



UNIVERSIDAD SAN ANGEL DEL SUR

LICENCIATURA EN DERECHO

CLAVE8926-09

“PROPUESTA DE MODIFICACION DEL ARTICULO 768
CON SUS DIVERSAS ADICIONES AL CODIGO
PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.”

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA
JUAN CARLOS TORRES ANDRADE

ASESOR
JOSE DE JESUS RAMIREZ BRICEÑO.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Doy las Gracias

A DIOS

Por brindarme los elementos necesarios
para llegar a la culminación de todas
las metas que me he propuesto.

A MIS PADRES

Laura Andrade Farfán y Carlos Torres López

Porque gracias a su apoyo, consejos y sobre todo amor, he llegado a realizar
una de mis grandes metas lo cual constituye la herencia más valiosa que
pudiera recibir.

A MIS HIJOS

Gracias a que llegaron a mi vida son la motivación,
más grande que tengo.

A MI ABUELITA LUPE

Que aunque sé que es un poco tarde, te doy gracias por el amor, apoyo y
cuidados que me brindaste cuando estuviste.

A MIS TÍOS

Por sus apoyos y consejos,
por creer en que si podía.

A MIS PROFESORES

A todos y cada uno de ustedes en mi vida por darme la oportunidad de aprender de ustedes y con ustedes.

En especial al Prof. Marco Antonio Buenrostro Díaz porque gracias a su dedicación y paciencia llego a ser el profesionista que actualmente soy.

A MI UNIVERSIDAD

Por haberme abierto las puertas.

Gracias a todos aquellos que me apoyaron y ayudaron a la culminación de este proyecto.

JUAN CARLOS TORRES ANDRADE.

“Por mi Raza hablara el Espíritu”

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	I
CAPITULO I.....	1
EL PROCESO CIVIL	
1 EL PROCESO CIVIL EN MEXICO	
1.1 CONCEPTO DEL PROCESO.....	2
1.2 NATURALEZA JURIDICA DEL PROCESO.....	2
1.2.1 EL PROCESO COMO CONTRATO.....	3
1.2.2 EL PROCESO COMO CUASICONTRATO.....	3
1.2.3 EL PROCESO COMO RELACION JURIDICA.....	4
1.2.4 EL PROCESO COMO SITUACION JURIDICA.....	5
1.2.5 EL PROCESO COMO PLURIDAD DE RELACIONES.....	7
1.2.6 EL PROCESO COMO ENTIDAD JURIDICA COMPLEJA....	7
1.2.7 EL PROCESO COMO INSTITUCION.....	8
1.3 LAS ETAPAS PROCESALES.....	9
1.3.1 ETAPA POSTULATORIA O EXPOSITIVA.....	11
1.3.2 ETAPA PROBATORIA.....	11
1.3.3 ETAPA PRECONCLUSIVA O DE ALEGATOS.....	13
1.3.4 ETAPA CONCLUSIVA.....	14
1.3.4.1 CONCEPTO DE SENTENCIA.....	14
1.3.4.2 REQUISITOS DE LA SENTENCIA.....	15
1.3.4.2.1 REQUISITOS DE FORMA.....	15
1.3.4.2.2 REQUISITOS DE FONDO.....	17
1.3.4.3 CLASES DE SENTENCIA.....	19
1.4 ETAPAS EVENTUALES DEL PROCESO.....	20
1.4.1 ETAPA PRELIMINAR DEL PROCESO.....	21
1.4.2 ETAPA IMPUGNATIVA DEL PROCESO.....	22

1.4.3 ETAPA EJECUTIVA DEL PROCESO.....	23
CAPITULO II.....	25
EL JUICIO SUMARIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	
2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.....	26
2.1 CARACTERIZTICAS DEL ARRENDAMIENTO.....	26
2.1.1 TRASLATIVO DE DOMINIO.....	27
2.1.2 BILATERAL.....	27
2.1.3 ONEROSO.....	27
2.2 ELEMENTOS ESECENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.....	28
2.2.1 EL CONSENTIMIENTO.....	28
2.2.2 EL OBJETO.....	28
2.2.2.1 LA COSA.....	28
2.2.2.2 EL PRECIO.....	29
2.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO.....	29
2.3.1 LA CAPACIDAD.....	29
2.3.2 LA FORMA.....	30
2.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	31
2.4.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	31
2.4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	33
2.5 TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.....	37
2.5.1 TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO.....	38
2.5.2 OTRAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	38
2.6 JUICIO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	41

CAPITULO III.....	44
LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION	
3 CONCEPTO.....	44
3.1 AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.....	47
3.1.1 GUARDIA Y CUSTODIA DE MENORES Y EJERCICIO DE LA PATRIA POTESTAD.....	47
3.2 LA CONCILIACION.....	49
3.2.1 CONCEPTO DE CONCILIACION.....	50
3.2.2 LA CONCILIACION COMO MEDIO HETEROCOMPOSITIVO DE SOLUCION DE LITIGIOS.....	51
3.3 JUSTICIA ALTERNATIVA EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.....	52
3.3.1. CENTRO ESTATAL DE JUSTICIA ALTERNATIVA.....	52
3.3.2.- PROCEDIMIENTO DE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.....	54
CAPITULO IV.....	62
PROPUESTA DE MODIFICACION DEL ARTICULO 768 CON SUS DIVERSAS ADICIONES AL CODIGO PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE GUAJAUATO.	
4. LA CONCILIACION EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.....	62
4.1 LA CONCILIACION EN EL DIVORCIO POR MUTUO CONSENTIMIENTO.....	63
4.2 LA CONCILIACION EN EL JUICIO DE PAZ.....	65

4.3 NECESIDAD DE LA MODIFICACION DE LA AUDIENCIA PREVIA Y LA INSERCIÓN DE LA DE CONCILIACION AL JUICIO SUMARIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	69
4.4 POR QUE LLAMARLA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.....	71
4.4.1 CUESTIONES QUE DEBERAN ANALIZARSE EN LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.....	72
4.3.1.1 LEGITIMACION DE LAS PARTES.....	72
4.3.2.2 EXCEPCIONES PROCESALES.....	73
4.5 PROPUESTA DE INSERCIÓN Y MODIFICACION DE LA AUDIENCIA PREVISTA EN EL ARTICULO 768 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.....	78
4.5.1 EFECTOS DE LA CONCILIACION DENTRO DE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION.....	82
4.5.2 MOMENTO EN EL QUE EL JUEZ SE DEBE PRONUNCIAR RESPETO DE LAS EXCEPCIONES PROCESALES.....	84
4.6 PROPUESTA DE MODIFICACION DEL ARTICULO 768 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.....	85
CONCLUSIONES.....	88
PROPUESTA.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	93

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se propone la necesidad de la modernización del Código Civil para el Estado de Guanajuato, esto en atención a las condiciones sociales de la vida actual, lo cual motivo a llevar a la práctica judicial una rápida solución de intereses opuestos dentro del procedimiento sumario de arrendamiento inmobiliario, a través de la inserción de la figura de la audiencia previa y de conciliación, que no obstante se cuestiona en el cuerpo del presente trabajo.

Es necesario tomar en cuenta, que en los tiempos en que vivimos sufren constantes transformaciones, animadas por las necesidades urgentes que la sociedad en general requiere, y prioritario para este Gobierno fortalecer la administración de Justicia en el Estado, toda vez que la realidad actual en la cual está inmerso el acceso a la Justicia hace necesario valorar la implementación de nuevos mecanismos que la garanticen y agilicen a plenitud la impartición de justician en el estado.

Por consiguiente se estima que la inserción de una audiencia previa y de conciliación dentro del caso específico tratándose del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario se cumple cabalmente el mandato constitucional previsto en el artículo 121 de nuestra Carta Magna, considerando apropiado que sea mediante la inserción de una audiencia previa de conciliación a juicio, ya que en la actualidad dentro del juicio sumario de arrendamiento contemplado dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, no

contiene específicamente una fase o estudio procesal debidamente regulado, por medio del cual las partes estén en la posibilidad de arreglar sus diferencias, ya que si bien existen procedimientos dentro del ordenamiento citado, en los que de alguna manera se contempla un fase conciliatoria como lo es la Justicia de Paz o Vía Civil de Paz, únicamente se limitan a estos citados anteriormente y no así, en todos aquellos que contemplen o contengan derechos de los cuales los particulares pueden libremente disponer de ellos.

En lo cotidiano, sabido es que el carácter que reviste a todo proceso en materia civil, implica el cumplimiento y celebración de todos y cada uno de los actos que lo componen, pues de lo contrario se estaría vulnerando la garantía de audiencia y pues ello conllevaría a un cumplimiento de la orden constitucional de que los tribunales, además del profesionalismo de su actuar, este sea ejercido de manera pronta.

Es decir, con la inserción de una fase conciliatoria al procedimiento sumario de arrendamiento en el Estado de Guanajuato, se garantizará la pronta y expedita impartición de Justicia, pues se debe considerar que la figura de la conciliación ayudará por mucho al propósito anteriormente mencionado ya que a través de ella, las partes con ayuda del Juzgador que les proporcione alternativas de solución a sus diferencias, podrán sin agotar inútilmente todo un proceso, arreglando sus diferencias mediante una amigable composición, siendo ésta la característica inmediata de la llamada audiencia previa y de conciliación.

Ahora bien, es preciso señalar que varias legislaciones tanto estatales como de la Federación han adoptado satisfactoriamente la figura de la audiencia previa y de conciliación como una manera viable de resolver controversias, haciendo de la figura autocompositiva citada, una forma de lograr con celeridad la solución de conflictos así como para desahogar la carga de

trabajo del juzgador, por el numero de negocios jurídicos y que el Estado ejercite totalmente su facultad jurisdiccional, siendo de esta manera que se eficientaría la aplicación de la norma jurídica en beneficio de los gobernados.

Así pues, en esta investigación, será materia de estudio, la inserción de la audiencia previa y de conciliación dentro del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario para el Estado de Guanajuato.

En el contexto del presente estudio se describen las etapas o fases del procedimiento sumario de arrendamiento para el Estado de Guanajuato.

Finalmente, ya habiendo analizado las etapas procesales del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario contemplado dentro del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de Guanajuato, y ante la ausencia de una audiencia previa y de conciliación de esta manera se establece la pertinencia de la inclusión de la citada audiencia.

La realidad que rige a nuestro sistema de Justicia, aunado a la lentitud en los procedimientos ante los órganos Jurisdiccionales y la excesiva carga de trabajo, desmeritan en la práctica el precepto Constitucional que establece el Derecho de los justiciables a una Justicia pronta, señalado en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Derivado de la reflexión anterior es que este trabajo de investigación busca responder a dicha demanda de otorgar esta justicia pronta dentro del procedimiento del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario, a través de la inserción de la audiencia previa y de conciliación que pueda dotar al juzgador de elementos para acortar la espera de una sentencia que la misma sea reflejo de los intereses de las partes fruto de esta audiencia previa y de conciliación.

CAPITULO I

EL PROCESO CIVIL

1 EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO

Con el afán de justificar la investigación, se procederá primeramente a establecer el concepto de proceso enunciando para ello las diversas teorías que existen acerca de su naturaleza jurídica y a su vez se describirán las fases o etapas que lo componen, con la finalidad de identificar cuáles figuran en el Proceso Civil en México y los objetivos de esta.

1.1 CONCEPTO DE PROCESO.

En palabras de Pina Vara, proceso es un “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 del juez competente”¹.

El proceso puede ser analizado desde diferentes puntos de vista, ya que si se examina como se desarrolla, se estará contemplando a su o sus procedimientos, si se estudia para qué sirve el proceso se estará enfocando su finalidad (como medio de solución al litigio que en capítulo posterior se analizará), pero si se reflexiona sobre qué es el proceso, se estará analizando su naturaleza jurídica.

1.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL PROCESO.

Existen teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica del proceso. La doctrina, se ha preocupado fundamentalmente por una serie de enfoques o temas básicos de la problemática procesal, por ello se expondrá brevemente el contenido de las principales teorías que buscan determinar las características de dicho problema, tomando en cuenta las ideas de Hugo Alsina y de Eduardo J. Couture, es decir: que conciben la Teoría del proceso como contrato; como cuasicontrato; Teoría del proceso como relación jurídica; como situación jurídica; como pluralidad de relaciones; Teoría del proceso como entidad jurídica compleja y; Teoría del proceso como institución.

¹ De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*. 28ª. ed. México, Ed. Porrúa. 2000. Pág. 420.

1.2.1. EL PROCESO COMO CONTRATO.

El proceso como contrato encuentra su antecedente en el derecho romano, como sucede con la teoría clásica de la acción. En el derecho romano, por el carácter de la formula y por la actitud que se presuponía a las partes, surge la figura de la litis contestatio, con la calidad de un verdadero contrato entre los contendientes.

Por otra parte, la filosofía que informa a la Revolución francesa es de hondas raíces contractualistas y, si toda la sociedad se explica precisamente como un contrato, el proceso, como fenómeno social, no vendrá a ser sino un fenómeno tipo contractual.

Se puede afirmar que en la actualidad esta tesis contractualista ha sido superada y ha caído por su propio peso sobre todo porque sin la intervención coactiva del estado en la que muestra el imperio y la fuerza del mismo para resolver la controversia, aun contra la voluntad de las partes, no se puede concebir el proceso jurisdiccional moderno y por ello no podemos pensar que éste tenga características de contrato.

1.2.2. EL PROCESO COMO CUASICONTRATO.

Descartada la primera teoría citada, algunos autores sostuvieron que el proceso era un cuasicontrato basándose por exclusión de que si no era un contrato, puesto que no requería la voluntad y acuerdo de las partes, tampoco delito o cuasidelito, entonces concluyeron que era un cuasicontrato. Las mismas críticas apuntadas que se enderezan en contra de la posición contractualista, también le tocan a la tesis cuasicontractualista, siendo que ésta

acepción de proceso es más ambigua y vulnerable que la del contrato, ya que si el proceso no es un contrato, menos puede ser “algo como un contrato”².

1.2.3. EL PROCESO COMO RELACIÓN JURÍDICA.

Esta tesis es la más extendida y aceptada por los procesalistas, encuentra su antecedente en los trabajos de Hegel y que fue expuesta por primera vez en la célebre obra de Oskar Von Bulow citado por Gómez Lara (2008), “La teoría de las excepciones procesales y los presupuesto procesales”.

Este mismo autor, sostenía que el proceso es una relación de derechos y obligaciones, es decir, una relación jurídica, pero que ésta no es de derecho privado, desde que los derechos y las obligaciones procesales, se dan entre los funcionarios del Estado y los ciudadanos, desde que se trata en el proceso de la función de los oficiales públicos y desde que también, a las partes se les toma en cuenta únicamente en el aspecto de su vinculación y cooperación con la actividad judicial, esa relación pertenece, con toda evidencia, al derecho público y el proceso resulta por tanto una relación jurídica pública.

La teoría del autor citado, ofrece una explicación precisa y fundada de la naturaleza jurídica del proceso, es por ello que es la más aceptada y difundida.

