



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ACATLÁN**

**“RESTITUCIÓN DE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN QUE  
CONTEMPLABA EL ARTÍCULO 961 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES  
PARA EL DISTRITO FEDERAL ANTES DE LAS REFORMAS DEL AÑO 1993”.**

**TESIS**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA**

**ANABEL RENATA VÁZQUEZ FLORES**

**Asesor: LICENCIADA MARIA MAGDALENA HERNANDEZ VALENCIA**

**JUNIO 2010**



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.

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A Dios:**

Le doy gracias a Dios por estar siempre conmigo y nunca abandonarme; y ahora me brinda la oportunidad de desarrollarme como profesional, mi mayor anhelo.

### **A mis Padres:**

Por darme la vida, su amor y apoyo incondicional.

Por compartir su tiempo, su espacio, su cariño...

Por ser mi guía.

Gracias por ser como son, Dios no pudo escogerme mejores padres, quienes sin escatimar esfuerzo alguno sacrificaron gran parte de su vida para educarme.

### **Mami: (molito)**

Gracias a tu apoyo y consejos que he recibido de ti, he llegado a realizar una de mis grandes metas "terminar mi carrera profesional".

Gracias por ayudarme cada día a cruzar con firmeza el camino de la superación.

Gracias por alentarme a lograr esta hermosa realidad.

Gracias a ti siempre he podido superar la adversidad, me enseñaste a levantarme en aquellos tropiezos y ser mi hombro en los momentos difíciles.

**ESTOY INFINITAMENTE AGRADECIDA CONTIGO.**

Gracias a ti, soy quien soy.

Te amo!

### **Papi: (cuajito)**

De igual forma, no pude pedir mejor papito que tú, gracias por tu cariño incondicional, tiempo y apoyo brindado en los momentos buenos y malos de mi vida. Te amo!

### **Hermanita: (nenita)**

Siempre serás mi nenita, te quiero mucho "karny", te agradezco infinitamente tu cariño, tu compañía, tu paciencia, tu amor y tu tiempo. Gracias por siempre creer en mí, por ser tan linda y contar contigo en todo momento, por ser mi cómplice, mi amiga. Te amo!

### **René Antonio: †**

Mi bebito anhelado, algún día nos veremos.

**Mi familia:**

**Arturo: (Sandino)**

Te agradezco tu apoyo incondicional y tu PACIENCIA.  
Por enseñarme a disfrutar la vida y por compartirla juntos.  
Por estar conmigo en la buenas y en las malas  
Por superar juntos las adversidades.  
Por aquellos momentos inolvidables, uno de ellos, el darme un bebe.  
Gracias por ser como eres y por ello te admiro,  
Nos resta una vida juntos. TE AMO!!!

**Maurito: (mau)**

Eres mi vida, mi pedacito de cielo, mi inspiración, gracias por ser paciente conmigo en cuestión de tiempo, quiero ser la mejor para ti, te amo bebito.

### **Mi Orgullo:**

Mi Asesora:

Lic. Ma. Magdalena Hernández Valencia

Le agradezco infinitamente su dulzura, su valioso tiempo,  
su GRAN PACIENCIA, y sus consejos.

Desde que fue mi Maestra le tengo gran respeto y admiración

No tengo palabras para AGRADECERLE TODO.

La quiero mucho.

### **A la UNAM (Facultad de Estudios Superiores Acatlán)**

Por haberme brindado la GRAN OPORTUNIDAD de haber ingresado a ella, y ahora el haber  
concluido mis estudios satisfactoriamente.

Por tener a GRANDES PROFESORES y ser mis AMIGOS  
quienes contribuyeron fuertemente en mi educación.

Por permitirme crecer en todos los aspectos de mi persona.

Por prepararme para desarrollarme profesionalmente, con el orgullo de decir:

ORGULLOSAMENTE ACATLENSE.

### **A MIS ABUELOS †, SUEGROS, AMIGOS, AL TSJDF...**

Agradezco de todo corazón a dios y a todas las personas que directa o indirectamente han tenido  
a bien ayudarme en una u otra forma para mi formación como ser humano y profesional.

### **Juez Sexagésimo Séptimo de lo Civil**

**Lic. Gloria Montante Tapia**

Le agradezco infinitamente la gran oportunidad que me brindo de trabajar con Usted.

Le agradezco su apoyo, amistad, tolerancia y paciencia.

Por sus consejos, que por su experiencia me han ayudado a Madurar día con día.

Gracias por no dejar que pierda los pies de la tierra.

Le tengo gran cariño, respeto y admiración.

Siempre contará conmigo

La quiero mucho.

## **ÍNDICE:**

**pág.**

INTRODUCCIÓN \_\_\_\_\_ I

### **CAPITULO I.-**

#### **1. EL PROCESO**

|  |    |
|--|----|
| 1.1 Concepto de Proceso_____             | 1  |
| 1.2 Naturaleza Jurídica del Proceso_____ | 7  |
| 1.3 Objeto del Proceso_____              | 10 |
| 1.4 Tipos del Proceso_____               | 11 |
| 1.5 Principios rectores del Proceso_____ | 15 |
| 1.6 Constitucionalidad del Proceso_____  | 21 |

#### **1. EL JUICIO**

|  |    |
|--|----|
| 2.1 Concepto de Juicio _____           | 24 |
| 2.2 Elementos que lo constituyen _____ | 26 |
| 2.3 Distinción con el Proceso_____     | 28 |

### **CAPITULO II.-**

#### **1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

|   |    |
|---|----|
| 1.1 Análisis del Contrato de Arrendamiento _____                          | 30 |
| 1.1.1 Concepto de Contrato de Arrendamiento _____                         | 31 |
| 1.1.2 Breves referencias históricas_____                                  | 36 |
| 1.1.3 Elementos de existencia_____  | 39 |
| 1.1.4 Elementos de validez_____   | 43 |
| 1.1.5 Características del contrato de arrendamiento_____                  | 52 |
| 1.1.6. Especies de arrendamiento_____                                     | 54 |
| 1.2 El contrato de arrendamiento inmobiliario en nuestra legislación_____ | 55 |
| 1.2.1. En cuanto a la Forma_____  | 56 |
| 1.2.2 Derechos y Obligaciones del Arrendador._____                        | 58 |
| 1.2.3 Obligaciones y Derechos del Arrendatario. _____                     | 64 |
| 1.2.4 Terminación del Contrato de Arrendamiento._____                     | 68 |

### CAPITULO III.-

#### 1. JUICIO DE CONTROVERSIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

|  |    |
|--|----|
| 1.1 Antecedentes Históricos_____   | 72 |
| 1.2 Concepto de Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario_        | 87 |
| 1.3 Procedimiento de las Controversia de Arrendamiento<br>Inmobiliario _____ | 90 |

### CAPITULO IV.-

#### 1. PROPUESTA DE RESTITUCIÓN EN LOS JUICIOS DE CONTROVERSIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN.

|  |     |
|--|-----|
| 1.1 Concepto de Conciliación_____  | 106 |
| 1.2 Antecedentes Históricos _____  | 110 |
| 1.2.1 Naturaleza Jurídica_____   | 118 |
| 1.3 La audiencia previa y de conciliación_____   | 120 |
| 1.3.1 Derecho Comparado _____  | 122 |
| 1.3.2 Definición_____  | 124 |
| 1.3.3 La importancia de la audiencia previa y de conciliación en los juicios de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario_____ | 126 |

CONCLUSIONES\_\_\_\_\_ 144

ABREVIATURAS\_\_\_\_\_ 150

BIBLIOGRAFIA\_\_\_\_\_ 151

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad proponer la restitución de la audiencia previa y de conciliación contemplada en el artículo 961 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal antes de las reformas del año 1993, a efecto de exhortar a las partes a la celebración de un convenio que ponga fin al proceso o en su caso proceder a la depuración del proceso, teniendo como consecuencia, que el procedimiento sea ágil y breve, y que no signifique elevados costos en su trámite ni se propicien retrasos intencionales.

En la actualidad en los juicios de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario se lleva a cabo una sola audiencia, llamada la audiencia de ley, y no así una audiencia previa y de conciliación, en la cual el secretario conciliador procuraba la avenencia de los contendientes, resolviéndose en ella las pretensiones de las partes proponiendo alternativas de solución al litigio, y con ello darle fin al proceso, procurando así, una amigable composición y no resolverse hasta sentencia definitiva, es decir, agotando todo el procedimiento que en ocasiones resulta innecesario; igualmente abreviar gastos y costos presupuestales que se originan al órgano jurisdiccional encargado de la impartición de justicia, como al propio público en general, dando como resultado reducir el exceso de trabajo que día a día acontece en los Tribunales, es decir, economía procesal.



## CAPITULO I.-

### 1. EL PROCESO

#### 1.1 Concepto de Proceso

Existen diferentes conceptos de proceso, dependiendo del punto de vista que se trate de definir o de aquella actividad humana que se realice.

Así pues, debemos saber que el proceso para la elaboración de un pastel como el proceso para la construcción de una casa no puede ser el mismo.

El proceso, es un conjunto de actos coordinados entre sí, en el cual el primer acto será la base y razón de ser del siguiente.

La primera acepción a que nos referiremos es la del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española y nos dice que proceso es la “acción de ir hacia adelante, progreso, transcurso del tiempo, conjunto de las fases sucesivas de un fenómeno natural de una operación artificial”.

Por lo tanto el vocablo proceso (processus, de procederé) tiene como significado avanzar, marchar hacia un fin determinado, no en una sola vez, sino a través de sucesivos momentos.

A nosotros nos interesa el proceso en el ámbito estrictamente jurídico, el llamado proceso judicial, y lo entenderemos como “el conjunto de actos jurídicos relacionados entre sí, que se lleva a cabo ante los jueces y tribunales con motivo de la impartición de justicia y la aplicación de la ley al caso concreto”.

También podemos decir que se entiende por proceso la suma de actos, por medio de los cuales se crea, desarrolla y termina la relación jurídica.

A fin de obtener nuestro propio concepto, mencionaremos los conceptos doctrinales de grandes juristas del derecho:

- Según el maestro **Carnelutti** el proceso denota "la suma de los actos que se realizan para la composición del litigio".<sup>1</sup> especialmente dice-, existe proceso siempre que el efecto jurídico no se alcance con un solo acto, sino mediante un conjunto de actos, cuando cada uno de ellos no pueda dejar de coordinarse a los demás para la obtención de la finalidad. De ahí que la noción de proceso sea interferente con la de acto complejo. En este sentido se puede, desde luego, hablar de un proceso legislativo o de un proceso administrativo, como serie de actos realizados para la formación de una ley o de un decreto".
- El jurista **Alcalá-Zamora** nos dice que la noción de éste, es de índole teológica, y "se caracteriza por su finalidad jurisdiccional compositiva del litigio".<sup>2</sup>
- El Doctor **Eduardo Pallares** sostiene el siguiente concepto, el proceso jurídico: "Es una serie de actos jurídicos que se suceden regularmente en el tiempo y se encuentran concatenados entre sí por el fin u objeto que se quiere realizar con ellos. Se entiende por proceso jurisdiccional, el que se lleva a cabo ante los órganos jurisdiccionales, o sean los encargados de administrar justicia en diversas modalidades. Comprenden igualmente los procesos que se tramitan ante los

---

<sup>1</sup> Carnelutti, Francesco. Sistema de Derecho Procesal Civil, trad. Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Castillo y Santiago Sentis Melendo, T- IV, UTEHA, Buenos Aires, 1944. pág. 2 y 3

<sup>2</sup> Alcalá, Zamora. Proceso, autocomposición y autodefensa, Segunda Edición, UNAM, México, 1970. pág. 111

tribunales Administrativos, e inclusive el senado cuando asume funciones judiciales”.<sup>3</sup>

- El procesalista uruguayo **Eduardo J. Couture**, define al proceso “como una secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver, mediante un juicio de la autoridad, el conflicto sometido a su decisión” luego menciona que la parte actora hace valer la acción y la demandada la excepción para obtener la actividad de los órganos judiciales, y la actuación de éstos, conlleva a realizar un pronunciamiento del derecho al asunto controvertido. Por ello advierte el jurista **Couture** “entre la demanda y la sentencia media una larga serie de actos que constituyen el proceso”.<sup>4</sup>
- **Guasp** nos dice que: “El proceso no es,... más que un instrumento de satisfacción de pretensiones” y por otro lado para el autor italiano **Giuseppe Chiovenda**, define el proceso de la siguiente manera: “...es el conjunto de actos coordinados para la finalidad de la actuación de la voluntad concreta de la ley (en relación a un bien que se presenta como garantizado por ella) por parte de los órganos de la jurisdicción ordinaria”.<sup>5</sup>
- Casualmente, con los criterios antes mencionados, los juristas **José Castillo Larrañaga y Rafael de Pina** mencionan lo siguiente: “El proceso supone una actividad generadora de actos jurídicamente reglados, encaminados todos a obtener

---

<sup>3</sup> Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A. México, 1990. pág. 603

<sup>4</sup> Citado por Aniceto, López. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, 1942. pág. 60

<sup>5</sup> Chiovenda, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Vol. I Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954, pág. 4

una determinada resolución jurisdiccional. De lo anterior, nuevamente sale a relucir la pluralidad de actos con el fin de obtener una resolución judicial.<sup>6</sup>

- Para el maestro **José Becerra Bautista** considera que: “La palabra proceso equivale a dinamismo, actividad, etc., de ahí que pueda hablarse de procesos biológicos, físicos, químicos, etc. Al referir este vocablo a lo judicial, proceso significa la actitud jurídica de las partes y del juez tendiente a la obtención de una resolución vinculativa.”<sup>7</sup>
- El maestro **Rafael de Pina**, define que proceso es el “conjunto de actos regulados por la ley y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión de juez competente”.<sup>8</sup>

Después de un análisis de los criterios anteriores, citaremos nuestro concepto de proceso judicial.

Por lo tanto, entendemos que el proceso judicial, es una forma heterocompositiva, que se desarrolla a través de un cúmulo de actos regulados normativamente, de los sujetos que acuden e intervienen ante los órganos creados por el Estado con facultades jurisdiccionales, para la aplicación de las normas jurídicas y con ello, la impartición de justicia, con el objeto de solucionar los conflictos, respecto a intereses contrarios, y de ahí tenemos la existencia de juzgados y tribunales.

---

<sup>6</sup> De Pina, Rafael José y Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa S.A., México, 1960. pág. 159.

<sup>7</sup> Becerra, Bautista José. El Proceso Civil en México, Décima Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1992. , pág. 47-48

<sup>8</sup> Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México, 1998. pág. 237

La actuación de los particulares, de jueces o tribunales se encuentra regulada por los distintos ordenamientos legales creados por el Estado, pues la conducta de éstos no puede apartarse de la ley.

En seguida analizaremos nuestro concepto:

1) *Es una forma heterocompositiva:*

Se dice que es el modo más avanzado para la solución de conflictos, el cual se da mediante la intervención de un tercero ajeno e imparcial impuesto por el Estado, sin interés propio en la controversia.

Para Gómez Lara, debemos entenderla “como una forma evolucionada e institucional de la conflictiva social, en donde la solución de la conflictiva social que implica la intervención de un tercero ajeno e imparcial al conflicto”.<sup>9</sup>

Dicho autor, señala que la heterocomposición tiene como antecedente la amigable composición, que constituye una forma de conciliación, y que no es vinculativa porque no obliga a los contendientes y solamente procura avenirlos para alcanzar un pacto, es decir, una transacción, desistimiento o allanamiento.

2) *Cúmulo de actos:*

Este elemento es la característica principal del proceso y se refiere, a que no es un sólo acto de un mismo sujeto, sino una serie de actos que se realiza a través de múltiples personas.

---

<sup>9</sup> Gómez, Lara Cipriano. Teoría General del Proceso, Editorial Oxford, México, 2004, pág. 52

3) *Regulados normativamente:*

Este elemento nos dice, que el proceso se va a fundamentar en normas creadas por los legisladores, para efecto de regular la conducta de aquellos que intervienen en el ejercicio de la función jurisdiccional.

4) *Ante los órganos creados por el Estado con facultades jurisdiccionales:*

Se da este mediante el acudimiento de los particulares a los órganos del Estado y éstos se encargaran de aplicar la norma jurídica al caso concreto para dirimir la controversia.

5) *La aplicación de normas jurídicas y con ello la impartición de justicia:*

Se refiere a que se aplicarán las normas generales y especiales, puesto que en ocasiones resulta que los jueces conocen de ciertos asuntos en los cuales deben aplicar normas jurídicas individualizadas, dando como resultado la impartición de justicia.

6) *Con el objeto de solucionar los conflictos, respecto a intereses contrarios:*

Ya quedo establecido que el fin último del proceso judicial es la solución de la controversia.

7) *La existencia de juzgados y tribunales:*

En este punto nos referiremos a dicho proceso, es el desarrollo de una de las tres funciones fundamentales e inherentes del Estado, es decir, la función judicial o jurisdiccional y por eso el conjunto de las actividades necesarias al desenvolvimiento de la función judicial, razón de ser de los Tribunales.

## 1.2 Naturaleza Jurídica del Proceso

En diferentes períodos, diversos autores han tratado de explicar la naturaleza jurídica del proceso judicial, y lo han considerado:

- a) un contrato de *litiscontestatio*;
- b) un cuasicontrato de *litiscontestatio*;
- c) una relación jurídica pública y continua;
- d) una situación jurídica;
- e) una entidad jurídica compleja;
- f) una institución;
- g) un servicio público;
- h) un medio de satisfacción jurídica; y
- i) una pluralidad de relaciones jurídicas;

a) **Contrato de *litiscontestatio***, se dice en este supuesto que el proceso tuvo su base histórica en el fenómeno conocido como la *litiscontestatio*, que inicialmente era un acuerdo de voluntades. En donde la actora se limita a hacer una narración de sus pretensiones y la demandada a darle respuesta ante el magistrado. Nada resulta más contrario a la naturaleza del proceso que la figura del contrato, ya que el proceso jurisdiccional es evidente que no requiere de un acuerdo previo entre las partes para que pueda iniciarse y desarrollarse ante el juzgador. La obligación de las partes deriva del imperio mismo de la ley.

b) **Cuasicontrato de *litiscontestatio***, algunos autores sostuvieron que si la *litiscontestatio* no era un contrato, puesto que ya no requería del acuerdo de voluntades de las partes, tampoco era un delito ni un cuasidelito, por exclusión

concluyeron, es, un cuasi contrato. Si el proceso no es un contrato, menos será algo como un contrato.

- c) **Relación jurídica pública y continua**, la relación jurídica se constituye con la demanda de la parte actora, la resolución del juez que la admite y el emplazamiento o llamamiento del demandado a juicio. Dicha relación tiene un momento final, que consiste en su terminación, la cual se da normalmente por medio de la sentencia, o bien a través de algún otro medio. (desistimiento, allanamiento, conciliación, transacción, caducidad, sobreseimiento, etcétera).
- d) **Situación jurídica**, el proceso no está constituido por una relación jurídica entre las partes y el juez, porque una vez que aquéllas acuden al proceso, no puede hablarse de que existan verdaderos derechos y obligaciones, sino meras situaciones jurídicas. La situación jurídica es el estado de una persona desde el punto de vista de una resolución judicial que se espera con apego a derecho. Ya sea en un sentido favorable, la cual depende de un acto procesal anterior de la parte interesada, o desfavorable y ésta depende siempre de la omisión de tal acto procesal de la parte interesada. En tal razón, nos damos cuenta que en relación con ciertos actos del proceso, las partes más que obligaciones, tienen cargas, y éstas son imperativos del propio interés. En eso se distinguen de los deberes, que siempre representan imperativos impuestos por el interés de un tercero o de la sociedad.
- e) **Entidad jurídica compleja**, al decir que el proceso es una entidad jurídica compleja, se refiere a la pluralidad de sus elementos que se encuentran estrechamente coordinados entre sí.



f) **Institución**, el Profesor Jaime **Guasp** la entiende como: "un complejo de actividades relacionadas entre sí por el vínculo de una idea común objetiva, a la que figuran adheridas, sea ésta o no su finalidad específica, las diversas voluntades particulares de los sujetos de quienes procede aquella actividad". Para nosotros el concepto de institución es tan vago que incluye no sólo al proceso, sino a muchas figuras más. No es exacto que la "idea común objetiva" del proceso sea "la actuación o denegación de la pretensión".<sup>10</sup>

**Briseño Sierra**: señala "el proceso... es una manifestación institucional, por que las reglas públicas trascienden a las relaciones privadas y éstas revierten en aquellas indefinidamente a lo largo de la serie".<sup>11</sup>

g) **Servicio público**, porque deriva de normas que regulan el ejercicio de una potestad pública.

h) **Medio de satisfacción jurídica**, la idea común y objetiva que en él se observa consiste en la satisfacción de una pretensión, y ella se adhiere al juez en su fallo, el actor en su pretensión y el demandado en su excepción, pues ellos tratan de satisfacer lo que el proceso exige, pese a que cada uno entienda de manera particular y distinta el contenido de la satisfacción que persiguen; y

i) **Pluralidad de relaciones jurídicas**, **Carnelutti**, nos comenta que: "el proceso no es relación jurídica, sino un *complejo de relaciones jurídicas*, constituidas por los

---

<sup>10</sup> Citado por Ovalle, Favela José. Teoría General de Proceso, Editorial Oxford, Quinta Edición, México, 2003, pág. 186

<sup>11</sup> Briseño, Sierra Humberto. El Proceso Administrativo en Iberoamérica, UNAM, México, 1968, , pág. 129

poderes y deberes que la ley instituye a favor o cargo de los agentes que en él intervienen (partes, defensores, oficiales, encargados, terceros)".<sup>12</sup>

De lo anterior, tenemos que la naturaleza jurídica del proceso no tiene un sustento lógico jurídico pues *el proceso* es proceso y no hay más, por lo que no es un contrato, cuasicontrato ni mucho menos será una relación, etc.

Podemos considerar al proceso como un fenómeno único en la esfera jurídica y en consecuencia inconfundible por irrepetible, ya que puede presentarse en diversas instancias conectadas entre sí por la autoridad que lo utiliza, siendo un medio pacífico de contienda entre dos o más partes ante un juez, y éste debe ser imparcial e independiente, por lo que no busca encuadramiento en otra figura del Derecho.

La doctrina española contemporánea ya ha advertido esta circunstancia al sostener que el *proceso carece de naturaleza jurídica*.

### **1.3 Objeto del Proceso**

El objeto del proceso, lo vamos a entender como la prestación que se reclama, es decir, un acto de voluntad, un querer que se debe exteriorizar para que produzca consecuencias jurídicas; así como el derecho, la situación jurídica, o ya sea la medida o ventaja que se va a demandar durante el desarrollo del mismo, cuando se presenta el litigio, en principio el actor va a ser quien pretende algo del demandado y éste por lo general le opondrá resistencia. Es razonable sostener que el objeto del proceso es lograr la declaración del acto de autoridad que resolverá el

---

<sup>12</sup> Carnelutti, Francesco. Instituciones del proceso civil (trad. Sentis Melendo), t. I, Editorial Uthea, Buenos Aires, 1944, pág. 291

conflicto, o sea la sentencia, donde el juez debe resolver únicamente las cuestiones o puntos que las partes le plantearon, por lo que compone el objeto del juicio y no los que fueron motivo de la disputa judicial.

El objeto en el proceso es un elemento indispensable para la existencia de éste, en particular del litigio.

Obviamente, el proceso no siempre llega a obtener o cumplir su objeto, toda vez que la controversia o conflicto puede terminar antes de la sentencia, que es lo que pretendemos al momento de la celebración de un convenio en la audiencia previa y de conciliación al ser restituida en la ley adjetiva civil.

#### **1.4 Tipos del Proceso**

En este tema no nos referiremos al proceso como tal, sino a la pretensión deducida al procedimiento previsto por el legislador para dar trámite a una pretensión.

En razón de la **materia**, los procesos se clasifican de la siguiente manera:

- *Proceso civil*, estos se tramitan para ejercitar una acción que con lleva una pretensión derivada de los derechos de la persona, de sus bienes o respecto de las obligaciones en general; por ejemplo, el otorgamiento y firma de escritura.
- *Proceso mercantil*, se inicia por el ejercicio de acciones fundadas en relaciones jurídicas que la ley de la materia considera como actos de comercio; por ejemplo, rescisiones de contratos mercantiles, ejecutivos mercantiles, etc.

- *Proceso familiar*, son aquellos en que la pretensión que se ventila deriva del matrimonio, de los alimentos, del parentesco, de la filiación, de la tutela, de la curatela y de la interdicción.
- *Proceso de arrendamiento inmobiliario*, se tramita por el ejercicio de una acción que tiene una pretensión de índole inquilinaria de inmuebles; por ejemplo, rescisión y terminación de contrato, prorroga del contrato, otorgamiento y firma de contrato, desocupación de inmuebles, pago de pesos (rentas) contra el inquilino y fiador y, en algunos estados de la República como el Estado de México, aun el desahucio.
- *Proceso de inmatriculación*; que se inician por el ejercicio de una acción tendiente a lograr la matriculación de un inmueble que carece de asientos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; por ejemplo, procesos por prescripción positiva.
- *Proceso de lo concursal*, en relación a aquellas cuestiones cuya pretensión consiste en lograr la quiebra o el concurso de acreedores, ya sea de naturaleza civil o mercantil.

En razón de la forma:

- 1) *Juicios orales y juicios escritos*, en la actualidad podemos afirmar que no hay un procedimiento que sea totalmente escrito o totalmente oral, pues todo se hace constar por escrito en el Distrito Federal, un claro ejemplo se da en la audiencia de desahogo de pruebas, como la prueba confesional y la testimonial las cuales se desahogan de manera oral, pero se hacen constar por escrito; en la justicia de paz, hay un juicio que se llama juicio oral, pero de igual manera se hace constar por escrito.

En cuanto a su **desarrollo**:

- *Proceso preconclusivo y proceso con unidad de vista*, el primero es aquel en que los actos procesales se llevan a cabo en una sola audiencia. En ésta se ratifica la demanda se contesta la demanda se otorga la etapa probatoria, se pasa a alegatos y se dicta sentencia. El segundo también llamado proceso conclusivo es aquél donde el proceso se va agotando en varias fases mediante la sucesión de los actos procesales de una manera dispersa en el tiempo, es decir, hay un lapso de tiempo entre cada una de las etapas.

En cuanto a la **finalidad** que persigan:

- *Procesos declarativos, ejecutivos y cautelares*, se refieren al resultado que pretende el actor.

*Declarativo:* Tiene como objeto una pretensión tendiente a lograr que el juez dirima y declare, aplicando la ley al caso concreto y las normas pertinentes en cuanto a los hechos narrados y discutidos, para ver el alcance y contenido de los mismos.

*Ejecutivo:* Tiene como objeto hacer cumplir la pretensión impuesta por una sentencia legalmente ejecutable, cuando no se acata voluntariamente.

Al tratarse de procesos ejecutivos, se tiene la presunción de certeza sobre ciertos títulos, aunque ésta puede ser objetada, por ejemplo el pagare que, luego se prueba, no fue firmado por la parte demandada que figura como librador.

*Cautelar:* Tienden a asegurar el derecho cuyo reconocimiento se persigue mediante un proceso de conocimiento o de ejecución. Carecen de autonomía.

En cuanto a su **generalidad o especialidad** de asuntos que resuelven en esa vía:

- *Procesos ordinarios y especiales*, haciendo ver las diferencias de la actividad de cognición del juez en cuanto a la pretensión deducida.

El proceso ordinario, precisamente permite agotar la discusión y decisión de conflicto, pues tiene la característica de ser minucioso en las formas y en su desarrollo.

Los procesos especiales, son todos aquellos procesos judiciales contenciosos que se hallan sometidos a trámites específicos, total o parcialmente distintos al proceso ordinario.

Pues se presenta la reducción de tiempos y formas, y por consiguiente se desarrollan y concluyen con mayor celeridad.

En cuanto a su **contenido patrimonial**:

- *Procesos singulares y universales*, será un proceso singular aquél donde se debate una cuestión relativa a un bien o a un derecho específicamente determinado, pero que no constituye la totalidad del patrimonio de un sujeto; y será universal aquél proceso donde se ventilan situaciones que afectan a la totalidad del patrimonio de un sujeto, con objeto de liquidación y distribución.

En cuanto a la **posibilidad de impugnación**:

- *Procesos uni-instanciales y bi-instanciales*, los primeros son aquellos que por disposición de la ley se tramitan y tienen una única instancia; y los segundos, son aquellos que por disposición de la ley son susceptibles de ser ventilados en 2ª instancia, en virtud, de los recursos con que cuentan los particulares.

Y otros:

- *Proceso judicial o arbitral*, todo lo relacionado a la naturaleza pública o privada de la autoridad que actúa.
- *Procesos contenciosos y no contenciosos*, aquellos que muestran que en unos existe litigio y en otros no.

