztecas y los mayas, pueblos que - - tienen un origen agrícola, pero con algunas diferencias - - - existenciales tanto en lo social, como en lo político y - - - religioso.

Ahora bien, debemos considerar además que el territorio que - actualmente forma uno de los elementos del estado mexicano - - "... estuvo ocupado por numerosas tribus indígenas; - - -

algunas de ellas formaban cacicazgos, otras verdaderos reinos más o menos extensos y otros en estado nómada y salvaje....

(7).

Por lo que esto nos hace suponer que, estos pueblos se - - - regían por leyes que estuvieron inspiradas en aquellas que - guiaban a los reinos de la triple alianza o bien fueron - - - impuestas con "... las modificaciones propias del medio..."

(8).

3.1.- Los Aztecas.

En el antiguo imperio mexicano, del mismo modo que en - - - - diversos pueblos añejos, el derecho tuvo su origen en la - - - - costumbre.

En él las normas legales eran conocidas por los juzgadores transmitidas de generación en generación.

Careciendo los aztecas de una escritura fonética no pudieron tener un derecho escrito, esto es, en base a las relaciones que tenemos de historiadores y cronistas coloniales que las conocieron, ya porque las haya visto aplicar, o bien porque hayan oído hablar de ellas.

Por lo que respecta a la existencia de los contratos, estos estaban considerados como "... pactos celebrados entre las

(7) MENDIETA Y NUÑEZ Lucio, "El Derecho precolonial", edit. Porrúa, 5a. ed., 1985 p. 27.

(8) Idem. (9) p. 29.

partes con la asistencia de cuatro testigos presentados por cada uno de ellos...." (9).

Sin embargo para probar su existencia y validéz debían además: "... hacerse invocaciones a los dioses, al sol y a la tierra o bien con el juramento.... (10).

El juramento consistía en "... poner el dedo sobre la tierra y llevarlo a la boca, como indicando que estaba comiendo de ella..." (11).

Otra de las características de los contratos es que revestían la publicidad y este carácter lo alcanzaban al celebrarse ante los testigos exigidos por la ley, además de que estos tenían preferencia sobre aquellos que no lo eran.

El contrato de arrendamiento se llegó a practicar entre los aztecas cuando las tierras vacantes de los barrios o calpullis eran arrendados a barrios extraños, o bien cuando el calpulli arrendaba parte de su terreno a un colindante.

(9) H. ALBA, Carlos, "Estudio Comparado entre el derecho azteca y el Derecho Positivo Mexicano", edit Gráfica Panamericana, México, 1949, p.46.

(10) Idem. (9) p. 46.

(11) KOHLER., J., "El Derecho de los aztecas", edit. Cía. editora latino americana, México, 1924, p. 52.

CAPITULO II.

LAS LEYES MEXICANAS Y EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.1.- El arrendamiento Inmobiliario en el Código de 1884.

El contrato de arrendamiento estuvo regulado en el Código Civil de 1884, tomando en consideración el contenido del artículo 2936 que a la letra dice: "... el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto..." (12).

No obstante lo anterior, se daba el nombre de parte al arrendador y al arrendatario, el primero es el que dá la cosa en arrendamiento y el segundo el que la recibe, siendo que este contrato se llegó a perfeccionar por mutuo consentimiento de las partes acerca de las cosas y del uso a que se les destinaba además de considerar el precio que por el se va a pagar.

Otra característica de este contrato es que era bilateral o sinalagmático toda vez que produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, es conmutativo u oneroso ya que el uso se consigue mediante el pago del precio.

(12) MATEOS ALARCON, Manuel, "Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal" edit. Imp. de Díaz de León Sucs. S.A., México, 1986, p. 374.

En cuanto a la renta, esta se encuentra regulada por el artículo 2946 del ordenamiento legal a estudio y que en su parte conducente dice: "... la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada...." (13).

El término del arrendamiento se encuentra regulado por el artículo 2945 del anterior cuerpo de leyes que dice: "... dicho contrato podrá hacerse por el tiempo que les convenga a los contratantes, salvo lo que para determinados casos establece la ley.... (14).

Por lo que respecta a las obligaciones del arrendador y arrendatario estas se encuentran reguladas en el artículo 2950 del Código Civil en cita y que declara que el arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso a:

1o.- Entregar la finca arrendada al arrendatario con todas sus pertenencias.

2o.- Conservar la cosa arrendada, haciendo para ello las reparaciones necesarias.

3o.- No estorbar ni embarazar de alguna manera la cosa arrendada.

(13) Idem. (12) p. 379.

(14) Idem. (12) p. 382.

4o.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5o.- Responder de los perjuicios que sufra el arrendatario.

Por lo que respecta al arrendatario este se encontraba obligado en términos de ley y en especial en términos del contenido del artículo 2960 que señala las siguientes:

- Satisfacer la renta.

- A responder de los perjuicios que la cosas arrendada sufra por su culpa o negligencia o la de su familia.

- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Ahora bien, tocante a la forma de terminar el arrendamiento el Código Civil de 1884 establece los siguientes supuestos:

1o.- Por haber cumplido el plazo fijado en el contrato.

2o.- Por convenio expreso (art. 1419).

3o.- Por nulidad.

4o.- Por rescisión (art.3002).

5o.- Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada (3019).

6o.- Por expropiación por causa de utilidad pública (art.3026).

7o.- Por evicción (art. 3025).

2.-La Ley de Relaciones Familiares y el Arrendamiento de Inmuebles.

La Ley de Relaciones Familiares fue publicada en el Diario Oficial de los días 14 de Abril al 11 de mayo de 1917 en que entró en vigor, dicha ley expresó de una manera terminante las bases más razonables y justas que en aquel tiempo se creía "... para elevar a los consortes a la alta misión que la sociedad y la naturaleza ponen a su cargo de propalar la especie y de alguna manera fundar la familia....(15). Su promulgación trajo como consecuencia hacer necesario adoptar al nuevo estado de las cosas los derechos y obligaciones entre consortes, así como las relaciones concernientes a la paternidad y filiación, reconocimiento de hijos, patria potestad, tutela, tanto por causa de minoridad, como otras incapacidades.

Es importante analizar esta ley, tomando en consideración de que una de las obligaciones de los consortes es la vivir en una casa, ya sea propia o en renta.

(15) ANDRADE, Manuel, "Ley sobre Relaciones Familiares", edit Andrade, 5a. ed., México, 1980, p. 1.

Ahora bien, suponemos que al tener la necesidad de la cohabitación se llegue a aceptar una vivienda en renta, nuestra inquietud principal es que dicha ley en su articulado maneja la capacidad jurídica basada en la mayor edad, en virtud de lo anterior, el artículo 18 de esta establece:

"....

solamente pueden contraer matrimonio el hombre que ha cumplido 16 años y la mujer 14..." (16).

En contravención a lo anterior, el artículo 478 del cuerpo de leyes antes invocado señala que: "... La mayor edad comienza a los 21 años...".

Luego entonces para la celebración de un contrato de arrendamiento, se debió regular que al momento de casarse o bien al momento de cumplir la mayor edad se tenía la capacidad para contratar, cosa que se pasó por alto y que a la postre trajo severas consecuencias, ya que un contrato de arrendamiento celebrado por consortes menores de edad, traía desde el punto de vista legal la nulidad por falta de capacidad de los contratantes.

3.- El arrendamiento en el Código de 1928.

(16) Idem (15) p. 16.

El arrendamiento estuvo regulado en el artículo 2398 del cuerpo de leyes en cita al señalar que: "... hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto...", es de observarse que en los Códigos anteriores al citado, la obligación es recíproca toda vez que el fin de éste es, conceder el uso o goce de la cosa arrendada y el pago es mediante un precio cierto por tal prestación.

En cuanto a la renta o precio, esta se encontró regulada por el artículo 2399 que en su parte conducente dice: "... la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada...", se nota aquí una modificación substancial a dicho precepto, en atención a que el Código anterior hablaba de un precio cierto, pero no hacía mención si podía ser en especie o en dinero.