Por un lado, ésta teoría distinguió con toda claridad entre la relación jurídica procesal que es aquella que se establece entre el juzgador, las partes y los terceros que participan en la misma y, la relación jurídica sustantiva que se convierte en el proceso, así el autor en comentario advirtió que: El Tribunal no sólo debe decidir sobre la existencia (del derecho material controvertido), sino que,

² Gómez Lara, Cipriano. *Teoría General del Proceso*. 10ª. ed. México. Ed. Oxford 2008. Pág. 236.

para poder hacerlo, también debe cerciorarse si concurren los requisitos de existencia del proceso mismo; además de la cuestión concerniente a la relación jurídica litigiosa, tiene que verificar la referente a la relación jurídica procesal.

La distinción fue la base doctrinal para la distribución de la actividad procesal en dos audiencias fundamentales en los países más avanzados en materia civil, para el análisis de las condiciones de la acción y los presupuestos procesales, y así como para la práctica de las pruebas sobre los hechos litigiosos, la expresión de los alegatos y, en su caso, el pronunciamiento de la sentencia.

Es preciso mencionar que el proceso se desarrolla a través de diversas etapas que durante el progreso del presente capítulo se estudiarán.

1.2.4 EL PROCESO COMO SITUACIÓN JURÍDICA.

Una teoría distinta para explicar la naturaleza jurídica del proceso, pues el proceso no está constituido por una relación jurídica entre las partes y el juzgador, porque una vez que aquellas acuden al proceso, no pueden hablarse de que existan verdaderos derechos y obligaciones, sino meras situaciones jurídicas.

Para esta situación jurídica es el estado de una persona desde el punto de vista sentencial judicial que se espera con arreglo de las normas jurídicas. Estas situaciones pueden ser expectativas de una sentencia favorable o perspectivas de una sentencia desfavorable. Pero como el proceso emana a la sentencia, las expectativas de una sentencia favorable dependen regularmente de un acto procesal anterior de la parte interesada, que se ve coronada por el

éxito, por el contrario, las perspectivas de una sentencia desfavorable dependen siempre de la omisión de tal acto procesal de la parte interesada.

La crítica fundamental que se puede hacer a la teoría del nombrado autor, contempla al proceso como un mero hecho y no como un fenómeno jurídico, el origen de ésta limitada perspectiva fáctica, se encuentra en la confusión que el autor hace de los derechos materiales controvertidos y de los derechos y obligaciones que se establecen con motivo del proceso, pues si bien: una vez que las partes acuden al proceso, los derechos materiales controvertidos quedan en estado de incertidumbre y sujetos a las contingencias del proceso, este estado de incertidumbre no afecta los derechos y obligaciones, así como los deberes, que corresponden a las partes y al juzgador del proceso.

No obstante lo anterior, cabe mencionar que ciertas ideas de esta doctrina pusieron de manifiesto que en relación con ciertos actos del proceso, las partes más que obligaciones, tienen cargas. Actualmente se suele entender a la carga procesal como la situación jurídica en que se colocan las partes cuando, por una disposición jurídica o por una resolución judicial, tiene que llevar a cabo una determinada actividad procesal, cuya realización las ubica en una expectativa de sentencia favorable, y cuya omisión por el contrario, las deja en una perspectiva de sentencia desfavorable, por lo que en este orden de ideas, es dable expresar que la carga procesal es un imperativo del propio interés, ya que no se puede exigir la realización forzosa de un actividad procesal omitida, como si se tratase de una obligación incumplida.

1.2.5 EL PROCESO COMO PLURALIDAD DE RELACIONES.

Esta posición, refiere Hugo Alsina³ citado por Cipriano Gómez Lara (2008) atribuyéndola a Francesco Carnelutti, afirma que existen tantas relaciones jurídicas procesales cuantos sean los conflictos, de tal manera que el proceso es un complejo de relaciones y el propio Alsina advierte que esta posición destruye la concepción orgánica del proceso y no facilita, sino que hace menos visible el análisis de su estructura.

Por otra parte, se cree útil el enfoque de Briseño Sierra, que advierte según Carnelutti no tiene una sola teoría entorno a la explicación de lo que es el proceso, sino que tiene diversas teorías y enuncia las de la pluralidad de relaciones y su idea del fin del proceso como composición de litigio, a sea, que esta última es una tesis de carácter teleológico⁴.

1.2.6 EL PROCESO COMO ENTIDAD JURÍDICA COMPLEJA

Esta teoría se atribuye a Gaetano Foschini citado por Gómez Lara, de acuerdo con dos trabajos suyos denominados “La naturaleza del proceso” y “La complejidad del proceso”⁵.

Para este autor, el proceso es una entidad jurídica compleja, caracterizada por la pluralidad de sus elementos estrechamente coordinados entre sí. Esta tendencia advierte que la pluralidad de los elementos puede examinarse desde un punto de vista de vista normativo; en tal sentido el

³ *Ibíd.* Pág. 240.

⁴ *Id.*

⁵ *Íd.*

proceso es una relación jurídica compleja. Puede, así mismo, examinarse desde el punto de vista estático; en tal sentido, es una situación jurídica compleja. Y puede, por ultimo ser examinado desde el punto de vista dinámico, por cuya razón se configura como un acto jurídico complejo.

La idea del autor citado resulta sugerente, ya que contempla al proceso de varias perspectivas, empero lo que se propone no es una teoría de la naturaleza jurídica del proceso, sino una suma ecléctica de varias teorías.

Por lo anterior y ante el concepto de proceso vertido al inicio del presente capítulo, tal acepción de proceso se adhiere a la consideración del proceso como una entidad jurídica compleja, pues se precisó que éste es un conjunto complejo de actos del Estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación sustancial, actos todos que se abocan o proyectan, a la decisión de una controversia mediante la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido (litigio).

1.2.7 EL PROCESO COMO INSTITUCIÓN.

El autor Jaime Guasp, ha sostenido la idea de que el proceso es una institución. El mencionado autor entiende a la institución como “una organización puesta al servicio de la idea de justicia”⁶.

Por su parte el segundo de los mencionados, comparte a la idea de que el proceso es una institución, en virtud de que afirma que es: “una organización jurídica al servicio de una idea”⁷.

⁶Ibíd. Pág. 241.

⁷ Id.

Estas acepciones del proceso tendientes a establecer al proceso como institución, han sido bastante criticadas, por un lado en razón de que el concepto de institución es tan vago que incluye no solo al proceso, sino a muchas figuras jurídicas más como lo es el matrimonio, el concubinato, la familia, etcétera y, por tanto la debilidad de los argumentos en que se pretende sostener, no han hecho ninguna contribución al mejor entendimiento y desarrollo del proceso.

1.3 LAS ETAPAS PROCESALES.

Una vez que ha quedado establecido el concepto de proceso, se debe considerar el recorrido o procedimiento a través del cual se desarrolla el mismo, ya que se va concretando en una sucesión de actos y hechos que tiene una triple vinculación entre sí, como la cronología, en cuanto a tales actos se verifican progresivamente durante determinado tiempo; lógica, en razón de que se relacionan entre sí como presupuesto y consecuencias y, teleológica pues se enlazan en razón del fin que persiguen.

Es por la triple vinculación mencionada, que se hace posible detectar diversas etapas en el desarrollo del proceso, ya que éste no se realiza en un sólo momento, sino que a través de diversos actos que se desarrollan sucesivamente por etapas.

Ahora, retomando la vinculación citada desde el punto de vista teleológico es posible argumentar que si bien, todos los actos que integran el proceso comparten el objeto final de éste que consiste en el composición del litigio, tales actos también se encuentran orientados por la finalidad inmediata que persigue cada una de las etapas en las que se desarrolla éste.

Asimismo desde el punto de vista lógico, la decisión con la cual el juez resuelve el litigio y concluye el proceso (es decir la sentencia), presupone necesariamente la realización de una serie de etapas anteriores por medio de las cuales el juzgador está en condiciones de conocer las pretensiones de las partes y de cerciorarse de la veracidad de los hechos afirmados por estas.

Por último y por lo que refiere al punto de vista cronológico, los actos que en este se ejecutan tienden a su realización en plazos y términos precisos, previstos en la legislación de manera determinada o genérica⁸.

Es importante recalcar, que para su mejor comprensión, que cuando se aluda al proceso y sus etapas, será encaminado a referirse al proceso civil ordinario y en lo particular al juicio sumario de arrendamiento inmobiliario, es decir, el proceso aplicado a los asuntos que tienen especificada una tramitación especial, que no figura en el Código de Procedimiento Civiles para el Estados de Guanajuato.

Las etapas características de un proceso ordinario civil son las siguientes: etapa postulatoria o expositiva, etapa de depuración, conciliación y excepciones procesales, etapa probatoria, etapa pre conclusiva o conclusiva (de alegatos), etapa resolutive, etapa ejecutiva⁹, las cuales se explicarán brevemente y por separado, mismas que son necesarias para su existencia entre si y del proceso mismo, empero existen etapas eventuales del proceso, que también se enuncian en el presente capítulo.

⁸ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato*. 2013. artículo 287 al 311

⁹ Contreras Vaca, Francisco José. *Derecho Procesal Civil Doctrina y Clínica*. 1ª. ed. México. 2007 Ed. Oxford. Pág. 95.

1.3.1 ETAPA POSTULATORIA O EXPOSITIVA.

Esta etapa, se integra por la demanda, el emplazamiento, y traslado de la misma, la contestación, en su caso, la reconvención interpuesta por el demandado y su contestación¹⁰.

En esta etapa es donde las partes contendientes le expresan al juzgador, en su demanda, contestación o reconvención en su caso, sus pretensiones y excepciones, así como los hechos y las disposiciones en que fundan aquellas; en ésta fase básicamente se plantea el litigio al juzgador.

En esta etapa, el juzgador debe resolver sobre la admisibilidad de la demanda y ordenar el emplazamiento a la parte demandada; el fin de esta etapa por regla general, llega cuando ha quedado determinada la materia sobre la cual habrá de probarse, alegarse y, posteriormente sentenciarse, que ordinariamente se le conoce como la parte en que se traba la litis.

1.3.2 ETAPA PROBATORIA.

La segunda etapa del proceso es la probatoria o demostrativa, en esta etapa del proceso el actor debe de acreditar los hechos constitutivos de su acción, y el demandado los de su defensa y excepciones, ya que de acuerdo con las reglas que regulan la carga de la prueba el que afirma está obligado a probar y el que niega solo cuando la misma envuelve la afirmación expresa de un hecho o cuando la negativa fuere un elemento de acción¹¹, la cual tiene como finalidad que las partes aporten los medios de prueba necesarios con el

¹⁰ Id.

¹¹ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código de Procedimientos Civiles para el estado de Guanajuato*. 2013. artículo 84 y 85

objeto de verificar los hechos afirmados en la etapa expositiva. La etapa de prueba se desarrolla fundamentalmente a través de cuatro momentos, que son los siguientes:

Ofrecimiento de la prueba.- Refiriéndonos a este primer momento de esta etapa, puede decirse que el ofrecimiento es un acto de las partes, pues son éstas las que ofrecen al tribunal los medios de prueba y el juzgador puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación que la de que las pruebas estén reconocidas por la ley¹² y tengan relación inmediata con los hechos controvertidos¹³. En este ofrecimiento por lo común, la parte oferente de la misma, relaciona a prueba con los hechos y las pretensiones o excepciones que haya aducido en su oculto expositivo.

Admisión de la prueba.- A diferencia del primer momento señalado, este es un acto exclusivo del Tribunal, a través del cual se acepta o se declara procedente la recepción del medio de prueba que se ha considerado idóneo para acreditar el hecho o para verificar la afirmación o negatividad de la parte con dicho hecho.

Preparación de la prueba.- En cuanto a esta etapa, cabe decir, que ésta consiste en el conjunto de actos que debe realizar el Tribunal, con la colaboración muchas veces de las partes y de los auxiliares del Tribunal, verbigracia: citar a las partes, a los testigos o peritos para el desahogo de determinada prueba; así como fijar fecha y hora para el desahogo de la misma.

¹² *Ibíd.* Artículo 96.

¹³ *Ibíd.* Artículo 82.

Desahogo de la prueba.- Que no es otra cosa que el desarrollo o desenvolvimiento mismo de ésta, por citar un ejemplo, tenemos que si se tratase de una prueba confesional, el desahogo consiste en el desarrollo y desenvolvimiento de las preguntas (posiciones) y respuestas respectivas frente al Tribunal. No pasa por alto, que existen pruebas que, por su naturaleza, tienen su desahogo automático, a sea que se desahogan por sí misma, tal es el caso de la prueba documental, las cuales en la mayoría de los casos basta con su sola exhibición para que quede desahogada¹⁴.

En el momento en que se toman los cuatro puntos descritos de esta etapa probatoria, a su vez concluye ésta fase y se pasa a la subsiguiente etapa, como a continuación se explica.

1.3.3 ETAPA PRECONCLUSIVA O DE ALEGATOS.

Es la fase del proceso que, una vez terminada la recepción de pruebas o cuando no ha sido abierta la etapa probatoria debido a que los puntos litigiosos son puramente de derecho, las partes en forma verbal o escrita y de manera individual, breve y precisa, por sí o por medio de sus abogados o apoderados, exponen ante el tribunal los hechos controvertidos; argumentan sobre la eficacia de los elementos de convicción que hicieron valer para acreditar la procedencia de sus pretensiones o defensas en su caso, razonan acerca de la aplicabilidad de los preceptos legales invocados y, piden se resuelva el conflicto de manera favorable a sus intereses, a afecto de que el juzgador vaya normando su criterio para dictar la sentencia definitiva.

¹⁴ Contreras Vaca, Francisco José. *Derecho Procesal Civil Doctrina y Clínica*. 1ª. ed. México. 2007 Ed. Oxford. Pág. 63

Respecto de esta etapa, se han hecho distinciones entre sí llamarla Pre conclusiva o Conclusiva, sin embargo conviene decir que es posible agruparla en una sola, pues en el momento en que las partes formulan sus alegatos y, a su vez el propio juzgador dentro de la misma expone sus conclusiones de la controversia, con lo que pone término al proceso mediante el dictado de la sentencia de fondo.

Es por lo anterior, que se considera acertado que pueda ser llamada también etapa conclusiva, incluyéndose en la misma la pre conclusiva, pues es en ella que el juzgador procede al dictado de la sentencia.

1.3.4 ETAPA CONCLUSIVA

Hay un momento dentro de todo proceso civil que hace destacar que hay consecuencias procesales importantes que son las de indicar que terminan, precluyen, varios derechos procesales, dentro de los cuales ya no se pueden seguir postulando, ni probando, ni alegando; y que dichas etapas ya han quedado atrás. Las partes han dado lo que tenían que dar y por tanto es momento de recibir, porque en la primera etapa las partes dan y el tribunal recibe; y en la segunda el tribunal da y las partes reciben, y lo que reciben es nada menos que la sentencia.

1.3.4.1 CONCEPTO DE LA SENTENCIA

La etimología de la palabra Sentencia procede del verbo sentir¹⁵, ya que el juez declara lo que siente, según lo que resulte del proceso.

¹⁵ Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. 7ª. ed. México. Ed. Oxford 2012. Pág. 151.

Es decir, la decisión legítima del Juez sobre la causa controvertida en su tribunal, o la resolución del Juez que, acogiendo o rechazando la Demanda, afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad.

Y como conclusión propia del concepto de Sentencia diré.- Que es el acto jurisdiccional por medio del cual el Juez resuelve las cuestiones principales (materia del Juicio) o las incidentales que hayan surgido del proceso.