### 1.5 Principios rectores del Proceso

Los principios rectores del proceso van a ser aquellos criterios o ideas fundamentales, contenidos en forma explícita o implícita en el ordenamiento jurídico, que señalan las principales características del derecho procesal y sus diversidades, y que orientan el desarrollo de la actividad procesal. Gozan de una doble función, por un lado, permiten determinar cuáles son las características más importantes de los sectores del derecho procesal, así como las de sus diferentes ramas; y por el otro, contribuyen a dirigir la actividad procesal, ya sea proporcionando criterios para la interpretación de la ley procesal o ya sea auxiliando en la integración de la misma.

Los principios rectores del proceso que tenemos son:

- 1) Principio de *igualdad*
- 2) Principio de *disposición*
- 3) Principio de *probidad*
- 4) Principio de *economía procesal*,
- 5) Principio de *transitoriedad* ,
- 6) Principio de *eficacia*;
- 7) Principio de *imparcialidad* del juzgador;
- 8) Principio de *moralidad* en el debate
- 9) Principio de *preclusión*,
- 10) Principio de *audiencia*,

- 11) Principio de *eventualidad o de acumulación eventual*,
- 12) Principio de *oralidad y escritura*,
- 13) Principios de *contradicción*,
- 14) Principio de *legalidad*,
- 15) Principio de *inmediación*,

- 1) Principio de ***igualdad***, este principio deriva del artículo 13º de Nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, e impone al legislador y al juez el deber de conferir a las partes las mismas oportunidades procesales para poder exponer sus pretensiones y excepciones, para así probar los hechos en que basen aquellas y para expresar sus propios alegatos o en su caso conclusiones. En todo proceso hay la presunción de que existen dos sujetos que generalmente son contendientes respecto de una misma cuestión, es decir, pretensión y resistencia, como dice **Alvarado Velloso Adolfo** “es lógica de proceso el que el debate se efectúe *en perfecta igualdad*”<sup>13</sup>, lo que significa, *paridad* de oportunidades y de audiencia; no debe haber una situación de ventaja o de privilegio para alguna de ellas, ni el juez puede dejar de dar un trato igual a ambos contendientes.
  
- 2) Principio de ***disposición***, consiste en que las partes impulsan el proceso; el juez no puede actuar sino a petición de éstas. Pues sí dichas partes no actúan, el proceso no puede avanzar e incluso se puede extinguir por el transcurso del tiempo, es decir, se puede presentar la caducidad o la prescripción, de tal modo que por ello se dice que las partes disponen del proceso, de ellas depende si continúa o no. El proceso civil se inicia a instancia de parte, denominada parte actora, lo que significa que el objeto del proceso es determinado inicialmente por el promovente, en principio exponiendo sus pretensiones, la

---

<sup>13</sup> Alvarado, Velloso Adolfo. Introducción al Estudio del Derecho Procesal, primera parte, Editorial Rubinzal-Culzani, Argentina, 2000, pág. 260



aportación de los hechos, ofrecimiento de las pruebas y los fundamentos de derechos en que se basa y el pronunciamiento o resolución que solicita del Juez, el llamado impulso procesal. Con los alegatos que en su caso pueda hacer el demandado, se concretará el objeto del proceso, es decir, aquello sobre lo que se discutirá a lo largo del juicio.

- 3) Principio de **probidad**, éste se encuentra inmerso en la actuación de cada una de las partes si se conducen con honradez (apego a la verdad) y buena fe en los actos procesales en que intervengan y así como en el momento de aportar todos los medios de prueba que puedan contribuir a esclarecer los hechos controvertidos. Deben utilizar los medios de impugnación sólo en aquellos casos en que realmente estimen conveniente que los actos del Juez son contrarios al derecho. Sabemos que el incumplimiento de estos deberes debe tener como consecuencia la imposición de medidas disciplinarias, de condenas de pago de gastos y costas procesales y más aun sanciones penales, cuando la conducta de las partes llegue a constituir algún delito (falsedad de declaraciones, desacato a una orden de autoridad, etc).
  
- 4) Principio de **economía procesal**, establece que se debe tratar de lograr en el proceso las mayores resoluciones posibles, con el menor empleo de actividades, recursos y tiempo. Exige, entre otras cosas, que se abrevien los procedimientos, se delimite con precisión el litigio, sólo se admitan y practiquen pruebas que sean pertinentes y relevantes para la decisión de la causa; que se desechen aquellos recursos e incidentes que sean notoriamente frívolos e improcedentes, etcétera; en el presente trabajo exactamente nos enfocamos a este principio, en virtud de que al momento que tenga verificativo la audiencia previa y de conciliación en los juicios materia de controversia de arrendamiento inmobiliario estaríamos economizando tiempo, desgaste procesal, disputas entre las partes, entre otras más, dando como resultado que se depuren con más frecuencia ciertos asuntos que su intención sea llegar a una amigable composición. Es evidente que la simplificación a

ciertos trámites procesales puede traer consigo que las garantías de una decisión justa disminuya.

- 5) Principio de **transitoriedad**, el proceso es un medio de solución a ciertos conflictos que ponen en peligro la convivencia de quienes formamos parte de una sociedad, por lo que la duración de dicho proceso como medio de debate debe estar adecuadamente equilibrada para lograr que actúe como remedio sin ocasionar un nuevo conflicto. De ahí que todo proceso deba ser necesariamente transitorio, significando ello que alguna vez se ha de terminar sin posibilidad de reabrir la discusión.
- 6) Principio de **eficacia**, “para que el proceso pueda funcionar como adecuado medio de debate es imprescindible que la serie consecucional que lo instrumenta sea apta para que en ella se desarrolle armónicamente el diálogo querido por el legislador”<sup>14</sup>, esto se refiere que toda la secuencia del proceso debe estar constituida de una manera “eficaz” siguiendo los pasos que contempla la ley.
- 7) Principio de **imparcialidad**, esta radica que el juez que conoce del asunto controvertido no puede ser juez y parte en él, éste debe carecer de todo interés subjetivo en la solución del litigio y tener independencia en sus determinaciones respecto de las partes.
- 8) Principio de **moralidad**, la moral y las buenas costumbres deben presidir en todo momento del proceso.
- 9) Principio de **preclusión**, según **Couture** la define "como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal"<sup>15</sup>. Un claro ejemplo, es cuando el demandado se

---

<sup>14</sup> Ibídem, pág. 262

<sup>15</sup> Citado por Ovalle, Op. Cit. pág. 195

conduce en contumacia al no contestar la demanda dentro del término concedido para tal efecto, como consecuencia, se produce la preclusión del derecho o facultad que tenía de hacerlo.

10) Principio de **audiencia**, es un principio general que afecta, también, a las demás ramas del derecho procesal y que se resume en que nadie puede ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio. Implica que ninguna persona tiene que soportar una sentencia sin que previamente haya tenido la oportunidad de alegar en su defensa todo aquello que considere oportuno dentro del proceso.

11) Principio de **eventualidad o de acumulación eventual**, impone a las partes el deber presentar en forma simultánea y no sucesiva, todas las acciones y excepciones, las alegaciones y pruebas que correspondan a un acto o etapa procesal, independientemente de que sean o no compatibles, y aún cuando sí se estima fundado alguno de los puntos que se haga innecesario el estudio de los demás. Este principio rige tanto para las acciones como para las excepciones.

La Suprema Corte ha sostenido que cuando la parte actora acumule acciones contrarias o contradictorias (que demande, por ejemplo, la nulidad de un contrato y a su vez su cumplimiento), no se produce una preclusión de estas acciones, sino que el juzgador debe prevenir al actor para que aclare cuál de las acciones es la que decide ejercitar; y cuando no se hubiere hecho esta prevención, el propio juez será quien determine cuál fue la acción ejercida, interpretando la conducta procesal de las partes.

12) Principios de **oralidad y escritura**, suelen ser referidos a la forma en que predomina el proceso. Así se afirma que rige la oralidad en aquellos procesos en los que prevalezca el

---

uso de la voz sobre la escritura; y el de escritura, rige en los procesos en los que impera el empleo de la escritura sobre el uso de la voz.

Sin embargo, como lo hace notar **Chiovenda**, “es difícil concebir hoy un proceso escrito que no admita en algún grado la oralidad, y un proceso oral que no admita en algún grado la escritura”. En ambos casos se trata del predominio en el uso y no de uso exclusivo, un claro ejemplo es en el desahogo de las pruebas, en relación al desahogo de la confesional y de la testimonial que se realizan en forma oral y se asientan en el acta respectiva en forma escrita.

13) Principio de **contradicción**, es aquel que se expresa “en la fórmula *audiatur et altera pars* (óigase a la otra parte), impone al proceso, a todo tipo de proceso, una *estructura dialéctica*, tanto en el sentido aristotélico como en el hegeliano. En virtud del principio de contradicción, el proceso tiene la estructura de un método de discusión, de debate, de afirmaciones. de hecho, de pretensiones y de razonamientos jurídicos generalmente contrapuestos o, al menos, divergentes, que formulan las partes ante el juzgador. De acuerdo con la concepción aristotélica, el carácter dialectico del proceso jurisdiccional consiste precisamente en que éste es un método de disputa sujeto a reglas legales; un *ars opponendi et respondendi* (arte de oponerse y responder)”.<sup>16</sup>

Este se encuentra reconocido, por lo que concierne al demandado, en el derecho de defensa o garantía de audiencia que establece el párrafo segundo del artículo 14<sup>o</sup> Constitucional. Por lo que refiere a ambas partes, el principio de contradicción es una de las "formalidades esenciales del procedimiento" a que alude el mismo precepto constitucional.

---

<sup>16</sup> Ovalle, Favela José. Teoría General de Proceso, Quinta Edición, Editorial Oxford, México, 2003, pág. 51

14) Principio de **legalidad**, respecto a las formas excluye la posibilidad de que las partes convengan libremente los requisitos de lugar, tiempo y forma a que han de hallarse sujetos los actos procesales, pretendiendo, por ello, que aquéllas se atengan a los requisitos que contempla la ley. Es de mencionar que hay normas procesales de carácter opcional, es decir, aquéllas que acuerdan las partes.

15) Principio de **inmediación**, este principio se refiere a la comunicación que debe tener el juez con las partes en conflicto, y todo lo relacionado que sea materia del proceso, para Eduardo Pallares “consiste esencialmente en que el juez esté en contacto personal con las partes: reciba las pruebas, oiga sus alegatos, los interroga, etc.”.<sup>17</sup>

## 1.6 Constitucionalidad del Proceso

La constitución contiene en la parte dogmática los derechos públicos subjetivos que tiene los gobernados oponibles al poder público, es decir, las garantías individuales. En razón de que en el proceso interviene el juez como autoridad y alguna de las partes como gobernado, es evidente que las disposiciones constitucionales regirán siempre en el proceso.

En razón de lo anterior, analizaremos algunos preceptos constitucionales:

Tenemos en principio que el **artículo 8°** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consagra el derecho de petición durante el desarrollo del proceso, o sea, el deber del funcionario y empleado público (magistrados, jueces, secretarios de acuerdos, secretarios actuarios, etc) de contestar las peticiones de las partes, existen un sinnúmero de peticiones de las

---

<sup>17</sup> Pallares, Op. cit. pág. 595

mismas para con el juzgador y éste da respuesta ya sea concediendo o negando por medio de las resoluciones judiciales.

Los requisitos del derecho de petición son:

- a) La petición deberá hacerse por escrito.
- b) La petición deberá formularse de manera pacífica.
- c) La petición ha de ser respetuosa.
- d) Si la petición es en materia política, sólo podrá ejercerla los ciudadanos mexicanos.

Podemos decir entonces que el **artículo 13°** de nuestra Carta Magna, establece que nadie puede ser juzgado en tribunales especiales en concordia a leyes privativas; establece la supresión del fuero constitucional.

De acuerdo a lo que señala el **artículo 14°** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece la irretroactividad de la ley, lo anterior significa que sí puede darse efecto retroactivo a una ley en beneficio de alguna persona, pero, en el proceso, la aplicación retroactiva de una disposición en beneficio de una de las partes, daría lugar a perjuicio de la contraparte, por lo cual, en materia procesal, no cabe la aplicación retroactiva.

El **artículo 16°** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, respecto a este precepto, sólo nos enfocaremos a lo que establece la parte inicial del mismo, que es la base fundamental del sistema de legalidad también conocido como principio de legalidad.

En el texto de dicho artículo se señala:

“Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento”.

Este precepto en la práctica procesal se hace valer en los juicios de amparo con frecuencia, pues resulta ser muy recurrente por alguna de las partes, en virtud de haber sido violado.

Los requisitos que ha de cubrir el Juez para que pueda interferir a los particulares son los siguientes:

- 1) Debe mediar mandamiento escrito.
- 2) El mandamiento escrito ha de proceder de autoridad competente.
- 3) La autoridad competente ha de fundar su actuación.
- 4) La autoridad competente ha de motivar su actuación.
- 5) La autoridad competente al realizar el acto de molestia ha de ceñirse al procedimiento establecido en la ley.

El **artículo 17°** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece el mínimo de garantías que debe gozar toda aquella persona que se encuentra sujeta a un proceso penal.

El **artículo 18°** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que el silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley no autoriza a los jueces y tribunales para dejar de resolver una controversia.

El **artículo 27°** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece el funcionamiento de los tribunales agrarios.

El **artículo 49°** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la división de poderes y entre ellos, el poder judicial.

## 2. EL JUICIO

### 2.1 Concepto de Juicio

La palabra juicio proviene del latín *judicium* (acto de decir o mostrar el derecho), del verbo *judicare*, compuesto de *jus*, derecho y *dicere, dare*, que significa dar, declarar o aplicar el derecho al caso concreto; en términos generales, se le utiliza como sinónimo de proceso y procedimiento, lo anterior no es correcto, pues el juicio es una secuencia ordenada de actos través de los cuales se desarrolla todo un proceso.

Así tenemos a los juicios ordinarios y especiales, juicios sumarios, juicios universales, juicios mercantiles, juicio arbitral, juicio contencioso, juicio de alimentos, juicio de consignación, juicio de divorcio, juicio hipotecario, juicio ejecutivo, juicios sucesorio, etc.

El juicio es una causa jurídica y actual, entre partes y, sometido al conocimiento de un Juez; pues presupone la existencia de una controversia, la cual va a constituir el contenido del proceso, y será resuelta por el órgano jurisdiccional a través de un procedimiento.

Por norma general, el Juez se va encargar de discernir, a través de los medios idóneos proporcionados por nuestras leyes, siempre tendiendo a propugnar lo bueno y condenar lo malo, desde una postura razonable, y declarar cuál de las dos partes se fundamenta con mayor base y con ello dictar la resolución respectiva.



Ovalle Favela nos señala que la palabra “juicio proviene del latín *iudicium*, y dice que originalmente significaba en el derecho romano, la segunda etapa del proceso jurisdiccional, que se desarrolla ante el *iudex* (juez) designado por el magistrado”.<sup>18</sup>

En Europa, el *iudicium* no fue sólo una etapa, sino todo el proceso, según la escuela Judicialista de Bolonia, es “celebre la siguiente definición de Búlgaro: “*iudicium accipitur actus ad minus trium personarum, scilicet actoris intendentes, rei intentionem evitantis, iudicis in medio conoscentis*” (el juicio es un acto en el que intervienen cuando menos tres personas: el actor que pretende, el demandado que resiste y el juez que conoce – y decide”.<sup>19</sup>

Actualmente, en los países de tradición hispánica la palabra juicio tiene, cuando menos tres significados:

1. Como secuencia de procedimientos a través de los cuales se lleva a cabo la sustanciación de todo un proceso.
2. Como etapa final del proceso penal (conclusiones de las partes y sentencia del juzgador).
3. Como sentencia propiamente dicha.

En México se utiliza la palabra juicio, con mayor frecuencia como “la reunión ordenada y legal de todos los trámites de un proceso”. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha entendido por juicio, para efectos del amparo, “el procedimiento contencioso desde que se inicia en cualquier forma, hasta que queda ejecutada la sentencia definitiva”.

No obstante, la doctrina ha señalado que, en realidad, el juicio termina con la sentencia definitiva y no incluye los actos de ejecución de ésta.

---

<sup>18</sup> Ovalle, Favela José. Garantías Constitucionales del Proceso, Mc Graw-hill Interamericana Editores, México, 1996, pág. 62- 63

<sup>19</sup> Ovalle, Op. cit., pág. 174

**Eduardo Pallares** nos comenta que la palabra juicio: “deriva del latín *judicium*, que a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *jus*, derecho, y *dicere*, *dare*, que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto”,<sup>20</sup> por lo que podemos decir que juicio es la operación mental que realiza el juez para conocer previamente el asunto que va a fallar en cuanto al fondo, y que ha sido objeto del proceso.

Alcalá Zamora en su obra nos expone: “...en el derecho procesal hispánico juicio es sinónimo de procedimiento para sustanciar una determinada categoría de litigios. Entonces juicio significaba lo mismo que proceso jurisdiccional”.<sup>21</sup>

## 2.2 Elementos que lo constituyen

De acuerdo a la doctrina clásica, mencionaremos y analizaremos cada uno de los elementos constitutivos del juicio.

### 1. La existencia de una causa.

La controversia o discusión de orden jurídico ha de versar sobre ella. Por lo tanto, la causa va a ser el conflicto o litigio que en un asunto se presente entre el actor y el demandado; podemos citar un ejemplo, en un Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario el actor pretende la rescisión del contrato de arrendamiento y con ello obtener la desocupación del mismo, pero el demandado afirma que el es propietario en razón de una compraventa pactada, la causa será la conjunción de dichas pretensiones contrarias sobre el inmueble.

---

<sup>20</sup> Pallares, Op. cit., pág. 460-463

<sup>21</sup> Ibidem, pág. 118

Por lo que al no haber una causa en el sentido indicado, por no haber disputa en los intereses de las partes, tenemos que, en las diligencias de jurisdicción voluntaria, al no existir conflicto ni litigio alguno que medie entre las partes, no se concibe el juicio.

2. Que se lleve a cabo una controversia o discusión sobre la causa.

Los autores clásicos pensaban que a falta de este elemento el juicio no existía; pero para los autores de la época actual, les ha sido fácil demostrar que en muchos casos hay juicio sin haber controversia.

Generalmente se confunde el conflicto de intereses con las discusiones o controversias sobre los mismos, ya que el conflicto puede presentarse sin dar lugar a una controversia judicial. Los interesados prefieren no acudir a los órganos encargados de la impartición de justicia.

Cabe añadir, que habitualmente el conflicto o controversia se produce entre un actor y un demandado, aunque puede ser sostenida por dos o más personas, y estaríamos hablando de litisconsorcio activa (actores) o pasiva (demandados).

3. La existencia de un tribunal encargado de resolver los conflictos, por lo tanto dicha controversia se lleve a cabo ante y por el juez competente.

Este elemento se refiere a dos vertientes, a) No va a constituir un verdadero juicio, aquella discusión que no se efectúe ante los tribunales; y b) Que el juez forme parte de la controversia, en el sentido de que no únicamente se lleve a cabo ante él, pues el debe dirigir los procedimientos y unificarlos en vista de realizar el fin que con ellos se persigue.

4. La emisión de la sentencia que ponga fin a la controversia, en consecuencia, definir el derecho de cada una de las partes, lo cual se refiere que sin fallo del juez no existe el juicio, pues la sentencia es el término lógico y el fin que persigue el juicio, pero eso sí, nada

se opone a que las partes celebren un arreglo, como en el caso del convenio que se celebre en la audiencia previa y de conciliación tendiente a terminar el juicio o por otra circunstancia diversa.

Tanto los elementos constitutivos como de validez del juicio son conocidos doctrinariamente como presupuestos procesales.

---

### 2.3 Distinción con el Proceso

En cuanto al término juicio, se utiliza frecuentemente en la legislación procesal, y ello se debe a la tradición histórica, ya que en el derecho medieval, juicio equivalía a sentencia. Actualmente, juicio y proceso aluden al mismo fenómeno, sin embargo mientras que el juicio se refiere a la acción de juzgar, el proceso se refiere al medio empleado para ello. Pues dentro del proceso existe un juicio, pero no todo juicio puede identificarse con el proceso. Dichos términos son equivalentes cuando la acción de juzgar la desarrollan órganos investidos de potestad jurisdiccional.

La expresión juicio presupone la existencia de una controversia, o, por lo menos, de un conflicto entre las partes, la palabra proceso también podría resultar adecuada para referirse a aquellos casos en los que medie conflicto, pero no controversia, por ejemplo, el proceso que se va en rebeldía, como aquéllos en los que no existe conflicto, como por ejemplo los procesos de jurisdicción voluntaria.

La mayoría de las personas e inclusive la ley misma consideran que *proceso* y *juicio* son sinónimos, a mí parecer no lo son, aunque, el proceso, como ya señalamos anteriormente, nos referimos a la forma heterocompositiva de resolver conflictos de intereses subjetivos; en el juicio,

sólo hablamos de una parte de él: es decir la conclusión. Por lo regular al *juicio* se le considera que es todo procedimiento que se da la intervención de autoridades judiciales, haya o no controversia, sin embargo, es importante mencionar que difiero con tal afirmación, por la naturaleza jurídica del juicio, pues éste presume la resolución de un conflicto entre las partes que tienen intereses opuestos, y hay procedimientos judiciales que carecen de juicio, como es el promover diligencias de jurisdicción voluntaria, por lo que considero que juicio es sólo la parte final del proceso, como se advierte en la doctrina procesal contemporánea.

La diferencia de proceso con el juicio, radica en que el proceso judicial tiende, indiscutiblemente, a lograr un juicio sobre la litis planteada, pero el juicio se contiene en ese sólo y decisivo momento o actividad.

Finalmente, en el lenguaje legal juicio se utiliza como sinónimo de proceso.

## CAPITULO II.-

### 1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### 1.1 Análisis del Contrato de Arrendamiento

El contrato de arrendamiento es considerado en la teoría y la práctica, como uno de los contratos de mayor importancia de los contratos llamados de uso y disfrute. El ejercicio constante de este contrato ha provocado que el Código Civil así como el Código Procesal Civil ambos vigentes en el Distrito Federal lo reglamenten detalladamente para dar solución a las dificultades que engendra en ocasiones celebrarlo.

Las personas de hoy en día están conscientes de que al celebrar este contrato podrían enfrentarse a problemas que ni habían imaginado. Esta realidad es resultado de la complejidad de la vida misma y sus necesidades de orden social, cuyo elemento es la relación contractual.

Nadie es ajeno a la principal fuente de las obligaciones, es el contrato, máxime que día a día, y sin darnos cuenta lo estamos celebrando. Entre estos actos contractuales en que intervenimos están los “contratos traslativos de uso”, que son el comodato, y el que más nos interesa, el arrendamiento.

Han estimulado el uso constante del contrato de comodato y del contrato de arrendamiento las necesidades sociales, económicas y jurídicas, por lo cual, un claro ejemplo es la importancia en la vida de los comerciantes y las familias. Esta situación nos involucra y nos obliga a estar actualizados para combatir la inseguridad en la que pueden verse inmersos quienes tengan la necesidad de arrendar bienes muebles o inmuebles.

La presencia cotidiana del contrato arrendaticio, explica la reglamentación minuciosa, legislativa y jurisdiccional, para dar solución a cada uno de los supuestos planteados por las personas que en algún momento otorgaron dicho contrato.

El principal motivo que me llevó a la elaboración del presente trabajo, nace ante su frecuente celebración del contrato de arrendamiento y la problemática que éste genera, al grado que la parte afectada asiste al Tribunal por motivo del incumplimiento que se ha dado, en ocasiones se lleven años en resolver un juicio, con el fin de obtener sus pretensiones. Es por ello, que debemos resaltar los elementos que conforman la estructura de dicho contrato desde su parte sustancial como adjetiva.

Por lo que procederemos a analizarlo de forma detallada, tomando en cuenta la importancia de los elementos que conforman la estructura del contrato de arrendamiento en su parte sustancial y adjetiva, características que lo hace un acto habitual para nuestra sociedad, y ser éste motivo de muchos conflictos entre arrendador e inquilino.

### **1.1.1 Concepto de Contrato de Arrendamiento**

Para definir y tener un concepto preciso del contrato de arrendamiento, y la importancia que tiene éste en nuestra sociedad, iniciemos con acentuar que el arrendamiento ha sido uno de los contratos más antiguos, y sobre todo, que desde tiempo muy atrás se encuentra regulado por disposiciones legales de la época.

Por su denominación, es necesario saber el significado etimológico de la palabra contrato, el cual proviene del latín *contractus*, que significa contraer, estrechar, unir, contrato pactu, y que, tiene la finalidad de juntar o reunir, así tenemos que arrendamiento proviene del vocablo ar – por

ad acción y latín *Redoare*, que significa volver de RE, que significa segunda vez; daré tema consecutivo de daré, dar, catlán, arrendar; francés –arrendator –renta.

Por lo que podemos decir que, es un contrato por el cual una de las partes, llamada *arrendador*, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el *arrendatario*, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada en una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta.

A su vez podemos ampliar esta definición con apoyo en los siguientes conceptos, aportados por diversos autores:

En principio tenemos al autor Leopoldo Aguilar Carvajal, que nos dice: “Doctrinariamente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto”.<sup>1</sup>

El maestro Rojina Villegas nos cita: “Se define el arrendamiento como un contrato por 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”.<sup>2</sup>

Así lo define Rafael de Pina es: “Aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa, o derecho mediante un precio cierto”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Aguilar, Carvajal Leopoldo. Contratos Civiles, Editorial Hagtman, México, 1964, pág.52

<sup>2</sup> Citado por Rojina, Villegas. Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., T-VI, Vol. I, México, 2001, pág. 550

<sup>3</sup> De Pina, Vara Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1996, pág. 98



El autor Joel Chirino Caotill considera que: “El contrato de arrendamiento es en el que una parte denominada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto llamado renta. Los presupuestos de este contrato son: a) Transmitir el uso o goce temporal del objeto, y b) El pago de una renta en dinero o en especie”.<sup>4</sup>

Ricardo Treviño García, nos expone que: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, llamada arrendador, se obliga a transferir de modo temporal 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”.<sup>5</sup>

El maestro Ramón Sánchez Medal, nos define al contrato de arrendamiento de la siguiente manera: Es el “contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”.<sup>6</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal vigente, en el artículo 2398, primer párrafo, nos da la siguiente definición: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual las 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”.

Siendo los elementos de dicha definición:

- 1°.- Conceder el uso o goce temporal de un bien;
- 2°.- Pagar un precio cierto, como contraprestación, a la concesión de uso y goce; y
- 3°.- Restituir la cosa, puesto que sólo se transfiere temporalmente el uso o goce.

---

<sup>4</sup> Chirino, Caotill Joel. Derecho Civil III Contratos Civiles, Segunda Edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 1996, pág. 85

<sup>5</sup> Treviño, García Ricardo. Los Contratos Civiles y Sus Generalidades, Sexta Edición, Editorial McGrawHill, México, 2002, pág. 251

<sup>6</sup> Sánchez, Medal Ramón, De los Contratos Civiles, Décima Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1997, pág. 234

El Maestro Sánchez Medal nos señala en su obra que: “Inspirado en el proyecto de Código civil Español de Florencio García Goyena, cuyo artículo 1473 definía al arrendamiento como “un contrato por el cual una de las partes se obliga a *ceder* a la otra el goce o el uso de una cosa... por un precio determinado”, agregando que “las obligaciones del vendedor y arrendador vienen a ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad y en el arriendo del uso o goce de la cosa” (Concordancias, Motivos y Comentarios del Código civil Español, Madrid, 1852, Tomo III, pág. 442), nuestros dos primeros códigos civiles, el de 1870 (art. 3068) y el de 1884 (art. 2936), definían al arrendamiento como “contrato por el que una persona *cede* a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto”.<sup>7</sup>

También nos comenta que: “El Código actual retocó solo la definición anterior, para establecer que “hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una conceder el uso o el goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto” (2398); conformándose sólo en realidad con sustituir el verbo “*ceder*” por el verbo “*conceder*”.<sup>8</sup>

En ese orden de ideas, el maestro concluye que: “el Código Civil Francés en su artículo 1709, definía con acierto el arrendamiento como el “contrato por el cual una de las partes se obliga a *hacer que la otra goce* de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle”, definición ésta que corrige el defecto de las antes mencionadas, ya que los verbos “*ceder*” y “*conceder*” que se emplean en las citadas definiciones, significan una acción instantánea, propia de la compraventa en la que en un instante dado se transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida y con ello se cumple por completo esa obligación esencial de la compraventa; y no se dá a entender con ninguno de eso dos verbos la acción *continua, duradera o de tracto sucesivo* que es característica del arrendamiento, razón por la cual conviene definir al

---

<sup>7</sup> Ibidem pág. 233

<sup>8</sup> Ibidem.

arrendamiento como “*contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar a proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto*”. El verbo “*suministrar*” del que deriva el “*suministro*” equivale también al verbo “*proporcionar*” que usa el actual Código civil Portugués en su artículo 1022, que define al arrendamiento como “*contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante una retribución*”. El goce temporal incluye en el arrendamiento, como en el Derecho romano, el uso y los frutos de la cosa (“*praestare uti frui*”).”<sup>9</sup>

Por lo que al hablarse de la transmisión de ese uso o goce, en nuestro derecho se trata de una obligación de dar, a diferencia del Derecho francés en que es de hacer.