El contrato de arrendamiento en el cuerpo legal a estudio, estableció la solemnidad del mismo al marcar que éste debía ser escrito, tal como lo previene en su artículo 2406 que

dice:... el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales....".

Por lo que respecta a la duración del arrendamiento para casa habitación se limitó aduciendo que: "... no puede exceder de diez años...".

Ahora bien, veamos cuales son los derechos nacidos para las partes contratantes y que se encuentran reguladas en el Código Civil de 1928.

Las obligaciones del arrendador se pueden ver en términos de lo establecido en el artículo 2412 que a la letra dice: "... El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

III.- A no estorbar ni embarazar de alguna manera el uso de la cosa arrendada, a no ser que por causa de reparación urgente es indispensable.

IV.- A garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato., V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. Como obligación excepcional enmarcada en el articulado en cuanto a arrendamiento se refiere se hace necesario destacar la existencia del pago por las mejoras hechas por el arrendatario a cargo del arrendador, mismas que se encuentran reguladas por el artículo 2423 del mismo ordenamiento legal, señalando para el caso las siguientes:

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendamiento se rescinde el contrato.

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera las mejoras antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones del

arrendatario, éstos se encuentran regulados por el artículo 2425 que en su parte conducente dice: "...El arrendamiento está obligado a:

I.- A satisfacer la renta en la forma y términos convenidos.

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

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

No obstante lo anterior, nace un nuevo derecho del inquilino, plasmado en el artículo 2447 que dice: "... En los arrendamientos que han durado mas de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de su renta a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.

Tambien gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto por los artículos 2303 y 2305..."

Este derecho, en términos del artículo mencionado en su parte final, era de diez días para ejercitarlo, bajo pena de

perderlo si no lo ejerciera.

Por otro lado, el arrendamiento de fincas urbanas estuvo regulado por los artículos 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, que de algún modo influyeron en el avance jurídico del arrendamiento de inmuebles.

El primero de los citados establece el parámetro de la localidad dada en arrendamiento basado principalmente en el hecho de que ésta debía reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario, además de que el arrendador es responsable de los daños y perjuicios que sufriera el inquilino al darle en renta una vivienda que no reuniera las condiciones exigidas por el Departamento de Seguridad Pública, en consecuencia, no era renunciable el derecho de cobrar dicha indemnización.

Como lo hemos venido manifestando, es necesario conocer también el modo de terminar el arrendamiento, el cual según el Artículo 2483 del Código invocado podría ser por las siguientes causas:

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

II.- Por convenio expreso.

III.- Por nulidad.

IV.- Por rescisión.

V.- Por confusión.

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

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

VIII.- Por evicción de la cosa arrendada.

El Código a estudio, ha sufrido dos reformas que consideramos de gran trascendencia y quedaron las del 7 de febrero de 1985 que comprende los artículos 2448 al 2448-L; así como la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación al 23 de septiembre de 1993.

En embargo, no es nuestra intención hacer un análisis exegético de dichas reformas, por lo que únicamente trataremos de subsumir en un breve resumen los avances o retrocesos en materia arrendaticia.

En el primero de los decretos de reformas a los artículos 2448 a 2448-L, las principales modificaciones radican medularmente en considerar las disposiciones de arrendamiento

de fincas urbanas destinadas a casa habitación de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, lo que nos hace pensar que hubo un avance proteccionista hacia el inquilino en virtud de que las renunciables legales existentes en los Códigos anteriores se convirtieron en derechos irrenunciables.

Además de lo anterior, se exige de alguna manera que la localidad dada en arrendamiento reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, siendo responsable el arrendador de los daños y perjuicios que sufra el inquilino, si no cumple con tal obligación.

La duración del arrendamiento se vuelve obligatorio a un año forzoso para ambas partes, y en nuestro tema de estudio no es así, mismo que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años con la taxativa de que se encuentre al corriente en el pago de la renta.

Aunado a lo anterior, la renta debe estipularse en moneda nacional, además de que este podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo

general del Distrito Federal en el año calendario en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Otra modificación importante fué la que menciona que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos además de que el contrato debe ser por escrito, imputable la falta de esta formalidad al arrendador. En consecuencia, el arrendador además de cumplir con las obligaciones transcritas anteriormente, debe registrar el contrato de arrendamiento ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Se regula igualmente el derecho de preferencia en el nuevo arrendamiento y el derecho del tanto, en cuanto a la venta del inmueble en renta que se prolongó de diez días a quince. Sin embargo, en julio de 1993 se publican nuevas reformas que derogan algunas disposiciones anteriores que a nuestro modo de ver son para balancear tanto deberes como derechos de las partes contratantes.

Dicha reforma tiene una característica esencial ya que por diversas actitudes de carácter político su entrada en vigor se dejó para el 19 de octubre del año de 1998 en lo que respecta a arrendamiento de locales comerciales.

A nuestro modo de ver las cosas, es indiscutible que se trata de evitar los arrendamientos perpétuos, o bien, restarle tiempo al contrato de arrendamiento regulado por el artículo 2448-C de las reformas de 1985, en atención a que la duración del contrato de arrendamiento basada en ésta era hasta de tres años, si se toma en cuenta la prórroga mencionada en el mismo.

El decreto de reformas pospuso su entrada en vigor al 19 de octubre de 1998, atento a lo dispuesto por el artículo tercero transitorio, lo que nos demuestra una vez más, que el inquilino sigue gozando de todos y cada uno de los derechos y obligaciones contenidas en la reforma anterior misma que catalogamos como proteccionista y que los juicios y procedimientos judiciales y administrativos derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles destinados para locales y sus prórrogas seguirán rigiéndose hasta su conclusión por las disposiciones de las leyes de la materia vigente con anterioridad a esta.

CAPITULO III.

GENERALIDADES Y NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO.

.- Concepto del arrendamiento.

El arrendamiento es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto.

Para RICARDO TREVIÑO GARCIA, el arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario, quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado..." (17).

El Código Civil, en la primera parte del artículo 2398, dá la siguiente definición: "... 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 y determinado...." (18).

De las anteriores definiciones, podemos desprender lo siguiente:

-
- (17) TREVIÑO GARCIA, Ricardo, "Contratos Civiles y su Generalidades", Tomo I, edit. Font. S.A., Guadalajara, Jal., 1982, p. 221.
- (18) Código Civil para el Distrito Federal, edit. Porrúa, S.A. México, 1989, p. 415

El arrendamiento es un contrato:

- a).- Traslativo de uso.
- b).- Bilateral.
- c).- Oneroso.
- d).- Conmutativo.
- e).- Principal.
- f).- De tracto sucesivo o de ejecución duradera.

Además, es consensual cuando recae sobre muebles y formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según los elementos formales del contrato.

2.-Contrato de Arrendamiento (Elementos reales y formales.

Los elementos reales del arrendamiento son tres: la cosa, el precio y el tiempo.