Como segundo punto a tratar tenemos los requisitos de fondo y forma de una Sentencia.

1.3.4.2 REQUISITOS DE LA SENTENCIA

Hago referencia a la problemática relativa de los requisitos formales y de fondo de la sentencia. Sintiendo la necesidad de reproducir aquí algunas ideas.

1.3.4.2.1 REQUISITOS DE FORMA

Por lo que toca a los requisitos de forma, puede hablarse de la estructura de la sentencia, en cuanto a su forma de redacción y los elementos que esta deba contener, por ejemplo, estar redactada como todos los documentos y resoluciones judiciales, en español; la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte; los nombres de la partes contendientes y el carácter con el que litigan y el objeto del pleito, llevar las fechas en cantidades escritas con letra, no contener raspaduras o enmiendas; estar autorizadas con la firma entera del juez o de los magistrados que dictaron la sentencia.

Los cierto es que independientemente de las reglas que contengan las diversas legislaciones concretas sobre los requisitos la estructura de toda sentencia presenta las siguientes secciones:

PROEMIO.- En el proemio de toda Sentencia, deben contener el señalamiento del lugar y de la fecha, el tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes, y la identificación del tipo del proceso en que se está dando la sentencia¹⁶. Es decir, en el proemio deben vaciarse todos aquellos datos, que sirvan para identificar plenamente el asunto.

RESULTANDOS.- son consideraciones de tipo histórico descriptivo en ellos, se relatan los antecedentes de todo el asunto; con referencia a la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que han esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desahogo, sin que en esta parte el tribunal pueda realizar ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.¹⁷

CONSIDERANDOS.- Son la parte medular de la sentencia. Ahí, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a las opiniones del tribunal, como resultando de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias y también por medio de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia¹⁸.

Pero en el presente capítulo se trata el tema de los considerandos, simplemente como una parte formal de toda sentencia.

¹⁶Ibid. Pág. 153

¹⁷ Id.

¹⁸ Id.

PUNTOS RESOLUTIVOS.- son la parte final de la sentencia, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o el reo; si existe condena y a cuanto monta ésta, se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia que, en resumen se resuelve el asunto.

AUTORIZACIÓN.- Toda actuación debe ser firmada tanto por el juez como por el Secretario, para que tenga validez.

1.3.4.2.2 REQUISITOS DE FONDO

Por lo que refiere a los requisitos de fondo considero necesario exponer lo siguiente:

CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.- la congruencia debe entenderse como una correspondencia o relación entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal¹⁹.

Es decir, por congruencia ha de entenderse aquel principio normativo dirigido a delimitar las facultades resolutorias del Órgano Jurisdiccional, por el cual, debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido, oportunamente, por los litigantes, y en relación con los poderes atribuidos en cada caso, al Órgano Jurisdiccional por el Ordenamiento Jurídico.

MOTIVACIÓN DE LA SENTENCIA.- Esta motivación de la sentencia consiste en la obligación para el tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución²⁰.

¹⁹ Ibid. Pág. 154

²⁰ Íd.

EXHAUSTIVIDAD DE LA SENTENCIA.- Es una consecuencia necesaria de los dos principios anteriores. En efecto, una sentencia, es exhaustiva, en la medida en que haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna. Es decir, el Tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas²¹.

ACLARACIÓN DE SENTENCIA.- El conocimiento de las resoluciones judiciales permite distinguir su diverso contenido y los medios de impugnación que conforme a la ley deben hacerse valer contra ellos cuando causan algún agravio a las partes.

Evidentemente la aclaración de sentencia tiene por objeto hacer valer concordante la parte considerativa y la resolutive del fallo para corregir los errores o ambigüedades entre lo considerado y resultado por el juez y amerita la correspondiente aclaración.

El fundamento legal de las resoluciones judiciales en materia civil específicamente para el estado de Guanajuato están debidamente contempladas en Título Quinto, Capítulo Único de las resoluciones judiciales artículos 224 al 231²².

²¹ *Ibíd.* Pág. 155

²² México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato*. 2013. artículo 84 y 85.

1.3.4.3 CLASES DE SENTENCIA

Hare referencia muy específica a cada una de ellas pues en la doctrina se habla primordialmente de:

SENTENCIA DEFINITIVA.- Son aquellas que resuelven un litigio principal en un proceso²³.

SENTENCIA INTERLOCUTORIA.- Según la etimología de interlocutorio, es aquella que resuelve una cuestión parcial o incidental dentro de un proceso²⁴.

SENTENCIA DECLARATIVA.- Son aquellas resoluciones que sirven a la necesidad social de esclarecer determinadas relaciones jurídicas²⁵, es decir, que tienen por objeto la pura declaración de la existencia de un hecho.

SENTENCIAS DE CONDENA.- resolución judicial recaída como el resultado de una acción de condena²⁶. Es decir, que imponen el cumplimiento de una prestación, ya sea en sentido positivo (dar, hacer), ya sea en sentido negativo (no hacer, abstenerse.)

SENTENCIAS CONSTITUTIVAS.- Son aquellas que, sin limitarse a la mera declaración de un derecho y sin establecer una condena al cumplimiento de una prestación, crean, modifican o extinguen un estado jurídico.

²³ Gómez Lara, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. 7ª. ed. México. Ed. Oxford 2012. Pág. 155.

²⁴ Id. Pág. 155

²⁵ De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*. 28ª. ed. México, Ed. Porrúa. 2000. Pág. 452.

²⁶ Id.

Esta acción tiene como característica esencial la producción de un estado jurídico que antes de pronunciarse no existía²⁷.

SENTENCIAS CAUTELARES.- Dícese que sin pronunciarse sobre el merito de la causa, ordena una medida seguridad o cautela tendiente a garantizar por anticipado el resultado del litigio²⁸.

Por una parte se sostiene que se trata de providencias constitutivas, y por otra, que se está en presencia de medidas de ejecución provisional, anticipada o preventiva.

SENTENCIA EJECUTORIADA.- es aquella que causa ejecutoria, por ministerio de ley o por resolución judicial, produciendo los efectos de la cosa juzgada²⁹, es decir, la que no puede ser impugnada por ningún recurso ordinario.

1.4. ETAPAS EVENTUALES DEL PROCESO.

Las etapas del proceso civil apuntadas con anterioridad y de las que se exteriorizó una breve explicación, puede decirse que son vinculatorias entre sí, ya que a falta de una, no puede existir la otra, por ejemplo; en caso de no existir la fase expositiva, es imposible iniciar la fase probatoria, ya que al no existir la fase en la que se dan o establecen los límites de la contienda, a través de los oscuros postulatorios de las partes, no hay cuestión controvertida que probar, la misma imposibilidad resultaría pasar a la fase conclusiva, si no existe controversia que resolver, a falta de la fase expositiva.

²⁷ Id.

²⁸ Id.

²⁹ Id.

Sin embargo, existen etapas del proceso que se estiman eventuales, ya que su existencia o verificación, no imposibilita el curso y desarrollo del proceso, tal es el caso de la etapa preliminar del proceso, la etapa impugnativa y otra ejecutiva, por las razones que se precisarán en momento de citar cada una de ellas.

1.4.1. ETAPA PRELIMINAR DEL PROCESO

Es la serie ordenada de actos realizados con intervención del órgano jurisdiccional y planteados como actos previos al proceso, mediante los cuales el futuro actor pretende obtener material probatorio, perfeccionar los elementos constitutivos de su acción o lograr el estado de hecho necesario para plantearlo eficazmente en la vía correspondiente (ordinaria, ejecutiva, arbitral, etcétera.)³⁰

Esta etapa, desde luego precede a la expositiva. El contenido de esta etapa preliminar consiste en la realización de: Medios preparatorios a juicio, cuando se pretende despejar alguna duda, remover un obstáculo o subsanar una deficiencia antes de iniciar un proceso; Medidas cautelares, cuando se trate de asegurar con anticipación las condiciones necesarias para la ejecución de la sentencia definitiva; En ocasión etapa preliminar puede ser necesaria para poder iniciar un proceso, pero en muchos casos, no es indispensable para ello, de ahí su carácter indispensable.

³⁰ Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil Doctrina y Clínica. 1ª. ed. México. 2007 Ed. Oxford. Pág. 76.

1.4.2 ETAPA IMPUGNATIVA DEL PROCESO

Son el conjunto de instrumentos jurídicos consagrados por las leyes procesales (recursos o *judicium*) a través de los cuales personas con interés legítimo, ya sean parte o terceros, se inconforman, contra una actuación que les perjudica, emitida dentro del proceso (*materia judicandi*) por un magistrado, juez o autoridad judicial y lo interponen antes de que la resolución sea considerada firme (recurso ordinario) o una vez que se estima inimpugnable (recurso extraordinario), mediante la expresión de lo que consideran deficiente, equivocado, ilegal o injusto y con la intención de que el superior jerárquico, una vez que hay analizado las inconformidades hechas valer (violaciones en estricto derecho o agravios), la modifique, revoque, anule o sancione al responsable.³¹

Eventualmente puede presentarse una etapa posterior a la conclusiva referida en líneas precedentes, que inicie la segunda instancia. Esta etapa de carácter eventual, tiene por objeto la revisión de la legalidad del procedimiento de primera instancia o de la sentencia definitiva dictada en ella.

Se considera que es eventual la etapa en comento, pues la misma no es indispensable para la existencia del proceso, en virtud de que es optativa y su existencia queda a la consideración de las partes en contienda, pues están facultados para impugnar o no la resolución de fondo, es por ello su citada eventualidad ya que su ausencia, no impide el desarrollo del proceso, pues incluso a falta de ella, es posible ejecutar la sentencia de fondo.

³¹ De Pina Vara, Rafael. Óp. Cit. Págs. 316 y 317.

1.4.3 ETAPA EJECUTIVA DEL PROCESO.

Esta etapa del proceso tiene como finalidad que se cumpla en sus términos la sentencia definitiva dictada, cuando en sus resolutivos existen puntos de condena y que, por tanto, imponen a una o ambas partes la obligación de pagar una suma de dinero, hacer o abstenerse de realizar una actividad. Es importante destacar que los resolutivos de las sentencias declarativas o constitutivas, debido a su naturaleza, no necesitan ser ejecutadas coactivamente, por lo que para ellas no se abre esta fase del proceso.³²

Esta etapa de carácter eventual es la de ejecución procesal, la cual se presenta cuando la parte que obtuvo en sus pretensiones, solicita al juez, en el caso de incumplimiento de la contraria respecto de la condena precisada en una sentencia definitiva; que en virtud del señalado incumplimiento tome las medidas necesaria para que esta sea cumplida coactivamente, siendo la coactividad referida la característica del proceso como forma de solución litigios.

En lo referente a esta etapa se dice que es eventual, pues al igual que las anteriores que se han nombrado con igual carácter, ésta no es indispensable para la existencia del proceso, pues en caso de no presentarse; no se altera el curso del mismo, ya que se encuentra supedita a la voluntad de la parte que obtuvo favorablemente en la sentencia para hacerla efectiva coactivamente a través del órgano que la dictó, empero también puede no hacerlo, sin que afecte esencialmente el proceso mismo.

Por lo tanto la manera en que se termina un proceso es en base a la resolución, sentencias definitivas donde se aplica el derecho, siendo además la única forma o norma de derecho mediante que un proceso ha quedado

³²Ibíd. Pág. 268 y 269.

individualizado y la cual puede ser aplicado coercitivamente al caso en particular que se expondrá más adelante.

CAPITULO II

EL JUICIO SUMARIO DE ARRENDAMIENTO INMOVILIARIO

El tema que se desarrolla en el presente trabajo es relativo a insertar la Audiencia Previa y de conciliación dentro del artículo 768 del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Guanajuato.

Y en virtud de lo anterior dentro del presente capitulo se abordara todo lo relativo al trámite y substanciación del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario.

2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

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.

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce por un precio cierto³³.

En virtud de lo anterior el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN GUANAJUATO

El código civil del estado de Guanajuato, en la primera parte del artículo 1899, da la siguiente definición: “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce por un precio cierto.”

³³ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código Civil para el Estado de Guanajuato*. 2013. Artículo 1899.

De la definición anterior, se desprende que el arrendamiento es un contrato; traslativo de uso; bilateral y oneroso.

2.1.1 TRASLATIVO DE DOMINIO

En virtud de que el objeto principales, como lo dice el artículo que lo define, transferir de manera temporal el uso o goce de una cosa.

2.1.2 BILATERAL

Es bilateral porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es concederé el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar el precio cierto y determinado.

2.1.3 ONEROSO

En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas parte. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, ya que por tal el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto determinado.

Por tanto he de manifestar que el arrendamiento siempre es, consecuencia, un contrato oneroso.

2.2 ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO

Una de las consideraciones que sirven para calificar a un elemento como “esencial” es que éste sea imprescindible dentro de la regla general de los contratos, por lo que para el caso en particular del arrendamiento inmobiliario son: el consentimiento y el objeto.

2.2.1 EL CONSENTIMIENTO

Por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, acepta pagar, por este uso o goce, un precio cierto y determinado³⁴.

2.2.2 EL OBJETO

En el arrendamiento el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado³⁵.

2.2.2.1 LA COSA

En cuanto a la cosa, el artículo 1902 del Código Civil para el Estado de Guanajuato señala que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que

³⁴ Treviño García, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*. 7ª. edición. ed. México. 2008. Ed. Mac Graw Hill. Pág. 235.

³⁵ Id.

pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales³⁶.

2.2.2.2 EL PRECIO

Respecto al precio, el Código Civil vigente en el estado de Guanajuato establece una regla, la cual se encuentra en el artículo 1901, que dice: “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en un suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”³⁷

2.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO

Son los mismos que todo contrato: ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Ente apartado solo hablare de la capacidad y forma, por considerar que presentan mayor interés; los demás siguen las reglas generales de los contratos.

2.3.1 LA CAPACIDAD

De conformidad con lo estipulado por el artículo 1286 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

³⁶ Ídem. Pág. 236

³⁷ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código Civil para el Estado de Guanajuato*. 2013. artículo 1899.

Respecto a este elemento de validez, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar este contrato; pero no solo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo, ya en virtud de autorización del dueño, ya en disposición de la ley.

En el primer caso la constitución del arrendamiento se sujetara a los límites fijados en la autorización y en el segundo a los que la ley fija, esto de conformidad con el artículo 1904 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

2.3.2 LA FORMA

De conformidad con el artículo 1319, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Este contrato es formal, en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito. La falta de dicha formalidad se le imputara al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que este sea consecuencia directa de la referida omisión.

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones: nombre del arrendador y arrendatario; la ubicación del inmueble; 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;

el monto de la renta y el lugar de pago; la garantía, en su caso; la mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado; el término del contrato; las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley; el monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía; el carácter y las facultades con las que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que este acredite su personalidad.

2.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

La obligación jurídica, de las partes dentro del contrato de arrendamiento inmobiliario, es aquel vínculo jurídico mediante el cual dos partes (arrendador y arrendatario) quedan ligadas, debiendo el arrendador, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato; y el arrendatario en cumplir con una prestación objeto de la obligación. Dicha prestación puede consistir en dar, hacer o no hacer, teniendo que ser en los dos primeros casos posibles, lícitos y dentro del plazo convenido.