En razón de todo lo anterior, tenemos que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes (arrendador y arrendatario) se obligan recíprocamente, es decir, una a conceder, mejor dicho proporcionar o suministrar el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El contrato de arrendamiento, de acuerdo a nuestro parecer, es el más importante de los contratos llamados traslativos de uso y disfrute, en virtud de que por medio de este contrato puede el arrendador otorgar el uso o disfrute de un bien, es decir, el aprovechamiento de un patrimonio ajeno y, no así la apropiación de él, esto es, sin transmitir el dominio de la cosa, lo que sucede con los contratos traslativos de dominio, dejando salvaguardado su derecho real, ni tampoco la utilización de un servicio como los contratos de prestación de servicios en general.

No obstante, que el aprovechamiento de bienes ajenos se puede obtener por medio de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o bien por contrato de comodato, sin embargo, la experiencia ha demostrado que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso

---

<sup>9</sup> Ibidem, pág. 233-234

y a través del contrato de arrendamiento, ya que tiene la ventaja de poder conceder el uso o el goce, situación que no se da con en el contrato de comodato, pues en éste sólo existe la transmisión de uso.

### 1.1.2 Breves Referencias Históricas

Para el desarrollo de este tema, es pertinente, conocer su evolución histórica y comprender en forma clara el sentido que le dio nuestro Código Civil.

Entonces tenemos que el antecedente histórico es lógico que lo encontremos en la antigua Roma, pues según Floris Margadant: “Este contrato, que hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento y sólo 2 000 casas aisladas. Sin embargo, la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la *remissio mercedis*). La *locatio- conductio rerum* no podía tener por objeto sino bienes no consumibles. Aquéllos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato, que no permitía más que un goce temporal. Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en *locatio- conductio*; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía.”<sup>10</sup>

En el derecho romano y en algunas legislaciones actuales, el objeto del contrato de arrendamiento no comprende sólo cosas *locatio conductio rerum*, sino también obras y servicios, y

---

<sup>10</sup> Floris, Margadant S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A. de C.V., México, 2001, pág. 414

se designaban de la siguiente manera: *locatio conductio operis* y *locatio conductio operarum*, respectivamente.

En nuestro país, al hablar de arrendamiento, únicamente nos referiremos a las cosas. Pues nuestro código civil para el Distrito Federal sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el Derecho romano, es decir, el arrendamiento de cosas (*locatio conductio rei*). En tal razón, ya no incluimos bajo la denominación del contrato de arrendamiento en su aspecto general, la prestación de servicios (*locatio conductio operarum*), ni el contrato de obra (*locatio conductio operis*), lo que sí se dio en el Derecho romano y de igual forma acontece en el moderno Derecho francés, italiano y español.

Para el derecho romano el arrendamiento es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso y disfrute de una cosa – *locatio conductio rei*-, ya que únicamente bastaba el acuerdo de las partes contratantes.

En otras palabras, los romanos consideran que:, “El arrendamiento es un contrato por el cual una persona llamada –el locator-, se compromete con otra –llamada conductor- a procurarle el goce temporal de una cosa, la prestación de una serie de servicios, o la realización de una obra determinada mediante una remuneración en dinero. Al conductor suele denominársele *colonus* cuando arrienda tierra para cultivarla, e *inquilinus* cuando se trata de una finca”.<sup>11</sup>

Los elementos personales que intervienen se denominan locator o arrendador y el conductor o arrendatario, el primero se obliga a conceder, procurar, al segundo use y disfrute de la cosa a cambio de remuneración.

---

<sup>11</sup> Bravo, González Agustín y Bravo Valdés Beatriz. Segundo Curso de Derecho Romano, Decima Edición, Séptima Reimpresión, Editorial Porrúa, S.A. México, Porrúa, 1996, pág. 163

“...la importancia que tiene el arrendamiento en la vida y en el derecho moderno, debió tener aplicaciones muy restringidas en los derechos primitivos y en el antiguo derecho romano. El arrendamiento de inmuebles (cosas y tierras), no tenía razón de ser en el antiguo Lacio, donde todo ciudadano tenía domicilio propio sobre un terreno concedido por el Estado y cuidaba directamente de sus tierras y de sus ganados, con la ayuda de los miembros de la familia. El cambio fue conocido a partir del arrendamiento de semovientes, porque las bestias de carga o de tiro, tan útiles a la agricultura, tenían demasiado precio para que cada jefe de familia pudiera poseer número suficiente de ellas, y era preciso adquirirlas cuando no se encontraba quien las prestase”.<sup>12</sup>

La locación de bestias ya eran conocidas en los tiempos de las XII Tablas, por lo que parece que este contrato se originó en el arriendo de cosas muebles, mientras que las de casas o sea inmuebles, sólo se desarrolló cuando después de las Guerras púnicas, afluyeron a roma número de extranjeros, y el de tierras se introduce mucho después, al aplicarse durante el siglo VII de Roma a las tierras de los articulares la relación jurídica que en principio sólo se había utilizado a propósito de las tierras públicas que el Estado no podía explotar directamente.

En la Edad Media, el emperador Zenón decidió que este contrato, que era también practicado por particulares, fuera un contrato de enfiteusis, en el cual el arrendatario adquiere un derecho real, pues en esta época caracterizó a los arrendamientos la tendencia a la perpetuidad, hasta el punto de que la historia de los arrendamientos durante esa época más bien se constituían en formas de derechos reales, siendo poco frecuente la locación pura de tipo romano.

---

<sup>12</sup> Núñez, Tomás María José. Derecho de Obligaciones y Contratos Temas de Derecho Civil a los programas de Notarías y Registros, Editorial Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1994, pág. 289

Cuando los Códigos y las leyes del principio del siglo XIX abolieron la propiedad señorial, el contrato de arrendamiento adquiere una gran importancia y los principios de la economía liberal influye sobre su reglamentación.

Posteriormente, “este contrato se aplicó a la *locatio conductio operarum* –arrendamiento de servicios- y a la *locatio conductio operis faciendi* –ejecución de un trabajo u obra-; el primero consiste en la prestación remunerada del trabajo, como en el caso del jornalero o del sirviente domestico; por lo demás, sólo se aplica a las *operae iliberales*, o sea los servicios de orden inferior, a lo que se les puede fijar un precio”.<sup>13</sup>

### 1.1.3 Elementos de Existencia

No resulta imprudente recordar que el contrato precisa los requisitos determinados por la ley, para alcanzar la plenitud de sus consecuencias jurídicas, y la ausencia de cualquiera de los elementos esenciales o de existencia, se sanciona con la inexistencia del acto, el primer elemento de esta naturaleza es:

#### 1. Consentimiento:

Para hablar del consentimiento es necesario precisar qué se entiende por dicho elemento: En tal razón, nos dice el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo que el consentimiento: “Es el acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta”<sup>14</sup>, en tal razón se da éste elemento, al momento que una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, pues acepta pagar, por ese uso o goce, un precio.

<sup>13</sup> Bravo, Op. cit. pág. 163

<sup>14</sup> Pérez, Fernández del Castillo Bernardo, Contratos Civiles, Décima Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 2006,, pág. 187

Joaquín Martínez Alfaro no señala que: “El consentimiento es el acuerdo de voluntades respecto a un objeto común que consiste en producir consecuencias jurídicas que son la creación, transición, modificación o extinción de obligaciones”.<sup>15</sup>

El maestro Sánchez Medal, nos expone en su obra que: “El primer elemento de existencia es el consentimiento, el cual ha de entenderse para este estudio en dos sentidos: como una voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades”.<sup>16</sup>

Y el maestro Rojina Villegas, considera que: “es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones”.<sup>17</sup>

## 2. Objeto:

El Objeto jurídico de este contrato es la creación de obligaciones y el objeto indirecto, la obligación de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa, y el objeto físico, la cosa que se da en arrendamiento, ya sea mueble o inmueble.

Ahora bien:

- La cosa debe ser no consumible de lo contrario estaríamos en presencia del mutuo.  
(2400 CC)
- El artículo 2400 del CC dice que no son susceptibles de arrendamiento los bienes que la ley prohíbe expresamente, dentro de esta prohibición se encuentran el

---

<sup>15</sup> Martínez, Alfaro Joaquín. Teoría de la Obligaciones, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1999, pág. 25

<sup>16</sup> Sánchez, Op. cit. pág. 27

<sup>17</sup> Rojina, Villegas. Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. T-I, México, 1999, pág. 52



patrimonio familiar, los bienes que están fueran del comercio, como los bienes de uso común o bienes destinados a un servicio público.

- Es ilícito arrendar los derechos estrictamente personales (2400 CC), como el derecho real de uso y habitación, los derivados del contrato de comodato, los derechos políticos, de petición, del estado civil, etcétera.
- El Código Civil nos señala que los bienes fungibles que se consumen con el uso no puede ser materia de este contrato, pero puede suceder que una misma cosa sea susceptible de varios usos, uno que la consume y otro que no, supuesto este último en el cual no hay inconveniente para que pueda ser arrendada.

El objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio (cierto y determinado). Por lo que procederemos a puntualizar cada uno de ellos

a) **La Cosa:** como ya dijimos, el artículo 2400 del CCDF señala que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, excepto las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

Los derechos de uso y habitación, así como los que se derivan del comodato, no pueden darse en arrendamiento.

La cosa del objeto de arrendamiento debe reunir los requisitos que señala el artículo 1825 del CCDF: que exista en la naturaleza, que sea determinada, o determinable en cuanto a su especie y que esté en el comercio.

Las cosas futuras sí pueden darse en arrendamiento según lo que establece el artículo 1826 del CCDF que establece: “Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento”.

Las cosas pueden ser arrendadas como unidades separadas o formando un conjunto. Como forma especial de generalidad se admite el arrendamiento de una casa - habitación, una empresa o establecimiento mercantil, que comprende tanto su base física, como los restantes elementos que forman parte de ella (utillaje, instalaciones, signos distintivos, etc.), no sólo se arrienda el local sino el negocio o industria en él instalado. La sustitución de alguno de los elementos por conveniencia, comodidad o deseo de mejoramiento, realizado por el arrendatario, no modifica la calificación del contrato como arrendamiento de industria.

- b) **Precio:** refiriéndonos al precio, como ya dijimos anteriormente puede consistir en una suma de dinero o cualquier equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinada.

“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada” (art. 2399 del Código Civil). A diferencia de la compraventa, el precio, puede no sólo consistir en dinero sino también en cosas, con tal que sean ciertas.

La renta no se puede pagar realizando servicios, si no con dinero como nos señala el precepto antes citado, o cualquier otra cosa con tal de que sea cierta y determinada.

El código de 1984 distinguía entre renta y alquiler, la primera referente a bienes inmuebles y la segunda respecto de muebles.

#### 1.1.4. Elementos de Validez

Además de los requisitos que ya mencionamos, se requiere que las partes al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, cumplan con los siguientes elementos:

- ✓ Ausencia de vicios del consentimiento,
- ✓ Capacidad,
- ✓ Forma,
- ✓ Licitud en el objeto, motivo, fin o condición.

#### 1. Ausencia de Vicios del Consentimiento

La voluntad de los contratantes, es decir, del arrendador y del arrendatario, quienes celebran el acto, debe estar exenta de defectos o vicios. Pues la voluntad al ser un elemento fundamental en la realización del acto jurídico (contrato) debe ser cierta y libre, por tanto si existen vicios en la misma está afectada de nulidad.

Entonces tenemos que son vicios de la voluntad:

- El error, cuando proviene de una creencia equivocada.
- La violencia o temor, cuando ha sido arrancada con amenazas.

Si el contrato de arrendamiento fue celebrado por error o violencia tenemos entonces que no fue voluntario.

Estamos en presencia de un vicio de la voluntad, cuando el contratante manifiesta su deseo de contratar sólo porque su decisión ha sido desviada por causas extrañas, proyectando su intención de contratar hacia un fin que no desea en realidad.

Explicaremos brevemente en qué consisten los vicios de la voluntad:

El error:

Es un concepto falso de la realidad, que vicia la voluntad del contratante y no siempre tiene como consecuencia la nulidad del acto jurídico celebrado.

La violencia:

El artículo 1819 del CC determina que hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La violencia puede ser física o moral.

La violencia produce temor o miedo en el contratante, elemento psicológico que es el que realmente vicia su voluntad, la limita y condiciona y no únicamente en razón de las causas y personas que, de manera limitativa enuncia el precepto, pues pueden existir otras personas más sentimentalmente importantes para el contratante que las hay señaladas, como podría ser un amigo querido o una pareja sentimental que no necesariamente sea su cónyuge.

El dolo y la violencia no son solamente medios de inducir al error, o a mantener en él, si no también hechos ilícitos que constituyen fuentes de responsabilidad civil que tienen como consecuencia la obligación de resarcir los daños y perjuicios.

## **2. Capacidad:**

Es importante mencionar que la capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos; y ésta puede ser:

- a) La de goce
- b) La de ejercicio

La capacidad de goce es un atributo de la personalidad y la poseen todos los seres humanos sin excepción.

Al referirnos a este elemento de validez, en relación al contrato en comento, podemos decir que para la celebración del presente contrato es suficiente la capacidad general, pues no sólo los propietarios del bien pueden celebrar el presente contrato, sino aquellas que estén legalmente facultadas para ello.

Considerando que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, regla que marca el artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal, podemos decir que tienen capacidad para dar en arrendamiento todas aquellas personas que son propietarios absolutos o que tienen facultades para conceder el uso o goce de los bienes ajenos. La facultad a que aludimos puede ser conferida a través de un contrato, de poder o mandato, por un derecho real o por disposición expresa de una ley. Resumiendo, pueden arrendar las siguientes personas:

- a).- Los propietarios;
- b).- Los que mediante un contrato de uso o goce de un bien, tienen conferida la facultad de transmitir estos;
- c).- Los titulares de un derecho real pueden otorgar el uso o goce de los bienes ajenos; y
- d).- Los administradores de bienes ajenos expresamente autorizados por la ley, para celebrar arrendamientos.

Procederemos al análisis de estas categorías, y tenemos:

**a)** En primer lugar, el arrendador tiene capacidad cuando es propietario absoluto del bien, por lo tanto los que son copropietarios no pueden arrendar sus bienes, si no obtienen el consentimiento

de los demás copropietarios, así lo afirma el artículo 2403 del CC: “No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.”

Derivado de que el contrato de arrendamiento se estima como un acto de administración, incluso, algunos autores lo consideran como el tipo y ejemplo principal de esta clase de actos, por tanto no es necesaria la capacidad para ejercer actos de dominio. Consiguientemente los menores emancipados que estén facultados para ejercer actos de administración respecto de bienes muebles e inmuebles, lo estarán también facultados para poder conceder el arrendamiento respecto de esos bienes; así lo firma el artículo 643 del Código Civil en su primera parte que dice: “el emancipado tiene la libre administración de sus bienes”, y la fracción I de dicho precepto legal establece que solo es necesaria la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de sus bienes raíces, de la lectura del texto dicho ordenamiento se advierte claramente que el menor sí puede dar en arrendamiento sus bienes.

**b).-** Respecto a la facultad que tienen aquellas personas por la naturaleza del contrato para transmitir el uso o goce de un bien ajeno, encontramos en la práctica que la figura jurídica más usual es la del mandato, el cual consiste en que una persona se obliga a realizar por cuenta de otra persona los actos jurídicos que ésta última le encarga. El ejercicio de estas facultades dependerá de los límites del mandato, ya que éste, puede contener facultades para actos de dominio, actos de administración, para pleitos y cobranzas, de carácter especial o limitados.

El apoderado, podrá conceder el uso o goce de un bien, cuando se le otorguen facultades mediante mandato para actos de administración, dominio o especial.

**c).-** Dentro de la categoría que corresponde a los titulares de derechos reales, tenemos que el usufructo es el contrato que le permite al beneficiario dar la cosa en arrendamiento, independientemente del acto que le haya dado origen, dígase contrato, por testamento, por disposición de la ley o por prescripción. La facultad del usufructuario para celebrar cualquier contrato lo contempla el Código Civil, con la limitación de que los actos que celebre el

usufructuario terminan al extinguirse el usufructo, al respecto artículo 1002 del CC señala que el usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa dada en usufructo, con la facultad de enajenar, arrendar y gravar los derechos de usufructo, pero todos los contratos que celebre con este carácter terminarán con el usufructo; por lo que concierne al arrendamiento en particular, el usufructuario tiene el deber de informarle al arrendatario que celebra el contrato de arrendamiento en carácter de usufructuario, para que éste se encuentre consciente de que, en todo caso, el arrendamiento concluirá con la extinción del usufructo, si no cumple el usufructuario con este deber, será responsable de los daños y perjuicios causados, así lo confirma el artículo 2493 del CCDF.

También cabe la posibilidad de que el acreedor prendario esté facultado por el deudor, para usar la cosa empeñada, pudiendo en consecuencia arrendarla, el contrato concluiría en los mismos supuestos del usufructo, es decir, al extinguirse la prenda por virtud del pago artículos 2878 y 2879 del Código Civil.

**d).-** En el cuarto grupo mencionamos a los administradores de bienes ajenos por disposición de la ley. Se consideran de esta clase a los tutores, los síndicos, albaceas, los que ejercen la patria potestad y los representantes del ausente entre otros. A diferencia de los menores emancipados, los administradores de bienes ajenos están limitados en cuanto a la duración del contrato de arrendamiento, tal es el caso de los que ejercen la patria potestad y los tutores que no podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, amén de que los tutores requieren de autorización judicial y la aprobación del curador para celebrar contratos en las condiciones expuestas. Por lo que toca a los albaceas, requieren del consentimiento de los herederos para arrendar los bienes por el término máximo de un año.

## Capacidad para recibir en arrendamiento

En primer lugar, es importante aclarar que por regla general toda persona con capacidad para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, sin embargo, el Código Civil vigente para el Distrito Federal a esta capacidad general impone contravenciones, al disponer que se les prohíbe a determinadas personas ser arrendatarios, por razones de interés público, con la consigna de que el contrato que se celebre en contravención será nulo de pleno derecho.

Carecen de legitimación o tienen incapacidades especiales para tomar en arrendamiento ciertos 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 o de su administración. Las prohibiciones impuestas las encontramos en los artículos 2404 y 2405 del CCDF, el primero incapacita a los magistrados, jueces y empleados públicos para tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan, el segundo a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con ese carácter administren. Por lo que se refiere al tutor, bajo ninguna circunstancia puede, ni con licencia judicial, arrendar los bienes del incapacitado para sí, para su mujer, para sus ascendientes, descendientes o hermanos, artículo 569 del CC.

Derivado de que estas disposiciones son de orden público e interés social, la violación de estos preceptos origina la nulidad absoluta del acto.

Existe incapacidad especial para dar en arrendamiento en el artículo 2480 del CCDF que señala: *“El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios”*.



Esto es, sí el arrendatario celebrara un subarrendamiento sin permiso del arrendador, éste podrá pedir la rescisión, y el arrendatario y el subarrendatario responderán de forma solidaria de los daños y perjuicios. (art. 2489 fracc. III)

**SUBARRENDAMIENTO A VIRTUD DE AUTORIZACIÓN GENERAL, SU RÉGIMEN LEGAL ENTRE LA ARRENDADORA, ARRENDATARIO Y SUBARRENDATARIOS.** En el caso de la cesión de su derecho que hizo el arrendatario al subarrendar a las partes de la finca lo fue a virtud de la autorización general que le dio la arrendadora, resulta que sería responsable ante ésta como si él mismo continuara en uso o goce del inmueble, según lo dispuesto por el artículo 2481 del Código Civil; en esa situación, resulta que los subarrendatarios poseen a nombre del arrendatario, cuyas obligaciones se mantienen vivas frente al arrendador, y de esta suerte la acción rescisoria deducida en contra del arrendatario, comprende, en sí, a los subarrendatarios, quienes por tanto deben responder a ella en términos de derecho. De consiguiente, la rescisión del contrato básico apoyada en el incumplimiento por el arrendatario del pago de la renta estipulada, debe dilucidarse considerando a aquél como el único obligado a esa prestación y a sus consecuencias legales inherentes, pues estimar lo contrario equivaldría a desconocer los derechos que le asisten a la actora emanados del contrato de arrendamiento base de la acción, conforme a su definición que da el artículo 2398 del Código Civil. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4873/98. Leticia González del Rivero. 9 de julio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz. No. Registro: 195,537 Tesis aislada Materia(s):Civil Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: VIII, Septiembre de 1998 Tesis: I.3o.C.159 C Página: 1211

**SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CONTRATO DE. SI NO SE ACREDITA EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR PARA LA CELEBRACION DE AQUEL, EN CASO DE CONTROVERSIA ENTRE LAS PARTES DEL PACTO ORIGINAL, EL SUBARRENDATARIO NO PUEDE SER CONSIDERADO COMO TERCERO EXTRAÑO EN LA CONTIENDA.** Cuando se celebra un contrato de subarrendamiento de un bien inmueble, sin el consentimiento del arrendador para tal efecto y posteriormente existe controversia entre las partes del contrato original en que sólo es llamado a juicio el arrendatario; ello, no significa que el subarrendatario tenga el carácter de tercero extraño en dicha contienda, dado que únicamente es causahabiente del inquilino al no acreditar el consentimiento del locatario para la realización del segundo

pacto y en esas circunstancias, es evidente que también le perjudica la sentencia que se dicte en el principal, en virtud de que su causante sí fue oído y vencido en juicio. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo en revisión 1056/95. Carlos Gómez Valera. 28 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Y. Ulloa de Rebollo. Secretario: Cuauhtémoc González Álvarez. No. Registro: 204,670. Tesis aislada Materia(s): Civil Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: II, Agosto de 1995 Tesis: I.6o.C.14 C Página: 628

### 3. Forma:

El artículo 1796 del Código Civil señala que la voluntad debe exteriorizarse con la forma exigida por la ley.

Como requisito de validez del contrato produce su nulidad relativa, que se puede convalidar dándole la forma legal.

La forma legal se exige sólo para algunos contratos a fin de darles certeza jurídica, aún así puede convalidarse con otros medios de prueba: la ratificación, su cumplimiento voluntario o cualquier otro elemento que así lo pruebe.

El artículo 1834 del CCDF establece que ante la exigencia de la forma escrita, los contratantes deben firmarlo y ante su imposibilidad deberá ser firmado por alguien de su confianza “a su ruego” y estampar su huella digital.

En el artículo 1832 del CCDF encontramos una postura consensualista como principio general y establece: *“En los contratos civiles cada uno se obliga, en la manera, y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados en la ley”*.

La falta de cumplimiento de esta formalidad en el presente contrato se le imputará al arrendador, en tal razón *“... dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella”*. (artículo 2406 CCDF)

Aún así la voluntad de los contratantes, puede exteriorizarse de dos formas: verbalmente o por escrito.

La ventaja de realizar el contrato de arrendamiento por escrito son:

- a) Da la garantía de seguridad
- b) El pacto locativo no se termine con precipitación
- c) Las obligaciones se pueden probar y son precisas
- d) Permite una inscripción en el Registro, dando así una garantía contra terceros.

#### **1.1.5. Características del contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento tiene como características las que a continuación se detallan:

##### 1. Traslativo de uso:

Esta característica se debe a que el objeto principal es, como nos dice el artículo antes citado (art. 2398 del CCDF), el transferir de manera temporal el uso o goce de una cosa, en nuestra materia será el uso o goce temporal del bien inmueble ya sea casa habitación, local comercial, etc.

##### 2. Principal:

Será principal porque no depende su existencia de ningún otro contrato, es decir, tiene vida jurídica propia.

### 3. Bilateral:

Pues hay derechos y obligaciones recíprocos y correlativos, para el arrendador su principal obligación, va ser la de conceder el uso o goce, y, por consiguiente, la del arrendatario, es pagar un precio cierto y determinado, tal como se advierte del artículo 1836 del CCDF.

### 4. Oneroso:

Porque hay provechos y obligaciones para ambas partes, esto es, el provecho que recibe el arrendador, se da al momento que se le paga el precio, y adquiere la obligación de conceder el uso o goce de la cosa arrendada; entonces tenemos que el provecho del arrendatario será el uso y goce de la cosa, y adquiere la obligación de pagar un precio, como ya dijimos, "cierto y determinado", por lo tanto este contrato siempre será oneroso, ya que sí faltara éste (precio), no podría ser legalmente un arrendamiento, sino estaríamos hablando de un comodato, pues a pesar de que es bilateral no existe la reciprocidad de provechos y obligaciones.

Es preciso añadir, que el precio debe ser cierto, aunque éste puede no determinarse al momento de celebrar el contrato, pero es requisito que al momento de realizar el pago, sea cierto.

### 5. Consensual:

En oposición a real este contrato se perfecciona con el sólo consentimiento de las partes, no necesita la entrega de la cosa para que se de dicho perfeccionamiento.

### 6. Formal:

El artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal, nos dice que este contrato debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se le imputará al arrendador. Es común que actualmente se siguen presentando contratos de arrendamiento de forma verbal, sin embargo únicamente con el mero consentimiento de los contratantes dicho contrato existe,

pero es anulable el contrato a menos de que se convalide por cualquiera de las maneras que establece la ley.

7. Tracto Sucesivo:

Por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo, es decir, se va a realizar a intervalos determinados durante su vigencia, y por lo tanto debe cumplirse con ello. Pues el cumplimiento de sus prestaciones le da efectos jurídicos especiales en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias, pues hay un impedimento material para restituir el uso ya consumado y, por consiguiente, la interdependencia de estas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta.

8. Conmutativo:

Se debe a que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento que celebran el contrato, de tal suerte que se pueden apreciar inmediatamente el provecho y el gravamen.

9. La concesión de su uso o goce es temporal:

Esto es el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año en el Distrito Federal y los destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

10. *Intuitu personae*:

Parcialmente se le considera de este carácter, por lo que refiere al arrendatario, en atención de que por lo general, éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (2480 CCDF), salvo pacto en contrario, en virtud de que el presente contrato no termina por la muerte del arrendatario. (2408 CCDF).

### 1.1.6. Especies de arrendamiento.

El arrendamiento se puede presentar en materia mercantil, administrativa y civil.

El arrendamiento será de tipo **mercantil**, cuando recaer sobre bienes muebles con propósito de especulación comercial; pero respecto a inmuebles, aún cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil, tal como se advierte del:

Artículo 75 fracción I del Código de Comercio, y que señala: “La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados; ...”

Del artículo antes citado hace referencia únicamente a bienes muebles, que tengan el propósito de especulación comercial, como son renta de: automóviles, copiadoras, máquinas electrónicas, vitrinas, equipo de sonido, etcétera. Por lo que es indiscutible que no puede haber arrendamiento mercantil de bienes inmuebles, a pesar de la intención de especulación económica.

En razón de lo anterior, tenemos que el contrato mercantil se toma en cuenta el ánimo de lucro de una de las partes, por lo que siempre recaerá sobre bienes muebles.

Es **administrativo**, y sólo en forma supletoria, cuando los bienes objeto del contrato de arrendamiento pertenezcan a la Federación, Estados o Municipios y conforme al artículo 2411 del código civil, que nos dice: “Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal 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. por lo que se sujetarán a lo dispuesto por el derecho administrativo”.

Esta clasificación se rige por la naturaleza de los bienes en relación a las personas a quienes pertenecen, se presume que hay arrendamiento administrativo cuando los bienes pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios. Cabe señalar que para que exista el arrendamiento de bienes de esta clase, éstos no deben estar destinados a un servicio público, es decir, el Estado sólo puede ejercer actos de dominio o administración en relación con los bienes que son de plena propiedad y que no son utilizados para cumplir con su objeto o fin. Lo relevante del contrato de arrendamiento administrativo consiste en la prohibición especial a que alude el Código Civil respecto de los funcionarios o empleados públicos que tienen bajo su responsabilidad esos bienes, dicha prohibición consiste en que no pueden tomar en arrendamiento estos bienes y quien contravenga esta disposición, el acto será nulo de pleno derecho. El artículo 2411 del Código Civil completa la norma que define el carácter administrativo de este contrato al establecer que: “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 artículo”.

El arrendamiento será de carácter **civil**, por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil o administrativo; y será regulado por el Libro IV de las Obligaciones, Primera parte, y en caso particular del contrato de arrendamiento el cual lo ubicaremos en el Título Sexto, donde se desprende lo relativo a su reglamentación.

## **1.2. El contrato de arrendamiento inmobiliario en nuestra legislación**

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en cuanto a la forma sustantiva por el Código Civil Vigente del Distrito Federa en el Título Sexto que esta compuesto por IX Capítulos que van del artículo 2398 al 2496:

- I. Disposiciones generales**
- II. De los derechos y obligaciones del arrendador**
- III. De los derechos y obligaciones del arrendatario**
- IV. Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación**
- V. Del arrendamiento de fincas rústicas**
- VI. Del arrendamiento de bienes muebles**
- VII. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado**
- VIII. Del subarriendo**
- IX. Del modo de terminar el arrendamiento**

De tal modo que dichas disposiciones generales, deben tomarse en cuenta al momento de celebrar un contrato de arrendamiento.