Primeramente la cosa no es necesario que sea un bien corporeo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos. Asimismo es posible el arrendamiento sobre el género pero en este caso será necesario que las cosas

rentadas se entreguen como no fungibles, para ser restituidas idénticamente. Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, como por ejemplo, los ejidos, o bien que por ser estrictamente personales tampoco puedan darse en arrendamiento como los bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación. ahora respecto al precio no debe consistir precisamente en dinero, sino que el precio puede ser otra cosa, como frutos, pero siempre debe el mismo precio ser cierto y determinado en calidad y cantidad, por lo que no puede pactarse que la renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa, ya que entonces se trataría más bien de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero, podría pactarse una cantidad determinada y además una cierta participación en los frutos, productos o ingresos, como en el arrendamiento en una sala de cine o de un restaurante, podría pactarse que el arrendatario se obligue a pagar una cantidad mensual fija de dinero y adicionalmente un determinado porcentaje sobre las entradas de la negociación. El tercer elemento real es el tiempo, el cual es esencial y de carácter temporal. Las partes pueden pactar para los

arrendamientos de inmuebles, a saber: De diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria. Ahora tratándose de un contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, será forzoso para arrendador y arrendatario la duración mínima de un año, que será prorrogable siempre y cuando se encuentre al corriente de los pagos por concepto de rentas al inquilino. Sobre el particular el maestro SANCHEZ MEDAL señala "... a diferencia del derecho romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse será ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria..." (19). En cuanto a los elementos formales podemos decir que el arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles y cuando se trata de bienes inmuebles no excediendo la renta del bien de cien pesos anuales, pero una vez excediendo esta cantidad deberá revestir la formalidad de otorgarse por escrito. Ahora bien, si la renta es superior a cinco mil pesos anuales tratándose de un predio rústico, el contrato se

(19) SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", edit. Porrúa, 7a. ed., México, 1984, p. 201.

otorgará en escritura pública, como señalan los artículos 2406, y 2407 del Código Civil antes invocado.

En estos casos el arrendador deberá registrar el contrato ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, dando una copia debidamente registrada al arrendatario o en su defecto el arrendatario podrá registrar en copia ante dicha Tesorería.

Otra formalidad es la de inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que produzca efectos contra terceros, también la ratificación de firmas si el contrato fué privado y tenga un plazo superior de seis años, o se haya pactado en el un anticipo de rentas por mas de tres años (Artículo 3042 Fracción III del Código civil.

Salta a la vista lo absoleto de algunos artículos y creemos que ya es tiempo que el legislador revise estos montos y aplique un criterio más adecuado a la espiral inflacionaria que vive nuestro país y tambien dejar asentado que sencillamente se trata de un contrato formal sin importar la cuantía y solo variaría el criterio de escritura pública o privada, dependiendo de la cuantía de la renta o si el objeto es un bien mueble o inmueble, rústico o urbano.

Partes en el contrato de arrendamiento.

Las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento son el arrendador, que dá la cosa en arrendamiento y el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren de capacidad general para contratar. Además el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que vá a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien estar autorizado por el dueño a través de un poder o de una autorización para subarrendar. Las excepciones existentes en el arrendamiento las señalamos en seguida:

Carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones. Permitir éstos arrendamientos será exponer

gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados. Por lo que toca al arrendador tiene sus limitaciones también, como cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede volver a darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo; así también cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca, si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rústica, no puede darla en arrendamiento por más de un año, así como cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente ya si la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños no puede uno de ellos, sin el consentimiento de la mayoría dar en arrendamiento la cosa indivisa.

Derechos y obligaciones de las partes contratantes.

En primer lugar analizaremos las obligaciones del arrendador que sustancialmente consisten en entregar la cosa arrendada en buen estado para el uso convenido; conservar la cosa en buen estado y en consecuencia garantizar dicho uso.

La entrega de la cosa deberá hacerse por el arrendador con todas sus pertenencias, en estado de servir para lo convenido y en el tiempo pactado. Es válido que el arrendatario acepte recibir la casa en el estado en que se encuentra y que tome a su cargo todas y cada una de las obras o mejoras que se requieran para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

El arrendador deberá conservar la cosa en óptimas condiciones para el uso convenido y hacer las reparaciones que necesite el bien para mantener en estado de servir al uso convenido.

El arrendador no está obligado a hacer reparaciones menores o lucrativa que generalmente son causadas por las personas que usan la cosa arrendada, pero si se obliga a hacer reparaciones mayores.

El arrendador se obliga a garantizar la cosa para su uso útil de la que se derivan tres obligaciones que son las siguientes:

1).- El arrendador deberá de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho sobre la cosa arrendada.

2).- El arrendador se obliga a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; esto es, proteger al arrendatario de perturbaciones de derecho que dimanen de tercero.

3.- Responder por los vicios o defectos ocultos en la cosa arrendada, sean anteriores o posteriores al contrato.

Además de las obligaciones señaladas anteriormente, es factible que presenten otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador, y que son:

1a.- La del derecho del arrendatario al "reembolso de mejoras", hechas en la cosa arrendada, sin que ponga en peligro la destrucción o deterioro de la cosa, o que varíe su forma.

2.- La obligación del arrendador de preferir al arrendatario para el caso de venta o de nuevo arrendamiento, si el arrendatario hizo mejoras de importancia al inmueble con la taxativa de que tenga más de cinco años arrendando el bien y está al corriente en el pago de sus rentas.

Ahora bien, con respecto a las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

Pagar la renta.

Usar debidamente la cosa.

Conservar la cosa.

Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas.

Permitir ciertos actos al arrendador.

Devolver la cosa al término del arrendamiento.

La primera de las obligaciones es la de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. Además de que ésta debe ser ciera y determinada o por lo menos determinable, no forzosamente en dinero, puesto que puede consistir en otros bienes, por ejemplo en una cantidad de frutos, según lo pactado y admitido por las partes.

La segunda de las citadas es decir la de usar la cosa arrendada para el destino convenido o en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

CAPITULO IV.-

EL JUICIO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIO.

CONCEPTO FORMA Y CONTENIDO DE LA DEMANDA.

Una vez que hemos analizado desde el punto de vista jurídico en sentido estricto, el término demanda, es preciso dejar en claro que a ésta le recae una contestación (como se verá más adelante).

Ahora bien, debemos precisar que existen situaciones en que la demanda no necesariamente debe tener el carácter de escrita, es decir puede ser en forma oral ante los tribunales del fuero de que se trate (federales, locales, municipales, etc.) o bien de acuerdo a la competencia (de acuerdo a su cuantía).

La demanda ya sea escrita o verbal se debe presentar ante la autoridad respectiva, ésta si es en forma escrita o verbal, de inmediato dictará un acuerdo en el cual se tenga por presentado y se mandatará emplazar al demandado (20).

Actualmente en la práctica, se presenta ante la Oficialía de

(20) GONZALEZ LARA Cipriano "Derecho Procesal Civil". 5a. ed., Colección de Textos Jurídicos Universitarios. México D.F. 1991 P. 36.

Partes Común de los Tribunales Competentes, la cual la turnará al juzgado que le corresponda por turno y seguidamente nos dará el número de expediente que le corresponda. (no así las demandas de cuantía menor que se presenta directamente ante el Juzgado de Paz en Materia Civil).

Por lo que hace al contenido de la demanda, lo podemos precisar en los requisitos exigidos para ello que en seguida se relatarán brevemente.

1.-REQUISITOS DE LA DEMANDA.

Los principales requisitos los encontramos previstos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: " ... Artículo 255.- 'Todo contenido judicial principiará por demanda, en el cual se expresará:

- I.- El Tribunal ante el que se promueve.
- II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones.(21).
- III.- El nombre del demandado (22).
- IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios.

(21) Idem (21,22) p.37.

V.- Los hechos en que el actor funde su petición enumerándolos y narrándolos suscintamente con claridad y precisión de tal manera que el demandado puede preparar su contestación y defensa.

VI.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez.

Debemos tener en cuenta que en ocasiones existen errores por circunstancias fuera de lo común, esto es, que se nos olvide anotar o cumplir con algún requisito, para tal efecto el Juzgado en términos del artículo 257 del Código Procesal Civil nos prevendrá para que se aclare, corrija o complete, señalando en concreto sus efectos, y al corregirse aclararse o completarse se le dé trámite a la misma.

Ahora bien, una vez que hemos hecho un estudio breve de lo que es la demanda en general, es obvio que entremos al estudio del tema que nos ocupa.

Este se encuentra regulado en nuestra Legislación Procesal Civil en el Artículo 957.

Es indiscutible que el legislador nos precisa las acciones que se tienen, al tratar de proceder a demandar, un juicio de naturaleza arrendaticia.