2.4.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e

indispensables; IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

El arrendador también estará obligado aunque no haya pacto expreso, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, si se le privara del uso o goce de la cosa, por virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador; la entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 1913 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Así mismo corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario: I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas; II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; 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 arrendamiento³⁸.

Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del párrafo 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.

2.4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; IV. A restituir la cosa al terminar el contrato; V. A cumplir con las demás obligaciones que le imponga la ley.³⁹

³⁸ *Ibíd.* Pág. 335

³⁹ *Id.*

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario⁴⁰.

El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido⁴¹.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la terminación del contrato⁴².

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos; a no ser que ambas partes opten por la terminación del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el párrafo anterior.

El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara⁴³.

⁴⁰ *Ibíd.* Pág. 336

⁴¹ *Id.*

⁴² *Id.*

⁴³ *Id.*

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

La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio⁴⁴.

El arrendatario que vaya a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria. El seguro se extenderá a beneficio del arrendador.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Si el arrendador no cumpliera con

⁴⁴ *Ibíd.* Pág. 337

hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento en el caso del artículo 1947 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

El Juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones⁴⁵.

El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma substancial de la cosa arrendada; y si lo hace, el arrendador tiene derecho a rescindir el contrato, a exigir que se le devuelva la cosa en el estado en que se la entregó y además al pago de daños y perjuicios. Si la variación no fuere substancial el arrendador podrá optar a la terminación del contrato por recibir la cosa en el estado en que se encuentre o exigir que el arrendatario la devuelva en el estado en que la recibió y el pago de daños y perjuicios.

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. La ley presume que el arrendatario que recibió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. El arrendatario que por causa de reparaciones pierde el uso total o

⁴⁵ *Ibíd.* Pág. 338

parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas para el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada. Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.

Cuando se ejecuten mejoras en el inmueble arrendado por parte del arrendador, la renta podrá ser aumentada proporcionalmente a las mismas, de acuerdo con el avalúo bancario o el efectuado por peritos designados por el Juez⁴⁶.

En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años o cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.

2.5 TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

Dentro del presente apartado hare referencia a si el arrendador es quien desea dar por terminado el contrato y pedir el inmueble, debe estar pendiente de la fecha de terminación y con no menos de tres meses de anticipación debe proceder a dar aviso al arrendatario. En forma similar se actúa, si es el inquilino

⁴⁶ *Ibíd.* Pág. 339

quien le interesa dar por terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia entregar el inmueble, debe estar pendiente de la fecha en que vence el contrato y con no menos de tres meses, avisar al arrendador, expresando que no es su voluntad continuar y que entregará el bien inmueble objeto del contrato al llegar el día en que termine el contrato de arrendamiento.

2.5.1 TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO

Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con tres meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico⁴⁷.

Dado el aviso a que se refiere el párrafo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a permitir que se pongan cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

2.5.2 OTRAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II. Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por rescisión o resolución; V. Por confusión; VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa

⁴⁷ *Ibíd.* Pág. 343

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.

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. En los contratos de arrendamientos por tiempo determinado, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Para ese fin el arrendatario deberá notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar al término de su vencimiento. Podrá el arrendador incrementar la renta en la misma proporción que haya aumentado el salario mínimo durante el tiempo de vigencia del contrato. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que vayan a ocupar el inmueble, para su propio uso o de su cónyuge o parientes en primer grado. También quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios que pretendan reconstruir la finca cuando ésta amenaza ruina o que pretendan hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor del veinticinco por ciento de su valor comercial, previo a la aprobación de la obra por la oficina respectiva⁴⁸.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos a los que se refiere el artículo 1982 del Código Civil del estado de Guanajuato.

Para que operen las excepciones previstas en el segundo párrafo del artículo 1992⁴⁹ es menester que el propietario notifique al arrendatario,

⁴⁸ *Ibíd.* Pág. 345

⁴⁹ *Id.*

judicialmente, ante Notario o testigos, con sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato, haciéndole saber su propósito de ocupar la casa, cultivar la finca o hacer su reconstrucción. Si posteriormente no ocupare la casa, cultivare la finca, o llevare a cabo la reconstrucción de ella, será responsable de los daños y perjuicios que hubiera causado al arrendatario, al privarlo de la prórroga concedida.

Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. En el caso del anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En este caso ya no habrá nueva prórroga. La oposición a que se refieren los dos ejemplos antes mencionados deberá hacerla valer el arrendador dentro de un término de treinta días.

Cuando haya prórroga voluntaria en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los artículos 1995 y 1996 del Código Civil del Estado de Guanajuato, cesan las obligaciones contraídas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de la renta, en los términos prevenidos en los artículos 1953 y 1955 del Código Civil para el Estado de Guanajuato; pero en el caso de fincas urbanas destinadas para habitación se requiere que el inquilino deje de pagar dos mensualidades consecutivas; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1923 del citado código vigente en la

entidad; III. Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1984⁵⁰.

En los casos del artículo 1947 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Guanajuato, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses⁵¹.

Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo mencionado en el párrafo inmediato anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

2.6 JUICIO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Dentro de la legislación procesal civil para el estado de Guanajuato, vigente dentro del Título Único Capítulo Quinto se establece las etapas procesales que deben seguirse en el planteamiento de un litigio de esta naturaleza.

En la vía sumaria, también se tramitarán los asuntos relativos a las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil y a las que se conecten como accesorias con las acciones sobre arrendamiento inmobiliario. Igualmente, la acción que intente el arrendador para exigir el pago de daños y perjuicios en términos de la Ley de la materia⁵².

⁵⁰ *Ibíd.* Pág. 346

⁵¹ *Id.*

⁵² México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato*. 2013. Artículo 763.

Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en el presente capítulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento celebrado por escrito. Cuando el contrato no se hubiese celebrado por escrito, las controversias sobre arrendamiento inmobiliario y demás acciones a que se refiere este capítulo se seguirán en la vía ordinaria⁵³.

Al presentar la demanda, el escrito de contestación, la reconvención o contestación a la misma, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito con el sello de recibido, mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos del código de Procedimiento Civiles para el Estado de Guanajuato⁵⁴.

Para los efectos de este capítulo siempre se tendrá como domicilio legal del arrendatario el que corresponda al inmueble motivo del arrendamiento⁵⁵.

Para los actos procesales que se enlistan a continuación, se señalan los siguientes términos: I. Cinco días para contestar la demanda o reconvención cuando ésta proceda; II. La dilación probatoria tendrá una duración de diez días; III. Tres días para la celebración de la audiencia final del juicio, concluido el periodo probatorio; y IV. Cinco días para dictar sentencia y para interponer apelación⁵⁶.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa a la apertura de la dilación probatoria, misma que habrá de celebrarse dentro de

⁵³ Id.

⁵⁴ *Ibíd.* Pág. 158

⁵⁵ Id.

⁵⁶ Id.

los cinco días siguientes, dando vista a la parte que corresponda por el término de tres días con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra⁵⁷.

En la audiencia, el juez, quien dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia, incompetencia, cosa juzgada e improcedencia de la vía, con el fin de depurar el procedimiento. Para ello, se deberá observar lo siguiente: I. En el supuesto de que se objete la personalidad, si fuere subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente; en caso contrario declarará terminado el procedimiento; II. Si se alegaren defectos de la demanda o de la contestación, el juez dictará las medidas conducentes para subsanarlos en los términos del artículo 334 de este ordenamiento; III. Al tratarse las cuestiones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, el juez resolverá con vista de las pruebas rendidas; IV. La resolución que dicte el juez en la audiencia será apelable en el efecto devolutivo; y V. Los jueces y magistrados podrán ordenar, aún fuera de la audiencia a que se refiere este artículo, que se subsane toda omisión que notaren en la substanciación de la misma, para él solo efecto de regularizar el procedimiento, con la limitante de que no podrán revocar sus propias determinaciones. La audiencia se desahogará concurran o no las partes⁵⁸.

Desahogada la audiencia a que se refiere el artículo anterior, el juez señalará día y hora para la recepción de las probanzas aportadas por las partes, dando curso al procedimiento.⁵⁹

⁵⁷ Id.

⁵⁸ Id.

⁵⁹ *Ibíd.* Pág. 159

CAPITULO III

LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION

3. CONCEPTO

Se entiende como audiencia previa y de conciliación como el mecanismo alternativo de solución de controversias que por su importancia se utiliza dentro del juicio antes de que el Tribunal ejercite la facultad jurisdiccional delegada por el Estado, mediante el cual la propia autoridad judicial, a través de su secretario conciliador, propone a las partes alternativas para dirimir el conflicto y en caso de que lleguen a una transacción, el juez la aprobará y elevará a la categoría de cosa juzgada, siempre que la misma no fuera contraria a derecho, a la moral y a

las buenas costumbres, obligándolas a estar y pasar por ella en todo tiempo y lugar, como si se tratara de una sentencia firme.⁶⁰

En algunas legislaciones de otros estados, contemplan una fase conciliatoria; fase que se hace presente, una vez que el demandado ha contestado la demanda o en su caso la reconvención, por lo general cuando se trate de controversias que no tienen señalada una tramitación especial, a las que al momento de referirnos a la conciliación como medio de solución de litigios se explicarán.

En lo que ocupa a esta etapa, puede considerarse como una sub-base de la etapa expositiva del proceso, en virtud de que se desarrolla inmediatamente después de haberse presentado los recursos explosivos de los contendientes y antes de entrar a la etapa probatoria, es por ello que puede considerársele del modo precisado, en la que el juez puede optar por las siguientes cuestiones:

A).- Poner término a los procesos en que no haya controversia; es decir, cuando no se haya realizado la enunciación de la litis y en el supuesto de que por la naturaleza del asunto la conciliación fuese posible, el personal especializado, dará cuenta al juez del resultado de dicha conciliación haciéndole saber en su caso los términos de los acuerdos a que se hubiesen llegado las partes.

B).- Resolver sobre los presupuestos procesales y sobre las excepciones de incompetencia, litispendencia y de cosa juzgada; Intentar la conciliación de las partes, es decir si no se llegase a una conciliación o subsisten puntos

⁶⁰ Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil Doctrina y Clínica. 1ª. ed. México. 2007 Ed. Oxford. Pág. 151.

litigiosos, el juez resolverá en su caso sobre las excepciones procesales y la cosa juzgada con el fin de depurar el proceso, y;

C).- Determinar el objeto del proceso, con base en la pretensión o pretensiones del actor y las excepciones del demandado, es decir el juez procederá a pronunciarse respecto de las pruebas que fueren impertinentes o sobreabundantes y se tendrá por desahogadas aquellas que por su naturaleza lo permitan.

Por lo tanto la finalidad de la audiencia previa y de conciliación es la de evitar que ya en pleno debate oral se puedan presentar inconvenientes que obsten a una rápida solución y que puedan alargar y diluir el procedimiento; es por ello- que afirmo – que a través de la audiencia previa y de conciliación citada se resuelva y limpie el proceso de obstáculos a fin de evitar interrupciones en el debate sobre el fondo de la controversia.

Es preciso manifestar que en el Código procesal Civil para el estado de Guanajuato, no existe una fase conciliatoria que esté plenamente regulada dentro del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario, por tal motivo es importante mencionar la figura la audiencia previa y de conciliación, considerando que es en la etapa de la contestación de la demanda, cuando al tenerse por contestada se cita a la audiencia previa a la apertura de la dilación probatoria, pues si bien es cierto que existen variantes en cuando a su desarrollo, todas coinciden en la finalidad común de llevar a las partes a componer amigablemente sus diferencias antes de agotar todo el proceso judicial.

Lo anterior, no sucede en el enjuiciamiento civil para Guanajuato, pues tal fase procesal no se encuentra contemplada en los artículos 338 al 345 de

dicho ordenamiento, referentes a la “Contestación de la Demanda”, ni en ninguna otra parte del ordenamiento adjetivo citado, lo que será materia de estudio dentro del capítulo que se desarrolla.

3.1 AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

La audiencia previa y de conciliación en nuestro estado solo se encuentra reglamentada en el juicio especial dentro del título cuarto del libro tercero relativo a la guarda y custodia de menores y ejercicio de la patria potestad que comprende los artículos 701-A a 701-H y el que establece específicamente esta audiencia de conciliación es el 701-E del código de procedimientos civiles del estado de Guanajuato.

3.1.1 GUARDA Y CUSTODIA DE MENORES Y EJERCICIO DE LA PATRIA POTESTAD

Los Jueces de Partido resolverán los asuntos relacionados con la guarda y custodia de menores y el ejercicio de la patria potestad, siguiendo al Procedimiento que se regula en este capítulo, el cual no será aplicable a los casos de divorcio, alimentos o de pérdida de la patria potestad.

En todos los asuntos a que se refiere este apartado y siempre que se afecten derechos de menores, los jueces están obligados a suplir la deficiencia de las partes en sus planteamientos de derecho⁶¹.

⁶¹ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato*. 2013. Artículo 701-A.

Una vez que transcurra el término concedido a la parte demandada para que la conteste, **el juez citará a la audiencia de conciliación**, desahogo de pruebas y alegatos previstos en este capítulo, la que deberá celebrarse dentro de los quince días que sigan al auto que la ordene.

Si el demandado no contesta la demanda en término, el juez lo tendrá por confeso de los hechos, salvo prueba en contrario, en el mismo auto en que señale fecha y hora para la audiencia⁶².

Las partes deberán acudir personalmente a la Audiencia De Conciliación, Desahogo de Pruebas y Alegatos, sin perjuicio de su derecho a asistirse por Abogado, Patrono o Mandatario Judicial. En caso de que una de las partes se encuentre asesorada y la otra no, se solicitarán de inmediato los servicios de la Representación Gratuita en materia civil, la que deberá acudir, desde luego, a enterarse del asunto, disfrutando de un término que no podrá exceder de tres días para hacerlo, por cuya razón se diferirá la audiencia en un término igual.

Iniciada la audiencia, el juez deberá exhortar a los interesados a lograr un avenimiento (es decir: el mediador buscara la forma de evitar toda muestra de agresividad o animadversión entre los interesados y propiciara a un ambiente de cordialidad y respeto mutuo, provocando que estos lleguen por si mismos a un acuerdo⁶³), resolviendo sus diferencias mediante convenio. Si las partes se niegan a convenir, el juez procederá al desahogo de pruebas. Las partes deberán asistir con sus testigos, con sus peritos o con los elementos o instrumentos pertinentes para el desahogo de sus pruebas. Concluida la recepción de las pruebas, las partes rendirán en el mismo acto, alegatos

⁶² Ibíd. Pág. 134.

⁶³ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Ley de Justicia Alternativa del Estado de Guanajuato*. 2011. Artículo 12.

verbalmente o por escrito, si así conviene a su interés. Al terminar la etapa de alegatos, el juez declarará concluida la audiencia y citará a las partes para oír resolución.

El desahogo y valoración de las pruebas que se aporten en la audiencia se hará conforme a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, en lo que no se oponga a lo previsto en este capítulo.