Las controversias de arrendamiento inmobiliario se encuentran reguladas por el Código de Procedimientos Civiles Vigente del Distrito Federal que se desprende del Título Décimo Sexto bis que va del artículo 957 al 968.

A continuación, entraremos al estudio únicamente de la parte sustantiva, pues en el capítulo III del presente trabajo trataremos a fondo la cuestión procesal de dicha materia.

### **1.2.1 En cuanto a la Forma**

El código civil para el Distrito Federal nos señala: que el contrato de arrendamiento inmobiliario es formal, en razón de que para su validez, requiere que se otorgue por escrito.



Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos, los siguientes requisitos, tal como dispone el artículo 2448 –F del CCDF.

- 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 y lugar de pago 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 el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.
- IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;
- X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.
- XI. \*Registrarse ante las autoridades competentes del Gobierno del Distrito Federal (2448-G del CCDF)

Aunque al no efectuar su inscripción no afectará su validez, tal como se advierte de la siguiente tesis:

**ARRENDAMIENTO, AUSENCIA DE REGISTRO DE CONTRATO, NO AFECTA SU VALIDEZ.** La omisión en el registro a que se refiere el artículo 2448 G del Código Civil para el Distrito Federal, sólo concede al arrendatario acción para demandar el registro respectivo, por tanto es inexacto que se afecte la validez del acto jurídico que consigna tal documento, ya que no existe prevención legal que así lo determinen, sino por el contrario el precepto antes citado es claro al establecer en su párrafo segundo que: "El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.", razón por la que, la acción

que se concede es de registro y no de nulidad del acto jurídico que consigna el contrato cuestionado. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4115/90. Guadalupe Gutiérrez Rosas viuda de Quiñones. 31 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Gonzalo Hernández Cervantes.

No. Registro: 223,505, Tesis aislada, Materia(s):Civil, Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VII, Febrero de 1991, Tesis: I.6o.C.8 C, Página: 138

Por otro lado, el artículo 3042 en su fracción III del código civil para el Distrito Federal establece que: “Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años” se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, la falta de dicha inscripción afectará la efectividad del contrato, únicamente respecto a terceros, como consecuencia tendremos lo que señala el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, que apunta: “Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero”.

A continuación trataremos parte importante del contrato de arrendamiento, y son los derechos y obligaciones de los contratantes (arrendador y arrendatario), e iniciaremos con:

### **1.2.2. Derechos y Obligaciones del Arrendador.-**

#### **1.- Transmitir el uso o goce temporal del bien.**

La obligación substancial del arrendador consiste en otorgar el uso o goce temporal del bien al arrendatario. Esta transmisión temporal, nuestro derecho la ha considerado como una obligación de dar. Es importante esta característica para aplicar las reglas de las obligaciones de

esta índole, pues la obligación de dar, es opuesta a las reglas de las obligaciones de hacer que tradicionalmente ha considerado el derecho francés.

De esta obligación del arrendador, se desprende que el elemento substancial es la concesión temporal del uso o goce. El arrendamiento no puede carecer de esta característica, porque habría una contradicción en los términos y cambiaría su naturaleza de ser temporal, puesto que se supone que el bien deberá ser restituido en determinado tiempo.

## **2.- Entrega del bien arrendado.**

El artículo 2412 del CCDF dice claramente que el arrendador está obligado, independientemente de que se haya pactado o no de manera expresa, a la entrega del bien. Pues el arrendador, debe entregarla con todas sus pertenencias, y en buen estado para el uso convenido o natural del bien. (artículo 2412 fracción I del CCDF)

La entrega del bien se hará en el tiempo pactado; y a falta de dicha entrega, tan pronto como sea requerido al arrendador por el arrendatario. Cabe señalar que por tratarse de una obligación de dar, la exigibilidad del cumplimiento debe sujetarse a las normas generales que rigen las obligaciones de esta naturaleza, al respecto el artículo 2080 del CCDF establece: “Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación”.

El Maestro Sánchez Medal nos dice que: “La entrega puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa, o bien puede el mismo arrendatario

provisto de un mandato del arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la cosa...”.<sup>18</sup>

### **3.- Conservación del bien arrendado.**

Al ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, como ya lo señalamos en las características del presente contrato, esta obligación es sumamente importante y, obedece primordialmente, al deber del arrendador de realizar las obras necesarias para el uso útil del bien así como las obras de mantenimiento para su conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble, es decir, la obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el término del arrendamiento, es evidente, que el arrendatario mientras ocupe la localidad, deberá conservar el bien arrendado.

Es preciso señalar que cuando hay necesidad de que el arrendatario realice alguna reparación, que le corresponde al arrendador como se advierte del artículo 2412 fracción II del CCDF, debe dar aviso el arrendatario al arrendador de dicha circunstancia, pues tal omisión impide que el arrendatario pueda exigir al arrendador el pago que hubiera hecho por las reparaciones, de igual manera imposibilita al arrendatario que por esta cuestión, se rehusé a pagar la renta, además, la falta de aviso oportuno le hace responsable de los daños y perjuicios que causa dicha omisión.

### **4. No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien.**

De acuerdo con el artículo 2412 fracción III del CCDF, el legislador le impone al arrendador la obligación de no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, ya que

---

<sup>18</sup> Sánchez, Op. cit. pág. 254.

sólo puede hacerlo, por motivo de alguna reparación urgente e indispensable, en concreto, no puede intervenir en el uso legítimo del bien arrendado.

#### **5. Garantizar el uso o goce pacífico del bien.**

Esta obligación implica la garantía del derecho personal o sea la abstención de perturbar el goce pacífico, de hecho o de derecho, del bien arrendado, que pueda impedir al arrendatario el uso convenido, o si no se pactó uso determinado, el que le corresponde por su naturaleza. Esto será por todo el tiempo que dure el contrato. (artículo 2412 fracción IV del CCDF)

#### **6. Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario.**

El arrendador está obligado a responder de los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario por los vicios o defectos ocultos anteriores a la celebración del contrato como señala el artículo 2412 fracción V del CCDF. Esta obligación subsiste independientemente de que los vicios o defectos sean anteriores o posteriores al contrato, o que surjan posteriormente sin culpa del arrendatario, con la condición de que impidan al arrendatario el uso convenido del bien de acuerdo a su naturaleza.

En tal razón, por cualquiera de dichos supuestos, el arrendatario tiene el derecho de pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, a menos que el arrendador justifique que el arrendatario tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de la existencia de tales vicios o defectos del bien y que, por tanto, no eran ocultos. (artículo 2421 del CCDF)

Y en su caso:

## 7. Responder por la evicción.

El artículo 2119 del CCDF que a la letra dice: “Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho anterior a la adquisición”. Esta obligación alcanza al contrato de arrendamiento, en virtud de que las partes contratantes, deben cumplir con el régimen jurídico complementario que la ley establece para que se efectúe, de ahí que, en todo lo que sea omisa la voluntad del arrendador, debe responder conforme a la buena fe, al uso y a la ley. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese derecho. En ambos casos deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios que sufra, por causa de la privación del uso o goce del bien arrendado. La ley señala que si la privación del uso proviene de la evicción (2434 del CCDF), por caso fortuito o causas de fuerza mayor, no se causará la renta, pero si el impedimento es mayor de dos meses se podrá rescindir el contrato (2431 del CCDF), y si el arrendador procedió de mala fe será responsable de los daños y perjuicios. Por lo que procede lo que establece el artículo 2483 f. VIII del CCDF: “El arrendamiento puede terminar: ... f. VIII por evicción de la cosa dada en arrendamiento”.

Si la evicción es resultado de la mala o buena fe con que procedió el arrendador, para los efectos de determinar la responsabilidad se aplican por analogía los artículos 2126 y 2127 del CCDF. Es importante señalar que debido a que el pago del uso o goce de la cosa es periódico, no es posible la restitución de las rentas pagadas. El arrendatario le puede exigir al arrendador el pago de las mejoras, si el arrendador obró de mala fe. Además, el arrendador deberá compensar al arrendatario los frutos que dejó de percibir por la terminación anticipada del contrato.

## **8. Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.**

Esta obligación del arrendador de rembolsar al arrendatario el importe de las mejoras realizadas por éste o de pagar el saldo, están contenidas en los artículos que a continuación se transcriben:

Artículo 2423 del CCDF. “Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- I. Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas se obligó a pagarlas;
- II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; y
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento”.

Artículo 2424 del CCDF. “Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada”.

## **9.- Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta del bien arrendado.**

Finalmente, la ley regula esta obligación, para el caso de los arrendamientos que han durado más de tres años y siempre que se encuentren al corriente en el pago de sus rentas, deberá el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta. (artículo 2447 del CCDF)

En razón de lo anterior, señalaremos como procede el Derecho de Preferencia tal como se advierte del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal en el precepto que se transcribe:

**Artículo 2448-J:** “En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;
- II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento.

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

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

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra -venta respectiva;

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

VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

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

### **1.2.3 Obligaciones y Derechos del Arrendatario.**

#### **1.- Pagar la renta.**

Esta obligación es esencial en el arrendamiento, porque el arrendatario debe satisfacerla en la forma y tiempo convenidos, como lo establece el artículo 2425 fracción I del CCDF, la renta debe ser cierta y determinada, pero, no necesariamente en dinero, pues puede consistir en otros bienes, así lo dispone el artículo 2399 del CCDF al decir que “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”. El requisito de certeza y determinación de la renta tiene dos significados:

1.- Que el precio sea cierto en oposición al simulado, es decir, que el precio que se estipule no sea sólo para aparentar, si no que sea real, si no es así cambia la naturaleza de este contrato.



2.- El artículo en comento exige que la renta sea determinada, es decir, que sea concreta. En el arrendamiento, desde el principio se debe manifestar que el precio sea tangible, aunque la ley nos permita que la renta se pague en dinero o en especie. Cuando el precio no se fija en dinero, debe fijarse el equivalente a la renta.

Considerando que el precio es un elemento de existencia del contrato de arrendamiento, se puede decir, que éste conforma el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, en la inteligencia de que si no se estipula precio en el contrato, éste no existe.

## **2.- Conservar y cuidar el bien.**

A este respecto, esta obligación consiste en conservar en ese buen estado la cosa arrendada. Con relación a esta obligación nuestro Código Civil, contiene diversas disposiciones que aparenta regular obligaciones diferentes en el arrendatario, pero lo cierto es, que todas se unifican para referirse a la conservación y cuidado de la cosa.

## **3.- Pago de daños y perjuicios.**

Esta obligación consiste en responder de los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios o visitas, se causen en el bien arrendado como lo establece el artículo 2425 fracción II del CCDF. Por lo tanto, es el arrendatario quien debe responder de su conducta dolosa o culposa.

#### 4.- Responder en los casos de incendio.

El arrendatario esta obligado a responder por las diversas situaciones que marca el Código Civil para los casos de incendio de los bienes arrendados, y son:

1. Cuando se trata de un solo arrendatario;
2. Cuando el bien ha sido arrendado a varias personas;
3. Cuando el dueño de la cosa o el arrendador vive o habita la cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios; y
4. Cuando el incendio se origina en determinada localidad.

1.- Arrendatario único.- Es prudente invocar el principio de que la pérdida de la cosa en poder del deudor, se presume culpa suya, salvo prueba en contrario. La base legal de esta responsabilidad es, pues, una presunción *iuris tantum*.

El arrendatario sólo puede destruir esta presunción cuando pruebe que:

- 1ª.- El incendio se origino por caso fortuito;
- 2ª.- La construcción tenia vicios o defectos;
- 3ª.- El incendio comenzó en otra parte y que el arrendatario tomó las medidas para evitar que se propagara; y
- 4ª.- El incendio no pudo comenzar en la localidad arrendada.

Estas disposiciones están contenidas en los artículos 2435 y 2436 del CCDF.

2.- Varios arrendatarios. En este supuesto, si no se conoce en qué habitación se inicio el incendio, por responsabilidad presunta, se considera que todos los inquilinos son responsables en proporción a la renta que paguen, según el artículo 2437 del CCDF, incluyendo al arrendador sí ocupa parte de la finca, pues éste responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen los peritos.

3.- Este tercer supuesto está previsto en el propio artículo 2437 del CCDF, ya transcrito y el comentario se constriñe a que cuando el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen los peritos si no se inicio el incendio en esa parte.

4.- Determinada localidad. La cuarta hipótesis se refiere el artículo 2436 del CCDF, al disponer que: "El arrendatario no es responsable del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomo las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagará". Esta hipótesis se confirma con el supuesto que reglamenta en su último párrafo del multicitado artículo 2437 del CCDF. Este criterio lo reafirma el artículo 2438 del CCDF, que determina: "Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad".

#### **5.- Restituir la cosa arrendada.**

Devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento, es una obligación esencial del arrendamiento, y se sujeta a las reglas generales de las obligaciones de dar. Para determinar cómo recibió la cosa el arrendatario, si no hay una descripción expresa del bien, la ley presume que si el arrendador que recibió la cosa la acepta de conformidad sin hacer observaciones, se supone que la recibió en buen estado.

### **1.2.4 Terminación del Contrato de Arrendamiento.**

#### **1.- Causas que dan término al contrato del arrendamiento.**

El contrato de arrendamiento puede terminar por los supuestos que dispone el artículo 2483 del Código Civil que establece:

“El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haber 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;
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento”.

Además de estas causas de terminación del contrato de arrendamiento la ley señala las causas generales aplicables a todo contrato. El maestro Ramón Sánchez Medal, dice que del precepto transcrito se deben distinguir las causas o modos de frustración, las cuales consisten principalmente en la nulidad del contrato a causa de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato, y los modos de terminación por hechos y circunstancias posteriores a la celebración del contrato.

Es preciso señalar, que en materia de arrendamiento la ley determina formas especiales que advierten la terminación del contrato cuando el plazo está sujeto a la voluntad de las partes o dicho plazo es indefinido. Al respecto el código civil para el Distrito Federal reglamenta en sus artículos 2478 y 2479, que respectivamente dicen:

**Artículo 2478.-** “Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria”.

**Artículo 2479.-** “Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, de comercio o de industria, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458”.

Explicaremos la rescisión del contrato, toda vez que en la práctica nos arroja que es una de las formas de terminación más usual que se invoca en los juzgados civiles:

### **Rescisión del contrato de arrendamiento.**

La rescisión es derivada al carácter bilateral del contrato de arrendamiento, su solicitud puede ser, principalmente, por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes ya sea el arrendador o del arrendatario.

Las principales causas de rescisión a cargo del arrendatario, son:

- La falta de pago de la renta
- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción II del artículo 2425 del CCDF. (en relación al artículo 2489 – II del CCDF)
- Por subarrendar la cosa sin el consentimiento de arrendador. (2489 - III del CCDF)

El artículo 2490 reglamenta los supuestos por los cuales el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato. “El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 del CCDF;
- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2435 del CCDF; y

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

### **1.3.- Prórroga anual.**

El arrendatario tiene el derecho a solicitar la prórroga del contrato hasta por un año, tal como se advierte del artículo 2448-C del CCDF, y nos dice: “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario”.

### **1.4 Tácita reconducción.**

Esta figura jurídica ha sido denominada por la doctrina con el nombre de tácita reconducción, actualmente la reglamenta el artículo 2487 del Código Civil. Lo anterior significa, que el contrato de arrendamiento se prorroga por tiempo indefinido, en virtud de la manifestación tácita de la voluntad del arrendador para continuar con el arrendamiento, cuando vencido el contrato, permite que el arrendatario continúe usando o gozando de la cosa y, además le acepta el pago de la renta sin ninguna observación. Esta actitud del arrendatario hace que se tipifique la tácita reconducción, de tal suerte, que el contrato de arrendamiento de término fijo se transforma en voluntario.

Si el arrendador se opone a que el arrendatario continúe ocupando el inmueble materia del arrendamiento, dentro del término de diez días antes de que se venza el contrato, deberá notificarle al inquilino su deseo que no opere la tácita reconducción, término que nos señala la siguiente jurisprudencia:

**“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. INICIO DEL PLAZO DE DIEZ DIAS NATURALES PARA LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR A QUE SE PRODUZCA LA TACITA RECONDUCCIÓN. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.** Octava Época, Amparo Directo 797/89 J. Trinidad Macías Penilla. 5 de octubre de 1989. Unanimidad de votos, Amparo Directo 857/89 Norma Rodríguez de Aguilar. 20 de octubre de 1989. Unanimidad de votos, Amparo Directo 571/91 Malla Electro Soldada S.A. 9 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos, Amparo Directo 194/92 Antonio Alonso Sánchez 9 de abril de 1992. Unanimidad de votos, Amparo Directo 481/92 José Almaraz Arambula. 1º. de julio de 1993. Unanimidad de votos

## CAPITULO III.-

### 1. JUICIO DE CONTROVERSA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

#### 1.1 Antecedentes Históricos

Iniciemos con lo que dice el maestro Arellano García: *“Tomamos como punto de referencia las siete partidas del Rey don Alfonso El Sabio, cuya ley V, Titulo VIII de la partida Quinta disponía: Cómo el señor de la heredad o de la casa puede echar della al arrendador que la arrendó ó la logó, si non pagar lo que prometió”*.<sup>1</sup>

Con el anterior razonamiento tal disposición se aplicó en la Nueva España durante la época colonial y aún en los primeros tiempos del México independiente.

El juicio de arrendamiento inmobiliario se le ha caracterizado por ser similar a un proceso sumario, por lo que a continuación expondremos el avance que se ha dado a través del tiempo respecto de este juicio y, lo encontraremos en:

- **Código de Procedimientos Civiles de 1872.**

Este ordenamiento fue el primer Código Procesal en nuestro Derecho Positivo Mexicano y lo expidió el Presidente Interino Sebastián Lerdo de Tejada, para que se observará en el Distrito Federal y la Baja California. “Este Código carece de exposición de motivos y consta de 2362 artículos y de 18 disposiciones transitorias; asimismo, constaba de veinte Títulos...”<sup>2</sup> los cuales en

---

<sup>1</sup> Arellano, García Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. Editorial Porrúa, S.A., México, 1987, pág. 41

<sup>2</sup> Cervantes, Martínez Daniel. La Oralidad y la Inmediatez en la Práctica Procesal, Editorial Angel Editor, México, 2008, pág. 28.



relación a nuestro tema, mencionaremos únicamente el Título VIII que se refería a los juicios sumarios, entre ellos se encontraba regulado lo concerniente a resolver conflictos entre arrendador y arrendatario, es decir aquellos en relación al pago de rentas, desocupación de predios urbanos o rústicos, etc.

- **Código de Procedimientos Civiles de 1880.**

El presente Código fue expedido por el Presidente Porfirio Díaz, el 15 de septiembre de 1880, "...con una vigencia a partir del 1 de noviembre de ese mismo año; y el mismo constaba de 2241 artículos y 3 transitorios, y está constituido por XXI Títulos..."<sup>3</sup>, nuevamente el más relevante en nuestra materia es el Título VIII, de los juicios sumarios. En este ordenamiento, al juicio de desocupación de predios rústicos o urbanos, se le da el carácter de juicio sumario.

El capítulo II del Título relativo a los juicios sumarios del citado código, compila las disposiciones referentes al juicio de desocupación que, "...procedía por la falta de pago de cuando menos dos rentas, para ser transformado posteriormente en el juicio especial de desahucio, según vemos."<sup>4</sup>

Ahora, bien la demanda de desocupación tenía dos periodos:

- I. El de providencia de lanzamiento; y
- II. El que es propiamente del juicio, que se ajustará a las disposiciones de los juicios sumarios o verbales, según su cuantía.

---

<sup>3</sup> Ibidem, pág. 36

<sup>4</sup> Castrillón, y Luna Víctor M. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, 2004, pág. 491.

Dicha regulación se asemejaba a la regulación del juicio especial de desahucio. Señala Becerra Bautista “que en anteriores códigos el procedimiento era contemplado como juicio de desocupación. Agrega que el vocablo *desahucio* fue tomado de la legislación española”.<sup>5</sup>

- **Código de Procedimientos Civiles de 1884.**

Este Código fue expedido el 15 de mayo de 1884, por el Presidente Manuel González “...el cual tuvo vigencia tanto en el Distrito Federal como en el territorio de Baja California, a partir del 1 de junio de dicho año”.<sup>6</sup> Este ordenamiento difiere mucho de los dos Códigos mencionados con antelación, toda vez que éste se encuentra dividido “...en cuatro libros, y éstos con sus correspondientes Títulos, los que a su vez se encuentran subdivididos en Capítulos, así como que les precede un Título preliminar. Asimismo consta de 1952 artículos y de 6 transitorios...”.<sup>7</sup> En el cual encontramos al juicio sumario en el Libro Segundo, Título II, Capítulo I.

El Libro Segundo se trata de la Jurisdicción Contenciosa, el Título II es referente a los juicios extraordinarios, y en su Capítulo I regula el juicio sumario, “...estableciendo que son juicios sumarios:

1. Los de alimentos debidos por la ley.
2. Los de alimentos que se debían por contrato o testamento.
3. Los de aseguramiento de alimentos.
4. **Los que versaban sobre el pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos, o sobre cualquier otra cuestión relativa al Contrato de Arrendamiento. (Éste procedía por la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido formalmente)**
5. Los que tenían por objeto el cobro de salarios debidos a jornaleros, dependiente o domésticos.

---

<sup>5</sup> Ibidem, pág. 485

<sup>6</sup> Cervantes, Op. Cit. pág. 37

<sup>7</sup> Ibidem, pág. 38.

6. Los que tenían por objeto el cobro de honorarios debidos a los abogados, médicos y demás que ejercían una profesión, mediante un título expedido por la autoridad pública.
7. ...<sup>8</sup>

En este ordenamiento se reconocían como medios de prueba:

1. La confesión.
2. Los instrumentos públicos y solemnes.
3. Los documentos privados.
4. El juicio de peritos.
5. El reconocimiento o inspección judicial.
6. Los testigos.
7. La fama pública.
8. La presunción.

El Maestro Sánchez Medal nos señala que: “Durante más de medio siglo –de 1932 a 1985- se mantuvo estático el texto original del código civil sobre el contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del inquilino y los del arrendador”.<sup>9</sup>

- **Código de Procedimientos Civiles de 1932.**

Este código se expidió el 29 de agosto de 1932, por el Presidente, don Pascual Ortiz Rubio, y fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1 al 21 de septiembre de ese mismo año, teniendo su vigencia a partir del 1 de octubre de 1932.

---

<sup>8</sup> Ibidem, pág. 40

<sup>9</sup> Sánchez, Op. cit. pág. 234

El presente código está constituido por 939 artículos repartidos en Quince Títulos con sus correspondientes Capítulos, más otros 47 artículos dedicados al Título Especial de Justicia de Paz y Artículos Transitorios.

Dicho ordenamiento fue muy elogiado en su momento por distinguidos procesalistas, pues confiaba el desarrollo del procedimiento al juez, en el sentido que debía estar dotado de amplias facultades para buscar la verdad en beneficio no sólo de las partes, sino de la sociedad, y como novedad del mismo se introduce el capítulo Especial de Justicia de Paz.

Los juicios se rigen en base a la celeridad y rapidez en el proceso. Esta rapidez podía constituir o en el acortamiento de los plazos o en la limitación de los problemas que debía resolver el juez.

Los juicios sumarios, eran los procesos que por la naturaleza del derecho sustantivo requerían un trámite con brevedad de plazos o solemnidades.

Es significativo precisar que la "...reforma de 1973 suprimió en forma radical el vocablo *sumariamente* y derogó el *juicio sumario*, convirtiendo en *ordinarios* todos los procesos, con excepción de los que denominó juicios *especiales*. Esto se realizó en virtud de que el legislador tuvo la idea de dar agilidad a los procesos civiles y para lograrlo estableció el *juicio ordinario único*; abolió los juicios *sumarios* cuyos plazos eran breves y al convertirlos en ordinarios amplió los plazos, logrando que todos se unificaran en la ampliación de los términos judiciales, que ahora se prolongan al establecerse como días inhábiles todos los sábados del año".<sup>10</sup> Pero la reforma, tuvo que tomar en cuenta algunas cuestiones jurídicas que no pudieron entrar al juicio ordinario único, y se establecieron los juicios especiales, y se llevaron a las controversias de orden familiar los procedimientos sumarísimos derogados.

---

<sup>10</sup> Cervantes, Op. cit., pág. 62

Acciones que se tramitaban sumariamente:

- Los Alimentos.
- El Contrato de arrendamiento; lo referente a este contrato, al ser un contrato sinalagmático que crea recíprocamente derechos y obligaciones cuyo incumplimiento suscita controversias judiciales; dicho incumplimiento generalmente radica en: la de falta de pago de dos o más mensualidades, la cual permitía al arrendador iniciar y tramitar el juicio de Desahucio, según lo señalaba el artículo 489 del CPCDF antes de ser derogado.

El Juicio de Desocupación en el código de 1884 se fundaba en:

- El cumplimiento del término estipulado en el contrato,
- En el cumplimiento del plazo que el Código Civil fijaba para la terminación del contrato por tiempo indefinido,
- En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente;
- En las fracciones de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del contrato.

“Cuando se basaba en el falta de las pensiones convenida, el juicio sumario de desocupación tenía dos periodos: el de providencia de lanzamiento y el que era propiamente juicio”.<sup>11</sup>

- Incumplimiento de esponsales y calificación de impedimentos matrimoniales.
- Diferencias entre marido y mujer.
- Rendición de cuentas.
- Acciones hipotecarias y ejecutivas
- Los interdictos.

---

<sup>11</sup> Ibidem, pág. 73

- Consignación de pago.
- Etc.

“La palabra incidentalmente sustituyó a sumariamente y ahora se tramita en juicio ordinario todo procedimiento que podía surgir en los procesos universales y que antes de la reforma se tramitaban en juicio sumario. Por lo que los incidentes son pequeños juicios que tiende a resolver una controversia de carácter subjetivo, quien tiene relación inmediata y directa con el asunto principal”.<sup>12</sup>

A continuación mencionaremos cronológicamente algunos decretos que fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación en donde se reforman diversas disposiciones relacionados al juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario:

- **Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985**

En esta fecha se publicó el decreto por el que “...se reformaron y adicionaron diversas disposiciones legales relacionadas con el arrendamiento de inmuebles. El decreto en cuestión adicionó al CPCDF un nuevo título, el “décimo cuarto bis”, dedicado a regular un juicio especial para resolver “las controversia en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación”. Desde un principio se excluyó de este juicio especial, a los conflictos sobre desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades, que deberían continuar sustanciándose a través del juicio especial de desahucio”.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Ibidem, pág. 62

<sup>13</sup> Ovalle, Favela José. Derecho Procesal Civil, Séptima Edición, Editorial Harla, México, 1998, pág. 346

Sin embargo, dicho título recién adicionado contenía defectos graves, por lo que a través del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1987 tuvo que ser nuevamente reformado sustancialmente.

- **Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987**

Acorde a esta reforma, “el título pasó a ser el *décimo sexto bis*, aunque se siguió refiriendo sólo a las controversias sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y dejó vigente al juicio especial de desahucio”.<sup>14</sup>

- **Acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal**

“En el Boletín Judicial de 25 de febrero de 1985 se dio a conocer el Acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal del día 20 de febrero del mismo año, en el que se indica lo siguiente: ...

*“Primero. Con fecha veintiséis de febrero del año en curso, empezarán a funcionar quince JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, con jurisdicción en el Distrito Federal...”*<sup>15</sup>

*“Segundo. Los Juzgados... conocerán de todos lo asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles, con la denominación de JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO en términos de lo dispuesto por la*

---

<sup>14</sup>Ibidem, pág. 346

<sup>15</sup> Arellano, García Carlos. Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles Especiales, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 2000, pág. 384

*Sección Tercera, del Capítulo II, del Título Quinto de la mencionada Ley Orgánica...*<sup>16</sup>

En el presente decreto "...quedó reformada la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, para crear los juzgados del arrendamiento inmobiliario, a los que se otorgó competencia para conocer "de todas las controversia que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro curso, giro o destino permitido por la ley (artículo 60 D)."<sup>17</sup>

Como es de notarse, la competencia de los juzgados de arrendamiento inmobiliario comprendían no sólo los juicios contemplados en el título decimosexto bis, respecto a los conflictos sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, sino también el de los juicios de desahucio y, en general, de cualquier otro juicio que tuviera por objeto resolver litigios sobre el arrendamiento de bienes inmuebles cualquiera que fuese su destino o finalidad.

- **Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993**

En el presente decreto, "se publicó una nueva reforma al título décimos sexto bis. De acuerdo con el artículo primero transitorio de este decreto, la reforma debía entrar en vigor a los 90 días de la publicación del decreto en el Diario Oficial de la Federación; es decir, a partir del 19 de octubre de 1993".<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Ibidem, pág. 384

<sup>17</sup> Ibidem.