En la practica procesal a partir de la reforma del 19 de octubre de 1993 se emplean diversas situaciones juridicas en materia de arrendamiento, como es aquella en la cual desaparece el Juicio Especial de Desahucio.

Sin embargo, se hace necesario destacar que la regulaci3n para el ejercicio de cualquier asunto de controversia de arrendamiento es requisito sine qua non la exhibici3n del contrato de arrendamiento correspondiente.

Si el contrato fue celebrado en forma verbal, no debemos perder de vista lo previsto por el articulo 193 del C3digo de Procedimientos Civiles, esto es, que se le puede dar la forma mediante un acto prejudicial denominado Medio Preparatorio a Juicio.

Una vez cumplido el requisito antes sealado y cubiertas las exigencias de contenido forma y fondo de la demanda de arrendamiento y acompaado el contrato de arrendamiento respectivo, el Juez mandara admitir la demanda y se correrá traslado a la parte demandada, para que dentro del t3rmino de cinco d3as siguientes a la fecha del emplazamiento de contestaci3n a la demanda y en su caso promueva reconvecci3n.
(23).

(22) Idem (23) P.38

En efecto el primero de los mencionados en su parte conducente dice: ".... Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título,... Las partes deben ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tenían en su poder...." (24).

En la especie se puede apreciar que el dispositivo antes mencionado nos habla que la forma de ofrecer las pruebas tendientes a probar nuestra pretensión, es decir nos señalan que desde la demanda, contestación reconvenccion y contestación a la reconvenccion se deben ofrecer las pruebas, siendo obvice que estas si no se tienen en el momento del ofrecimiento se debe acompañar la copia debidamente sellada de la solicitud de los documentos que no se tienen en nuestro poder para que de esa manera se nos admita la prueba Documental de que se trate.

Ahora bien en cuanto a la admisión de las pruebas esta la encontramos regulada en el artículo 959;" Señalando al Juez en el auto de admisión fecha para la celebración de la audiencia de Ley... Una vez contestada la Demanda y en su

(23) Idem. (24) P.39

caso la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a Derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la Audiencia de Ley....".(25).

De lo relatado anteriormente podemos subsumirlo en los siguientes términos:

- a).- Las pruebas serán admitidas una vez contestada la Demanda y en su caso la reconvencción.
- b).- Las que no sean ofrecidas conforme a Derecho serán rechazadas.
- c).- Las Pruebas se deberán desahogar a más tardar en la Audiencia de Ley.

Por lo que hace a la preparación de las pruebas en los juicios de controversia de arrendamiento inmobiliario se encuentra regulado en el artículo 960 mismo que a la letra dice".... I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que le

(24) Idem. (25) P. 40.

fueron admitidas el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos incluso tercero en discordia poniendo a disposicion de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a efecto de que las partes preparen las pruebas y estas se desahoguen a mas tardar en la Audiencia de Ley...". (26) .

Ahora bien como se puede observar de la transcripción del artículo que se comenta la preparación de las pruebas queda a cargo de los oferentes de la misma.

No obstante lo anterior cabe destacar que hay una excepción a la regla y esta consiste en que únicamente para el caso de imposibilidades de preparar las pruebas que hayan sido admitidas en apoyo a la misma, el juez ordenará que se preparen las pruebas y para tal efecto ordenará que se expidan los oficios y citaciones ya sea para nombrar perito e incluso tercero en discoria o bien mandará poner a disposición de la oferente de la prueba las cédulas de notificacion para que las haga llegar a sus testigos y en caso de no hacerlas, se estila declarar desierta dicha probanza; en algunos casos el juez y ante lo apremiante de la

situación puede ordenar que las citaciones se hagan por medio de correo certificado.

Una vez preparadas las pruebas admitidas en los términos señalados se desahogarán las que estén preparadas y las que no lo estén serán declaradas desiertas por causas imputables al oferente; siendo obvio que después de que se han desahogado se citara a ambas partes para oír la resolución que en Derecho proceda, no pasando por alto la etapa de alegatos en la cual las partes alegaran lo que a su derecho convenga.

DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.

La contestación de la demanda se genera al momento en que el demandado contravierte los hechos en que funda la acción, la parte actora oponiendo las excepciones y defensas que tengan para desvirtuar los hechos en que se funda la reclamación que se le hace.

Ahora bien no obstante lo anterior, existen otras forma o medios que se utilizan para dar contestación a una demanda y en este caso puede consistir en allanamiento a la misma

resistencia u oposición, contrataque o contrademanda e inactividad, rebeldía o contumasia.

".... Las actitudes que el demandado puede asumir, una vez que ha sido vinculado en la relación procesal, es decir, una vez ha introducido en el proceso, son:

- 1.- Allanamiento.
- 2.- Resistencia u oposición.
- 3.- Contrataque o contrademanda.
- 4.- Inactividad, rebeldía o contumasia.

De estas cuatro actitudes, las tres primeras podemos calificarlas de activas.

Esto es, implican una actividad por parte del demandado. Mientras que la última, es una actitud que puede calificarla de pasiva.

EL ALLANAMIENTO.

El allanamiento es, según lo ha explicado claramente ALCALA ZAMORA, una figura autocompositiva unilateral de solución de los litigios".... (27).

..." El allanamiento como forma auto compositiva se

(26) Idem. (27) P.61.

caracteriza porque la parte resistente del litigio despliega una actividad tendiente a resolver su conflicto.

La actividad que despliega la resistente en el litigio, en este caso radica en consentir el sacrificio del interés propio en beneficio del interés ajeno. Así pues, como figura autocompositiva, el allanamiento implica una actividad que realiza el demandado en el proceso, actividad por la cual da solución al conflicto en el que era parte resistente y se convierte en parte sometida. Es conveniente dejar asentado que el allanamiento como actitud de sometimiento no siempre implica el reconocimiento del demandado respecto a la fundamentación de la pretensión del actor....". (28).

CONFESION Y ALLANAMIENTO DE LA DEMANDA.

La confesión judicial debe entenderse como el reconocimiento que hace cualquier parte respecto de hechos que le son propios y que le pueden ser perjudiciales; dicho reconocimiento, para ser judicial, debe hacerse dentro del proceso y ante el juez competente, mientras que el allanamiento es el sometimiento del demandado a las

(27) Idem. (28) P. 62.

pretensiones del autor. La confesión y el allanamiento son figuras distintas.

La primera de las disposiciones citadas de la regla de que, allanada la demanda en todas sus partes, se citará para sentencia; de igual forma se procedería cuando el actor, manifieste su conformidad con la contestación de la demanda (el actor confiesa, mas no se allana).

OPOSICION, DEFENSAS Y EXCEPCIONES.

Esta actitud de oposición de defensas y excepciones por parte del demandado es la mas importante en el estudio. El demandado va a oponerse, va a objetgar en alguna forma ya sea la pretensión o la fundamentación de la pretensión del actor...". (29), o bien vá a atacar algún aspecto que él considere que no es correcto, que no es válido, de la integración de la relación procesal.

Esta actitud de oposición en cuanto al contenido, en cuando al enfoque y en cuanto al destino que tenga, es lo que vá a permitir distinguir entre los distintos tipos de excepciones, o inclusive llegar, si eso fuera dable, a una posible

(28) Idem. (29) P. 62.

distinción entre la doctrina tradicional, también ha quedado diferencia como excepción, por un lado y ofensa por el otro.

LOS PRINCIPIOS DEL DEBIDO PROCESO LEGAL Y DE SER OIDO Y VENCIDO EN EL JUICIO.

Es básicamente el artículo 19 de la Constitución Política. Por ser sentenciado en juicio debe ser primero oída y vencida, que nadie podrá ser privado de la vida, libertad, propiedades y posiciones a derechos, sino mediante juicio. Artículo 17 de la Constitución Política. Todos los hombres y todas las personas tenemos esta garantía constitucional, para que se nos oiga en el proceso de defensa, frente a los actores que puedan demandarse. Esta sancionado el principio de la necesidad de ser oídos y vencidos en juicio, y para que previa audiencia, se nos pueda condenar.