Si la parte actora no concurre a la audiencia se entenderá que se desiste de sus pretensiones, con todas sus consecuencias jurídicas. Si quien no concurre es el demandado, también sin justa causa, se le tendrá allanándose a la solicitud del demandante siempre que con ello no se lesionen derechos de los menores, pues en caso contrario el juez deberá dar cauce a la audiencia en lo conducente, para resolver el problema planteado conforme a derecho. Si no asistiere ninguna de las partes de manera injustificada, el juez dará por terminado el procedimiento y ordenará su archivo como asunto definitivamente concluido⁶⁴.

3.2 LA CONCILIACION

En virtud de lo antes mencionado la conciliación se define como aquel acuerdo celebrado entre quienes se encuentran ante un conflicto de intereses, con el objeto de evitar un juicio o poner rápido fin a uno ya iniciado.

⁶⁴ Id.

3.2.1. CONCEPTO DE CONCILIACION

La conciliación en el proceso, puede definirse al acuerdo celebrado entre quienes se encuentran ante un conflicto de intereses, con el objeto de evitar un juicio o poner rápido fin a uno ya incoado.⁶⁵

Después de explicar suficientemente a los interesados el propósito de la audiencia de mediación y conciliación, se pedirá a éstos que expresen sus razones respecto al origen de la controversia y los motivos por los cuales éste no ha sido solucionado hasta ese momento. Primero intervendrá el solicitante y después el invitado⁶⁶.

En caso de que los interesados no puedan resolver sus controversias con base en sus propias propuestas, se procederá a la conciliación, en la que el Centro⁶⁷ propondrá alternativas de solución viables que armonicen sus intereses con la mayor equidad posible, enfatizando las ventajas de una solución consensuada y los riesgos o desventajas que se corren con la persistencia de la controversia⁶⁸.

En caso de que alguna audiencia concluya con un acuerdo de los interesados, se redactará un convenio que refleje con toda exactitud dicho acuerdo, el cual será firmado por los interesados, para tal efecto, los mediadores y conciliadores oficiales tendrán fe pública para constatar que el convenio celebrado ante ellos contiene la manifestación de voluntad exteriorizada por quienes lo suscriban o estampen su huella digital. Dicho convenio se ratificará ante el Director del Centro o del Subdirector

⁶⁵ De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*. 28ª. ed. México, Ed. Porrúa. 2000. Pág. 178.

⁶⁶ México. Guanajuato. Leyes y decretos. *Ley de Justicia Alternativa del Estado de Guanajuato*. 2011. Artículo 12.

⁶⁷ *Ibíd.* Artículo 1, fracción primera.

⁶⁸ *Ibíd.* Artículo 13.

correspondiente. Si alguno de los interesados no sabe firmar, estampará su huella digital, firmando a su ruego otra persona, cuyos datos aparecerán en el lugar correspondiente⁶⁹

3.2.2. LA CONCILIACION COMO MEDIO HETEROCOMPOSITIVO DE SOLUCION DE LITIGIOS.

Si bien es aceptado que por virtud de la conciliación y la mediación un tercero asiste a las partes a resolver una controversia, existe una falta de consenso acerca de la naturaleza exacta y diferencia entre ambas. Dependiendo del alcance de la investigación que se realice, pueden encontrarse autores que sostienen que son distintos y otros que advierten que son términos que pueden ser utilizados en forma intercambiable. Más aún, entre los primeros, no existe consenso acerca de la utilidad y función precisa del conciliador y el mediador.

Dentro de la conciliación, como se mencionó figura la intervención de un tercero ajeno a la controversia planteada; cuya función del citado tercero es más activa que dentro de la mediación, pues su función se encuentra encaminada a proponer a las partes posibles soluciones para que de común acuerdo compongan sus diferencias, por lo que en el supuesto citado, el tercero asume el papel de conciliador y a su función se le denomina conciliación.

En la conciliación a diferencia de la mediación, el tercero que interviene en la solución del litigio, asume como se citó un papel muy activo, ya que dentro de sus funciones se encuentra la de proponer a las partes alternativas concretas para que resuelvan de común acuerdo sus diferencias, pero tales

⁶⁹ *Ibíd.* Artículo 15.

propuestas quedan sujetas en todo caso, a la voluntad de las partes, lo que da a esta manera de solución de conflictos, su aspecto autocompositivo.

3.3. JUSTICIA ALTERNATIVA EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

Es opcional para las partes terminar su conflicto acudiendo ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa para la celebración de su convenio sin necesidad de poner todo el aparato jurisdiccional, mediante la presentación de una demanda y el consiguiente trámite procesal que lleva consigo hasta conseguir una sentencia favorable.

3.3.1. CENTRO ESTATAL DE JUSTICIA ALTERNATIVA

El Centro Estatal de Justicia Alternativa como órgano dependiente del Poder Judicial del estado de Guanajuato, ofrece gratuitamente al público los servicios de mediación y conciliación oficial. Los conflictos mediables o conciliables pueden ser de materia civil o de materia penal. En materia civil son mediables los conflictos que recaen sobre derechos de los cuales se pueden disponer libremente por parte de sus titulares, ese tipo de conflictos pueden ser derivados de la celebración de contratos de compraventa, de arrendamiento, de prestación de servicios técnicos o profesionales, conflictos entre colindantes o vecinos e incumplimiento de obligaciones de pago. También son mediables los asuntos de carácter mercantil y algunos de naturaleza familiar en donde no se afecta el orden público.

En materia penal son medibles los conflictos surgidos entre el ofendido y el inculpado en relación con conductas que pudieran considerarse delitos perseguibles por querrela.

Para formular una solicitud de mediación y conciliación, no se requiere ajustarse a un formato específico, basta con que el solicitante mencione, verbalmente o por escrito, su nombre y domicilio; el nombre y domicilio de la persona con la que se tiene el conflicto y que narre de manera sencilla, el conflicto que afirma tener con la otra parte. Cuando el solicitante es un apoderado o un representante de una persona jurídica, debe acreditar el carácter con el que se ostenta.

La audiencia inicial tiene como propósito hacer saber al invitado en qué consisten los procedimientos de mediación y conciliación, informándole que éstos sólo se efectúan con el consentimiento de ambas partes y enfatizándole el carácter gratuito, profesional, neutral, confidencial, imparcial, rápido y equitativo de la mediación y la conciliación.

En la audiencia de mediación se explica a los interesados que el propósito que se persigue es que éstos lleguen a un acuerdo mediante el cual resuelvan pacíficamente su conflicto.

En esa audiencia se pide a los interesados que expresen sus puntos de vista respecto al origen de la controversia y a las razones por las cuales ésta no ha sido solucionada; primero se permite la intervención del solicitante y después la del invitado, el mediador buscará la forma de evitar toda muestra de agresividad o animadversión entre los interesados, propiciando un ambiente de cordialidad y respeto mutuo.

3.3.2 PROCEDIMIENTO DE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION

El Centro Estatal de Justicia Alternativa ofrece los servicios de mediación y conciliación en sede judicial. Conforme a la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Guanajuato, el procedimiento de mediación y conciliación se ajusta al siguiente esquema:

La mediación y la conciliación ante el Centro podrá iniciarse a petición de persona o institución interesada con capacidad para obligarse, mediante solicitud verbal o escrita en la que se precisará la controversia que se pretenda resolver y el nombre y domicilio de la persona con la que se tenga la controversia, a fin de que ésta sea invitada a asistir a una audiencia inicial en la que se le hará saber en qué consisten los procedimientos de mediación y conciliación y se le informará y explicará los alcances de lo dispuesto en el artículo 6.⁷⁰

Si la solicitud se presentó verbalmente se levantará acta en que conste la controversia que se pretenda resolver y los nombres y domicilios de quien hizo la solicitud y de la persona con la que se tenga la controversia. Siempre se radicará un expediente debidamente identificado.

En caso de que la solicitud de intervención del Centro se refiera a una controversia ya planteada ante un juez, el solicitante informará el número de radicación del expediente, así como los datos de identificación del juzgado.

Recibida la solicitud verbal o escrita de uno de los interesados para que el Centro preste sus servicios de mediación y conciliación, se examinará la

⁷⁰México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Ley de Justicia Alternativa del Estado de Guanajuato*. 2011. Artículos del 8 al 17.

controversia y se determinará si la naturaleza de ésta permite ser resuelta a través de estos medios. En su caso, se extenderá una constancia de que el Centro acepta intervenir y se invitará a los demás interesados a la audiencia inicial mencionada en el artículo 8.⁷¹

La audiencia inicial se llevará a cabo con la sola presencia del invitado, quien podrá asistir acompañado de su asesor jurídico o persona de su confianza. En caso de que el solicitante formule petición para estar presente en ella, el Centro resolverá lo conducente.⁷²

Cuando el invitado acepte participar en los procedimientos de mediación y conciliación, firmará el formato respectivo o estampará su huella digital, firmando a su ruego otra persona, hecho lo cual se señalará lugar, fecha y hora para la audiencia de mediación y conciliación que se desarrollará en una o varias sesiones, a las que podrán acudir los interesados acompañados de persona de su confianza o de su asesor jurídico, si así lo desean. El Centro informará lo anterior al juzgado correspondiente, en su caso, para efectos de la suspensión de los plazos y términos judiciales, siempre que no se contravengan otras disposiciones legales.⁷³

Después de explicar suficientemente a los interesados el propósito de la audiencia de mediación y conciliación, se pedirá a éstos que expresen sus razones respecto al origen de la controversia y los motivos por los cuales éste no ha sido solucionado hasta ese momento. Primero intervendrá el solicitante y después el invitado. El mediador buscará la forma de evitar toda muestra de agresividad o animadversión entre los interesados y propiciará un ambiente de

⁷¹ *Ibíd.* Pág. 4.

⁷² *Id.*

⁷³ *Id.*

cordialidad y respeto mutuo, procurando que éstos lleguen por sí mismos a un acuerdo.⁷⁴

En caso de que los interesados no puedan resolver sus controversias con base en sus propias propuestas, se procederá a la conciliación, en la que el Centro propondrá alternativas de solución viables que armonicen sus intereses con la mayor equidad posible, enfatizando las ventajas de una solución consensuada y los riesgos o desventajas que se corren con la persistencia de la controversia.⁷⁵

Cuando una audiencia no baste para que los interesados lleguen a un acuerdo, se procurará conservar el ánimo de transigir y se les citará a otra u otras 5 audiencias de mediación o conciliación en el plazo más corto posible, tomando en cuenta las actividades del Centro y las necesidades de los interesados⁷⁶.

En caso de que alguna audiencia concluya con un acuerdo de los interesados, se redactará un convenio que refleje con toda exactitud dicho acuerdo, el cual será firmado por los interesados, para tal efecto, los mediadores y conciliadores oficiales tendrán fe pública para constatar que el convenio celebrado ante ellos contiene la manifestación de voluntad exteriorizada por quienes lo suscriban o estampen su huella digital. Dicho convenio se ratificará ante el Director del Centro o del Subdirector correspondiente. Si alguno de los interesados no sabe firmar, estampará su huella digital, firmando a su ruego otra persona, cuyos datos aparecerán en el lugar correspondiente.

⁷⁴ Id.

⁷⁵ Id.

⁷⁶ Id.

El Director y los Subdirectores del Centro tendrán fe pública para constatar que la ratificación que se realice en su presencia, constituye la reiteración de la manifestación de la voluntad real de los intervinientes, así como para expedir copia certificada del convenio, de la ratificación y del acuerdo que lo eleva a la categoría de cosa juzgada, cuando estos documentos fueren solicitados por los interesados o por las autoridades facultadas para ello.⁷⁷

El convenio deberá constar por escrito y contendrá:

- I.- El lugar y la fecha de su celebración;
 - II.- El nombre, edad, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio y domicilio de cada uno de los interesados. Tratándose de representación legal de alguna persona física o jurídica, se hará constar el documento o documentos con los que se haya acreditado dicho carácter. Cuando lo soliciten los interesados también se asentará el nombre de las personas de su confianza que acompañaron a éstos y el de sus asesores jurídicos
 - III.- Un capítulo de declaraciones, si se juzga necesario;
 - IV.- Un capítulo de los antecedentes que motivaron el trámite de la mediación y conciliación;
 - V.- Un capítulo de cláusulas, con una descripción precisa de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que hubieran acordado los interesados, así como la forma y tiempo en que éstas deban cumplirse.
- En materia penal, los acuerdos restaurativos que se celebren deberán contener lo concerniente a la reparación del daño;

⁷⁷México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Ley de Justicia Alternativa del Estado de Guanajuato*. 2011. Artículo 15 al 17.

VI.- La solicitud expresa de los interesados para que el convenio se eleve a la categoría de cosa juzgada;

VII.- La firma o huellas dactilares de quienes lo suscriban y, en su caso, el nombre de la persona o personas que hayan firmado a ruego de uno o ambos interesados, cuando éstos no sepan firmar;

VIII.- Cuando así lo soliciten los interesados, la firma de los asesores jurídicos o de las personas de confianza que hayan acompañado a los interesados; y

IX.- La firma del mediador o conciliador que haya intervenido en el trámite y el sello oficial.

El convenio se levantará en el número de ejemplares que sea necesario. Cada uno de estos ejemplares contendrá firmas autógrafas.⁷⁸

El procedimiento de mediación o conciliación concluirá:

I.- Por convenio en donde se resuelva total o parcialmente la controversia;

II.- En caso de que alguno de los mediables o conciliables realice un comportamiento irrespetuoso o agresivo y no acepte ofrecer disculpas a los demás mediables o conciliables o al mediador o conciliador, con las cuales pudiera superarse esa situación;

III.- Por decisión de uno de los mediables o conciliables;

IV.- Por una inasistencia injustificada de ambos mediables o en su caso, conciliable, a alguna audiencia de mediación y conciliación, o por dos inasistencias injustificadas de uno de los interesados;

V.- Por la negativa de los mediables o conciliables para la suscripción del convenio en los términos de la presente Ley;

⁷⁸ Id.

VI.- Porque se haya dictado sentencia ejecutoriada en la controversia respectiva, antes de la celebración del convenio; y

VII.- Por resolución del Director del Centro o del Subdirector de la sede correspondiente, cuando de la conducta de los mediadores o conciliadores se desprenda que no hay voluntad para llegar a un arreglo.

Hay una jurisprudencia emitida por la Suprema Corte llamada transacción, contrato de. Tiene calidad de cosa juzgada y es procedente su ejecución en la vía de apremio la cual transcribo a continuación:

Época: Novena Época

Registro: 190243

Instancia: PRIMERA SALA

Tipo Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XIII, Febrero de 2001

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 41/2000

Pág. 55

[J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIII, Febrero de 2001; Pág. 55

TRANSACCIÓN, CONTRATO DE. TIENE CALIDAD DE COSA JUZGADA Y ES PROCEDENTE SU EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO.

El artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que por transacción debe entenderse el contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura; por su parte, el diverso artículo 2953 del referido Código Civil previene que la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Ahora bien, al ser esencial que este tipo de contrato sea

bilateral, como consecuencia necesaria de la reciprocidad de concesiones que se hacen las partes, lo que supone la existencia o incertidumbre de un derecho dudoso, de un derecho discutido o susceptible de serlo, y que origine obligaciones de dar, hacer o no hacer que correlativamente se imponen los contratantes, pues precisamente su objeto es el de realizar un fin de comprobación jurídica, esto es, de establecer la certeza en el alcance, naturaleza, cuantía, validez y exigibilidad de derechos, cuando se celebra, las personas que en dicho contrato intervienen están obligadas a lo expresamente pactado. Es por lo anterior que lo establecido en los artículos 500 y 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando previenen, el primero, que la vía de apremio procede a instancia de parte cuando se trate de la ejecución de una sentencia y, el segundo, que todo lo dispuesto en relación con la sentencia comprende los convenios judiciales y las transacciones, las cuales deberán ser de aquellas que ponen fin a una controversia presente o previenen una futura, controversia que forzosa y necesariamente debe existir, es aplicable al contrato de transacción, pues reúne las condiciones apuntadas, y ante ello es claro que puede exigirse su cumplimiento en la vía de apremio.