<sup>18</sup> Ovalle, Op. cit., pág. 347



- **Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de 1993**

En dicho decreto se publicó un segundo decreto, en el que se reformaron los artículos transitorios del primer decreto. “En el artículo primero del segundo decreto se estableció, como regla general, que las disposiciones contenidas en el primer decreto entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1998”.<sup>19</sup>

“Las salvedades a esta regla general se prevén en el artículo segundo transitorio, para las cuales el primer decreto entró en vigor a partir del 19 de octubre de 1993, y concierne a los inmuebles que:

- I. No se encuentran arrendados al 19 de octubre de 1993;
- II. Se encuentran arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993”.

Las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente por lo que se refiere a los inmuebles señalados en las tres fracciones citadas debe aplicarse a partir de esa fecha, el nuevo título decimosexto bis acorde con los artículos transitorios reformados.

Consecuentemente, “...los conflictos sobre arrendamiento de inmuebles que no queden comprendidos en ninguna de las tres fracciones transcritas, y particularmente los destinados a casa habitación que se encontraban arrendados al 19 de octubre de 1993, se deberán seguir sustanciando conforme al anterior título décimo sexto bis, y siempre y cuando

---

<sup>19</sup> Ibidem.

los juicios y procedimientos antes del 19 de octubre de 1998 (artículo tercero transitorio del segundo decreto)".<sup>20</sup>

- **Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 31 de julio de 1993**

En este decreto se derogan los artículos 489 a 499 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, resultado con ello la desaparición del juicio especial de desahucio y las controversias respectivas se deberían resolver conforme al Título Décimo Sexto bis, relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario

Quedando vigentes conforme a lo ordenado por los artículos segundo y tercero transitorios del Decreto de Reforma.

El autor Ovalle Fabela, señala que: "El título décimo sexto bis anterior regulaba un juicio muy similar al ordinario civil. En cambio, el nuevo título décimo sexto bis establece un juicio muy distinto del ordinario civil y de los demás juicios, a tal grado que más que de juicio especial, puede ser calificado como juicio de excepción, ya que no se limita a establecer modalidades y características frente al juicio ordinario sino que las prevé en relación con todos los demás juicios regulados en el CPCDF...".<sup>21</sup>

Las reformas más relevantes que se dieron en el año 1993 en esta materia son:

- El **artículo 42** se modificó al establecer que en los juicios de arrendamiento serán admisibles como medio de prueba las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, de las cuales las dos primeras podrán ser aprobadas con: "las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento

---

<sup>20</sup> Ibidem.

<sup>21</sup> Ibidem.

del juicio primeramente promovido”, y la última “y con copias certificada de la sentencia y copias del auto que la declaró ejecutoriada”.

A diferencia de otro juicio civil, además de estas pruebas, se permite “la inspección de autos”.

Sin embargo, dicho régimen es “restrictivo de la prueba para los juicios de arrendamiento inmobiliario podría ser impugnado por limitar el derecho de defensa en juicio que establecido en el artículo 14 de la Constitución. La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia ha señalado que para cumplir con este precepto constitucional es necesario que se dé a las partes una oportunidad razonable de probar sus afirmaciones; y al reformar al artículo 42 restringe esta oportunidad probatoria”.<sup>22</sup>

- De igual modo se reforma el **artículo 271** que nos señala: que para el caso de que el demandado, generalmente el arrendatario, no conteste la demanda, se presumirán confesados los hechos afirmados por el actor, y anteriormente dicho precepto preveía la presunción de contestación negativa.
- En el **artículo 960 fracción II**, nos hace referencia que se debe declarar desierta la prueba ofrecida, por causa imputable al oferente, cuando los testigos o peritos no comparezcan en la audiencia de ley, aunque hayan sido citados por el juez, sin embargo, resulta desacertado e injusto en este caso, pues compete al juzgador tomar las medidas necesarias para hacerlos comparecer, es decir, como multarlos conforme lo que dispone el código adjetivo civil, por lo que no puede ser imputable al oferente la incomparecencia de dichos sujetos. Por lo que al declarar desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente en este supuesto, puede dejar en estado de indefensión a alguna de las partes, no dando con ello la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución.

---

<sup>22</sup> Ibidem, pág. 348

- En el **artículo 961**, se suprime la *audiencia previa y de conciliación* en los juicios de arrendamiento inmobiliario, por lo que se restringió el procedimiento nuevamente al no respetar el objeto de dicha audiencia, la cual actualmente sí se celebra en el juicio ordinario civil.
  
- En el **artículo 962** establece que en los juicios de arrendamiento procederá un embargo precautorio sobre bienes propiedad de la parte demandada suficientes a garantizar la cantidad adeudada, en aquellos asuntos en que se demanden el pago de rentas atrasadas por dos o más meses. Este embargo ahora se extiende a cualquier tipo de juicio de arrendamiento inmobiliario en el que se reclame dicho pago, que anteriormente se encontraba previsto sólo para el juicio de lanzamiento en el artículo 498.
  
- En el **artículo 963** se establece que tendrá “como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento”. Nos señala el jurista Ovalle “Hay un doble error en este precepto:
  - 1) Se llama ejecutado al demandado, con el cual se está presuponiendo que el demandado siempre será condenado al pago de las prestaciones de la parte actora, y por lo mismo sufrirá los efectos de la ejecución de la sentencia de condena, y
  - 2) Para cumplir con la garantía de audiencia, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el demandado debe ser emplazado en el domicilio donde realmente viva, no así en el domicilio convencional. Sí el legislador, contrariando la opinión de nuestro más alto tribunal, establece una presunción legal absoluta de que el demandado vive en el inmueble motivo del arrendamiento, también podría

estar afectando el derecho de defensa en juicio consignado en el artículo 14 constitucional.”<sup>23</sup>

- En el **artículo 964**, en los juicios de arrendamiento inmobiliario los incidentes se resuelven hasta en tanto se dicte la sentencia definitiva. Además, en éste los incidentes nunca suspenden el procedimiento, a diferencia de los incidentes de los demás juicios civiles, que deben resolverse dentro de un plazo establecido a partir del último acto del incidente (artículo 88 CPCDF).
- En el **artículo 966**, en arrendamiento inmobiliario sólo se admite las apelaciones contra las sentencias definitivas en efecto “devolutivo”, es decir, la apelación admitida no suspende los efectos de la sentencia definitiva apelada, por ejemplo, la sentencia que condene al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, éste podrá interponer el recurso de apelación, mientras la Sala correspondiente resuelva, tendrá que desocupar la vivienda.
- **Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 09 de septiembre de 2009**

A partir del nueve de septiembre del año dos mil nueve se publicó en la Gaceta Oficial para el Distrito Federal los Decretos por los que se reforma el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal así como la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en la cual ésta última quedó derogado el artículo 53, en el cual establecía: *“Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro*

---

<sup>23</sup> Ibidem, pág. 349

*o destino permitido por la ley.*” En tal razón ya no existen los juzgados de arrendamiento, y actualmente quien conoce de dichas controversias será los juzgados civiles, como se advierte del precepto legal de la LOTSJDF que en lo conducente señalamos:

**Artículo 50.-** “Los Juzgados de lo Civil conocerán:

- I. De los asuntos de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda a la materia Familiar;
- II. ...;
- III. ...;
- IV. ...
- V. ...
- VI. De todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.
- VII. De los asuntos relativos a la inmatriculación judicial de inmuebles y demás asuntos referentes a la materia que establezcan las leyes, y
- VIII. De los demás asuntos que les encomienden las leyes”.

En el citado decreto se realizaron diversas reformas, modificaciones o derogaciones al código de procedimientos civiles del Distrito Federal, sin embargo, sólo nos interesa aquellas que se hicieron relativas al juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario que versaron únicamente sobre el tema de las apelaciones, las cuales quedaron reglamentadas como sigue:

ANTES DE LA REFORMA:

**Artículo 965.-** “Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

- I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y
- II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria”.

DESPUÉS DE LA REFORMA

**Artículo 965.-** . . .

- I. ...
- II.- Se deroga.

Así tenemos que se deroga la fracción donde se contemplaba que la apelación extraordinaria en materia de arrendamiento no es procedente, pues dicho recurso no tiene como finalidad revocar, confirmar o modificar una resolución, sino nulificar todo lo actuado en primera instancia, situación que el Legislador no consideró procedente al juicio en comento.

ANTES DE LA REFORMA:

**Artículo 966.-** “En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo”.

DESPUÉS DE LA REFORMA

**Artículo 966.-** “En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, tratándose de las resoluciones dictadas antes de la sentencia definitiva y se substanciarán en los términos previstos por el artículo 692 Quáter.

La apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva procederá en efecto devolutivo de tramitación inmediata.

Tratándose de resoluciones dictadas con posterioridad a la sentencia definitiva procede la apelación en el efecto devolutivo de tramitación inmediata, salvo los casos de excepción previstos en la parte general de juicio ordinario civil”.

En relación con esta reforma, el legislador está precisando que también aquellas apelaciones que se interpongan con posterioridad a la sentencia definitiva procede el efecto devolutivo, adicionándose “...salvo los casos previstos en la parte general del juicio ordinario civil”, e insiste que su trámite debe ser “inmediato”.

### **1.1 Concepto de Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario**

El Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario es considerado un juicio especial y se encuentra regulado en su parte sustancial por el Código Civil Vigente para el Distrito Federal y su parte adjetiva por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a efecto de resolver con rapidez y con eficacia los conflictos relativos al arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación, como aquellos destinados al comercio.

El jurista Francisco José Contreras Vaca nos señala que la Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario: “Es el proceso especial en virtud del cual el tribunal, ejercitando su facultad jurisdiccional, resuelve de manera pronta y expedita, los conflictos existentes en el arrendamiento de bienes inmuebles.”<sup>24</sup>

Demetrio Sodi comenta: “es el juicio de la controversia legal entre dos o más personas ante un juez autorizado para decir con su sentencia”.<sup>25</sup>

Hugo Alsina lo define: “es una serie de actos ejecutados por las partes y el juez tiene a un fin común: la sentencia”.<sup>26</sup>

En teoría se supone que el Juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, es un procedimiento concentrado y breve, pues se desarrolla en una sola audiencia llamada “audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia” en la cual debe desahogarse los elementos de convicción (pruebas) en el orden que determine el juez, basándose en su preparación, por costumbre se inician con las del actor y después con las del demandado, como dice el famoso principio “primero en tiempo, primero en derecho”, enseguida se oyen los alegatos de ambas partes, expresando lo que a su derecho convenga, y por último el juez debe dictar la sentencia de manera inmediata como lo establece el artículo 961 fracción III del código de procedimientos civiles vigente para el Distrito Federal, dicha resolución debe ser breve y concisa.

---

<sup>24</sup> Contreras, Vaca Francisco José. Derecho Procesal Civil, Vol. 1, Editorial Oxford, México, 2005, pág. 87

<sup>25</sup> Sodi, Demetrio. La Nueva Ley Procesal, Tomo I, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1946, pág. 182

<sup>26</sup> Alsina, Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Segunda Edición, Tomo I, Argentina Editorial Ediar, S.A., 1963, pág. 447



El citado procedimiento especial sobre conflictos de arrendamiento inmobiliario, introduce diversas modalidades para su tramitación, pues requiere para el ejercicio de cualquiera de las acciones (pretensiones) previstas en el Título Décimo Sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que la parte interesada acompañe a su demanda el contrato de arrendamiento, como base de su acción, sin el cual no se dará trámite a su petición. (artículo 958 del CPCDF)

Los plazos y términos se acortan, pues a diferencia del juicio ordinario civil, la demanda debe contestarse en el término de cinco días, y es el mismo lapso para la reconvenición.

En este juicio los incidentes no suspenden el procedimiento, y se tramitan de manera breve, al presentar un escrito, debiendo contener éste las formalidades que establece el artículo 255 del CPCDF y en su caso ofrecer sus pruebas.

El artículo 957 del Título Décimo Sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece un procedimiento especial, de carácter sumario, aun cuando no lo exprese la ley, para la resolución de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Se tramitará en la vía especial sobre arrendamiento inmobiliario todo juicio que tenga por objeto:

1. Las controversias que surjan entre arrendador y arrendatario en los términos del Título Sexto, capítulos I al V, del Código Civil; que comprende los artículos 2398 a 2458;
2. Las acciones que se intenten contra el fiador, que haya otorgado fianza de carácter civil;

3. Las acciones que se intenten contra terceros por controversias derivadas del arrendamiento; y
4. Las acciones que intente el arrendatario para exigir a su arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448 J del Código Civil del Distrito Federal.

En conclusión, tenemos que la controversia de arrendamiento inmobiliario va a proceder tratándose de todos aquellos conflictos que se susciten con motivo del arrendamiento de inmuebles, también aquellos que proceden contra el fiador, de igual manera cuando el arrendatario demande daños y perjuicios.

### **1.2 Procedimiento de las Controversia de Arrendamiento Inmobiliario.**

Es importante recordar que el proceso no se produce en forma instantánea, sino se desarrolla a través del tiempo mediante una sucesión de actos que tienen que realizarse en forma cronológica, es decir, primero agotamos una etapa y después se continúa con la siguiente.

Algunos autores señalan como etapas procesales en la mayoría de los juicios, incluyendo al juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario las siguientes:

- I. Etapa preliminar
- II. Etapa postulatoria
- III. Etapa probatoria
- IV. Etapa de alegatos
- V. Etapa de sentencia
- VI. Etapa impugnativa
- VII. Etapa Ejecutiva

De las anteriores la etapa preliminar, impugnativa y ejecutiva consideramos que no se dan en todos los procesos, sino en forma eventual, y en cuanto hace a la preliminar tiene como característica no formar parte en el juicio ordinario civil; es decir, considerando que el proceso civil se inicia con la demanda, y esta etapa se lleva a cabo antes de ella. La etapa impugnativa no siempre se da, ya que no todas las sentencias son objetadas. La ejecutiva no se presenta en todos los procesos, considerando que no todas las sentencias proceden de una ejecución.

- l) Etapa preliminar; eventualmente se da esta etapa y en todo caso se lleva a cabo antes de la demanda –por lo que no se trata de una etapa procesal sino de un trámite anterior de la demanda- Un claro ejemplo, es cuando se promueven medios preparatorios a juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario con el objeto de demostrar la posesión o tenencia del bien inmueble materia del arrendamiento.

Una vez incoada una demanda el litigante la presentará en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a efecto de que por su conducto se turne al juzgado civil correspondiente, el cual se encargará de dar trámite al nuevo asunto.

Entonces tenemos que el encargado de Oficialía de Partes del Juzgado quien es el encomendado de traer al juzgado todas las demandas iniciales, procederá a registrar éstas en el libro de gobierno que se lleva para tal efecto en cada uno de los juzgados, los datos de la demanda que se deben asentar, los cuales son: nombres del actor, demandado, juicio así como los documentos. Ya registrado se pasa la demanda y anexos, que por lo general el Juez encomienda al secretario de acuerdos correspondiente, al secretario conciliador o en su caso a los pasantes de derecho la recepción de las demandas iniciales, quienes a su vez se encargarán de revisar que cumplan con los requisitos que establece el artículo 255 y 95 del CPCDF a efecto de dictar el auto admisorio de demanda.

## II) **Etapa postulatoria;**

Es aquella etapa del proceso donde las partes exponen al juez sus pretensiones, los hechos y preceptos jurídicos que sirven de fundamento para su acción o su excepción.

La parte interesada elabora su demanda, la cual será el acto que inicial el proceso y debe esta ser conforme a los requisitos que establece el artículo 255 del CPCDF: “*Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresaran*”:

### ***I. El tribunal ante el que se promueve;***

Este requisito es indispensable, pues se señalará el Juez competente en Turno, el cual será quien conocerá del asunto, de acuerdo a las reglas que establece el artículo 156 del CPCDF.

### ***II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;***

Al elaborar la demanda debe señalar el nombre completo del promovente, señalando si promueve por propio derecho (debiendo tener la capacidad legal) o por conducto de apoderado, representante o mandatario judicial y domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio (por lo general es el domicilio del despacho del abogado), si no lo hace, no se dejará de recibir la demanda, pero será motivo de prevención por parte del juez atento a lo que dispone el artículo 112 del CPCDF, es decir, si no señala domicilio las subsecuentes notificaciones le surtirán por Boletín Judicial.

### ***III. El nombre del demandado y su domicilio;***

El actor tendrá que hacer mención del nombre de la persona física o moral de la cual pretendemos obtener algo mediante el ejercicio de la acción intentada, también se tendrá que señalar su domicilio, que en este caso debe ser el del bien inmueble

arrendado, en relación a lo dispuesto por el artículo 963 del CPCDF, sin estos requisitos no se le dará trámite a nuestra demanda.

Si no se cuenta con el domicilio del demandado (inquilino) deberá manifestar al Juez que gire los oficios correspondientes al IFE (Instituto Federal Electoral), SETRAVI (Secretaría de Transporte y Vialidad), TELMEX (Teléfonos de México) y demás dependencias a efecto de que rindan su informe correspondiente, y en caso de que dicho informe resulte la inexistencia del domicilio en su base de datos, se proceda al emplazamiento a través de edictos.

***IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;***

A éste se le denomina capítulo de prestaciones, que por lo general es lo que se reclama al demandado, en este tipo de juicios, por lo general solicitan el pago de pesos, es decir, el pago de rentas no pagadas, en consecuencia, demandan la rescisión del contrato y la desocupación del inmueble materia de arrendamiento.

***V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.***

***Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;***

Esto es, el actor deberá narrar en los hechos en que funde su acción, narrándolos con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación, indicando los documentos públicos (copias certificadas de medios preparatorios a juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario) y privados (contrato de arrendamiento) que pretende probar cada hecho, si cuenta con ellos o no, también indicará las personas que hayan presenciados los hechos.

***VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;***

En este punto, el actor deberá mencionar los preceptos jurídicos que son aplicables al juicio que trate, sin embargo, es preciso señalar que si omite este requisito, se debe aplicar una de las máximas del derecho que dice: “*dame los hechos y te daré el derecho*”. No obstante, el litigante que elabore el escrito de demanda, deberá tener cuidado en no fundar su acción en preceptos derogados. Esto es, por que actualmente siguen promoviendo el juicio especial de desahucio en el Distrito Federa, mismo que se encuentra derogado.

***VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez, y***

Este requisito será necesario para determinar la competencia en razón de la cuantía.

***VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego ,indicando estas circunstancias;***

Al no contar con la firma al calce del escrito de demanda, se desechará de plano. Pues se trata de un requisito esencial y muy importante, dado el caso de que el promovente no sepa firmar, deberá estampar su huella digital firmando otra persona a su ruego, pero indicando dicha circunstancia.

***IX. ...***

Presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, que no podrán ser otros que los expresados en el artículo 95 del CPCDF.

**Artículo 95.-** “A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:

- I. El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, o bien el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio...
- II. Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en que el demandado funde sus excepciones. Si no los tuvieren a su disposición, acreditarán haber solicitado su expedición ...

III. Además de lo señalado en la fracción II, con la demanda y contestación se acompañarán todos los documentos que las partes tengan en su poder y que deban de servir como pruebas de su parte y, los que presentaren después, con violación de este precepto, no les serán admitidos, salvo de que se trate de pruebas supervenientes, y

IV. Copias simples o fotostáticas, siempre que sean legibles a simple vista, tanto del escrito de demanda como de los demás documentos referidos, incluyendo la de los que se exhiban como prueba según los párrafos precedentes, para correr traslado a la contraria.

Las cuatro fracciones del citado precepto son requisitos para dar trámite a la demanda, siendo necesario relacionar la última fracción con el artículo 103 de dicho ordenamiento:

**Artículo 103.-** La omisión de las copias no será motivo para dejar de admitir los escritos y documentos que se presenten en tiempo oportuno. En este caso, el juez señalará, sin ulterior recurso, un término que no excederá de tres días para exhibir las copias, y si no se presentasen en dicho plazo, las hará el secretario a costa de la parte que las omitió.

Se exceptúan de esta disposición los escritos de demanda principal, reconvenzional o incidental y en los que se pidan liquidaciones, que no serán admitidos si no se acompañan de las copias correspondientes.

Observándose en el segundo párrafo de este precepto, cuales escritos se podrán dejar de admitir.

En esta etapa el juez debe resolver sobre la admisión de la demanda (la cual debe presentarse por escrito y reunir los requisitos que establece el artículo 255 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

Una vez presentada la demanda, el juez podrá:

- 1) Admitir
- 2) Prevenir
- 3) Desechar

- 1) Admite: Cuando a criterio del juez decide admitir la demanda al reunir los requisitos legales que establece el artículo 255 del CPCDF, y anexó los documentos y copias fotostáticas suficientes, lo cual significa que se le dará trámite y se ordenará se haga del conocimiento al demandado mediante el emplazamiento, a efecto de que produzca su contestación.

- 2) Previene: el juez prevendrá cuando nota que la demanda no reúne los requisitos legales, es decir, cuando no exhibe algún documento necesario o no se exhiben copias de traslado, para lo cual dictará una prevención con fundamento en el artículo 257 del CPCDF para que aclare, corrija o complemente la demanda, concediéndosele un plazo máximo de cinco días, y en caso de no hacerlo transcurrido el plazo el juez desechará de plano
  
- 3) Desecha: cuando el juez estima que la demanda no cumple con los requisitos legales, cuando estos son: insalvables o insubsanables, la desecha de plano y ordena la devolución de los documentos que acompañó a la demanda, y se pongan a disposición de la actora y lo recoja cuando desee.

Si el Juez admite la demanda, ordenará la elaboración de la cedula de notificación o exhorto respectivo corriéndole traslado a la parte demandada, señalando el juez en el auto admisorio fecha para la celebración de la llamada audiencia de ley, que deberá fijarse dentro de los cuarenta y cincuenta días posteriores a la fecha que se dicte auto de admisorio de demanda, el demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvención dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento, sino contesta se le tiene por rebelde.

Si hubiera reconvención se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita; y en caso de que el demandado oponga excepciones deberá dar vista a la parte actora, por tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga respecto a sus excepciones.

Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento (artículo 963 del CPCDF), esto es, para efecto de realizar el



emplazamiento a la parte demandada (arrendatario) debe llevarse a cabo en el bien inmueble materia del arriendo, siempre y cuando no se haya pactado lo contrario en el contrato respectivo.

En caso de que en dicho juicio se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la parte demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que acredite se encuentre al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas. (artículo 962 del CPCDF)

Una vez contestada la demanda y en su caso, la reconvenición, o transcurrido los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no, asentando el motivo por el cual no se admitió dicha probanza y en que fundamentos legales se basó, señalando que queda a cargo de los oferentes la preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen en la audiencia de ley.

En conclusión, esta etapa se conforma con la demanda, su contestación, reconvenición y su contestación, con ello tenemos la fijación de la litis.

### **III) Etapa probatoria,**

Como ya mencionamos en la etapa postulatoria, las partes hacen del conocimiento del juez los hechos controvertidos, pues éste desconoce de ellos y va a tener noticia a través de lo que las partes le indiquen en su escritos respectivos, hasta entonces el juez ya tendrá referencia de los hechos, pero también es importante que las partes acrediten estas afirmaciones a fin de que el juez mediante el conocimiento de los hechos pueda resolver el conflicto. Esta etapa es donde la partes tratan de acreditar sus afirmaciones, donde el juez dictará resolución sobre qué pruebas admite o no a las partes; en dicho auto ordenará la preparación de las pruebas, en este

procedimiento la preparación siempre es a cargo de las partes quienes deberán de presentar a sus peritos, a sus testigos y demás pruebas, a menos que acrediten la imposibilidad para hacerlo, en tal caso el juez deberá expedir oficios, cédulas de notificación, a fin de que se reciba el día de la audiencia más tardar. Las pruebas que no se preparen se dejarán de recibir y se declararán desiertas, por causas imputables al oferente.

En la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

1. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas, o en el caso de que el oferente de la prueba demuestre la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna prueba que le haya sido admitida, el juez en auxilio del oferente deberá expedir oficios o citaciones respectivas a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar el día que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia.

La celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia a que se refiere el artículo 961 del CPCDF se desarrollará conforme las siguientes reglas:

1. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;
2. De no lograrse la amigable composición se pasará el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que

la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

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

Respecto de los incidentes, éstos no suspenderán el procedimiento. Se tramitará en los términos del artículo 88 del CPCDF, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

#### **IV) Etapa de Alegatos.-**

Los alegatos van a ser aquellos argumentos de forma oral que hacen las partes al juez una vez concluida la recepción de pruebas, por lo que se debe conceder el uso de la palabra a las partes, con el fin de crear conciencia, haciendo saber que con las pruebas aportadas, se han probado los hechos de la demanda, de la contestación a la demanda, de la reconvención y su contestación de la misma, así como las excepciones sí es que se plantearon. Esta etapa en la práctica sólo es un mero formulismo, toda vez que se traduce en hacer constar en el acta que: "las partes alegaron lo que a su derecho convino".

Formular los alegatos no significa ventaja alguna, así como el no formularlos significa una desventaja.

## V) Etapa de Sentencia

Una vez concluida la etapa de alegatos el juez hace la cita para sentencia que significa que el expediente queda a disposición para dictar sentencia definitiva, la cual se debe dictar de inmediato en materia de arrendamiento inmobiliario, tal como se advierte del artículo 961 fracción III del CPCDF:

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

I. ...

II. ...

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

Es preciso mencionar que la sentencia definitiva va ser aquella que resuelve el fondo de un asunto.

### Requisitos substanciales de la Sentencia:

#### 1.- Principio de exhaustividad.-

Debe ser clara y precisa, cuando las cuestiones fueran varias deberá hacerse pronunciamiento, respecto de cada una de ellas, absolviendo o condenando.

#### 2.- Principio de Congruencia.-

Debe ser congruente con las cuestiones planteadas en la litis, (la demanda, la contestación, reconvencción y su contestación) en el entendido que ésta no puede contener cuestiones que no le fueren planteadas por las partes.

#### 3.- Principio de Motivación.-

La sentencia deberá estar fundada y motivada en preceptos y principios jurídicos, expresando los razonamientos por los cuales estima procedente o no una acción en su caso una excepción, porque se concede o se niega valor probatorio a una prueba, porque se condena o se absuelve.

Las partes de la sentencia son:

1) Preámbulo:

Se indica el lugar y la fecha en que se dicta la resolución, así como la identificación de las partes y el carácter con que se litiga, la vía intentada, y un resumen de lo reclamado.

2) Resultados:

Es donde el Juez hace una narración de tipo histórico de todo aquello que aconteció durante el desarrollo del proceso, iniciando con la demanda concluyendo con la cita para sentencia.

3) Considerandos:

Aquí el juez hace razonamientos jurídicos e indica los preceptos legales que le sirven de fundamento para dictar la sentencia. En la cual señalará si resulta procedente una acción o una excepción, por qué concede o niega valor a una prueba, por qué condena o absuelve.

4) Puntos Resolutivos:

Es un resumen de los considerandos, donde se señala si el juez fue competente para conocer del asunto, que ha procedido la acción o la excepción, si se condena o se absuelve y, en caso de que se condene el número de días que se concede al vencido para cumplir con la sentencia.

Finalmente se indica si se trata de una sentencia definitiva o una interlocutoria, el nombre del juez, el juzgado a su cargo y la firma del secretario de acuerdos que autoriza y da fe.

Una vez dictada la sentencia definitiva, cualquiera de las partes podrán solicitar se declare ejecutoria la misma, y se dice que causa ejecutoria cuando ya no puede ser modificada o revocada. Y esta causa ejecutoria de dos formas:

## 1.- Por ministerio de ley: en los casos que señala el artículo 426 del CPCDF

**Artículo 426.-** “Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria. Causan ejecutoria por ministerio de ley:

I. Las sentencias pronunciadas en juicios cuyo monto sea hasta de doscientos doce mil cuatrocientos sesenta pesos.

Dichas cantidades se actualizarán en los términos del artículo 62. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los jueces de lo familiar y los reservados a los jueces del arrendamiento inmobiliario.

II. Las sentencias de segunda instancia;

III. Las que resuelvan una queja;

IV. Las que dirimen o resuelven una competencia, y

V.- Las demás que se declaran irrevocables por prevención expresa de la ley.

VI. Las sentencias que no puedan ser recurridas por ningún medio ordinario.

## 2.- Por declaración judicial en el caso que señala el artículo 427 del CPCDF

**Artículo 427.-** “Causan ejecutoria por declaración judicial;

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

II. Las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley; y III. Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos legales, o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula”.

Si se presenta el caso de que alguna de las partes o ambas interponen algún recurso de impugnación en contra de la sentencia definitiva, los cuales pretende regularmente modificar, revocar, subsanar o anular un acto procesal. Lo hará valer la parte inconforme presentado un escrito ante el juez que conoce del asunto en cual deberá expresar:

- Los razonamientos jurídicos por los cuales el impugnador ataca la validez o la legalidad del acto procesal.
- Los preceptos que debió aplicar, aquellos que dejó de aplicar o aplicó mal y cómo debió resolverse.