EL DERECHO DE CONTRADICCION.

También llamado derecho de defensa a excepción, no es otra

cosa que el derecho de la jurisdicción.

Son derechos a garantías: la de ser oído y vencido antes de ser juzgado, igualdad de las partes, un proceso legalmente prestablecido, debido o adecuado.

EXCEPCION Y DEFENSA.

Las excepciones son oposiciones sustanciales o de fondo y aunque se hayan confundido con elementos procesales, pensamos que todavía es posible destacar su esencia, su naturaleza original.. Las excepciones son oposiciones que no desconocen o niegan la existencia de la razón o de los hechos y derechos en los que el actor pretende fundamentar su demanda, sino que le contraponen nuevos o diferentes hechos y/o derechos, suficientes para excluir, desvirtuar o postergar, los efectos jurídicos pretendidos por el actor.

La defensa es la simple negociación de la razón, hechos o defensas derechos de la pretensión del actor.

3.- DEL OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.

La Etapa de la Prueba tiene una estructura y una función laboriosa y complicada para ambas partes contendientes es decir, el juzgador solamente tiene una vaga opinión respecto al juicio que le presentan tanto el actor como el demandado, por esa razón es necesario que el juez se haga de un conocimiento real sobre la litis que se le plantea, este conocimiento lo obtendrá en la fase Probatoria.

El juzgador tiene la necesidad de recibir todos los datos suficientes y necesarios para los cuales venga a constatar, a corroborar y a confirmar la posición o posiciones de las partes en el proceso.

De tal suerte, que el juzgador, vá a recibir de las partes, los medios de prueba que apoyen y sostengan sus respectivas posiciones contrapuestas.

En relación a la admisión de las Pruebas, podemos decir que en este momento, el juez del conocimiento del negocio es el que califica la procedencia de los medios aportados como prueba por las partes y que han ofrecido, en esta clasificación debe atenderse a la verdad y a la utilidad de

cada uno de los medios probatorios ofrecidos, así como la oportunidad del ofrecimiento de los mismos.

Los actos tendientes a la preparación de la prueba suelen ser de origen complicado tomando en consideración que participan en ellos tanto el juzgado (personal administrativo) como las partes, e inclusive algunos terceros; como por ejemplo testigos y peritos a los cuales deben requerir, a fin de que aporten datos suficientes al conocimiento de la verdad jurídica, todos estos actos son característicos del momento procesal.

4.- DEL DESAHOGO DE PRUEBAS.

En cuanto al desahogo de las pruebas, en este momento se desarrolla una serie de actividades de naturaleza laboriosa, de las cuales se asume la Prueba y la adquiere el Tribunal. Dependiendo del medio de prueba de que se trate, es el trámite, y la naturaleza de los actos, es decir, las preguntas a las partes y a los testigos; los cuestionarios a los peritos y la respuesta a todas ellas, esto es, son los momentos en que se desahogan las pruebas, y este extremo es de suma importancia en cuanto al levantamiento de los actos

en que se consigna, es decir, se deja constancia en el expediente de los diversos actos de desahogo de las Pruebas de que se trate; no es intención nuestra hacer un estudio minucioso de los medios de Prueba, sin embargo brevemente analizaremos en que consiste el desahogo y la preparación de éstos en la forma siguiente:

La prueba confesional. La figura de la confesión puede ser definitiva, en cuanto al resultado del medio preparatorio es en cuanto a su procedimiento, en aquel sentido se le considera como el reconocimiento de la parte de hechos propios, es así que el juez del conocimiento debe ser muy atento y, tener mucho cuidado en la valoración de la confesión al examinar de si ha sido hecha por una persona con capacidad legal y que esté en pleno uso de sus facultades mentales, por la confesión incapáz podrá, desde ningún punto de vista, ser tenido en cuenta.

Esta prueba deber ser mediante posiciones (que consiste en la pregunta que se formula a la parte absolvente es decir a la que soporta el peso de la confesional); el pliego de posiciones es un escrito en que la parte oferente de la prueba expresa las preguntas que la absolvente debe

contestar.

El pliego de posiciones lo puede acompañar la parte que solicita el desahogo de la prueba confesional, y esto puede ser, cuando el que debe desahogar la prueba no se encuentre en el lugar del juicio, o cuando potestativamente así lo decida la parte oferente de la prueba.

Una vez que se abra el sobre de posiciones el Juez leera las mismas, la calificará y aprobará.

No perdiendo de vista lo preceptuado en el artículo 311 del Código de Procedimientos Civiles que dice:

"Art. 311.- Las posiciones deberán articularse en términos precisos, no han de contener cada una más que un solo hecho y éste ha de ser propio de la parte absolvente, no han de ser insidiosas. Se tendrán por insidiosas las preguntas que se dirijan a ofuscar la inteligencia del que ha de responder, con objeto de inducirlo a error y obtener una confesión contraria a la verdad, un hecho complejo, compuesto de dos o más hechos, podrá comprenderse en una posición cuando por la íntima relación que exista entre ellos, no pueda afirmarse o negarse uno sin afirmar o negar el otro.

Podrán articularse posiciones relativas a hechos negativos

que envuelvan una abstención o que impliquen un hecho a consecuencia de carácter positivo, siempre que se formulen en términos que no dejen lugar a respuestas confusas.

Y en consecuencia el artículo 312 dice:

" Las posiciones deberán concretarse a hechos que son objeto del debate, debiendo repelarse de oficio los que no reúnan este requisito.

El Juez deberá ser escrupuloso en el cumplimiento de este precepto.

Así, podemos observar que el objeto de la confesión es que el sujeto pasivo (actor o demandado) reconozca hechos propios; por lo que hace a la nulidad de la confesión, se entiende como una sanción que produce la ineficacia de los actos jurídicos, implican la presencia de algún vicio o defecto de los que tal acto adolece y que precisamente por su importancia, o reelevancia, acarrea la ineficacia.

De tal forma, las otra pruebas tales como la Documental.

La Pericial ya fueron analizadas en el apartado que antecede por la necesidad del mismo sistema que se desarrolló.

La Prueba testimonial se basa en que un testigo dé noticias de hechos que le constan, aparece con el nacimiento de un

proceso, ya que es una de las formas más antiguas de dar testimonio de un hecho, y el testigo se tiene que presentar ante un funcionario a afirmar que le consta algún hecho relacionado con los puntos cuestionados en el litigio....(30).

Sabemos por antecedentes históricos, que en el Derecho y Proceso Romano es donde se encuentra más avanzado el desarrollo de esta Prueba.

Aunado a lo anterior, es necesario mencionar que no es mismo . a un testigo para que dé noticias de un acontecimiento que sucedió y que él estuvo presente, y que le consta; que llamar a un testigo para que específicamente presencie una cosa que vá a suceder; este segundo caso es el de testigo instrumental, el otro testigo, al que llama para que de noticia de algo que ya sucedió, es un testigo procesal (31).

Para dejar claro lo anteriormente expuesto diremos que un testigo... es aquella persona a la que le constan ciertos hechos y se le llama para que rinda una declaración ante el funcionario u oficial, o ante un juez... (32) declaración que deberá dar a conocer ese propio testigo mediante un

(29) Idem (30,31, 32) P. 20.

interrogatorio y por medio de preguntas que se le formularán. El maestro Pallares afirma".... que el testigo es una persona que tiene conocimiento de los hechosvertidos y que además no es parte del juicio...." (33).

Artículo 356 del Código de Procedimientos Civiles corroborará esta afirmación, misma que a la letra dice:.... "Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos....".

Es importante señalar que existen dos tipos de testigos y que son fundamentales; los que atestiguan ante la autoridad judicial.