PRIMERA SALA

Contradicción de tesis 79/98. Entre las sustentadas por el Segundo y Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Antonio Espinoza Rangel.

Tesis de jurisprudencia 41/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintinueve de noviembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Como observación a esta jurisprudencia es que en el estado de Guanajuato no existe la vía de apremio para la ejecución de la transacción así que comúnmente como se promueve es por ejecución de convenio ya que

como lo he referido anteriormente no existe la vía de apremio en nuestro estado.

Por tanto el convenio o transacción celebrada entre las partes, ratificado ante el juez y aprobado por este, extingue la instancia cuando en él se contengan todas las cuestiones litigiosas. En caso de que el convenio o la transacción no abarquen toda la controversia, continuara la instancia por las cuestiones que no se hubieren incluido. El convenio o transacción ratificada y aprobada antes y por el juez será equiparable a la sentencia ejecutoria y producirá todos los efectos de esta última; por consecuencia, solo podrá iniciarse otro litigio si el derecho subsiste⁷⁹.

Ya visto el concepto de proceso y las etapas que lo conforman, así como la descripción del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario, se establece la necesidad de insertar la figura de la audiencia previa y de conciliación a dicho procedimiento, con la finalidad fundamental de obedecer a cabalidad el mandato constitucional de la expedición de una justicia pronta, al menos en el caso que nos ocupa: en materia de arrendamiento inmobiliario.

⁷⁹ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato*. 2013. Artículo 390-A.

CAPITULO IV

PROPUESTA DE MODIFICACION AL ARTÍCULO 768 CON SUS DIVERSAS ADICIONES AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

4 LA CONCILIACIÓN EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

A diferencia de las demás legislaciones estatales y federales en las cuales se contempla la audiencia previa y de conciliación, en el Código Procesal Civil para Guanajuato, no existe una fase previa y de conciliación exclusiva para el juicio sumario de Arrendamiento Inmobiliario, por tal motivo es

importante retomar lo expresado en la parte final del capítulo que antecede, en lo que a la figura de la audiencia previa y de conciliación, considerando que es en la etapa de la contestación de la demanda, cuando al tenerse por contestada se cita a la audiencia de conciliación, pues si bien es cierto que existen variantes en cuando a su desarrollo, todas coinciden en la finalidad común de llevar a las partes a componer amigablemente sus diferencias antes de agotar todo el proceso judicial.

Lo anterior, no sucede en el juicio de Arrendamiento inmobiliario para el estado de Guanajuato, pues tal fase procesar no se encuentra contemplada en los numerales 763 al 769 de dicho ordenamiento, referentes al “juicio en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, ni en ninguna otra parte de lo que será materia de estudio dentro del capítulo que se desarrolla.

4.1 LA CONCILIACIÓN EN EL DIVORCIO POR MUTUO CONSENTIMIENTO

Antes de las primeras reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, la figura de la conciliación se encontraba contemplada en el Título tercero Capítulo Único, relativo al Divorcio por Mutuo Consentimiento vislumbrado dentro de los artículos 696 al 701, en donde presentada la solicitud, citará el juez a los cónyuges y al representante del Ministerio Público a una junta, que se efectuará después de ocho días y antes de quince, contados a partir de la presentación de la demanda. Si no asisten los cónyuges a esta junta, se les considerará desistidos de sus pretensiones y se mandará archivar el juicio. **Si asistieren, procurará el juez reconciliarlos.** Si logra la reconciliación, en el acta en que se haga constar se ordenará el archivo del expediente; si no la logra, con audiencia del Ministerio Público acordará provisionalmente lo relativo a la situación de los hijos menores o incapacitados

y dictará las medidas necesarias para el aseguramiento de alimentos, y citará, además, a los cónyuges, a una nueva junta, que se efectuará después de ocho y antes de quince días de verificada la primera. Si en esta junta tampoco se lograre la reconciliación, se resolverá en ella definitivamente sobre la situación de los hijos menores o incapacitados y sobre los alimentos definitivos, con audiencia del Ministerio Público, y se dictará sentencia en que se ordene la disolución del vínculo matrimonial.

Sin embargo estableciendo el fin de la avenencia – en el procedimiento tradicional antes mencionado-, buscaba el juzgador convencer o tratara de que con su intervención en dicha junta, se conservara el matrimonio que se deseaba disolver por mutuo consentimiento, esto derivado del paternalismo que se atribuía el estado y, aun cuando respetuoso de los gobernados, “limitaba” o “condicionaba” el que se decretara una disolución matrimonial por vía jurisdiccional, siempre y cuando se pasara primero por la avenencia.

Hoy en día en este nuevo sistema, no hay tal junta, solo audiencia de juicio contemplada dentro del Título Tercero, Del Procedimiento Especial, Capitulo Tercero, referente a “Procedimientos Orales Especiales” en donde se tramita el “Divorcio por mutuo consentimiento”, donde de alguna manera en el artículo 857, contempla una fase conciliatoria en donde deben comparecer personalmente los cónyuges quienes ratificarán su solicitud y, en su caso, el convenio a que llegaron y presentaron junto a su solicitud de disolución matrimonial, el juez analizará el convenio y señalará a los cónyuges los puntos que no se apeguen a derecho o que considere inequitativos, para que los corrijan en la propia audiencia intentando la avenencia de las partes a través de la conciliación a que alude el citado numeral. De encontrarlo ajustado a la ley y de estar garantizados los derechos de menores e incapaces el juez dictará sentencia aprobando el convenio y disolviendo el vínculo matrimonial.

Debe decirse que todo el procedimiento de Divorcio por mutuo consentimiento, constituye una amigable composición de las partes, por el ánimo de acudir ante la autoridad judicial a que diriman sus conflictos de mutuo acuerdo, pues incluso al presentar las partes el convenio ante el Juzgador en su escritorio de solicitud de divorcio y esperar su aprobación en la sentencia definitiva, se vislumbra una conciliación anterior a la presentación del escrito de referencia, personalísima de las partes en relación con sus pretensiones y de manera extrajudicial, de tal forma que puede equiparse el acuerdo a que lleguen las partes con aprobación del juez a una transacción para dar por terminado su conflicto de intereses, pues en el convenio de mérito las partes se hacen concesiones recíprocas mediante las cuales terminan su controversia ante la presentación de su convenio, en el que al mismo tiempo pueden prevenir una futura.

4.2 LA CONCILIACIÓN EN EL JUICIO DE PAZ

Dentro del Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Guanajuato, en el libro Segundo, Título Quinto, Capítulo único, se encuentra “El juicio de Paz”, que es un juicio sin mayores formalidades e incluso predominantemente oral dentro de los cuales se observaran las disposiciones que rigen para el juicio ante los demás tribunales, con la modificaciones a que se refiere el título antes mencionado, empero tiene la característica de **que contempla la celebración de una audiencia donde el juez del conocimiento tiene la obligación de exhortar a las partes interesadas a una conciliación,** empleando los medios que le aconseje su prudencia, es decir; todos aquellas alternativas que el juzgador crea a su juicio y de manera discrecional que puedan servir para la composición entre las partes contendientes, con arreglo a los datos que obtenga respecto al negocio.

Lo anteriormente expresado, se encuentra previsto en el Código Adjetivo Civil mencionado en supra líneas y que por su importancia se hará referencia a su procedimiento teniendo primero en cuenta que, formulada la demanda, mandará el juez, en el mismo acto, citar al promovente y a la persona contra quien se dirija, a una audiencia oral, que se efectuará dentro de los nueve días siguientes. Al citarse al demandado a la audiencia, se le entregará o dejará una copia de la demanda y de los documentos que con ella se hubieren presentado, y se le apercibirá que, si no comparece, se tendrán por confesados los hechos de la reclamación⁸⁰.

En la audiencia a que se refiere el párrafo anterior, **exhortará el juez a los interesados a una conciliación**, empleando los medios que le aconseje su prudencia según los datos que obtenga respecto al negocio. Si las partes llegaren a un arreglo, se asentara en el acta y producirá los efectos de cosa juzgada, para la ejecución correspondiente. En caso contrario, se requerirá al demandado para que, en el mismo acto, conteste la reclamación, apercibido de que, si no lo hace, se tendrán por confesados los hechos en que se base⁸¹.

Pues bien, en la audiencia oral a que se refieren los párrafos que anteceden se prevé lo relativo a una audiencia previa y de conciliación, por lo que si las partes se arreglaran, tal arreglo será asentado en el acta correspondiente, produciendo los efectos de cosa juzgada susceptible de ejecución; condiciones similares a las que suceden dentro de las legislación procesal estatal del estado de Jalisco, dentro de su fase conciliatoria. En contrapartida en el Estado de Guanajuato, dentro de su Código Procesal, sólo se prevé expresamente y se aplica una audiencia previa y de conciliación en

⁸⁰ ⁸⁰ México. Guanajuato. Leyes y Decretos. *Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato*. 2013. Artículo 419.

⁸¹ Id.

juicios contenciosos dentro del juicio de paz y no así en los que se tramitan en juicio sumario de arrendamiento inmobiliario.

Se puede decir que dentro del juicio de Paz materia de estudio, la audiencia previa y de conciliación; es previa a agotar todo el procedimiento, lo anterior es así; en virtud de que como se mencionó con anterioridad, primero se exhorta a las partes a una conciliación y si no se obtiene ésta, se requiere al demandado para que en el mismo acto conteste la reclamación apercibido de que, si no lo hace, se tendrán por confesados los hechos en que se base.

Una vez producida la contestación, o dados por confesados los hechos de la demanda o por contestada ésta, en sentido negativo, en el caso del último párrafo del artículo 341 del Código de Procedimiento civiles para el Estado de Guanajuato, en el mismo acto citará el juez a las partes a la audiencia del juicio, que se efectuará, a más tardar, dentro de los quince días siguientes, concurran o no las partes.⁸²

Con excepción de la documental del actor, la cual será adjuntada a la demanda o exhibida al formularla verbalmente, las pruebas se promoverán en la misma audiencia a que se refiere el artículo 419, inmediatamente después de que se produzca la contestación de la demanda o se tengan por confesados los hechos de ella o por contestada en sentido negativo. Si se promovieren después serán desechadas de plano.

En la audiencia del juicio se procederá como sigue: el juez dispondrá que el secretario dé lectura a la demanda, a la contestación, en su caso, y a los documentos que con una y otra se hubieren presentado; en seguida se recibirán las pruebas del actor y luego las del demandado; a continuación se

⁸² Id.

oirán las objeciones que se formulen y precisen contra las pruebas de las fracciones II, III y VII del artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles del estado de Guanajuato⁸³ y las circunstancias alegadas contra la credibilidad de los testigos, y se recibirán las pruebas que se ofrezcan sobre las unas y las otras; después se oirán los alegatos de las partes en cuanto al fondo del asunto, primero los del actor y después los del demandado, hasta por dos veces cada uno sin exceder de veinte minutos cada vez, y por último pronunciará el juez, precedidos de las consideraciones del caso, los puntos resolutive de su fallo, que en el mismo acto hará conocer a las partes.

Las sentencias serán pronunciadas a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse estrictamente a las reglas sobre estimación de las pruebas, sino apreciando los hechos como el juez lo creyere debido en conciencia. Los jueces proveerán a la eficaz e inmediata ejecución de sus resoluciones, y, a este efecto, dictarán las medidas necesarias, en la forma y términos que estimen más prudente, sin contrariar lo dispuesto en el artículo que sigue⁸⁴.

Si al pronunciarse una sentencia estuvieren presentes todas las partes, el juez las interrogará acerca de la forma que cada una proponga para la ejecución, y procurará que lleguen a un avenimiento a este respecto⁸⁵.

⁸³ **ARTÍCULO 96.** La ley reconoce como medios de prueba: I. La confesión; II. Los documentos públicos; III. Los documentos privados; IV. Los dictámenes periciales; V. El reconocimiento o inspección judicial; VI. La testimonial;(Fracción Reformada. P. O. 13 de agosto de 2004) VII. Las fotografías, las notas taquigráficas, la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia; y (Fracción Reformada. P. O. 13 de agosto de 2004); VIII. (Fracción Derogada. P.O. 13 de agosto de 2004)

⁸⁴Id. Artículo 419.

⁸⁵ Id.

4.3 NECESIDAD DE LA MODIFICACION DE LA AUDIENCIA PREVIA Y LA INSERCIÓN DE CONCILIACIÓN AL JUICIO SUMARIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

La pertinencia de modificar e incluir dentro del artículo 768 del Código de Procedimientos Civiles la Audiencia Previa y de Conciliación, ya que obedece a la necesidad de la correcta aplicación del Principio de Economía Procesal, según el cual el proceso ha de desarrollarse con la mayor brevedad de tiempo, de energías y de costo, de acuerdo con las circunstancias de cada caso.

Ya visto lo anterior y haber sido materia de estudio los conceptos doctrinales del proceso, sus etapas, el concepto de litigio y de formas de composición del mismo; es necesario abocarse al estudio de la audiencia previa y de conciliación para el juicio sumario de arrendamiento inmobiliario contemplado dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, que como se expresó en párrafos precedentes, dentro de la legislación adjetiva civil para nuestro Estado no se encuentra contemplada tal fase procesal.

Pues bien, el incursionar la etapa o fase denominada Audiencia Previa y de Conciliación al juicio sumario de arrendamiento inmobiliario, contribuirá a la pronta solución de conflictos con trascendencia jurídica (litigios) que las partes someten a la decisión judicial, pues con la celebración previa de tal audiencia, se podrá prevenir el gasto muchas veces inútil del proceso, en virtud de que la conciliación viene a constituir doctrinariamente una forma heterocompositiva de solución de litigios, como quedó precisado en el capítulo anterior.

Sin embargo, se debe de tomar en cuenta que, si bien interviene un tercero en la solución del conflicto, éste únicamente propone alternativas de

solución, sin que las mismas vinculen obligatoriamente a las partes, pues como quedó precisado en la última parte del Capítulo 3 del presente trabajo, la solución del litigio finalmente queda a libre voluntad de las partes intervinientes, por lo que se afirma que la conciliación puede encuadrarse como un medio de autocomposición asistida, sin que con tal argumento se produzca contradicción en lo expuesto en el presente trabajo, ya que lo relativo a la misma fue desarrollado en virtud de que doctrinariamente así se considera, respecto de la cual se hace una crítica en tal sentido, apoyada en la actual Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Guanajuato, pues en su artículo 7 séptimo la define como medio de autocomposición asistida como se precisará más adelante.