Los recursos que más se interponen en materia de arrendamiento inmobiliario son los recursos de apelación y el recurso de queja, por lo que procederemos a dar una breve explicación de su procedibilidad:

**Recurso de apelación:**

Es aquel que procede contra todo tipo de autos y sentencias. La tramitación va a depender del efecto en que se admita:

Los efectos son: preventivo, devolutivo y suspensivo, en materia de arrendamiento sólo es procedente el efecto devolutivo pues es el único admisible por la ley adjetiva civil:

Procede contra:

- Autos provisionales y definitivos,
- Sentencia interlocutorias, y
- Sentencia definitiva.

Tratándose de ésta última, en los asuntos de alimentos y de arrendamiento inmobiliario, significa que una vez planteada la apelación no se suspende el trámite, el cual continúa en forma paralela con la apelación. Se envía a la sala el denominado cuaderno de constancias (expediente principal) y permanece la sección de ejecución en el juzgado, este cuaderno no es otra cosa sino una copia certificada de las constancias de autos.

Para la tramitación de apelaciones, respecto del presente juicio se estará a lo siguiente:

1. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

2. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria. En la reformas del 9 septiembre de 2009 ésta disposición se deroga.
3. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, tratándose de las resoluciones dictadas antes de la sentencia definitiva y se substanciarán en los términos previstos por el artículo 692 Quáter.
4. La apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva procederá en efecto devolutivo de tramitación inmediata.
5. Tratándose de resoluciones dictadas con posterioridad a la sentencia definitiva procede la apelación en el efecto devolutivo de tramitación inmediata, salvo los casos de excepción previstos en la parte general de juicio ordinario civil.

### **Recurso de queja:**

Procede contra las resoluciones del juez que generalmente son denegatorias, como son las siguientes:

- a) Desecha la demanda,
- b) Desconoce de oficio la personalidad con que se ostenta el actor,
- c) Denega la apelación.

Se presenta el escrito ante el juez de primera instancia manifestando los motivos de la inconformidad (agravios). Una vez admitida, el juez dispone de tres días para remitir a la sala el expediente y un informe justificado. Llegados estos a la Sala ésta dispone de tres días para resolver.

Las etapas procesales anteriormente detalladas, es necesario constreñir que en la práctica civil no se mencionan como tal dentro del desarrollo del proceso, es decir, no se menciona donde



inicia una o sigue otra, sino es como doctrinalmente nos marcan diversos autores se lleva a cabo un juicio.

## CAPITULO IV.-

### **1.- PROPUESTA DE RESTITUIR EN LOS JUICIOS DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN.**

En el presente capítulo trataremos el objeto de la presente investigación de tesis, el cual es lograr la restitución de la audiencia previa y de conciliación respecto de los juicios de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, toda vez que la figura de la conciliación, no cumple su función jurídica como debiera, pues en principio, el Secretario Conciliador en dichos Juicios, no lleva a cabo todos los supuestos que establece el artículo 60 de la LOTSJDF.

En tal razón estudiaremos a fondo la figura de la conciliación.

#### **1.1 Concepto de Conciliación**

El vocablo “conciliación” deriva del latín *conciliatio, conciliatoris* y se refiere a la acción y efecto de conciliar. A su vez, “conciliar” también proviene del latín *conciliare* que significa: Componer y ajustar los ánimos de los que estaban opuestos entre sí. También puede significar: Conformar dos o más proposiciones o doctrinas al parecer contrarias. Por su parte conciliador, del latín *conciliator, conciliatoris*, es la persona que concilia y es propenso a conciliar.

En lo que atañe a la depuración procesal, respecto al significado gramatical por depuración que deriva del latín *depurare* el cual es un verbo y lo entendemos como la acción y efecto de depurar, que significa: limpiar, purificar. Limpiar, del latín *limpidare, que hace alusión a* quitar imperfecciones y defectos. Purificar, del latín *purificare, de purus, puro y facere, hacer, alude al* hecho de limpiar toda imperfección. Por lo que procesalmente entendemos por ésta, como el

quehacer que se realice, dentro del proceso civil, con el fin de eliminar las imperfecciones y defectos.

En nuestro código de procedimientos civiles se contempla una etapa forzosa en el juicio ordinario civil en la que se hace el intento de “conciliar a las partes” con la intervención del Secretario Conciliador, y de no lograrlo se pasa a la depuración del proceso, por lo que es necesario aplicar también dicha audiencia en los juicios de controversia de arrendamiento.

Añadiremos para mejor entendimiento las siguientes acepciones:

Nos menciona en su Diccionario el jurista Eduardo Pallares que “... conciliación es la avenencia que sin necesidad de juicio de ni ninguna clase, tiene lugar entre las partes que decienten acerca de sus derechos en un caso concreto y, de las cuales una trata de entablar un pleito contra la otra” y que: “En nuestro derecho, solo se exige la conciliación previa en la justicia laboral”.<sup>1</sup> De lo anterior, consideramos que no es del todo cierto, ya que en materia civil, actualmente también se encuentra regulada por el código de procedimientos civiles la figura de conciliación.

Andrés de la Oliva, nos señala que conciliación es: “... un instituto jurídico tendiente a evitar, mediante acuerdo previo concluido en la presencia de un juez o autoridad, que se produzca (o, excepcionalmente, que siga adelante) entre varios sujetos un proceso jurisdiccional sobre asunto litigioso civil. La conciliación, cuyo intento previo (antes de interponer demanda) era, en general, un requisito de procedibilidad, hoy es potestativo, en la jurisdicción civil.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Pallares, Op. Cit., pág. 167

<sup>2</sup> Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid, 2007, pág. 356

El Diccionario Jurídico Mexicano define a la conciliación, como: "...el acuerdo a que llegan las partes en un proceso, cuando existen controversias sobre la aplicación o interpretación de sus derechos, que permite resulte innecesario dicho proceso".<sup>3</sup>

Asimismo, para Piero Calamandrei, dice: "que la conciliación es como un caso de jurisdicción voluntaria, por estar estrechamente coordinada con el ejercicio de la verdadera jurisdicción, se tiene en la función de conciliación a cierto órgano judicial y, de un modo especial a aquel de ello que precisamente de esta función, toma el nombre de juez conciliador".<sup>4</sup>

José Chiovenda llama a la conciliación dada entre las partes, como: "...la amigable composición que se presenta ante un magistrado con la facultad y el deber de intentar la conciliación de dichas partes, a la cual se dirige también como una componenda procesal".<sup>5</sup>

En sentido amplio, se entiende a la conciliación como: "... acuerdo de dos personas en litigio que se realiza con el objeto de poner fin a un juicio o pleito".<sup>6</sup>

También podemos señalar que la conciliación es el "acuerdo celebrado entre quienes se encuentran ante un conflicto de intereses con objeto de evitar un juicio o poner rápido fin a uno ya incoado (sin correr todos los trámites que, en un otro caso, sería preciso para incluirlo)".<sup>7</sup>

Luis Alcalá Zamora y Guillermo Cabanellas de Torres en su Tratado de Política Laboral y Social definen a la conciliación como: "... un acto, un procedimiento y un posible acuerdo"<sup>8</sup>, tal razonamiento lo podemos aplicar en materia civil, pues el acto se dará cuando produce el

---

<sup>3</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1981, pág. 568.

<sup>4</sup> Calamandrei, Piero. Instituciones del Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas, Europa-América, Estudios Preliminares por Santiago Sentis Melendo, Buenos Aires, Argentina, 1973, pág. 197.

<sup>5</sup> Chiovenda, José. Derecho Procesal Civil, Editorial Cárdenas, Editorial y Distribuidor, pág. 425.

<sup>6</sup> Diccionario Jurídico, Editorial Claridad, S.A., Argentina, 1994, pág. 85

<sup>7</sup> Diccionario de derecho, Op. cit.,, pág. 178

<sup>8</sup> Alcalá, Zamora y Castillo Luis y Cabanellas de Torres Guillermo. Tratado de Política Laboral y Social, Editorial Heliasta S-R-L, Buenos Aires Argentina, 1972, pág. 175.

intercambio de puntos de vista, es decir, de sus pretensiones y excepciones; por procedimiento, la formalidad legal con que debe dar a conocer al juez el mutuo acuerdo de conciliar un problema jurídico y, como arreglo, lo convenido por la partes.

El jurista Francisco José Contreras Vaca nos dice que la conciliación en el proceso: “Es el acuerdo a que llegan las partes dentro del juicio y antes de que se ejercite la facultad jurisdiccional para solucionar sus diferencias, por lo general con el auxilio del tribunal, quien les propone alternativas para dirimir el conflicto, el cual, una vez aprobado por el juez, se eleva a la categoría de cosa juzgada, por lo que los obliga a estar y pasar por él en todos sus términos, como si se tratara de una sentencia firme”.<sup>9</sup>

Los autores que hemos citado, coinciden que la conciliación es suficiente para satisfacer la necesidad de los contendientes, para dar por terminado su conflicto, trayendo consigo no agotar todo el procedimiento, el cual debe ser debidamente formalizado en un convenio judicial.

En razón de lo anterior, entendemos por conciliación, jurídicamente considerada, el acto judicial que se puede dar entre el actor y el demandado en la audiencia previa y de conciliación o en su caso, en cualquier momento del proceso ante la autoridad judicial, la cual recae en el servidor público llamado Secretario Conciliador, a efecto de arreglar y transigir amigablemente sus respectivas pretensiones y excepciones, quedando todo lo pactado en el clausulado del convenio celebrado y dicha acta obrará en el expediente, trayendo consigo el no agotar todo el proceso.

Es preciso que señalemos, la diferencia que distingue a la conciliación con la transacción, pues en la práctica en los juzgados civiles, al momento de llevarse a cabo la celebración de la audiencia de ley, el juez hace referencia *“el celebrar un convenio hay sacrificios recíprocos, nadie gana, nadie pierde”*, por lo que es importante, ser menester dicha distinción. El jurista Eduardo

---

<sup>9</sup> Contreras, Op. cit., pág. 93-94

Pallares nos señala en su Diccionario: “Para que haya transacción es indispensables que haya sacrificios recíprocos de las 2 partes en lo concerniente a sus derechos o pretensiones sobre los que disputan y por los cuales es posible un juicio futuro o tiene su causa el que ya existe. En cambio, la conciliación no exige dicho sacrificio”<sup>10</sup>. “Tiene lugar también cuando una de las partes reconoce plenamente las pretensiones de su contraria. Lo propio de la conciliación es que se evita un pleito futuro o se termina uno presente por una avenencia de las partes, por su mutuo acuerdo y sin necesitar la intervención jurisdiccional del conciliador”.<sup>11</sup>

En la experiencia nos damos cuenta, que cuando las partes quieren transigir o tienen la finalidad de conciliar, ceden en parte o totalmente sus derechos, es decir, se sacrifican de sus pretensiones, pues tienen el temor de un pleito, por lo que consideramos que no debe ser elemento para que los contendientes cedan sus derechos, en razón de lo anterior se oye decir a los Secretarios de Acuerdos “*vale más un mal arreglo, que un buen pleito*”. Razonamiento carente de ética profesional.

## 1.2 Antecedentes Históricos

Para poder desarrollar el presente trabajo de tesis, es necesario analizar los antecedentes históricos de la figura de la conciliación, los cuales los hallaremos en la antigua legislación romana, francesa y española, por lo que recurriremos un poco a la historia.

### Roma

La forma más antigua de comparecer ante los Tribunales con el fin de hacer valer ciertos derechos al verse violados, fue a través de las *legis actione* (acciones ley) que estuvieron probablemente en vigor desde el origen de la antigua Roma.

---

<sup>10</sup> Pallares, Op. cit., pág. 168

<sup>11</sup> *Ibíd.*

Es preciso señalar que estas leyes estaban reservadas única y exclusivamente para los ciudadanos romanos, en las que se llamaba reo a quien propiciaba el juicio (actor) y de igual manera al demandado.

En estas acciones su procedimiento se componía de frases sacramentales y determinadas de forma rigurosa, las cuales debía llevarse a cabo delante del magistrado y en ellas "*Las partes cuya presencia era necesaria, procedían a sus riesgos, de tal manera que las palabras que pronunciaban las determinaban con toda precisión según los términos de la ley o la costumbre y el error más pequeño traía consigo la pérdida del proceso*".<sup>12</sup> En consecuencia, tenemos como característica de estas acciones a la solemnidad.

En este tipo de proceso, la figura de la conciliación no tenía cabida, en virtud de que el procedimiento era muy riguroso, rituales demasiados estrictos, con requisitos rígidos. Un litigante principiante requería asesoramiento explícito de los sacerdotes, tenientes primigenios de estos conocimientos; y si éste cometía un error, por mínimo que pareciera, perdía el proceso, de tal forma que debían seguir forzosamente las formalidades establecidas en la ley o en la costumbre.

Posteriormente, por las deficiencias de las acciones de la ley, esto es, la dificultad de memorizar tantas declaraciones solemnes, fue necesario crear un procedimiento bien elaborado conforme a las bases documentales ya fueran elaboradas por un magistrado o también aquellas que estaban bajo su mando, es decir, se crea el sistema de procedimiento formulario. Por lo anterior, la ley sólo podía aplicarse a los ciudadanos romanos y no se utilizaba en los conflictos entre extranjeros o romanos con peregrinos, la consecuencia de esto, es que se implante el llamado *pretor peregrino* al sistema para la sana impartición de justicia, pero todo este sistema era una excepción, pues sólo era utilizado en los juicios realizados ante los tribunales, pero el tiempo permitió que se convirtiera en regla y su aplicación en todo tipo de juicios, también era de uso

---

<sup>12</sup> Petit, Eugene. Tratado Elemental del Derecho Romano, Editorial Porrúa S.A. 1984, México, pág. 617

para los *pretors urbanos*, tal como nos expone el Maestro Guillermo Floris Margadant “Este procedimiento que caracterizó la segunda fase del desarrollo procesal romano, encuentra su origen probablemente fuera de Roma, y fue adoptado por el *praetor peregrinus*, ... quien administraba la justicia en litigios entre romanos y extranjeros y pleitos de extranjeros entre sí”.

Con la “*Ley Aebutia*” se le daba la elección al litigante romano, entre el nuevo procedimiento y el de las acciones de la ley; el procedimiento formulario se caracteriza por estar despojado de ritos, solemnidades, más equitativo y flexible en razón de que el actor exponía sus pretensiones y el demandado en su caso sus excepciones y defensas, lo que hacían con su lenguaje común.

Entonces tenemos que con esta fase el actor era quien establecía activamente el juicio, y el reo era conducido a juicio, y como regla general, la división de la instancia fue en dos fases:

- 1) *In iure*: la cual se llevaba a cabo ante el magistrado, quien asistía a las partes, las ayudaba a exponer los términos de la litis, confirmaba al juez elegido por las partes o ya sea a encontrar a un juez apto para su conflicto. El fin del procedimiento *in iure* es la organización de la institución, lo que se consigue con la redacción y entrega de la fórmula. Esta fase principia con “la *actiones edictio*, después viene un debate más o menos extenso entre las partes y como conclusión rehúsa o concede la fórmula, quedando libre el demandado de aceptarla. Por la *actiones edictio* el actor hace saber a su adversario qué acción pretende invocar y en qué términos desea que la fórmula sea redactada”.<sup>13</sup>

Es preciso recordar que la fórmula “es una instrucción escrita redactada por el magistrado en términos sancionados y, por la cual después de haber indicado al juez la cuestión a

---

<sup>13</sup> Bravo, González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. Derecho Romano, Décima Sexta Edición, Editorial Pax - México, México, 1999, pág. 240



resolver le concede el poder de absolver o condenar al demandado. Toda fórmula principia con la designación del juez y después sigue una instrucción que determina sus poderes".<sup>14</sup>

El papel del juez en esta fase, consistía en apegarse rigurosamente a los términos de la fórmula, pues ésta limitaba el objeto del litigio y determina las atribuciones o facultades del Juez, ese papel varía considerablemente según sea la naturaleza de la acción ejercitada: ya sea real o personal, de buena fe o de derecho estricto. Ante el Juez se desarrollan los debates referentes al fondo del procedimiento y las partes ofrecían sus pruebas mientras que el juez las evaluaba para después oír los alegatos.

2) *In iudicio: Es en donde delante del juez se suministraban las pruebas, se sostenía el asunto y, la segunda parte terminaba con la sentencia.*

Es relevante señalar que tanto las *acciones legis* como el procedimiento formulario, fueron los dos sistemas de mayor importancia dentro del derecho procesal civil romano, por lo que se refiere a la conciliación, ya que sí bien es cierto, que en las *acciones legis* se regia por la solemnidad y rigurosidad, por otra parte el procedimiento formulario, podemos considerar que en él es donde encontramos el primer rasgo de la conciliación en la historia del Derecho, pues como ya mencionamos en líneas anteriores, en las *legis acciones* se desconocía por completo, en razón de la solemnidad y rigurosidad de la misma, también es cierto que en la segunda etapa, ya en el procedimiento formulario tenía lugar un acuerdo de voluntades entre las partes para el efecto de someterse el asunto controvertido a la decisión del juez, el cual era designado por ellas, por lo que tenemos el primer antecedente de la conciliación, ya que el reo o demandado se podía negar a comparecer ante la presencia judicial, por lo que existe un acuerdo tácito entre las partes contendientes para llegar a un arreglo, y con ello dar por terminado el litigio.

---

<sup>14</sup> Ibidem, pág. 242.

Autores como Eduardo Pallares afirman que la conciliación no se encontró regulada por la ley, sin embargo, en la Ley de las Doce Tablas se respetaba la avenencia a que las partes hubiesen llegado, ya que se le tenía como una solución a los conflictos moralmente deseables y repudiando los pleitos al decir: "... en Roma no estuvo la conciliación regulada por la ley pero las Doce Tablas, respetaban la avenencia que hubieren llegado las partes; y Cicerón aconsejaba la conciliación fundado en el aborrecimiento que debía tenerse a los pleitos, diciendo de ella que era un acto de libertad digno de elogio y provechoso para quien lo realizaba siendo de notar que los romanos, en más de una ocasión y en momentos de entusiasmo se reunieron como lo hicieron en memoria de Julio César, para deponer sus diferencias y terminar amigablemente sus pleitos...".<sup>15</sup>

Por lo que en la antigua Roma, las Doce Tablas respetaban la avenencia a la que pudiesen llegar las partes. El ilustre Cicerón recomendaba la conciliación basado en la aversión que debía tenerse a los pleitos y calificaba que la conciliación era un acto de liberación digno de elogio y provecho para quienes la realizaban.

La institución de la conciliación existió desde la remota época griega, tal como lo expone en su obra Rodríguez y Rodríguez "... en Grecia la conciliación estaba ya regulada por la ley teniendo a los Tesmotetes la obligación de examinar los hechos constitutivos del litigio y procurar avenir a las partes. La legislación Romana por conducto de las Doce Tablas regulaba de forma indirecta la conciliación al respetar el avenimiento a que se hubiere llegado. Por lo que toca al cristianismo, motivó la conciliación pues alentaba a las partes a transigir con su adversario. Estos antecedentes se incorporaron a las leyes españolas de la Edad Media; en el Fuero Juzgo, se contempla la creación del *Pacis Adsertor*, personaje enviado por el Rey, con el propósito de avenir a las partes; en las partidas se hacían mención a los amigables componedores, como forma de

---

<sup>15</sup> Pallares, Op. cit., pág. 168

conciliación".<sup>16</sup> En la actualidad en nuestro código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, tal función conciliatoria se encomienda al funcionario público denominado Secretario Conciliador.

### **Francia**

En el Derecho Procesal Francés es donde se contemplo por primera vez en forma expresa la audiencia de conciliación, pues casi en todos los juicios civiles tenía lugar la celebración de dicha audiencia, en especial en el juicio de Divorcio.

La audiencia de conciliación tenía mayor relevancia en asuntos de divorcio, ya que los tratadistas del derecho francés mencionan que debían hacer hasta lo imposible para evitar la ruptura del matrimonio, por lo que no se permitía que iniciara el juicio con una acción común, pues al contrario se estableció que este procedimiento fuera investido de formalidades destinadas a evitar las demandas e intentar conciliar a los esposos, antes de que el órgano jurisdiccional entrará al estudio del fondo del pleito y de ser posible darlo por terminado, por lo que tenemos la depuración del proceso.

Cabe añadir, por lo que al juicio de divorcio se refiere, que éste se iniciaba por medio de una demanda que debía contener la narración de los hechos sobre los cuales se fundaba la misma la cual era dirigida al Presidente del Tribunal o Juez en funciones de tal, por el cónyuge actor, con el fin de obtener autorización para emplazar al otro cónyuge, una vez recibida la demanda, sí procede, se dicta auto admisorio.

---

<sup>16</sup> Rodríguez, y Rodríguez José. Las nuevas Bases Constituciones y legal de Sistema Judicial Mexicano, la Reforma Judicial 1986-1987, Editorial Porrúa, S.A. México, 1987, pág. 727

El demandante citaba a su cónyuge en conciliación por medio de una orden que fijaba el lugar y la hora de la reunión y se designaba a un alguacil para que notificara al demandado, a efecto de que comparezca personalmente, con el fin de asegurar un arreglo.

Sino es posible conciliar en dicha audiencia el juez esta facultado para señalar nueva fecha de audiencia, siempre y cuando se encuentren en pláticas conciliatorias, lo anterior con fundamento en el artículo 238 párrafo quinto del código civil francés.

Los tratadistas franceses Marcel Planiol y George Rippert sostienen que: “La Razón de que la ley faculte expresamente al juzgador para la celebración de una segunda Audiencia Previa de Conciliación en el juicio de divorcio se debe a que la familia constituye la base de la sociedad francesa y a cualquier costo debe evitarse su desintegración y consecuentemente la ruptura del vínculo familiar”.<sup>17</sup>

También el tratadista Piero Calamandrei, señala que: “El Estado considera conveniente evitar y disminuir los litigios y para lograrlo ha concedido diversas facultades y atribuciones a los órganos jurisdiccionales para que se interpongan entre las partes en conflicto, para inducirlos a ponerse de acuerdo, asumiendo una función de mediador al conciliarlas y lograr que se hagan mutuas concesiones, orillando a la celebración de un contrato”.<sup>18</sup>

## **España**

En el Derecho Español o Hispano, se conformo por la influencia tanto del Derecho Romano, como el Germánico, Normas Canónicas, entre otros y aunque no existían elementos absolutamente propios para integrar el derecho español, ello no significa que careciera de su

---

<sup>17</sup> Planiol, Marcell y Rippert Georges, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo II, Familia, Tercera Edición, Editorial Cultura, La Habana Cuba, 1946, pág. 430 a 435

<sup>18</sup> Calamandrei, Piero. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Europa-América, Traducción a la Segunda Edición y Estudio preliminar por Sentis Helendes, Buenos Aires, Argentina, 1962, pág. 196 a 200.

propia visión del derecho lo que interesa es que diferentes regulaciones fueron imperando de forma sucesiva.

De tal forma y con la difusión del cristianismo, se estableció y expandió la organización eclesiástica, teniendo a los obispos como la primera jerarquía de los presbíteros, los diáconos y los ministros, pues los títulos de arzobispo y primado no se emplearon, sino hasta el siglo VIII.

En este sistema correspondía al Rey, la administración de la justicia, pero su potestad no era absoluta y le era oponible el derecho de los súbditos quienes podrían litigar contra él.

Posteriormente, el Fuero Juzgo, en el libro II, título cuarto, se haya la constitución del “*pacis adsertor*”, mandadero de paz, que era un funcionario nombrado por el Rey y enviado por él, con el objeto de poner paz entre los contendientes.<sup>19</sup> Esto es, él era enviado por el Rey a las partes con intención de que los aviniera.

Por lo que respecta a la Conciliación en la Constitución del Cádiz, se señala en su Capítulo II, Título Quinto. El juicio previo de conciliación, “el cual tiene aplicación en casi todos los juicios civiles, y sobretodo en el juicio de divorcio. Este sistema de conciliación era como un juicio dentro de otro juicio, ya que operaba una vez que el actor presentaba su demanda y al dictar el juez el auto de entrada, se señalaba día y hora para que tuviere verificativo el juicio previo de conciliación. Es decir, se señalaba audiencia conciliatoria, tal como se conocía en el derecho francés, ya que éste tuvo demasiada influencia en el Derecho Español.

Podemos concluir que el juicio conciliatorio español, tuvo su origen en lo que la legislación francesa denominó Audiencia de Conciliación, que se seguía bajo los mismos lineamientos.

---

<sup>19</sup> Becerra, Op. cit., pág. 260

### 1.2.1 Naturaleza Jurídica

Nos comenta José de Vicente y Caravantes en su obra: “El origen de la conciliación, considerada filosóficamente y como medio de avenencia, se encuentra en el principio de las sociedades... nada más natural que la intervención de los padres, y gefes de familia, de los patriarcas, de los parientes y amigos para calmar los ánimos de los que suscitaban entres sí controversias, persuadiéndoles á dirimir sus diferencias por medios pacíficos de avenencia y conciliación”.<sup>20</sup>

Por lo que podemos notar la intervención de los familiares y amistades a efecto de hacernos conciliar con nuestros adversarios, en virtud de ser considerada como el medio idóneo para resolver los conflictos.

Posteriormente, se reconoció la necesidad de dar fuerza de ley y de afirmar ante la Autoridad Judicial los advenimientos que en un principio no habían sido efecto de las persuasiones y consejos de los adultos mayores, es decir, en la influencia de los vínculos de la sangre y en los afectos de la amistad.

Para el cristianismo es adecuada y muy favorable la conciliación ya que ésta se produce gracias a un espíritu de paz y de caridad. En el Evangelio, según San Mateo, capítulo V, aparece claramente el consejo que dice: “... transige con tu adversario mientras estás con él en camino, no sea que te entregue al Juez”.

Así pues “...cuando vemos clara y eficazmente interviniendo la autoridad judicial en el avenimiento de los litigantes, es desde la aparición del cristianismo. Su divina doctrina, no

---

<sup>20</sup> Vicente, y Caravantes José de, Tratado de los Procedimientos Judiciales. Décima Novena Edición, Editorial Angel, México, 2000, pág. 574.

solamente evito multitud de litigio y, querellas, proclamando la unión del genero humano en un solo vínculo de fraternidad, por medio del olvido y perdón de las injurias, del amor al prójimo, de la caridad y el desprendimiento hasta la abnegación más heroica, sino que recomendando á los fieles el alejamiento de la comunicación con los paganos, y siendo necesario para comparecer ante los jueces gentiles, prestar juramento por el genio de los Emperadores, acudían los cristianos para evitar todo perjurio y apostasía a dirimir las escasas contiendas judiciales que se promovían entre ellos, más bien por las dudas fundadas á que daba lugar la legislación, que por efecto de pasiones ambiciosas, á los tribunales de los obispos, quienes con la sabiduría de sus consejos y con la suavidad de sus exhortaciones, les persuadían á transigir amigablemente sus diferencias”.<sup>21</sup>

Es preciso añadir que “...en la legislación hebrea debieron conocerse las exhortaciones a la conciliación por medio de la autoridad judicial,... y la iglesia heredera de aquel espíritu ha procurado en todo tiempo terminar las contiendas judiciales por medios conciliatorios. Así, los Atenencias daban fuerza de ley a las transacciones que celebraban los llamados a juicio, y antes de comparecer en él, y los Romanos trasladaron á las leyes de las Doce Tablas estas disposiciones... al paso que edificaron el templo de la concordia no lejos del Foro, y levantaron la columna de Julio César, a cuya base acudía el pueblo a ofrecer sacrificios y a transigir los procesos, jurando quedar terminados por el nombre de la padre la patria”.<sup>22</sup>

En razón de lo anterior, la conciliación en el ambiente social destaca su naturaleza de equidad, pues no se le debe considerar un instrumento inútil o meramente formulario para poder continuar con el procedimiento, lo cual lo vemos en los juicios ordinarios, sino que debe funcionar con mayor ímpetu, procurando que el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal incremente el número de conciliadores, y les dé más autonomía, como a los Secretarios de Acuerdos, pues es aquél que la Ley Orgánica del Tribunal faculta a sustituirlo en ausencia de éste.

---

<sup>21</sup> Vicente, Op. cit., ,pág. 575

<sup>22</sup> Ibidem, pág. 574.

Para finalizar, es muy cierto lo que señala el sabio Carnelutti al afirmar que: “la conciliación es función del Estado, por que en ella se ejercitan actividades de decisión”.

Con este planteamiento podemos decir que la conciliación debe ser promovida por el Estado a través de los medios de comunicación, a efecto de que la población tenga conocimiento que por medio de esta figura jurídica pueden dirimir sus controversias por conducto del Secretario Conciliador, que goza de las más amplias facultades para conseguirlo.