Y los que lo hacen ante un Notario Público para el otorgamiento de un testamento. Estos testigos no son de naturaleza procesal, sino de carácter instrumental, ellos dan fé de este acto jurídico. Así también existen los testigos de cargo y de descargo, los primeros de los mencionados son aquéllos que dan noticias sobre hechos que impliquen o confirmen la acusación: por el contrario el testigo de cargo, tiene la función de garantizar la buena conducta del procesado (en materia Penal), es decir, que éste, es una buena persona y que durante el tiempo que lo conoce ha

(30) Idem. (33) P. 21.

observado buena conducta.

Existen otros a los que se les denomina testigos de oídas y testigos de vista "... el testigo de vista es aquel que estuvo presente en el momento en que se dieron los hechos...." (34) y se considera que es el más importante dentro del proceso y el testigo de oídas, por lo general no se admite porque en el momento en el que se le pregunta la razón de su dicho es decir como llegó a saber de los acontecimientos sobre los que declaró, manifiesta que se lo contaron, es decir no le constan personalmente, sino que se los relataron. Este testimonio carece de validez procesal, por no constarle personalmente los hechos sobre los que declaró.

De tal suerte, que el testigo está obligado a declarar con la verdad y a ser imparcial, no debe tener ningún interés en el asunto. Debe rendir antes de su declaración lo que se llama la protesta de Ley, es decir, se le apercibe para conducirse con verdad. Esta protesta consiste en que el Secretario de acuerdos del Tribunal, al momento de que el testigo este proporcionando sus datos generales (nombre, lugar y fecha de nacimiento, ocupación estado civil, nacionalidad, etcétera),

(31) Idem. (34) P.21.

se le dá a conocer que hay una sanción penal, para aquellos que se conducen con mentira y no con la verdad ante autoridades judiciales, los testigos que no digan la verdad incurrirán en falsedad de declaraciones judiciales.

Por regla general, los testigos son ofrecidos por las partes en un procedimiento, pueden haber testigos de la parte actora, como de la parte demandada.

Al ser ofrecidas sus declaraciones debe relacionarse ese ofrecimiento con los hechos expresados en los escritos de la demanda o de la contestación.

Por lo que respecta al interrogatorio judicial podemos decir que, es el que hace el Tribunal sin que se lo pidan las partes, y el interrogatorio hecho por las partes es el más común, el que realizan, primero las partes que ofreció la prueba (puede ser la parte actora o la parte demandada), y después la otra parte.

Hablaremos un poco de la tacha de testigos, que en esa época ha caído en desuso, se considera que es poco práctico, ya que son objeciones que se hacen a la eficacia o a la veracidad de las declaraciones de un testigo, fundados en circunstancias personales de quien declara, como que tenga parentesco.

Con los testigos presentados que sea amigo o enemigo de algunos de ellos, que tenga interés en el asunto, por estas causas se le puede tachar, por lo que la tacha de los testigos consiste en invalidar o impugnar la validez de una declaración.

En cuanto a la valoración del testimonio, el juzgador tiene una amplia libertad para calificar o para valorar esta prueba, pero tal libertad se le concede dentro de las reglas de la lógica, es decir no con arbitrariedades, ni mucho menos con lo que se le ha llamado la prueba o apreciación de la prueba en conciencia que aunque se postula en sistemas como el de la justicia de paz y en el derecho del trabajo, pero no es nuestro caso, de tal suerte que el juez debe exponer, expresar y estructurar dentro de la más rigurosa lógica todos los argumentos y todos los razonamientos para cumplir con la regla del libre arbitrio, finalidad de que el juzgador esté en la mejor posibilidad de cumplir, motivar y fundamentar una resolución.

Por lo que respecta al tema a estudio podemos decir que la regulación de las pruebas se encuentra debidamente señalada en los artículos 958, 959 y 960 del Código de Procedimientos

Civiles Vigente.

207

208

CAPITULO V.

DE LA RESOLUCION DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS.

Una vez que hemos analizado substancialmente la forma de preparar, para admitir y desahogar las pruebas aportadas en un juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, vamos a hacer un estudio breve de lo que en su momento determinará la autoridad judicial.

Tratando desde luego de resaltar el análisis que se debe hacer a las pruebas admitidas y no desahogadas por el juzgado y que para nuestro gusto es a todas luces ilegal, en virtud de que se dejó al oferente de la misma en Estado de indefensión como se analizarsá en el transcurso de este trabajo.

1.- DEL ANALISIS DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS.

Como lo hemos asentado el juicio de controversia se inició con la presentación de la demanda acompañando el contrato de arrendamiento mismo que representa el documento fundatorio de la acción.

Por otro lado podemos decir que si se debe cantidad alguna por concepto de renta se debe mencionar a fin de que el juez en términos del artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles ordene que en el momento de la Diligencia del Emplazamiento se requiera al demandado para que haga pago de las cantidades que se le reclama y no haciendolo señale bienes de su propiedad suficientes y bastantes que garantice el importe de lo reclamado y para el caso de no hacerlo el Derecho pasará a la parte actora quien señalará bienes Propiedad del demandado para su embargo y designará depositario judicial.

Una vez que se ha hecho el requerimiento anterior, y el embargo se procederá a emplazar al demandado para que en el término de cinco días conteste, ofrezca pruebas que estime convenientes, o bien oponga las excepciones y defensas que

tenga para destruir la acción intentada en su contra.

Asimismo y para el caso de tener algún derecho oponga de su parte la reconvencción que tuviera. Si este supuesto se dá se ordenará correr traslado con las copias simples exhibidas al reconvenir para que la conteste dentro del término de seis días contados a partir al en que surta sus efectos la notificación y en su caso ofrezca las pruebas que estime pertinentes u oponga las excepciones y defensas que tuviere. Acto continuo el Juez, de acuerdo al momento procesal de que se trate dictará auto admisorio de pruebas admitiendo aquellas que estén ofrecidas conforme a Derecho y ordenará de oficio desechar aquello que vaya en contra de las buenas costumbres o que estén prohibidos por la Ley.

Admitidas las pruebas el juez ordenará la preparación de las pruebas para su desahogo mismas que como lo hemos expresado en apartados anteriores se deberán desahogar en una sola audiencia dejandose de recibir aquellas que no estén debidamente preparadas y en su caso serán declaradas desiertas por causas imputables al oferente de la misma. Una vez desahogadas las pruebas el Juez ordenará que las partes aleguen lo que a su derecho corresponda y citará a las

partes para oír sentencia definitiva.

Dictada la sentencia y atento al procedimiento vigente en el Distrito Federal las partes podrán impugnar dicha resolución en el término de cinco días contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación sin olvidar que tenemos dos tipos de recursos utilizados para recurrir a la sentencia definitiva y que son la Apelación y en su caso el Juicio de Amparo.

El recurso de Apelación procederá en los casos en los cuales la cantidad reclamada como suerte principal sea mayor a ciento ochenta y dos veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, sin olvidar desde luego que dicho recurso en la práctica Procesal únicamente se admitirá en el efecto devolutivo dejando en el Juzgado constancias en el cuaderno de ejecución, en virtud de que los autos originales se remitirán ante la superioridad, misma que dictará auto de radicación en el cual calificará el grado y la cuantía y en su caso lo admitirá o desechará.

Siendo admitido el recurso se dictará auto admisorio en el cual ordenará que se forme el toca la demanda y ofrezca las correspondientes y su registro en el Libro de Gobierno como

corresponde además ordenará que se guarden los documentos en el seguro de la Sala y se le dá un término al apelante de seis días para que exprese agravios.