Se hace inminente la necesidad de modificar tal audiencia previa y de incluir la conciliación dentro del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario para el Estado de Guanajuato, pues de ésta forma se evitaría el curso de largos procesos, en los cuales por ejemplo: al interponer el demanda dentro de un juicio sumario civil, la excepción de cosa juzgada, actualmente al haber sido suprimidos los artículos de previo y especial pronunciamiento, no es sino hasta el dictado de la sentencia definitiva, cuando es materia de estudio tal excepción y sin embargo de resultar procedente la procedencia o no de tal excepción es un acto jurisdiccional que le compete por naturaleza al juzgador pronunciarse al respecto, lo que tal vez sería que la contraparte lo aceptara en cuyo caso hay conciliación o se sigue el juicio o en su defecto, si se tratare de “cosa juzgada” como excepción procesal, esta carecería de validez o resultaría inoperante en la naturaleza de este juicio de arrendamiento toda vez que los que se pretende al ejercer esta acción es el desalojo del bien, su entrega material mediante la posesión y el pago de rentas vencidas; si se trata de cosa juzgada, se hace la manifestación de inutilidad del desarrollo del proceso en todas sus fases, así como el tiempo que acarrea su desenvolvimiento, cuando previamente pudo ser

materia de estudio y decidirse en una audiencia previa a la prosecución y culminación del proceso, sin suspensión del procedimiento y con posibilidad las partes, de impugnar la determinación a que el Juez llegue en la audiencia previa.

Lo que sucede es que, en la audiencia que hace referencia el juicio sumario de arrendamiento tiene como objetivo que el juez se pronuncie a revisar si hay vicios o defectos en la demanda, falta de personalidad, etc.; tal vez sería mejor que en función de las prestaciones reclamadas se estableciera una audiencia previa y de conciliación, atendiendo a los escritos de demanda y contestación, pues la acción sustenta como requisitos fundamentales, la propiedad del bien, así como el contrato de arrendamiento.

4.4 POR QUÉ LLAMARLA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACION

Ya como su propio nombre lo indica es realizada previamente a dilucidar la controversia mediante el desahogo de las pruebas que en su caso ofrezcan las partes una vez precisados los límites de la contienda, la que se habrá de verificar en la citación que haga el Juez dentro de un plazo de 5 cinco días, habiéndose contestado la demanda o en su caso la reconvenición opuesta, esto durante la culminación de la etapa expositiva del proceso y antes de la fase probatoria, es decir, dentro de un momento procesal intermedio entre una y otra, previamente a ahora totalmente el proceso mismo, donde a voluntad de las partes, puede darse por terminado el litigio mediante una amigable composición a través de la conciliación de los intervinientes.

4.4.1 CUESTIONES QUE DEBERÁN ANALIZARSE EN LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN.

En la audiencia Previa y de Conciliación a que se ha hecho mención y, en el entendido de que como quedó precisado en el Capítulo anterior, es un acto procesal llevado a cabo una vez contestada la demanda, transcurrido el plazo para ello, contestada la reconvención, en donde el Tribunal examina la legitimación de las partes, depura el procedimiento y resuelve las excepciones procesales opuestas, a efecto de dar por terminado mediante un convenio entre los contendientes, o continuarlo sin vicios hasta su desenlace, es menester tener presentes las cuestiones que enseguida se enuncian.

4.4.1.1 LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES

En primer término se hará referencia a la legitimación de las partes, que es lo que a primera vista debe ser analizado por el Juez, tomando en cuenta para ello que existen dos clases de legitimación a saber: Legitimación en la causa; Legitimación en el proceso.

Por la primera debemos entender, la titularidad del derecho sustantivo controvertido, misma que ha de ser analizada en la sentencia definitiva.

Por la segunda mencionada, se entiende que es la capacidad con que las partes ocurren a juicio, para lo cual se requiere que el o los comparecientes, estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles o de la representación de quien comparece a nombre de otro, lo que puede considerarse un presupuesto procesal.

Para mayor entendimiento es necesario definir lo que son los presupuestos procesales, que no son otra cosa que los requisitos sin los cuales no pueden iniciarse un proceso, tal es el caso de la legitimación en el proceso, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él, o no se justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede llevar a cabo la Audiencia Previa y de Conciliación, pues a través de su conciliación en la citada Audiencia y a la firma de algún convenio, éste sea celebrado por personas capaces de obligarse por sí mismas y en representación de otra y así evitar futuras contiendas que de ello pudiesen surgir.

4.4.1.2 EXCEPCIONES PROCESALES.

En segundo lugar se examinarán las excepciones procesales que en su caso interponga el demandado, respecto a este punto, es importante recalcar que dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, dentro del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario que nos ocupa existe una clasificación precisa de las excepciones procesales, y que se consideran las más relevantes y necesarias, a saber:

La Conexidad de la Causa.- Excepción dilatoria que se produce cuando hay identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas, y cuando las acciones vengan de una misma causa.⁸⁶

Para que prospere esta excepción es necesidad que el que la oponga señale el juzgado donde se tramita el juicio conexo, acompañando copia certificada de las constancias respectivas que le apoyen, esta excepción tiene

⁸⁶ De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*. 28ª. ed. México, Ed. Porrúa. 2000. Pág. 180.

por objeto la acumulación de autos, decidiéndose en una sola sentencia; lo anterior obedece al principio que versa: “no más de un proceso a la vez para el mismo litigio”, principio que se encuentra inmerso en el artículo 74 del Código de Procedimientos Civiles de Guanajuato⁸⁷, asimismo, tal dispositivo también menciona los efectos de la conexidad de causa, pues en su parte final menciona: “cuando no obstante esta prohibición, se haya dado entrada a otra demanda, procederá la acumulación⁸⁸.”

La Litispendencia.- Excepción dilatoria que procede “cuando un juez conoce ya del mismo negocio sobre el cual es demandado el reo”⁸⁹. Básicamente, existe litispendencia cuando un juez conoce ya de un juicio en el que hay identidad de partes, acciones deducidas y objetos reclamados, cuando las partes litiguen con el mismo carácter, siempre y cuando el juicio relacionado no haya sido decidido por sentencia firme, pues se estaría en presencia de diversas excepción (cosa juzgada).

Por otro lado, como su propio nombre lo indica, la litispendencia se actualiza en virtud de la existencia de un litigio pendiente idéntico en los elementos precisados en el párrafo anterior, por lo que el que oponga tal excepción al contestar la demanda, debe señalar el juzgado en donde se tramita el primer juicio y acompañar las copias certificadas de dicho juicio atendiendo a las reglas que para el ofrecimiento de la prueba documental señala el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato en su artículo 340 en relación a los artículos 332 y 333, pero su exhibición en caso de no tenerlos en su poder, debe ser hasta antes de que se celebre la Audiencia

⁸⁷ **ARTÍCULO 74.** Después de que se haya admitido por un juez demanda para la decisión total o parcial de un litigio, y en tanto este no haya sido resuelto por sentencia irrevocable, no puede tener lugar, para la decisión del mismo litigio, otro proceso, ni ante el mismo juez ni ante un juez diverso, salvo lo dispuesto por el artículo 73, cuando se presente nueva demanda sobre cuestiones no comprendidas en la primera. Cuando no obstante esta prohibición, se haya dado entrada a otra demanda, procederá la acumulación.

⁸⁸ Id.

⁸⁹ Ídem. Pág. 362

Precia y de Conciliación en la que se analicen las excepciones procesales y su efecto será que de declararse procedente al colmarse los requisitos para su procedencia, se sobreseerá el segundo juicio, lo que se determinará en la citada audiencia previa.

La Falta de Personalidad.- Excepción dilatoria oponible por el demandante a quien suscribe la demanda cuando la representación que dice ostentar, nunca la ha tenido, por cualquier causa, aun habiéndola tenido, no la tenga en el momento en que es opuesta⁹⁰.

Esta excepción constituye un presupuesto procesal para la existencia del proceso, además la falta de personalidad puede encuadrarse dentro de la legitimación que el juez estudiara al inicio de la celebración de la audiencia previa antes de proponer alternativas de solución que den lugar a la conciliación, pero se estima enunciarla como excepción pues es un derecho procesal del demandado de objetar la personalidad de su contraria, en ejercicio del principio del contradictorio, que rige en nuestro sistema procesal, principio en virtud del cual, las partes tienen la oportunidad de ser oídas en defensa de sus derechos o de los que representen.

Esta excepción también será resulta en la Audiencia de Conciliación y su efecto consistirá en caso de declararse procedente, el de prevenir al contrario para que la subsane dentro del plazo que puede ser de 10 días y en caso de no suceder esto, tendrá que soportar las consecuencias de no desahogar la carga procesal que le compete, verbigracia: cuando se trate del actor quien carezca de ella, se le prevendrá para que subsane tal omisión y en caso contrario se desechará la demanda, en perjuicio solo de la instancia, no así de la acción.

⁹⁰ Ídem. Pág. 286.

En caso de que sea el actor quien objete la personalidad del demandado, se le dará el mismo curso que cuando se trate del actor, con la salvedad de que éste puede impugnar la personalidad dentro del término de 3 tres días contados a partir de que se dicte el auto en que tenga por contestada la demanda y, en caso de resultar prosperante tal cuestión planteada por el actor, se dará el mismo término que al demandado para subsanar tal cuestión para el debido encausamiento del proceso y, en caso de no cumplir se seguirá el juicio conforme lo establecido por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

En caso de que el actor o el demandado tengan falta de capacidad para ocurrir a juicio, el juez procederá a sobreseer el juicio cuando se trate del actor y cuando se trate del demandado, se procederá de acuerdo a los efectos previstos por el artículo 341 del Código Procesal vigente en el Estado de Guanajuato.

La Improcedencia de la Vía.- Excepción dilatoria que el demandado puede oponer cuando el demandante pretende que la cuestión que plantea al juez se tramite de acuerdo con un procedimiento que no es el legalmente establecido para el caso.⁹¹ Esta excepción se actualiza cuando se pretende ejercitar una acción en la Vía no adecuada para ello, por ejemplo: accionar la terminación de un contrato en una vía de procedimiento especial, o de la vía sumaria, cuando la correcta es la ordinaria. En este caso, el efecto de que se declare procedente la citada excepción, será el de continuar el procedimiento para el trámite del juicio en la vía correcta.

⁹¹ De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*. 28ª. ed. México, Ed. Porrúa. 2000. Pág. 314.

Ésta, al igual a las diversas excepciones mencionadas, debe resolverse en la Audiencia Previa y de Conciliación a efecto de depurar el proceso, para su legal desenvolvimiento.

La Cosa Juzgada.- cuestión que ha sido resuelta en juicio contradictorio por sentencia firme de los tribunales de justicia⁹². Es la autoridad y la fuerza que la ley atribuye a la sentencia ejecutoria, se entiende por autoridad, la necesidad jurídica de que lo fallado en las sentencias se considere como irrevocable o inmutable; la fuerza, consiste en el poder coactivo que dimana de la cosa juzgada o sea que se debe cumplir lo que ella ordena.

La excepción de cosa juzgada se estima como un presupuesto procesal, atendiendo al estudio que debe hacerse respecto a que la cuestión que se somete a la decisión de un órgano jurisdiccional, no haya sido resuelta con antelación por sentencia firme, puesto que de existir cosa juzgada respecto de esa cuestión el segundo fallo que se dicte carecerá de eficacia jurídica, con la posibilidad además de incurrir en contradicción de sentencia. Justamente de aquí la necesidad, de ser analizada con anterioridad en la audiencia previa y de conciliación, para evitar por un lado el gasto del proceso y el tiempo que esto conlleva y por otro, el dictado de sentencias contradictorias.

La citada excepción debe interponerse por el interesado en la contestación de demanda o de la reconvención, con apego a los artículos 339 y 340 del código de procedimientos civiles vigente en el estado de Guanajuato, ofreciendo para justificar su dicho y la procedencia de la excepción en comento, las pruebas documentales correspondientes que así lo acrediten, que deben asentarse en el auto que la declare ejecutoriada, exceptuando esta última constancia cuando se trate de sentencias que causan ejecutoria por ministerio

⁹² Id. Pág. 198

de ley conforme a la fracción I y III del artículo 365 del Código Procesal Civil del Estado de Guanajuato en relación con el diverso 366 primera parte del ordenamiento citado. De la citada excepción, el juez deberá emitir pronunciamiento, en la misma Audiencia de Conciliación, con la finalidad común de la citada audiencia respecto de las diversas excepciones mencionadas, que es la de depurar el procedimiento. La excepción de cosa juzgada en el Código Adjetivo Civil para el Estado de Guanajuato, se encuentra prevista en el artículo 364, que dice: “hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria” y por otra parte el diverso 363 del mismo cuerpo de leyes, define la cosa juzgada como que “la cosa juzgada es la verdad legal y contra ella no se admite recuso ni prueba de ninguna clase...”, es aquí donde encontramos que del contenido de tal precepto, se hace manifiesta la característica más importante de la cosa juzgada que es de la inmutabilidad.

4.5 PROPUESTA DE INSERCIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA AUDIENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 768 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

Ahora, ya vistas las cuestiones relativas al desarrollo de la citada Audiencia Previa y de Conciliación, se tiene que hacer un pronunciamiento respecto a la forma y momento procesal en que debe figurar la citada Audiencia dentro del Artículo 768 del Código de procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

Es por todas las cuestiones a las que se ha hecho referencia, que se hace patente la conveniencia de modificar la audiencia señalada en el segundo párrafo del artículo 768 contemplado dentro de nuestro Código Adjetivo Civil del Estado de Guanajuato.

Como ya quedó mencionado en el Capítulo anterior cuando se hizo mención de la Etapa Previa y Conciliatoria, ésta puede considerarse como una sub-fase o fase intermedia de la etapa expositiva, pues se hace presente al final de la misma y antes de la probatoria, luego entonces, concretizando, tenemos como ya se mencionó, que dentro del enjuiciamiento sumario en materia de arrendamiento inmobiliario para el Estado de Guanajuato, tal fase no existe y por todo lo anteriormente expuesto se justifica la necesidad de incluir la fase de conciliación y cambiar la naturaleza, objeto y fin de la citada audiencia, esto sería , en vez de que su contenido sea el prepara el juicio, esta mute a que sea una audiencia previa y de conciliación, y que esta audiencia posea los requisitos a los que he venido haciendo referencia y con las formalidades que he señalado en el capitulo del presente trabajo de investigación, por lo que entonces es dable incluirla dentro del artículo 768 de la Ley Adjetiva Civil.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa a la apertura de la dilación probatoria, misma que habrá de celebrarse dentro de los cinco días siguientes, dando vista a la parte que corresponda por el término de tres días con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra.

En la audiencia, el juez, quien dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia, incompetencia, cosa juzgada e improcedencia de la vía, con el fin de depurar el procedimiento.

En este momento procesal donde es conveniente realizar la mutación de la Audiencia Previa y la inserción de Conciliación, lo que se realizará en diversos apartados, los que se enumerarán subsecuentemente indicando los pasos de la Audiencia respectiva.

Dicho el momento en que debe figurar la Audiencia Previa y de Conciliación en el Estado de Guanajuato, se propone que debe quedar de la siguiente manera a saber: “Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación, a la apertura de la dilación probatoria, misma que habrá de celebrarse dentro de los cinco días siguientes, dando vista a la parte que corresponda por el término de tres días con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra.

En la audiencia, el juez, quien dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia, incompetencia, cosa juzgada e improcedencia de la vía, con el fin de depurar y conciliar en el procedimiento.