### **1.3 La audiencia previa y de conciliación**

Es importante señalar que con fecha 28 de diciembre de 1984 el Ejecutivo Federal expide una iniciativa, la que posteriormente será publicada como Decreto en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, en el que entre otros puntos refiere que:

- Se adiciona el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en el Titulo 14 bis denominado “De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación”,
- Se establece que dentro de la tramitación de un juicio, la celebración obligatoria de la Audiencia de Conciliación, mediante el artículo 954 de la ley procesal, a la que denomino “Audiencia Conciliatoria”, la cual tiene por objeto, el tratar de avenir a las partes para solucionar sus diferencias mediante una amigable composición.
- Esta audiencia debía ser dirigida por un funcionario denominado conciliador, las partes debían comparecer personalmente o por conducto de representante legal, y si la parte actora dejaba de asistir, se le tendría por desistida de la demanda.
- Esta mencionada audiencia era fijada dentro de los tres días posteriores en el que se hubiera emplazado al demandado y, en caso de que las partes no solucionaran sus



diferencias o de que la parte demandada dejará de asistir, se concedía a la misma el término de cinco días posteriores a la celebración de la audiencia para que en su caso, contestará la demanda y opusiera sus excepciones.

Como se aprecia, nos encontramos ante una forma tímida de audiencia preliminar, puesto que sólo se trataba de intentar conciliar a las partes y era imposible tratar de sanear y depurarlo el procedimiento, en atención a que la demanda planteada no se contestó y por lo tanto no existía ninguna litis.

Consecuentemente con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 10 de enero de 1986, se introdujo la citada audiencia al juicio Ordinario Civil, en el que se adicionaron al Código Procesal Civil los artículos 272-A, 272-B, 272-D, 272-E, 272-F, 272-G, referentes a la conciliación y la depuración procesal. De igual manera en el Diario Oficial de 17 de enero de 1987, respecto al tema de conciliación se reformaron los artículos 271 y 272-A.

Posteriormente, a fin de hacer acorde el juicio ordinario civil con el juicio de las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, la audiencia de conciliación implantada a éste juicio fue eliminada por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de febrero de 1987 y se implantaría en su lugar la Audiencia Previa y de Conciliación. En términos similares a la que ya se venía aplicando en el juicio ordinario civil.

Se buscó introducir fórmulas para evitar el frecuente diferimiento de audiencias; y se suprimieron los estrados del juzgado, empleando el Boletín Judicial como medio de notificación y se elimina el efecto preventivo de las apelaciones.

Sin embargo, en virtud de las reformas que se suscitaron en materia de arrendamiento Inmobiliario de fechas 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, entre otras, desaparece la

Audiencia Previa y de Conciliación como tal, para integrarse a la Audiencia de Desahogo de Pruebas, Alegatos y Sentencia.

Asimismo, la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996, deja a la Audiencia Conciliatoria con el nombre de “Audiencia Previa de Conciliación y de Excepciones Procesales”, esto es en el juicio ordinario civil, en atención a que dentro del desarrollo de la misma tiene lugar la depuración del procedimiento, en donde se resuelven las excepciones opuestas por el demandado, que por lo general son de previo y especial pronunciamiento, como el de cosa juzgada, litispendencia, conexidad y falta de personalidad.

El Decreto publicado en el Diario Oficial de 24 de mayo de 1996 derogó el artículo 272-B y modificó los artículos 272-C y 272-G.

Por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero 1996, se publicó la Nueva Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en cuyo artículo 60 se establecen las funciones, atribuciones y obligaciones del Secretario Conciliador.

El Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 9 de septiembre del 2009, derogó el artículo 272-D y modificó los artículos 272-A al ser derogado el segundo párrafo de dicho precepto que refería a la sanción de aquél que no compareciera a la audiencia, el cual se haría acreedor a una multa y el 272-F en él se estableció que la audiencia será apelable en el efecto devolutivo, adicionándose “de tramitación inmediata”.

### **1.3.1 Derecho Comparado**

Es justo mencionar que el antecedente inmediato de la audiencia preliminar “...fue regulada en la ordenanza procesal civil austriaca de 1895, obra del famoso jurista Franz Klein, en este cuerpo legal el juzgador cuenta con importantes facultades en la dirección de la audiencia,

pues en ella, además de intentar la conciliación de las partes, también resolverá acerca de los presupuestos procesales y decidirá las excepciones de incompetencia, litispendencia y cosa juzgada. También fijará la litis con base en las pretensiones del actor y resistencias (excepciones y defensas) que oponga el demandado".<sup>23</sup>

Otro antecedente es: "el despacho saneador del derecho lusitano; su objeto es analizar los llamados presupuestos procesales y las condiciones de la acción. El Código Procesal Civil brasileño de 1973, según informa José Ovalle Favela, regula el despacho saneador para resolver los asuntos siguientes: 1. Condiciones de admisibilidad de la acción y de validez del proceso; 2. Práctica de la Prueba Pericial, y 3. Señalamiento de la audiencia de instrucción y juzgamiento, así como determinación de las pruebas que se deben practicar en ella".<sup>24</sup>

Por su parte, Buzaid<sup>25</sup>, al referirse a la introducción de la audiencia preliminar austriaca y al despacho saneador portugués, explica: "El legislador comprendió que si los presupuestos procesales y las condiciones de la acción pueden reunirse bajo la categoría de *requisitos de admisibilidad del juzgamiento de mérito* y que tales cuestiones deben ser examinadas por el juez *ex-officio*, una regla elemental de política legislativa aconsejaba que la verificación de tales elementos no fuese diferida para el momento de emitir la sentencia definitiva, cuando ya todas las pruebas hayan sido producidas, porque la falta de cualquiera de ellos, lejos de permitir la composición del conflicto de intereses, daría lugar a la terminación del proceso sin resolución de mérito".

---

<sup>23</sup> Said, Alberto e Isidro M. González Gutiérrez. Teoría General del Proceso, Editorial Oxford, Iure, México, 2006, pág. 191

<sup>24</sup> Ibidem, pág. 192

<sup>25</sup> Citado por Ovalle, Op. cit, pág. 97

Finalmente, “el antecedente inmediato de nuestra audiencia lo encontramos en la reforma de la *Ley de Enjuiciamiento Civil* española, realizada el 6 de agosto de 1984. En ella se regulaba una audiencia o comparecencia en los llamados juicios de menor cuantía”.<sup>26</sup>

En razón de lo antes expuesto, podemos concluir, que la audiencia previa se creó con el fin de evitar que en plena plática conciliatoria se presenten inconvenientes que impidan una rápida solución, trayendo consigo retardar el procedimiento, es por ello, que a través de esta audiencia se analiza minuciosamente el asunto, a efecto de subsanar todo obstáculo que se presente en el proceso a fin de dar solución al fondo de la controversia.

### **1.3.2. Definición**

A continuación citaremos algunas acepciones que nos dan los juristas del derecho, respecto de la audiencia previa y de conciliación, a fin de analizarla.

Para el jurista Francisco José Contreras Vaca:<sup>27</sup> “Es el acto procesal que se lleva una vez contestada la demanda, acusada la rebeldía por no hacerlo o contestada la reconvención, en donde el tribunal examina la legitimación de las partes, procura su conciliación proponiendo alternativas de solución, depura el procedimiento y resuelve las excepciones procesales no subsanables por el interesado, a efecto de dar el juicio por terminado mediante un convenio entre los contendientes o continuarlo sin vicios hasta su desenlace”.

El autor Hugo Carlos Carrasco Soule nos señala que: “Se puede definir audiencia previa y de conciliación como el acto procesal en virtud del cual las partes y el tribunal se reúnen, ya iniciado el proceso y antes de la etapa de prueba, a efecto de propiciar las condiciones para que el

---

<sup>26</sup> Said, op.cit., pág. 192

<sup>27</sup> Contreras, Op cit.,, pág. 94-95

conflicto se resuelva vía conciliatoria, y en su defecto se depure el procedimiento al resolver sobre las excepciones procesales”.<sup>28</sup>

El jurista Eduardo Pallares considera que: “Es la que realiza una vez contestada la demanda o la reconvención o se incurre en una rebeldía, con el objeto de lograr el avenimiento de las partes, y de no lograrse, realizar la depuración del procedimiento a través del examen de los presupuestos procesales para corregir o subsanar los defectos que se adviertan, y en caso contrario, declarar el sobreseimiento, con el propósito de evitar la prolongación innecesaria del proceso sin obtener una resolución de fondo”.<sup>29</sup>

El autor Alejandro Torres Estrada nos menciona en su obra “...audiencia denominada *previa, de excepciones procesales y de conciliación*, que consta de cuatro momentos principales: en el primero se depurará el procedimiento revisando los presupuestos procesales; en el segundo se intentará conciliar a las partes litigantes; en el tercero se revisarán y resolverán las excepciones procesales que se hayan opuesto, y cuarto, se abrirá el periodo probatorio, orden que debe ser estricto por lógica jurídica”.

De igual forma Alberto Said e Isidro M. González Gutiérrez afirman: “...esta audiencia tiene lugar una vez contestada la demanda o la reconvención, dentro de los 10 días siguientes. El juez señalará día y hora, dando vista a la parte contraria que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra por el término de tres días”.<sup>30</sup>

De lo anterior, podemos concluir que la audiencia previa y de conciliación es: aquella primera audiencia, que se celebra una vez integrada la litis, en la cual el juzgador, a través de la intermediación y de la libre valorización razonada de las pruebas ofrecidas hasta el momento, deberá

---

<sup>28</sup> Carrasco, Soule Hugo Carlos. Derecho Procesal Civil, Editores IURE, México, 2006. pág. 45

<sup>29</sup> Pallares, Op. cit., , pág. 265

<sup>30</sup> Said, Op. cit., pág. 191

examinar la válida constitución de la relación procesal y la fijación de los puntos específicos del debate, analizando para ello la legitimación de las partes y su representación en juicio y demás presupuestos y excepciones procesales relativas a la inadmisibilidad del proceso y de la acción, para en su caso depurar el procedimiento de cualquier vicio formal subsanable para la continuación del mismo, o, en su defecto, dar por terminado éste, procurando asimismo la conciliación de las partes para concluir en forma anticipada y a voluntad de las mismas, la controversia planteada.

La diferencia entre la audiencia de ley y la previa, es que esta última es un acto procesal en el cual el juzgador hace un juzgamiento previo de forma, determinando si es o no válido el proceso, después de analizar si se dan los requisitos esenciales de admisibilidad del mismo, mientras que en la audiencia de ley, es el acto procesal en donde las partes tienen la carga de ofrecer y aportar elementos de pruebas suficientes en ejercicio de la acción y de la excepción o defensa de fondo interpuesta para que el juzgador haga un razonamiento de mérito y resuelve en base a dichos elementos, la controversia planteada.

La importancia de la audiencia previa y de conciliación, es el depurar el juicio de las cuestiones formales relativas a la procedencia del proceso, para no dejar que la sentencia definitiva o final se falle respecto de la procedencia o no de la acción, estudiando si hay transgresión o no al derecho tutelado y lo pretendido por la demandante.

### **1.3.3. La importancia de una audiencia previa y de conciliación en los juicios de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario.**

Regulación de la audiencia previa y de conciliación que se propone para el Juicio de Controversia en materia de Arrendamiento Inmobiliario, siempre respetando su carácter de juicio

especial tendiente a eliminar practicas indebidas y reducir el caudal de asuntos inquilinarios, buscando fomentar condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario.

Entonces tenemos:

Una vez que se fije la litis, mediante la demanda y su respectiva contestación de demanda y, en su caso la reconvencción, el juez procederá al señalamiento del día y hora para que tenga lugar la audiencia previa y de conciliación, la cual deberá celebrarse dentro de los CINCO DÍAS siguientes.

Anteriormente, en el juicio ordinario civil la comparecencia a esta audiencia se consideraba obligatoria para ambas partes, pues al no concurrir a la misma, sin causa justificada que lo ameritará, se sancionaba con una multa hasta por los montos fijados en la ley procesal civil, sin embargo dicha sanción quedó derogada por Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 9 de septiembre de 2009.

En el caso del Juicio de Controversia en materia de Arrendamiento Inmobiliario, esta disposición resulta inconveniente, pues resulta factible obligar a las parte a escuchar las posibles alternativas de solución que en su caso emita el secretario conciliador en aquellos asuntos que es propicio convenir, es inatendible que los defensores de los contendientes vean por sus intereses propios, por lo que es necesario que el fedatario tenga comunicación directa con las partes, con cierta sujeción, dando como resultado en muchos de los casos dirimir la controversia.

Con fundamento en el artículo 46 del CPCDF al concurrir ambas partes, y una de ellas se encuentra asesorada y la otra no, el juez diferirá la audiencia correspondiente por una sola vez, y hará del conocimiento a la Defensoría de Oficio para que le den atención a la misma en

actuaciones subsecuentes. Cuando la audiencia sólo se refiera al desahogo de pruebas documentales, instrumentales o presuncionales, no se requiere el diferimiento de dicha audiencia.

En principio el Juez procede a examinar los presupuestos procesales (requisitos de admisibilidad y condiciones previas para que se pueda establecer legalmente la relación procesal), como son: la competencia del juez, la existencia de un litigio, la capacidad, la personalidad y la legitimación de las partes.

Las cuestiones relativas a la legitimación procesal, si bien es cierto que este análisis es de oficio y debe ser previo a la conciliación, se puede presentar objeción referente a la legitimación procesal. Es por ello que el juez la examinará aquellos supuestos en el que los contendientes no actúen por propio derecho, sino por conducto de sus apoderados o representantes, en el entendido de que el interesado puede subsanar hasta esta audiencia cualquier error, y en caso contrario, el juez dará por terminado el juicio.

Es preciso recordar que la legitimación procesal, es la autorización que la ley confiere a favor de un sujeto de derecho para que una vez que se halla dentro en el supuesto que previene la norma se le autoriza para que realice determinada conducta.

Puede presentarse que alguna de las partes instaure objeción respecto a la personalidad de su contraparte, en tal situación el Juez resolverá, y si esta es procedente, declarará terminado el procedimiento. En el caso de que la legitimación procesal sea subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente.

Dentro de la depuración procesal, si se hubieren alegado defectos en la demanda o en la contestación el juez dictará las medidas conducentes para subsanarlos, y no así hasta la sentencia definitiva. Una vez resuelto tanto la legitimación de las partes y su personería, el conciliador



adscrito al juzgado procederá a procurar la conciliación de las partes, no sin antes asegurarse de que ambas partes comparecieron.

El Conciliador a través de su conocimiento y experiencia expresará alternativas de solución con aquellas propuestas que las partes formulen en dicha audiencia, en la práctica generalmente se pide tratar únicamente con las partes ya que no hay exigencia en la ley adjetiva civil en el sentido de que deban actuar personalmente las partes y no por conducto de sus abogados o apoderados, pues intervendrían otros intereses, tergiversando las pretensiones de las partes.

El conciliador al proponer a las partes, si es su deseo llegar a una amigable composición, existen dos vertientes:

1.- Que los interesados celebren un convenio, en este caso, el juez aprobará de plano el convenio, siempre y cuando este conforme a derecho. Bajo este supuesto el presente convenio tendrá fuerza de cosa juzgada;

2.- De manifestar las partes que no es posible llegar a un acuerdo, la audiencia continúa y el juez examinará las excepciones correspondientes, como son: la de conexidad, litispendencia, y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento. En virtud del desacuerdo entre las partes, el juez ordenará en la citada audiencia resolverá sobre la admisión y preparación de sus pruebas ofrecidas en su escrito de demanda, contestación y en su caso la reconvención, asimismo **señalara fecha para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia** dentro de los **30 y 40** días posteriores a la audiencia previa.

Respecto a las excepciones señaladas, el juez se limitará a resolver en base a las pruebas rendidas u ofrecidas por las partes.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 966 de la ley adjetiva civil.

Como ya mencionamos con las excepciones opuestas en la contestación de la demanda o con las excepciones opuestas en la contestación de la reconvenición se dará vista a la contraparte por el término de TRES DIAS, y constituye una carga procesal para la parte a la que se le dio vista de hacer las manifestaciones que procedan respecto a dichas excepciones.

El artículo 35 del código de procedimientos civiles nos enumera las diversas excepciones que puede oponer la parte demandada, y que a continuación explicaremos:

#### Litispendencia:

Es una excepción procesal, por lo que corresponde al demandado invocarla al contestar su demanda. La cual será procedente cuando se presenta una segunda demanda en la que existe identidad de partes, identidad de causa y se demanda lo mismo, esta situación se funda en el principio de que “nadie puede ser juzgado dos veces por el mismo motivo”.

Con esta excepción lo que se pretende probar es la existencia de un juicio anterior, y lo acreditará con las copias autorizadas o certificadas de la demanda y contestación, así como con las cédulas de emplazamiento del juicio anteriormente promovido; mismas que deberán exhibirse hasta antes de la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, asimismo manifestar bajo protesta de decir verdad que no se ha dictado sentencia definitiva en el juicio primeramente promovido.

#### Conexidad de Causa:

También es considerada como una excepción procesal, la cual de igual forma puede ser invocada por el demandado en su contestación de demanda, también supone la existencia de un segundo juicio y su objetivo es evitar que se dicten sentencias contradictorias. Esta se dará cuando hay:

- I. Identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas;
- II. Identidad de personas y cosas aunque las acciones sean diversas;
- III. Acciones que provengan de una misma causa, aunque sean diversas las personas y las cosas, y
- IV. Identidad de acciones y de cosas, aunque las personas sean distintas.

El que oponga la conexidad debe señalar el juzgado donde se tramita el juicio conexo, y declarar bajo protesta de decir verdad el estado procesal que guarda el mismo; y se acreditará con las copias autorizadas o certificadas de la demanda y contestación de demanda formuladas en el juicio conexo; así como de las cédulas de emplazamiento; mismas que deberán exhibirse hasta antes de la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales.

La excepción de conexidad tiene por objeto la remisión de los autos del juicio en que ésta se opone, al juzgado que previno en los términos del artículo 259, fracción I, de este Código, conociendo primero de la causa conexa, para que se acumulen ambos juicios y se tramiten por cuerda separada, decidiéndose en una sola sentencia.

#### Cosa Juzgada:

Esta excepción debe oponerse al dar contestación a la demanda o la reconvenición y tramitarse en vía incidental; con la cual se dará vista a su contraria para que en el término de tres días manifieste lo que a su derecho convenga, debiéndose resolver mediante sentencia interlocutoria, la que se pronunciará en el término de ocho días siguientes a aquel en que se haya desahogado la vista o que haya concluido el término para ello, y será apelable en ambos efectos, si se declara procedente; y en efecto devolutivo de tramitación inmediata si se declara improcedente. Para acreditar la excepción de cosa juzgada, además de la copia certificada o autorizada de la demanda y contestación de demanda, deberá exhibirse copia certificada o autorizada de la sentencia de segunda instancia o la del juez de primer grado y del auto que la declaró ejecutoriada.

Una vez que haya transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda se hará la declaración correspondiente de rebeldía, sin que sea necesario que la contraparte lo solicite.

**Por lo anterior es necesario, apuntar los preceptos legales de ley adjetiva civil, motivo del presente trabajo de investigación, los cuales, en razón de mi propuesta quedarían de la siguiente forma:**

### **TITULO DECIMO SEXTO-BIS De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario**

**Artículo 959.-** Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada.

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

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez señalará *dentro de los cinco días siguientes* **fecha para la celebración de una audiencia previa y de conciliación.**

Si asistieran 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 preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada. En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará y resolverá en su caso, las excepciones procesales que correspondan.

En razón de haberse ofrecido las pruebas desde su demanda, contestación y, en su caso, la reconvención a la misma, se ordenara en la misma audiencia respecto de la admisión y preparación de las pruebas ofrecidas por las partes y señalará fecha para **la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia**, que deberá fijarse entre los **30 y 40 días** posteriores a ésta.

La resolución que dicte el Juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo en términos del artículo 966 de éste código.

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

- I. ...
- II. ...

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

I. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia.

II Se pasará el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

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

**Artículo 962.- ...**

**Artículo 963.- ...**

**Artículo 964.- ...**

**Artículo 965.- ...**

**Artículo 966.- ...**

**Artículo 967.- ...**

**Artículo 968.- ...**

La conciliación, como ya hemos visto a lo largo del presente trabajo tiene un amplio desarrollo en el área jurídica, ya que es un medio idóneo para dar solución a las controversias ya sean extrajudicialmente o judicialmente, y ésta última debe ser una etapa importante, autónoma y obligatoria en los juicios de controversia de arrendamiento inmobiliario, con la finalidad de coadyuvar a dirimir los conflictos entre particulares, esencialmente los relativos y destinados a casa habitación, tomando en consideración el orden público y el interés del Estado en resolver los conflictos de manera pronta y expedita en relación con la habitación de los gobernados, como acertadamente lo contempla el artículo 2448 del C.C.D.F., por lo que atendiendo dicho precepto legal considero que deberá restablecerse en los juicios de arrendamiento la audiencia previa y de conciliación y en ella establecer los parámetros por sobre los cuales dirimir y solucionar los conflictos entre arrendador y arrendatario.

Para lograr la conciliación entre las partes, en el Distrito Federal los juzgados civiles y familiares tienen adscrito a un funcionario público denominado Secretario Conciliador, quien debe reunir los mismos requisitos que el Secretario de Acuerdos como dispone el artículo 19 de LOTSJDF como son:

- I. Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos;
- II. Ser Licenciado en Derecho con cédula profesional expedida por la autoridad o institución legalmente facultada para ello;
- III. Tener dos años de práctica profesional, contados desde la fecha de expedición del título. El requisito de la práctica profesional podrá ser dispensado, tratándose de personal que tenga una antigüedad en el Tribunal de cuando menos dos años, y
- IV. No haber sido condenado por delito que amerite pena corporal de más de un año de prisión, pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, quedará inhabilitado para el cargo, cualquiera que haya sido la pena.

Entre otras atribuciones tiene la de intervenir en las “Audiencias previas y de conciliación”, caso particular que en los juicios de controversias de arrendamiento inmobiliario no se aplica, al haberse derogado dicha audiencia, y que en ella debiera escucharse las pretensiones de las partes a efecto de procurar su avenencia mediante un convenio, debiendo dar cuenta al juez los resultados que consiga de la misma.

Es preciso señalar que, como ya hemos visto a lo largo del presente trabajo, la propuesta de la sustentante es, la restitución de la audiencia previa de conciliación al juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, en virtud de que en un gran número de asuntos que se ventilan en los juzgados las partes pueden conciliar sus pretensiones.

Por lo que el Secretario Conciliador deberá tener conocimiento a fondo del litigio incoado por las partes, es decir, todo el expediente, lo que manifiestan en el escrito inicial de demanda, la contestación de la misma, en su caso la reconvencción y contestación de ésta, que en todo caso

deberá sugerirles alternativas de solución siempre y cuando resulten equitativas y prácticas a las partes.

En ella se hará saber a cada una de las partes los efectos de las pretensiones que puedan llegar a tener en el desarrollo del proceso, tomando en cuenta las acciones que pretenden ejercer, la excepciones y defensas opuestas por la parte demandada, manifestando el mucho o poco éxito que puedan alcanzar, al agotar el procedimiento. Esto sin que el Secretario Conciliador se proclame parcial al favorecer los intereses de alguna parte, pues dicho funcionario tiene el papel de hacer concientizar a las partes, teniendo como consecuencia mayor justicia y equidad, no solamente teniendo como resultado la terminación del proceso en esta audiencia, sino también la disminución del cúmulo de trabajo de los juzgados civiles en el Distrito Federal que se vieron incrementados en los últimos años. Lo que conlleva a que el Juez fije más atención a aquellos asuntos que verdaderamente merecen un estudio, por lo complejo que constituye su solución.

Mi propuesta, no sólo va encaminada hacia la economía procesal, si no también a efecto de que, dicha figura conciliatoria sea autónoma, que no se delegue a una persona que no cuente con la experiencia adecuada y demuestre notoriamente un desinterés en el avenimiento de las partes.

Al proponer la restitución de la audiencia previa y de conciliación, deberá desempeñarla el Secretario Conciliador y que actualmente en los juicios de arrendamiento inmobiliario carece de esta figura al no darse la audiencia conciliatoria.

En la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal para ser Secretario Conciliador sólo se exigen tres años de experiencia, debiendo requerir Cursos de Actualización debidamente acreditados por el Instituto de Estudios Judiciales del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y con ello tener Conciliadores con vocación de servicio.

Con esta iniciativa de reforma, se trata de establecer un día y hora para que tenga lugar la audiencia de conciliación, pues resulta necesario encauzar a los contendientes a celebrar un convenio, poniendo así solución a su conflicto.

Al lograr que se implante nuevamente esta audiencia preliminar, se permitirá subsanar errores, omisiones o deficiencia que obstaculizaren la administración de justicia en el caso concreto, y promoviéndose la Conciliación en sus diferentes ámbitos, no necesariamente jurisdiccionales, y con ello evitar la pérdida de tiempo y de recursos, cuando se podría obtener la composición de intereses entre las partes; en caso de no conseguirse, se procedería a la depuración del procedimiento y así evitar su prolongación innecesaria sin obtener una resolución de fondo acumulándose torres de expedientes en el Archivo Judicial por inactividad.

La conciliación no es una figura desconocida en nuestro ordenamiento, pues los conciliadores especializados, actúan en los conflictos individuales laborales planteados ante las autoridades del trabajo, esta categoría de conciliadores profesionales como dijimos en líneas anteriores fue establecida en las reformas publicadas el 7 de febrero de 1985 al propio código procesal, en relación con las controversias en materia de arrendamiento de inmuebles destinado a la casa habitación.

#### Crítica:

En la práctica se observa que los jueces citan a las partes a efecto de comparecer a la audiencia de ley, exhortando en ella que los propios comparecientes solucionen sus diferencias y vemos continuamente que realizan la pregunta “¿ya platicaron?, ¡pues platiquen! lo que definitivamente dista mucho del fin que debe perseguir el secretario conciliador. No debemos perder de vista que en materia de arrendamiento inmobiliario la figura del secretario conciliador es nula, ya que sus funciones en dicha materia no se encuadran dentro de los supuestos que establece la LOTSJDF, como el juicio ordinario civil, el conciliador debe ser un profesional en esta



área, lo que implica que debe conocer forzosamente, la litis, para tener presente las posibles soluciones al litigio que en un momento dado pueden parecerles adecuadas a los litigantes.

Hoy en día vemos que hay jueces que a pesar de que el demandado se condujo en contumacia, cita a éste para la celebración de la audiencia de ley. Sin embargo, dicho criterio únicamente algunos jueces lo aplican, lo cual resulta discrepante, en opinión de la suscrita cuando el demandado se conduzca en rebeldía dicho criterio deberá estarse a lo que establece el primer párrafo del artículo 637 del CPCDF, a efecto de no dilatar el juicio.

En las controversias de arrendamiento inmobiliario se nos señala que quien debe exhortar a las partes a una amigable composición debe ser el Juzgador, sin embargo, en mi opinión, no debe ser así, ya que también debido a la carga de trabajo, el juez tiene que aprobar los proyectos de acuerdos, las sentencias y presidir las audiencias, así tenemos que únicamente realiza un papel pasivo que conlleva a firmarlos.

Bien comenta el Licenciado Gómez Lara <sup>31</sup> al señalar “estos conciliadores, aparte de tener autoridad moral, deben reunir un mínimo de conocimientos para que su función sea eficaz y efectiva. Es de verse cómo el espíritu del legislador, reflejada en esta disposición, se señala que el conciliador deberá preparar y proponer a las partes soluciones al litigio. De lo anterior se infiere que ese conciliador debe ya haber estudiado a fondo el asunto para estar en la aptitud precisamente de proponer y haber preparado previamente dichas alternativas, obviamente, si los interesados llegan al convenio buscado, el juez lo aprobará de plano, de proceder legalmente dicho pacto va a tener la fuerza de una sentencia o sea, de cosa juzgada”.

Para lo cual es necesario que lleven a cabo cursos de actualización y mejoramiento para los conciliadores, que nos arrojen si son aptos para dicho cargo, lo cual se vera reflejado en el

---

<sup>31</sup> Gómez, Lara Cipriano, Panorámica de la Reforma Procesal civil Distrital 1986-1987, Editorial Porrúa, S.A. México, 1988, Pág. 757.

informe mensual que llevan a cabo los juzgados, de cuántos convenios se lograron celebrar, lo cual resultaría benéfico para la mejor impartición de justicia, sin agotar todo el procedimiento.

El autor Ovalle Favela, nos señala que el objetivo de la audiencia en comento es: “Intentar la conciliación de las prestaciones y excepciones de las partes, como una forma de solucionar la controversia sin tener que agotar todo el proceso, evitando los gastos y costos, las dilaciones y situaciones de incertidumbre que trae consigo”.<sup>32</sup>

Del anterior razonamiento, podemos señalar que el objetivo principal de la audiencia previa y de conciliación es que las partes contendientes lleguen a un amigable arreglo, es decir, de las pretensiones y excepciones formuladas por las partes, para que el Secretario Conciliador las valore y analice su procedencia, que motive a que las partes diriman su conflicto, de la forma más equitativa posible, expresando alternativas de solución y no siendo así se continúe con la depuración del proceso.