Expresados los agravios dentro del término legal se ordenará correr traslado a la apelada por el término de seis días, para que las conteste, hecho lo anterior se citará a las partes para oír resolución que en Derecho Procede, dictada la resolución se dentro un término improrrogable de quince días para la interposición del juicio de garantías, si es recurrida la resolución dictada por la Sala dentro del término legal la Sala de oficio ordenará la notificación tanto a los terceros perjudicados si los hay y recabarán los informes previos y justificados de las Autoridades señaladas como responsables; hecho lo anterior ordenará la remisión de los Autos y del Toca respectivo a la Autoridad Federal correspondiente, la cual en un término legal dictará auto admisorio de la Demanda de Garantías y la turnará al Magistrado Relator para que dicte su Proyecto de resolución misma que de ser aprobada se elevará a la calidad de sentencia (Ejecutoria). La cual puede consistir en la concesión o negativa, sobresimiento o caducidad; siendo que

para los efectos de la admisión de la demanda de garantías, la Autoridad responsable fijará una cantidad determinada por concepto de los posibles daños y perjuicios que se le pudieran ocasionar al quejoso la cual en la práctica se toma como base seis meses de renta que es la posible duración del juicio de garantías.

En cuanto a aquellas resoluciones dictadas por el Juez de Primera Instancia en materia de Arrendamiento que no pasen de ciento ochenta y dos el salario mínimo éstos únicamente serán recurribles en Amparo mismo que se presentará ante la autoridad responsable en este caso es el juzgador de primera instancia el cual calificará la procedencia de la Demanda de Garantías y ordenará la citación al quejoso y a las autoridades responsables para que rindan su informe previo injustificado y fijará una garantía para la concesión de la suspensión provisional en los actos reclamados y hecho lo anterior la remitirá sin dilación a la autoridad judicial competente.

Si olvidar desde luego que al haber el recurso de apelación y el cual se admite en el efecto devolutivo la parte actora puede solicitar que se forme el cuaderno de ejecución y en

consecuencia se le fije fianza para el efecto de ejecutar la resolución que se haya dictado por el Juez de Primera Instancia.

Hecho lo anterior el juez mandará dar vista a la demandada para que manifieste lo que a su derecho convenga dentro del término de tres días, término dentro del cual el demandado puede solicitar la contrafianza para que no se lleve a cabo la ejecución, señalada esta por el Juez se ordenará suspender la ejecución hasta en tanto se resuelva el recurso de apelación o bien el juicio de garantías.

2.- DE LA VALORACION DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO.

Una vez desahogadas todas y cada una de las pruebas admitidas y aportadas por las partes en el juicio serán valoradas por el juzgador tomando en cuenta las reglas de la lógica y de la experiencia. El Tribunal por conducto del Juez deberá exponer los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión en términos de lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles. No obstante lo anterior y de acuerdo a la regla de la excepción la apreciación de los documentos públicos no se deja al arbitrio judicial toda vez que éstos tienen valor probatorio pleno, a menos que se demuestre lo contrario en cuanto a su validéz por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

En términos de la jurisprudencia visible en el apéndice al semanario judicial de la Federación 1975 Página 1042 en su parte conducente dice: PRUEBAS, VALORACION DE LAS.- Valorar las pruebas primero separadamente, y despues en su conjunto con el fin de demostrar que por ambos sistemas se llega a la misma conclusión, no puede ser violatorio de garantía.

AMPARO DIRECTO 4300-1970.- VLADIMIRO VOM BERNER SERVALOB.

Febrero 10 de 1972. Unimidad de cuatro votos. Ponente MTRO ENRIQUE MARTINEZ OYOA.

Tercera Sala, Séptima Epoca Volumen 38 Cuarta parte página cincuenta y nueve".

Por otro lado la tesis de jurisprudencia visible en el apéndice al semanario judicial de la Federación citada anteriormente sostiene lo siguiente:

PRUEBAS, VALORACION DE LAS.

Para llegar al conocimiento de la verdad, el mejor medio lo constituye la estimación de todas las pruebas que aparezcan en autos no considerándolos aisladamente sino admimiculando unos con otros, enlazando y relacionando a todos.

Amparo Directo 3815-1972.- Autobuses de Occidente S. A. C. V. Julio 16 de 1973.- Con Unanimidad de cuatro votos. Ponente MTRO. Ernesto Solís López; Tercera Sala Séptima Epoca Volumen Cincuenta y Cinco, Cuarta Parte, Pagina 49".

Por todo lo anterior podemos concluir que la valorización de las pruebas admitidas y desahogadas por las partes se hará de acuerdo a la Ley a menos que por el enlace interior de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, el tribunal

adquiera condición distinta de los hechos del litigio.

En este caso deberá fundar cuidadosamente esta parte de la sentencia. No obstante lo anterior se deja al juzgador el uso de su prudente arbitrio para apreciar las pruebas como excepción puede desentenderse de los preceptos que la reglamenten a fin de que su resolución sea congruente con la verdad real esclarecida por las actuaciones.

3.- DE LA INOBSERVANCIA DE LAS PRUEBAS ADMITIDAS Y NO
DESAHOGADAS EN TERMINOS DE LAS REFORMAS DE 1993.

Una vez que hemos analizado el tema de las pruebas en general desde su admisión, preparación y desahogo, trataremos brevemente de dar una visión panorámica de los medios de prueba que siendo objeto del Juicio de Controversia de Arrendamiento por su falta de preparación imputable al oferente se dejan de recibir.

En principio y como ha quedado asentado en el desarrollo de esta investigación, existen una diversidad de medios probatorios utilizados por el Juzgador para allegarse y buscar la verdad real del asunto de que se trata.

Lo que para nosotros resulta cuestionable es el hecho de que las pruebas ofrecidas y admitidas al oferente de la misma tenga una condición para su debido cumplimiento, esto es, que se le aperciba al oferente para que prepare e impulse la preparación de las pruebas que ofreció.

Tenemos como ejemplo la prueba testimonial, en términos de lo dispuesto por el Artículo 960 fracción primera que a la letra dice: "... I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo

de las partes, por lo que deberá presentar a los testigos.... En caso que demuestren la imposibilidad de preparar el desahogo de las pruebas que le fueron admitidas el juez deberá expedir los oficios y citaciones... Poniendo a disposición a la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a efecto de que las partes preparen las pruebas y estas se desahoguen a más tardar en la Audiencia de Ley".... (35).

Por lo consiguiente y siguiendo con nuestro comentario del artículo en cuestión el mismo en su párrafo II dice.... si llamado un testigo... que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan a más tardar en la Audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente" (36).

Ahora bien de la transcripción antes mencionada podemos distinguir dos situaciones la primera consiste en que la preparación de la Prueba Testimonial en este caso quedará a cargo de las partes, teniendo la obligación de presentar a sus testigos, condicionando la misma al hecho de que únicamente para el caso de estar imposibilitado para presentarlos a la audiencia el juez en auxilio del oferente

(32) Código de Procedimientos Civiles Edit. Porrúa 49 Edí. México, D.F. 1995 (35, 36) P. 244.

ordenará que se le cite por medio del juzgado.

La segunda situación que es criticable es que, el hecho de que si un testigo ha sido llamado y la prueba no se desahoga a más tardar en la audiencia de Ley se declarará desierta.

Nace la inquietud en nosotros al preguntar Que pasa cuando un testigo que ha sido ofrecido y admitido no se le localiza, desde luego y no pasando por alto el hecho de haber recibido el oferente la cédula de notificación para ser entregada al testigo de referencia; por esta razón la prueba no ha sido debidamente preparada pero no se da el supuesto de que el oferente haya mostrado falta de interés jurídico, tomando en consideración que su función terminó al momento de devolver la cedula respectiva con los razonamientos lógicos jurídicos del porque se dejó de recibir la notificación.

No obstante lo anterior, la prueba no se encuentra preparada, y, apegandonos al sentido literal de lo plasmado por el artículo 960 fracción II dicha prueba debe declararse desierta, siendo desde nuestro particular punto de vista una flagrante violación a los derechos del oferente de la prueba, toda vez que no fué su culpa el que la persona ofrecida como testigo estuviera ausente al momento de practicar la

diligencia.