Es aquí donde se hace la citación a las partes a la audiencia Previa y de Conciliación por parte del Juez y, toda vez que el objetivo de la citada Audiencia, es ante todo la celeridad en la solución de litigios a través de la conciliación, se debe prever lo conducente a la inasistencia a la Audiencia de manera obligatoria.

Como se mencionó, se estima apropiado hacer obligatoria la multicitada audiencia, es por ello que se considera pertinente incluir un precepto que le de tal carácter, debiendo DEROGAR el último párrafo del artículo 768 y ser el que enseguida se expresa: “Si una de las partes o amas no concurren a la Audiencia sin causa justificada, el juez impondrá una multa por los montos establecidos en la fracción I del artículo 60 de este Código y, en caso de reincidencia, se aplicarán los restantes medios de apremio previstos en el artículo mencionado.”

Siendo esto justificable en virtud de que con el solo sentido de la presentación de la demanda, por parte del actor formal y en su caso la contestación a la misma por parte del demandado, las partes aceptan las cargas procesales que de ello se derivan.

No menos importante es enfatizar que ocurre si los interesados concurren a la audiencia previa y de conciliación, es por ello que se propone se incluya en el artículo lo siguiente: si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia, incompetencia, cosa juzgada e improcedencia de la vía, con el fin de depurar el procedimiento y luego se procederá a procurar la conciliación, que bien puede estar a cargo del Juez en funciones de conciliador o en su caso, solicitar los servicios de los mediadores y conciliadores adscritos al Juzgado y al Centro Estatal de Justicia Alternativa dependiente del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Guanajuato de la Sede Regional que conforme a la Ley de Justicia Alternativa corresponda, de acuerdo al Partido Judicial donde suscite la controversia.

El juez o el personal que él mismo solicite al Centro Estatal de Justicia Alternativa que conozca del negocio judicial, tendrá la obligación de actuar de acuerdo a sus funciones de conciliador en aquellos partidos judiciales en donde no exista una Sede Regional del Centro Estatal de Justicia Alternativa. El Juez o conciliador adscrito, exhortará, preparará y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio.

En estas condiciones la reforma que se propone en donde se pretende insertar la audiencia previa y de conciliación dentro del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario, obedece a una aplicación integral de la legislación Adjetiva Civil en relación con la Ley de Justicia Alternativa, pues al existir un

Centro de Justicia Alternativa dependiente del Supremo Tribunal de Justicia para el Estado de Guanajuato, no existe impedimento para valerse de él y lograr una pronta y expedita resolución de litigios, que es el objetivo que se persigue mediante la modificación de la Audiencia Previa y de la inserción de la Conciliación al enjuiciamiento sumario de Arrendamiento inmobiliario para el Estado de Guanajuato, objetivo que a su vez es compartido por la Ley de Justicia Alternativa en comento.

Conviene destacar, que la Audiencia Previa y de conciliación que se propone se incluya en el Código Procesal Civil para el estado de Guanajuato, no contraviene el contenido de la muy citada Ley de Justicia Alternativa, al no existir inconveniente de que las partes en conflicto, tengan oportunidad por un lado, que ante el Juez que conoce de su controversia solucionar su litigio mediante una conciliación a través de la Audiencia que se propone y, por otro lado, a raíz de que la citada Ley está en vigor, siguen teniendo las partes aunque iniciado el proceso, la oportunidad de acudir a formas de autocomposición asistida, con arreglo a la ley de Justicia Alternativa para el Estado de Guanajuato.

4.5.1 EFECTOS DE LA CONCILIACIÓN DENTRO DE LA AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN.

Es preciso contemplar los efectos que debe tener el convenio que por conciliación lleguen las partes en la Audiencia citada, para eso se plantea la inclusión de un precepto que la regule, considerando apto el que a continuación se cita: “Si se logra la conciliación entre los interesados y si se llega a un convenio, se levantará acta de ello en autos, se someterá a la aprobación del

juez y, dicho convenio tendrá efectos de una transacción, homologándose a sentencia con autoridad y fuerza de cosa juzgada.

Para el caso de desaprobación total o parcial del convenio por parte del juez, éste les expondrá motivada y fundadamente sus razones para ello, exhortándolos para que de acuerdo a lo expuesto, modifiquen sus términos siempre a su libre voluntad.

La aprobación o no del convenio presentado, se hará, en la misma audiencia, elevándose a la categoría de cosa haciendo las veces de sentencia para el caso de su ejecución.

Es importante retomar lo que se dijo acerca de la transacción y las limitantes de este medio Heterocompositivo de solución de litigios, a que se refieren los artículos 2441 y 2443 del Código Civil vigente el Estado de Guanajuato⁹³: pues en razón de ello, es que el juez puede o no aprobar el convenio a que las partes lleguen en la Audiencia Previa y de Conciliación.

Una característica importante dentro del apartado que se propone, lo constituye el hecho de que si el juzgador por alguna circunstancia, estima que existe impedimento legal para aprobar el convenio sometido a su aprobación, puede, sin exhortar a las partes para que de acuerdo a las razones expuestas lo modifiquen, mas sin embargo; debe ante todo, respetar la libre voluntad de las partes para hacerlo, sin que la exhortación implique una conminación o imposición obligatoria por parte del juez, de sus consideraciones.

⁹³ **ARTÍCULO 2441.** No se puede transigir sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio.

ARTÍCULO 2443. Será nula la transacción que verse: I. Sobre delito, dolo y culpa futuros; II. Sobre la acción civil que nazca de un delito o culpa futuros; III. Sobre sucesión futura; IV. Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay; V. Sobre el derecho de recibir alimentos.

4.5.2 MOMENTO EN QUE EL JUEZ SE DEBE PRONUNCIAR RESPECTO DE LAS EXCEPCIONES PROCESALES.

Es preciso que se contemple alguna disposición que regule los efectos en caso de que no se lleguen a conciliar las partes y lo que posteriormente pasara por ello; para lo cual se propone la siguiente inserción en el artículo 768, la cual quedaría de la siguiente forma: “En caso de no haberse obtenido la conciliación, el juez examinará y resolverá en dicha audiencia de acuerdo a las pruebas que los interesados hayan rendido al respecto que no será otra que la documental, lo concerniente a las excepciones procesales opuestas, llámese conexidad de causa, litispendencia o cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento, así como cualquier otra que no destruye la acción. Seguido de lo anterior, procederá el Juez a continuar el proceso con arreglo al artículo 346 de este Código.”

Dentro del párrafo anterior, se previenen las consecuencias que conlleva el hecho de que las partes en caso de no lleguen a un convenio, para lo cual se procederá al examen de las excepciones que se enuncian, con la finalidad de depurar el procedimiento, esto es; evitando que concluya en todas sus fases inútilmente el proceso, cuando existen vicios en éste, que impiden que se conforme la relación jurídica procesal en el juicio, o bien; que existiendo ésta, ya que este resuelva la cuestión debatida en diverso juicio o pendiente de resolver, o ya sea; evitando que se resuelvan por separado dos o más juicios que tienen conexidad entre sí derivados de la misma causa de pedir y, posteriormente ya saneado el procedimiento: proceder a lo ordenado por el artículo 346 del Código Adjetivo Civil del Estado de Guanajuato, que instruye al juzgador a ordenar la apertura del periodo o etapa probatoria.

4.6 PROPUESTA DE MODIFICACION DEL ARTICULO 768 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

En atención a todo lo precedentemente mencionado dentro del cuerpo del presente trabajo de investigación es que se propone la siguiente modificación del artículo 768 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, mismo que se estima debe versar de la siguiente manera:

“**ARTÍCULO 768.** Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación a la apertura de la dilación probatoria, misma que habrá de celebrarse dentro de los cinco días siguientes, dando vista a la parte que corresponda por el término de tres días con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra.

En la audiencia, el juez, quien dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, y si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia, incompetencia, cosa juzgada e improcedencia de la vía, con el fin de depurar conciliar en el procedimiento y luego se procederá a procurar la conciliación, que bien puede estar a cargo del Juez en funciones de conciliador o en su caso, solicitar los servicios de los mediadores y conciliadores adscritos al Juzgado y al Centro Estatal de Justicia Alternativa dependiente del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Guanajuato de la Sede Regional que conforme a la Ley de Justicia Alternativa corresponda, de acuerdo

al Partido Judicial donde suscite la controversia. Para ello, se deberá observar lo siguiente:

I. En el supuesto de que se objete la personalidad, si fuere subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente; en caso contrario declarará terminado el procedimiento;

II. Si se alegaren defectos de la demanda o de la contestación, el juez dictará las medidas conducentes para subsanarlos en los términos del artículo 334 de este ordenamiento;

III. Al tratarse las cuestiones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, el juez resolverá con vista de las pruebas rendidas;

IV. La resolución que dicte el juez en la audiencia será apelable en el efecto devolutivo; y

V. Los jueces y magistrados podrán ordenar, aún fuera de la audiencia a que se refiere este artículo, que se subsane toda omisión que notaren en la substanciación de la misma, para él solo efecto de regularizar el procedimiento, con la limitante de que no podrán revocar sus propias determinaciones.

Si una de las partes o amas no concurren a la Audiencia sin causa justificada, el juez impondrá una multa por los montos establecidos en la fracción I del artículo 60 de este Código y, en caso de reincidencia, se aplicarán los restantes medios de apremio previstos en el artículo mencionado.

Si se logra la conciliación entre los interesados y si se llega a un convenio, se levantará acta de ello en autos, se someterá a la aprobación del juez y, dicho convenio tendrá efectos de una transacción, homologándose a sentencia con autoridad y fuerza de cosa juzgada.

Para el caso de desaprobación total o parcial del convenio por parte del juez, éste les expondrá motivada y fundadamente sus razones para ello, exhortándolos para que de acuerdo a lo expuesto, modifiquen sus términos siempre a su libre voluntad.

La aprobación o no del convenio presentado, se hará, en la misma audiencia, elevándose a la categoría de cosa haciendo las veces de sentencia para el caso de su ejecución.

La resolución que dicte el Juez en la Audiencia previa y de Conciliación, será apelable en el efecto devolutivo”.

La apelación citada, se substanciara de acuerdo a lo establecido por el Código Procesal Civil de Guanajuato, para el trámite de la Apelación en el efecto devolutivo. Es por todo lo anteriormente expresado, que se hace necesario que se modifique la Audiencia Previa y se inserte la Conciliación dentro del artículo 768 contemplado dentro del Código de procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

CONCLUSIONES

Del anterior trabajo de investigación se concluye:

1.- Existe proceso, cuando una de las partes por su propio derecho y aun sin contar con la voluntad de su contraparte decide acudir ante el juez para que sea él quien resuelve el litigio.

2.- El procedimiento es el camino a seguir para poder estudiar una controversia legal en partes, donde al final abra un resultado definitivo favorable para una de las partes litigiosas.

3.- La manera en que se termina un proceso es en base a la resolución; en base a las sentencias definitivas donde se aplica el derecho, siendo además la única forma o norma de derecho mediante que un proceso ha quedado

individualizado y la cual puede ser aplicado coercitivamente cuando el caso así lo requiera.

4.- Los procesos pueden terminar con sentencia o mediante convenios o transacciones.

5.- Cuando al juzgador se ponga a consideración un convenio o transacción debe negarse a aprobarlo, si no reúne todas las cuestiones en litigio, hasta en tanto no se celebre la etapa conciliatoria.

6.- Considero que son actos jurídicos formales los convenios o transacciones equiparadas a cosa juzgada por la trascendencia que tienen en el resultado del conflicto y por las múltiples formalidades que está sometida su celebración y homologación.

7.- Los convenios o transacciones para que surtan sus efectos deben reunir un contenido de requisitos mínimos. Trayendo consigo seguridad a las partes y conocimiento al juzgador a la hora de homologar dichos acuerdos, e inclusive alguno de estos requisitos acarrear la terminación total de juicio evitando disparidad de cosa juzgada provenientes de un arreglo componedor y de una sentencia en un mismo juicio.

8.- Dichos acuerdos producen efectos de cosa juzgada cuando son formas anormales de concluir un proceso, por lo mismo dan facultades de exigir su cumplimiento forzado en caso de que una o las dos partes incumplan con sus obligaciones contraídas.

9.-La etapa conciliatoria, traerá como consecuencia, que se llegue a un acuerdo, respecto de todas las cuestiones litigiosas para cuya resolución se haya abierto el proceso.

10.- Si mediante la etapa conciliatoria las partes terminan radicalmente el conflicto se obtiene la ventaja de terminar también con rencillas, gastos innecesarios y tiempo perdido en controversias inútiles.

PROPUESTA

En la audiencia previa y de conciliación en el juicio sumario de arrendamiento inmobiliario, citada de manera obligatoria por el juez llevado a cabo por el mismo y ante él para que en la práctica no se den problemas de política y administración judicial, se pretende con la propuesta expuesta:

1. Que se expresen los intereses directos en forma personal por las partes del litigio después de contestada la demanda o en su caso la reconvencción.
2. Antes de iniciar la etapa probatoria o dictarse sentencia.
3. Con la finalidad de ver la posibilidad de que las partes lleguen a un convenio.

4. Dejando a un lado los intereses de los representantes jurídicos que este caso serian los abogados de las partes.
5. La rapidez en la terminación anormal del procedimiento sin llegar a la sentencia.
6. Respetando las formalidades esenciales del procedimiento.

De lo anterior concluyo que sería necesario adicionar la audiencia previa y de conciliación dentro del juicio sumario de arrendamiento inmobiliario dentro del código procedimientos civiles para el estado de Guanajuato, de manera obligatoria por el juzgador para tratar de llegar a un convenio en el multicitado juicio, reglamentado por el Código De Procedimientos Civiles Del Estado De Guanajuato.

Otra forma de terminación del proceso anormal en nuestro estado es la justicia alternativa la cual es independiente de los tribunales, pero genera controversia con relación al artículo 448 del código de procedimientos civiles del estado de Guanajuato ya que en la práctica hay un conflicto entre juzgador y mediadores por los convenios emitidos por el centro de justicia alternativa en relación a que dicho artículo señala la ratificación de dicho convenio ante el juez competente, ya que cuando se lleva ante el juez este tipo de convenios celebrado ante el centro de justicia alternativa y no esta ratificado ante el juez, dicho convenio no causa ejecución por falta de este requisito esencial.

BIBLIOGRAFÍA

❖ Derecho Procesal Civil

Cipriano Gomes Lara

Editorial Trillas

2ª Edición

Número De Páginas 259.

❖ Diccionario de Derecho

Rafael De Pina

José Castillo Larrañaga

Editorial Porrúa, S.A

Número De Páginas 661.

- ❖ Teoría General Del Proceso
Cipriano Gomes Lara.
Universidad Nacional Autónoma De México.
Sexta Edición
Número De Páginas 357.

- ❖ Código De Procedimientos Civiles Del Estado De Guanajuato.
Número De Páginas 404.

- ❖ Código Civil para el Estado de Guanajuato
Número De Páginas 493.

- ❖ Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Guanajuato
Número de páginas 12.

- ❖ Los Contratos Civiles y sus Generalidades
Ricardo Treviño García
Editorial Mac Graw Hill
7ª Edición
Número De Páginas 1119.