De acuerdo con lo que hemos expuesto con antelación, la audiencia previa y de conciliación tendrá dos objetivos principales, que son:

- a) Que las partes contendientes en un juicio lleguen a un arreglo a instancia del tribunal ante el que comparecen. Esta fase dentro del juicio será a cargo del Secretario Conciliador adscrito al juzgado, como lo advierte el artículo 60 de la LOTSJDF:

Los conciliadores tendrán, entre otras, las atribuciones y obligaciones siguientes:

- I. Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia;

---

<sup>32</sup> Ovalle, Op. cit., pág. 116

- II. Dar cuenta de inmediato al titular del Juzgado del convenio al que hubieren llegado los interesados para efectos de su aprobación, en caso de que proceda, y diariamente informar al Juez de los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se les encomiende;
- III. Autorizar las diligencias en que intervengan;
- IV. Sustituir al Secretario de Acuerdos en sus ausencias temporales, y
- V. Las demás que los Jueces y esta Ley les encomienden, incluyendo emplazamientos y notificaciones.

Esta fase debe desahogarse dentro del procedimiento, porque no debe ser potestativa, sino que es obligación del tribunal proponer alternativas de solución. Como se advierte de la tesis que a continuación se transcribe:

**AUDIENCIA DE CONCILIACION. OBLIGACION DEL JUZGADOR DE PROPONER ALTERNATIVAS DE SOLUCION AL LITIGIO.-** El artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles, estatuye la carga procesal al juzgador de llevar al cabo una **audiencia previa** y **de conciliación** dentro de los diez días siguientes, una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción; en que se preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio, que en su caso pueden ser en beneficio de las mismas, y si no lo hace así, su proceder es violatorio de dicho precepto. *Amparo en revisión 588/90. Héctor David Martínez Blanco y otro. 15 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz. Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación VII, Enero de 1991 Página: 152 Tesis: I.3o.C.324 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil*

En la práctica es común que un numero considerable de juicios, no puedan decidirse en cuanto al fondo por no haberse examinado oportunamente y, en su caso subsanado los defectos de los escritos de las partes o de los presupuestos procesales, por lo que actualmente, toda estas instituciones tienen en común el establecimiento de una etapa procesal, en la que con anterioridad a la audiencia de fondo, el juez y las partes colaboran para subsanar los defectos relativos a los presupuestos procesales, con el objeto de evitar que continúe inútilmente el procedimiento cuando no es posible dictar una sentencia, es decir, la resolución sobre el fondo de la controversia.

En resumen, con la restitución de la audiencia previa y de conciliación en los juicios de arrendamiento inmobiliario se favorecería la administración de justicia, tal y como lo prevé el artículo 17 de Nuestra Carta Magna, que en su parte conducente reza: "...Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales..."

A continuación exponemos un modelo de audiencia previa y de conciliación, aunque en esta audiencia pueden acontecer diversas situaciones, no obstante el llegar a un convenio es nuestro objetivo, siendo el siguiente:

**EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, siendo las \_\_\_\_ HORAS CON \_\_\_\_ MINUTOS DEL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE DOS MIL \_\_\_\_\_, día y hora señalado por auto de fecha \_\_\_\_\_ para que tenga verificativo la AUDIENCIA PREVIA, DE CONCILIACIÓN a que se refiere el artículo 959 del código de procedimientos civiles del Distrito Federal, comparece ante EI C. JUEZ \_\_\_\_ DE LO CIVIL, LICENCIADO \_\_\_\_\_ por y ante su SECRETARIA CONCILIADORA LICENCIADA \_\_\_\_\_ comparece la parte actora \_\_\_\_\_ por conducto de su apoderado legal \_\_\_\_\_ personalidad que se encuentra debidamente acreditada en términos de las copias certificadas del poder que obran agregadas en autos, y quien se identifica con \_\_\_\_\_ asistido de su abogado patrono el Licenciado \_\_\_\_\_ quien se identifica con copia certificada de su cédula profesional número \_\_\_\_\_ expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública, igualmente comparece la parte demandada \_\_\_\_\_ quien se identifica con \_\_\_\_\_ asistido de su abogado patrono el Licenciado \_\_\_\_\_ quien se identifica con copia certificada de su cédula profesional número \_\_\_\_\_ expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública, documentos que se da fe de tener a la vista y se devuelven a los interesados por así solicitarlo y ser de uso personal.-EI C. JUEZ \_\_\_\_\_ LO CIVIL, por y ante su SECRETARIA CONCILIADORA LICENCIADA \_\_\_\_\_ declara formalmente abierta la presente audiencia. Que por informes del C. Encargado del Archivo y Encargado de la Oficialía de Partes de este Juzgado informaron que no existe promociones pendientes para pasar al acuerdo.- ACTO SEGUIDO.- Se procede al análisis de la legitimación de las partes por lo que hace a la parte actora se encuentra plenamente legitimada en base a los documentos que se encuentran agregados en autos. En iguales términos, la parte demandada se encuentra legitimada toda vez que comparece por propio derecho.- ACTO SEGUIDO se procede a dar cumplimiento a lo que dispone el artículo 959 cuarto párrafo del Código de Procedimientos Civiles, en donde se procede a proponer alternativas de solución al litigio, y**

habiendo sido formuladas y escuchadas las propuestas del caso a las partes comparecientes manifiestan: Que previas pláticas que han sostenido a ese efecto, han llegado al acuerdo de dirimir sus diferencias mediante la celebración del CONVENIO que enseguida se enuncia y el cual someten a la consideración de su Señoría para los efectos de su aprobación y elevación a categoría de Cosa Juzgada por no contener cláusula alguna que sea contraria al derecho, a la moral o a las buenas costumbres; y convenio que sujetan al tenor de las siguientes CLAUSULAS: -----

- - - **PRIMERA.-** Ambas partes se reconocen el carácter y personalidad con que han venido actuando en el presente juicio. -----

- - - **SEGUNDA.-** La parte demandada le hace entrega a la parte actora en el acto de esta audiencia de la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ PESOS 00/100 M.N.), en efectivo, cantidad que recibe dicha actora a su entera satisfacción, como pago y finiquito total de todas y cada una de las prestaciones que se reclamaron en este juicio. -----

- - - **TERCERA.-** Ambas partes están de acuerdo en dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes respecto del inmueble ubicado en: \_\_\_\_\_ y celebrado el \_\_\_\_\_.

- - - **CUARTA:** La arrendadora concede al arrendatario un plazo para desocupar el inmueble objeto del arrendamiento que fenece el día \_\_\_\_\_, obligándose a entregar el arrendatario la posesión material del inmueble motivo del arrendamiento completamente vacío y desocupado, limpio y en buenas condiciones; entregando las llaves del departamento/casa/local a la arrendadora o a quien sus derechos represente en esa fecha, en su domicilio ubicado en: \_\_\_\_\_, conviniendo las partes que para el caso de que no se entregue la posesión material del inmueble en la forma y fecha señalada se faculta a la arrendadora para solicitar ante el Órgano Jurisdiccional competente la desocupación inmediata mediante el lanzamiento. -----

- - - **QUINTA:** El demandado el C. \_\_\_\_\_ acepta el término de gracia concedido por su arrendadora y se obliga a entregar a más tardar el día pactado, debidamente vacío y desocupado a su arrendadora el inmueble descrito en la cláusula tercera, entrega que hará el día antes señalado a las:\_\_\_\_ horas contra la entrega del finiquito correspondiente. -----

- - - **SEXTA:** Para el caso de que el arrendatario no desocupe y entregue la posesión material del inmueble a la arrendadora en la forma y plazo establecido, se faculta a la arrendadora para reclamar el pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas que se originen, y a partir del día: \_\_\_\_\_ el arrendatario pagara como pena convencional la cantidad de: \$\_\_\_\_\_ ( PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, aunado que se procederá a su lanzamiento a su costa del bien inmueble arrendado y señalado en la cláusula tercera, y se procederá al embargo de bienes propiedad del demandado suficientes a garantizar la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ PESOS 00100 M. N.), procediendo al remate de dichos bienes. -----

- - - **SEPTIMA:** Las partes, en virtud de lo estipulado en el clausulado que antecede, solicitan a su Señoría se sirva tener a bien el aprobar el presente convenio, por dejar de contener cláusula alguna que sea contraria al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; y en su oportunidad se les expida copia certificada por duplicado del presente convenio y auto que le recaiga, teniendo por autorizadas para su recepción, previo el otorgamiento de razón y firma de recibido, a las personas y profesionistas que tienen respectivamente autorizados en autos; y asimismo se les haga devolución de los documentos que respectivamente obran exhibidos en autos. -----

LA SECRETARIA CONCILIADORA ACTUANTE, a petición de las partes, téngase por hechas las manifestaciones vertidas por las partes comparecientes y en sus términos por celebrado el CONVENIO de cuenta mismo que por dejar de contener cláusula alguna que sea contraria al derecho, a la moral o a las buenas costumbres y por ser la voluntad expresa de las mismas, se aprueba en todos y cada uno de sus puntos y por ende, como se solicita, se eleva a la categoría de Cosa Juzgada, condenándose a las partes a estar y pasar por él, en todo tiempo y lugar, como si se tratase de Sentencia Ejecutoriada. E igualmente, como se solicita, proceda la Secretaría de Acuerdos a expedir las copias certificadas de las constancias que refieren las partes y en su oportunidad hágase su entrega junto con los documentos

que cada una de ellas exhibió en autos, por conducto de las personas y profesionistas al efecto autorizados, y previa toma de razón y firma de recibido que queden asentados en autos. .- con lo que concluye la presente audiencia siendo las \_\_\_\_\_ HORAS CON \_\_\_\_\_ MINUTOS DEL DÍA EN QUE SE ACTÚA, firmando en ella quienes intervinieron en unión del C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO CIVIL LICENCIADO \_\_\_\_\_ por y ante la C. SECRETARIA CONCILIADORA LICENCIADA \_\_\_\_\_, que autoriza y da fe.- Doy Fe

**Modelo de audiencia previa y de conciliación, SIN CONVENIO.**

**EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, siendo las \_\_\_\_\_ HORAS CON \_\_\_\_\_ MINUTOS DEL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE DOS MIL \_\_\_\_\_, día y hora señalado por auto de fecha \_\_\_\_\_ para que tenga verificativo la AUDIENCIA PREVIA, DE CONCILIACIÓN a que se refiere el artículo 959 tercer párrafo del código de procedimientos civiles del Distrito Federal, comparece ante El C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO CIVIL, LICENCIADO \_\_\_\_\_ por y ante su SECRETARIA CONCILIADORA LICENCIADA \_\_\_\_\_ comparece la parte actora \_\_\_\_\_ por conducto de su apoderado legal \_\_\_\_\_ personalidad que se encuentra debidamente acreditada en términos de las copias certificadas del poder que obran agregadas en autos, y quien se identifica con \_\_\_\_\_ asistido de su abogado patrono el Licenciado \_\_\_\_\_ quien se identifica con copia certificada de su cédula profesional número \_\_\_\_\_ expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaria de Educación Pública, igualmente comparece la parte demandada \_\_\_\_\_ quien se identifica con \_\_\_\_\_ asistido de su abogado patrono el Licenciado \_\_\_\_\_ quien se identifica con copia certificada de su cédula profesional número \_\_\_\_\_ expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaria de Educación Pública, documentos que se da fe de tener a la vista y se devuelven a los interesados por así solicitarlo y ser de uso personal.-El C. JUEZ \_\_\_\_\_ LO CIVIL, por y ante su SECRETARIA CONCILIADORA LICENCIADA \_\_\_\_\_ declara formalmente abierta la presente audiencia. Que por informes del C. Encargado del Archivo y Encargado de la Oficialía de Partes de este Juzgado informaron que no existe promociones pendientes para pasar al acuerdo.- **ACTO SEGUIDO.-** Se procede a la legitimación de las partes por lo que hace a la parte actora se encuentra plenamente legitimada en base a los documentos que se encuentran agregados en autos. En iguales términos, la parte demandada se encuentra legitimada toda vez que comparece por propio derecho.- **ACTO SEGUIDO.-** Se procede a dar cumplimiento a lo que dispone el artículo 959 cuarto párrafo del Código de Procedimientos Civiles, en donde se procede a proponer alternativas de solución a litigio, **en donde las partes manifiestan que por el momento no es posible llegar a un acuerdo conciliatorio. ACTO SEGUIDO.-** Se procede a la depuración del procedimiento y tomando en consideración que de autos no se desprende que existen excepciones de las que deban resolverse en la presente audiencia, por lo que en consecuencia se tiene por depurado el mismo. **ACTO SEGUIDO.-** Continúese el procedimiento en su siguiente etapa procesal, por lo que con**

fundamento en el artículo 959 párrafo quinto del Código de Procedimientos Civiles **se pasa a la admisión de las pruebas ofrecidas por las partes y** por así corresponder al estado de los autos y con fundamento en los artículos 959 y 960 del Código de Procedimientos Civiles **se admiten las pruebas ofrecidas por la parte actora y la parte demandada; PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA:** documental privada consistente en contrato de arrendamiento de fecha \_\_\_\_\_, confesional a cargo de la parte demandada, instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto. **PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:** documental privada consistente en contrato de arrendamiento de fecha \_\_\_\_\_, documental privada consistentes en \_\_\_\_\_ recibos, confesional a cargo de la parte actora, testimonial, instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto. En preparación de las confesionales cítese personalmente **a la parte actora** así como **a la parte demandada**, para que comparezcan el día y hora señalado para la audiencia del desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, a absolver posiciones, apercibidos que de no comparecer sin justa causa se les declarará confesos de las posiciones que previamente sean formuladas y calificadas de legales, con fundamento en los artículos 309 y 322 del Código Adjetivo Civil. Respecto a la testimonial ofrecida por la parte demandada, queda a cargo de ésta presentar a sus testigos los CC. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ el día y hora señalado para la audiencia del desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, apercibida que de no presentarlos se dejará de recibir dicha probanza por causas imputables al oferente de la prueba, toda vez que se comprometió a presentar a sus testigos, con fundamento en el artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles. Por lo que se señalan las \_\_\_\_\_ HORAS CON \_\_\_\_\_ A MINUTOS DEL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO EN \_\_\_\_\_, **PARA QUE TENGA VERIFICATIVO LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA DE DESHOGO DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA.** Quedando a cargo de las partes la preparación de sus probanzas, apercibidos que de no hacerlo se dejarán de recibir dichas probanzas por causas imputables a los oferentes de las mismas, con fundamento en el artículo 961 fracción II del multicitado ordenamiento legal invocado; con lo que concluye la presente audiencia siendo las \_\_\_\_\_ HORAS CON \_\_\_\_\_ MINUTOS DEL DÍA EN QUE SE ACTÚA, firmando en ella quienes intervinieron en unión del C. JUEZ \_\_\_\_\_ DE LO CIVIL LICENCIADO \_\_\_\_\_ por y ante la C. SECRETARIA CONCILIADORA LICENCIADA \_\_\_\_\_., que autoriza y da fe.- Doy Fe

## CONCLUSIONES

- El proceso judicial es una serie de actos jurídicos coordinados entre sí, en el cual el primer acto será el cimiento y razón de ser del siguiente, los cuales son regulados por la ley con el objeto de resolver los conflictos sociales. Al llevarse a cabo la función jurisdiccional de un Estado, se debe tomar en cuenta el interés social, en virtud de que el proceso es de orden público y del mismo modo un interés individual, esto es, al pedir su funcionamiento las partes que intervienen en la relación procesal.
- El Código Civil se mantuvo inalterable respecto al contrato de arrendamiento del año 1932 a 1985, intentando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, no obstante en dicho código era evidente la tendencia a favorecer al inquilino de fincas para uso habitacional, en la que se concedían dos prórrogas y otorgándole el derecho del tanto.
- En el Distrito Federal las disposiciones que regulan el arrendamiento de inmuebles que se destinan al comercio han permanecido inalteradas, en cambio, la relación arrendaticia respecto de bienes inmuebles destinados a casa habitación ha sido extraída de las disposiciones del derecho privado pasando a formar parte del orden público e interés social, como consecuencia de las reformas del 7 de febrero de 1985 al código civil para el Distrito Federal, al código de procedimientos civiles y a la ley orgánica de los tribunales de justicia del fuero común.
- La etapa relativa a la celebración de la audiencia previa y de conciliación recordemos que se origina en las reformas del 7 de febrero de 1985, la cual tenía verificativo antes de que se fijara la litis; y por reforma de fecha 10 de enero de 1986, se situó la celebración de dicha audiencia previa con posterioridad a la contestación de la demanda o en su caso de la reconvencción.



- Posteriormente, las reformas de 1993 al código civil favorecieron al arrendador de fincas urbanas, toda vez que las mismas se rigen por el principio de la autonomía de la voluntad, suprimiéndose la prórrogas legales, el derecho del tanto y se concede un derecho de preferencia; en cuanto a la legislación procesal se reducen los plazos, las partes deben aportar sus pruebas, se reduce a una sola audiencia para el desahogo de éstas, permite la ejecución de la sentencia que condene a la desocupación en razón de ser apelable en el efecto devolutivo de forma inmediata y por último se suprime la apelación extraordinaria.
- Nos obstante dichas reformas, en relación a los derechos y obligaciones para ambas partes se dan en igualdad de condiciones, teniendo como resultado encontrarnos con un procedimiento pronto y expedito.
- Este contrato a partir de las reformas del 21 de julio y 23 de septiembre ambas fechas del año 1993, dan cierta libertad a las partes que lo celebren de someterse bajo condiciones que ellos consideren convenientes a sus intereses, sin que éstas sean contrarias al derecho.
- Resulta ser que el contrato de arrendamiento es un tema de mucha polémica, pues no sólo enmarca una relación contractual, sino conflictos de intereses constantes entre arrendador y arrendatario, que al manifestarse éstos, repercuten en el bienestar social.
- Hoy en día en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal se siguen presentando un sinnúmero de demandas y, entre ellas, asuntos relacionados al arrendamiento inmobiliario, pues al ser éste uno de los contratos más celebrados en nuestro país, es necesario prestarle atención en cuanto a su tramitación, ya que al ser considerado un juicio especial debe tener como características fundamentales prontitud y expedités, por lo que debe considerarse celebrar una audiencia previa y de conciliación a los DIEZ DIAS de contestada la demanda o en su caso la reconvención, que tenga por objeto dirimir el conflicto planteado, tal como acontece en el juicio ordinario civil.

- Es por ello que propongo en este trabajo de tesis, la restitución de la audiencia previa y de conciliación en el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, en virtud de que en dicho juicio sí es posible llegar a un convenio judicial, que ponga fin al proceso, cumpliendo así con la función conciliatoria, o en caso de manifestar las partes que no es viable llegar a un acuerdo, el juez procederá a la depuración del proceso, examinando las cuestiones procesales que pudieran obstar a la prosecución del mismo, al fijar con precisión el objeto de litigio y los extremos de hecho o de derecho sobre los que exista controversia entre las partes y, en su caso, la proposición y admisión de las pruebas, a efecto de terminar el asunto mediante una sentencia.
- El acto de la audiencia previa se presenta, en definitiva, como el momento crucial del proceso, donde va a quedar fijado definitivamente lo que será objeto del debate, de la prueba y de la declaración judicial.
- La conciliación judicial, es considerada como un medio alternativo de solución de conflicto que permite que las partes resuelvan su expediente con el apoyo y colaboración de un tercero imparcial, neutral, llamado Secretario Conciliador. En este sentido, es una forma de conclusión del proceso judicial. El Secretario Conciliador que dirige la conciliación es quien propondrá bases de arreglo, homologa o convalida lo acordado por las partes, otorgándole eficacia de cosa juzgada. Para el efecto, se basa en la demanda, en la contestación, o en su caso la reconvenición y contestación de ésta, buscando analizar los puntos controvertidos para poder llegar a una fórmula conciliatoria que resulte equitativa para ambas partes. Esto es, buscando evitar dictar una sentencia.
- Por lo que podemos señalar que la conciliación es una negociación asistida, donde las partes buscan dar una solución satisfactoria, permitiendo, en forma concertada, la

intervención del Secretario Conciliador, que tenga la capacidad de proponer fórmulas conciliatorias y viables, fomentado en todo momento del proceso la comunicación entre las partes, valiéndose del lenguaje, tanto verbal como no verbal, y del manejo racional del expediente, tratando de llegar a sus verdaderos intereses.

- La audiencia previa y de conciliación está dirigida a todos los asuntos y en especial al juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, en la cual el conciliador, invitará a los contendientes para llegar a la solución del conflicto y así concluirlo a través de convenios y acuerdos que permita continuar o terminar amigablemente el contrato celebrado.
- Es por tal motivo confiable, restablecer la audiencia previa y de conciliación, pues reduce gastos y tiempo, es constructiva, pues genera opciones de solución de conflicto, permitiendo a las partes expresar sus verdaderos intereses. Y en todo caso da la opción de entrar al estudio nuevamente, respecto de su debida admisibilidad y verificar los presupuestos procesales del asunto planteado.
- Actualmente, la reglamentación de dicha audiencia previa con las últimas reformas al código de procedimientos civiles para el Distrito Federal se ha vuelto un tanto indulgente, pues no existen pautas rígidas a seguir, ni plazos que cumplir, ni obligación de comparecer a ésta, no habiendo apercibimiento alguno por inasistencia de alguna parte, y entonces tenemos que las escasas reglas, son las que marcan el diálogo positivo y civilizado entre las partes, y más aún las que derivan de las técnicas que aplique el Conciliador.

- Actualmente se celebra una audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia dentro del término de cuarenta a cincuenta días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda, es decir, una vez admitida la demanda pasarán aproximadamente dos meses y medio para el caso de que comparezcan las partes a dicha audiencia, (tiempo suficiente para que las partes dialoguen e intenten llegar a un arreglo en una audiencia previa) debiendo ofrecer sus pruebas desde el escrito inicial de demanda, reconvención, contestación de la demanda o a la reconvención, a efecto de que proceda la admisión de sus probanzas, cuya preparación para su desahogo corre a cargo de las partes, y en esta audiencia se procederá a desahogar las pruebas, se declararán desiertas las que no se encuentren preparadas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga, y se dicta la sentencia definitiva que corresponda.
- Los Juicios de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario no deben entenderse como la búsqueda de lanzamientos, desalojos, ni del rompimiento de las relaciones que une a las partes, sino siempre debe buscarse convenios que beneficien a ambas, pues la idea no es terminar, por ejemplo, con un negocio, ni dañar al comerciante, quien arriesga su patrimonio, en caso de que sea obligado al lanzamiento o a desocupar, dando como resultado terminar su actividad comercial, sería más adecuado dar ciertas opciones que tengan como fin continuar con su negocio, y así podrá pagar las deudas a su arrendador, proponiendo, por ejemplo, un incremento a la renta o celebrar la renovación y otorgamiento de un nuevo contrato con cláusulas favorables para ambos.
- La audiencia previa y de conciliación, descansa en dos finalidades fundamentales, a saber: la conciliación propiamente dicha en la que el órgano jurisdiccional a través del Secretario Conciliador propone diversas opciones de dirimir el conflicto planteado por las partes; y la depuración del proceso, es decir, subsanar o corregir las deficiencias de su contenido.

- Es preciso puntualizar que fuera de la audiencia previa y de conciliación, se mantiene la potestad de depuración procesal, ya que los jueces y magistrados pueden ordenar, que se subsane toda omisión que notaren en la substanciación, para el solo efecto de regularizar el procedimiento (artículo 272-G del CPCDF).

## **ABREVIATURAS**

- CCDF.- Código Civil para el Distrito Federal
- CPCDF.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
- LOTSJDF.- Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal

## BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, Carvajal Leopoldo. Contratos Civiles, Editorial Hagtman, México ,1964.
- Alcalá, Zamora y Castillo Luis y Cabanellas de Torres Guillermo. Tratado de Política Laboral y Social, Editorial Heliasta S-R-L, Buenos Aires Argentina, 1972.
- Alcalá, Zamora. Proceso, autocomposición y autodefensa, Segunda Edición, UNAM, México, 1970.
- Alsina, Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Segunda Edición, Tomo I, Argentina Editorial Ediar, S.A., 1963.
- Alvarado, Velloso Adolfo. Introducción al Estudio del Derecho Procesal, primera parte, Editorial Rubinzal-Culzani, Argentina, 2000.
- Arellano, García Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. Editorial Porrúa, S.A., México, 1987.
- Arellano, García Carlos. Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles Especiales, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 2000.
- Becerra, Bautista José. El Proceso Civil en México, Décima Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1992.
- Bravo, González Agustín y Bravo Valdés Beatriz. Segundo Curso de Derecho Romano, Decima Edición, Séptima Reimpresión, Editorial Porrúa, S.A. México, Porrúa, 1996.
- Briseño, Sierra Humberto. El Proceso Administrativo en Iberoamérica, UNAM, México, 1968.
- Calamandrei, Piero. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Europa-América, Traducción a la Segunda Edición y Estudio preliminar por Sentis Helendes, Buenos Aires, Argentina, 1962.
- Calamandrei, Piero. Instituciones del Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas, Europa-América, Estudios Preliminares por Santiago Sentis Melendo, Buenos Aires, Argentina, 1973.
- Carnelutti, Francesco. Sistema de Derecho Procesal Civil, trad. Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Castillo y Santiago Sentis Melendo, T- IV, UTEHA, Buenos Aires, 1944.

- Carnelutti, Francesco. Instituciones del proceso civil (trad. Sentis Melendo), t. I, Editorial Uthea, Buenos Aires, 1944.
- Carrasco, Soule Hugo Carlos. Derecho Procesal Civil, Editores IURE, México, 2006.
- Castrillón, y Luna Víctor M. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, 2004.
- Cervantes, Martínez Daniel. La Oralidad y la Inmediatez en la Práctica Procesal, Editorial Angel Editor, México, 2008.
- Chioventa, José. Derecho Procesal Civil, Editorial Cárdenas, Editorial Y Distribuidor.
- Chirino, Caotill Joel. Derecho Civil III Contratos Civiles, Segunda Edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 1996.
- Citado por Aniceto, López. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, 1942, pág. 60
- Citado por Ovalle, Favela José. Teoría General de Proceso, Editorial Oxford, Quinta Edición, México, 2003.
- Citado por Rojina, Villegas. Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., T-VI, Vol. I, México, 2001.
- Contreras, Vaca Francisco José. Derecho Procesal Civil, Vol. 1, Editorial Oxford, México, 2005.
- De Pina, Vara Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1996.
- De Pina, Rafael José y Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa S.A., México, 1960.
- Floris, Margadant S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A. de C.V., México, 2001.
- Gómez, Lara Cipriano. Teoría General del Proceso, Editorial Oxford, México, 2004.
- Chioventa, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Vol. I Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954, pág. 4
- Martínez, Alfaro Joaquín. Teoría de la Obligaciones, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1999.



- Núñez, Tomás María José. Derecho de Obligaciones y Contratos Temas de Derecho Civil a los programas de Notarías y Registros, Editorial Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, 1994.g
- Ovalle, Fabela José. Derecho Procesal Civil, Séptima Edición, Editorial Harla, México, 1998.
- Ovalle, Favela José. Garantías Constitucionales del Proceso, Mc Graw-hill Interamericana Editores, México, 1996.
- Ovalle, Favela José. Teoría General de Proceso, Quinta Edición, Editorial Oxford, México, 2003.
- Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A. México, 1990.
- Pérez, Fernández del Castillo Bernardo, Contratos Civiles, Décima Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 2006.
- Petit, Eugene. Tratado Elemental del Derecho Romano, Editorial Porrúa S.A. 1984, México.
- Planiol, Marcell y Rippert Georges, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo II, Familia, Tercera Edición, Editorial Cultura, La Habana Cuba, 1946.
- Rodríguez, y Rodríguez José. Las nuevas Bases Constituciones y legal de Sistema Judicial Mexicano, la Reforma Judicial 1986-1987, Editorial Porrúa, S.A. México, 1987.
- Rojina, Villegas. Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. T-I, México, 1999.
- Said, Alberto e Isidro M. González Gutiérrez. Teoría General del Proceso, Editorial Oxford, Iure, México, 2006.
- Sánchez, Medal Ramón, De los Contratos Civiles, Décima Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1997.
- Sodi, Demetrio. La Nueva Ley Procesal, Tomo I, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1946.
- Treviño, García Ricardo. Los Contratos Civiles y Sus Generalidades, Sexta Edición, Editorial McGrawHill, México, 2002.
- Vicente, y Caravantes José de, Tratado de los Procedimientos Judiciales. Décima Novena Edición, Editorial Angel, México, 2000.

## DICCIONARIOS y ENCICLOPEDIAS

- Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México, 1998.
- Diccionario Jurídico Mexicano Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
- Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid, 2007.
- Diccionario Jurídico, Editorial Claridad, S.A., Argentina, 1994.
- Diccionario de la Real Academia Española.

## LEGISLACIÓN

- Código Civil, Editorial Sista, México, 2010.
- Código de Procedimientos Civiles, Editorial Sista, México, 2010.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Sista, México, 2010.
- Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Editorial Sista, México, 2010.