Puede suceder que el testigo ofrecido en la dilación probatoria se encuentre enfermo, o incapacitado, por razón de su trabajo y al inasistir por dichas causas, es probable que de igual forma no puede de manera fehaciente acreditar los extremos de su inasistencia siendo por ejemplo la falta de recursos económicos para pagar un médico, para que éste rinda un dictámen en el cual conste que se encuentra imposibilitado para acudir a la audiencia, y en base a lo previsto en el artículo que se comenta quede desierta dicha prueba y en consecuencia sea desechada por el juez del conocimiento.

Otra cuestión y retomando lo manifestado anteriormente puede ser el hecho que el testigo sea trabajador o empleado y el día de la audiencia se le niegue el permiso para asistir a la misma; en este caso el trabajador no podrá probar su inasistencia por conducto del oferente de la prueba y en consecuencia la misma será declarada desierta sin que obste la falta de interés jurídico por parte del oferente de la prueba, dejándolo en consecuencia en estado de indefensión toda vez que la probanza de referencia será desechada por el juzgador.

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

Ahora bien otra de las pruebas que para nuestro gusto es contundente para probar una alteración, modificación o para dar vida a un documento con sus obligaciones y derechos es la Prueba Pericial.

Esta prueba tiene el carácter de Colegiada, en virtud de que para su perfeccionamiento se requiere de la existencia de dos Peritos o en su caso dos dictámenes Periciales.

En la especie y en términos de lo establecido por el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles el mismo nos señala que "... si llamado un testigo, Perito a solicitar un documento que haya sido como prueba no se desahogan a más tardar en la Audiencia se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

En este orden de ideas se nos ocurre que uno de los Peritos no proporciona su dictámen antes del desahogo de todas las pruebas ofrecidas y admitidas a pesar de haber sido citado en términos de Ley y no obstante de que el oferente de la misma la haya preparado en tiempo y por causas ajenas a la naturaleza de la prueba; y en especial por causas imputables al Perito, este no presenta su dictámen creandose el supuesto de la hipótesis, normativa establecida en el artículo que se

comenta y en consecuencia la prueba será declarada desierta. En nuestro concepto el juzgador debe valerse de cualquier medio probatorio para que determine la deserción de la prueba, esto es debe requerir en todo caso al oferente y al perito a fin de que determine las causas por las cuales no cumplió con el desahogo de la probanza para que pueda tomar su decisión de aceptar o declarar desierta la prueba.

Otra situación nace de la inobservancia de las pruebas al ofrecerse una prueba documental en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles; esto es, que se hayan pedido que se traiga a juicio una constancia que aparece en libros de casas de comercio o en algún establecimiento industrial o bien, cuando se pida algún documento de carácter público ante la autoridad competente y no obstante haber hecho la protesta y además la demostración de la imposibilidad de preparar la prueba que le fué admitida y no obstante que recibió el oficio para presentarla ante la autoridad respectiva esta última se abstiene de enviar o remitir al juzgado la documental; no obstante de haberla pedido con antelación, y haber entregado el oficio, esta no será tomada en cuenta y se declarará desierta en términos de

lo establecido por el artículo 961 del Código Procesal de la materia.

CONCLUSIONES.

- 1.- El primer arrendamiento en Roma lo encontramos en la Locatio Conductio resum por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, llamada conductor del goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica en dinero.
- 2.- La Ley Civil Española nos señala que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otro que se obliga a pagar una renta, o retribución de precio.
- 3.- El contrato de arrendamiento se llegó a practicar entre los aztecas cuando las tierras vacantes de los barrios o calpullis eran arrendados a barrios extraños, o bien cuando el Calpulli arrendaba parte de su terreno a un colindante.
- 4.- Este contrato es bilateral o sinalagmatico toda vez que produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, es conmutativo y oneroso ya que el uso se consigue mediante el pago del precio.
- 5.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada en especie o en dinero.
- 6.- El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendataria, quien a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto o determinado.
- 7.- La Prueba testimonial en términos por lo dispuesto por el artículo 960 fracción primera que a la letra

dice: La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que las partes deberán presentar a los testigos, apercibidas las partes que en caso de no hacerlo se les desecharán.

- 8.- En caso que demuestre la imposibilidad de preparar el desahogo de las pruebas que le fueron admitidas el juez deberá expedir los oficios y citaciones poniendo a disposición a la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a efecto de que las partes preparen las pruebas y estas se desahoguen a mas tardar en la audiencia de Ley.
- 9.- No obstante lo anterior, la Prueba no se encuentra preparada, y apegandonos al sentido literal de lo plasmado por el artículo 960 fracción II dicha prueba debe declararse desierta, siendo flagrante violación a los derechos del oferente de las Prueba, toda vez que no fue su culpa el que la persona ofrecida como testigo estuviera ausente al momento de practicar la diligencia.
- 10.- Prueba Pericial.
Esta prueba tiene el carácter de colegiada en virtud de que para su perfeccionamiento se requiere de la existencia de dos peritos, a solicitar un documento que haya sido como prueba no se desahogan a mas tardar en la audiencia, se declarará desierto la prueba ofrecida por causas imputables al oferente.
- 11.- El perito no presenta su dictámen creando el supuesto de la hipótesis, normatoria establecida en el artículo que se comenta y en consecuencia la prueba será declarada desierta.
- 12.- El recurso de apelación procede en efecto devolutivo; Cuando éste recurso sea en contra de autos, se admitirá el mismo y se reservará su tramitación para el caso de que el apelante apele a la sentencia definitiva, en la cual también será el recurso en efecto devolutivo y se remitirán los autos a la

superioridad, debiendo guardar en el juzgado la sección de ejecución debidamente integrada con la demanda la contestación y la sentencia.

- 13.- Concluyo que las pruebas aportadas y no desahogadas testimonial y pericial, por causas imputables al oferente de la misma es antijurídica porque lesiona las garantías de igualdad jurídica. de las partes que las ofreció.

B I B L I O G R A F I A .

- 1.- Arellano García Carlos.
Práctica Forense del Juicio de Amparo.
Edit. Porrúa 7a. Edic. 1992.
- 2.- Arilla Bass Fernando.
Manual Practico del Litigante.
Edit. Kratos 14a Edic.1985.
- 3.- Contreras Jusus Tamayo Mario.
Lecturas Universitarias Antología México, en el siglo XX.
1900-1913 Textos y documentos.
- 4.- H. Alba Carlos.
Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y el Derecho
Positivo Mexicano.
Edit. Gráficas Panamericana 1949.
- 5.- Gómez Lara Cipriano.
Derecho Procesal Civil.
Edit. Harla 5a. Edic. 1991
- 6.- Kohler J.
El Derecho de los Aztecas.
Edit. Cia. Editora Latinoamericana 1924.
- 7.- Laurent F.
Principios de Derecho Frances.
Edit. Barroso Hermanos y Com. Puebla 1899.
- 8.- Margadant S. Guillermo.
Derecho Romano.
Edit. Porrúa 12a. Edic. 1983.
- 9.- Mateos Alarcón Manuel.
Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal.
Edit. Imp. de Díaz de León Sucs. S. A. 1986.

- 10.- Mendieta y Muñoz Lucio.
El Derecho Precolonial.
Edit. Porrúa 5a. Edic. 1985.
- 11.- Petit Eugene.
Tratado Elemental de Derecho Romano.
Edit. Epoca 1983.
- 12.- Sánchez Medal Ramón.
De los Contratos Civiles.
Edit. Porrúa 7a. Edic.1984.
- 13.- Sánchez Román Felipe.
Estudio del Derecho Civil.
Edit. Impresores de la Real Casa.
2a. Edic. Madrid, 1899.
- 14.- Treviño García Ricardo.
Contratos Civiles y sus Generalidades.
Tomo I Edit. Fon. S. A. Guadalajara Jalisco 1982.

LEGISLACIONES CONSULTADAS.

- 1.- Código Civil 1928, Edit. Porrúa.
- 2.- Código de Procedimientos Civiles para el D. F. Castillo.
Edit. México, 1991.
- 3.- Ley de Relaciones Familiares.
Edit. Andrade, 1980.