

Sección Jurisprudencia anotada

IMPROCEDENCIA DEL ARBITRAJE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

Rodolfo Noricumbo Escobar

Arbitraje en arrendamiento para casa habitación. No puede haber a partir de la reforma y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, de siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco. Cualquier pacto arbitral que signifique renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor las reformas y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, se tendrá por no puesto, ya que de acuerdo con dicho precepto reformado y adicionado, sus disposiciones son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciables, de tal manera que cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta.

Amparo en revisión 37/ 88. Jorge Cárdenas Fernández, 14 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Precedente:

Amparo en revisión 112/ 87. José Luis Cruz. 25 de noviembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Pablo Domínguez Peregrina.

Juicios arbitrales. En materia de arrendamiento son procedentes los. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2448 del Código Civil del Distrito Federal, las disposiciones del capítulo que regula, referentes a los contratos de arrendamiento de casa habitación son de orden público, de interés social e irrenunciables; sin embargo, para el trámite de un juicio sobre contratos de esa índole, y a efecto de precisar si el mismo puede ser o no resuelto por medio de un arbitro, debe analizarse lo que dispone el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el que se establecen los casos que no se pueden comprometer en árbitros y que son: el derecho a recibir alimentos, los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las diferencias puramente pecuniarias, las acciones de nulidad de matrimonio, las concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil, y los demás casos en que lo prohíba expresamente la ley; sin embargo, en las disposiciones relativas a los juicios de arrendamiento no se dispone prohibición alguna para que, en los casos a que se refieren, puedan dirimirse las controversias mediante juicio arbitral, y al no estar prohibidas expresamente en la ley, la procedencia del juicio arbitral, en esos casos, está ajustada a derecho.

Amparo en revisión 1163/ 87. Francisco Javier Sánchez Sosa. 17 de marzo de 1988. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Taboada González.

Arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación. Juicio arbitral en controversias de. (Reformas de siete de enero de 1985). Como el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles establece la regla general en el sentido de que los particulares pueden sujetar sus diferencias al juicio arbitral, salvo las excepciones establecidas por el artículo 615 del expresado ordenamiento, es de considerar que un arbitro puede conocer de las controversias relacionadas con fincas urbanas destinadas para casa habitación, ya que su intervención no está exceptuada expresamente por el preceptado numeral, así como tampoco por el capítulo IV, título 6o. del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal.

Amparo en revisión 1281/ 87. Luis Padilla Graciano y Amira Kuri de Padilla. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretario: Rodolfo Ortiz Jiménez.

Sostiene la misma tesis:

Amparo en revisión 1231/ 87. Laura Elena González Muñoz. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretario: Agustín García Silva.

I

1. El derecho abraza un universo de conceptos, que bien conocidos, entendidos y aplicados propician una correcta estructuración del orden normativo jurídico, siendo esto estrictamente indispensable para la consecución de la armonía en las relaciones jurídicas.

Para aplicar los conceptos jurídicos se requiere necesariamente el conocimiento y entendimiento de los mismos, pues de otra manera esa aplicación resulta infructuosa y de consecuencias funestas.

Desafortunadamente, la aplicación de dichos conceptos depende en buen grado de la subjetividad de cada uno de los seres humanos que la realizan y, por lo mismo penetra en el terreno de la sensibilidad de cada uno de ellos, determinándose así uno de los mayores obstáculos para lograr unidad de criterios que permita una aplicación sólida y congruente del derecho, con la que se logre efectivamente armonizar las relaciones que son reguladas mediante el orden jurídico.

La aplicación de la norma jurídica —que es uno de los conceptos jurídicos fundamentales—, en forma correcta y adecuada, es necesaria para lograr la armonía antes mencionada, pero para aplicarla es evidente que no basta conocerla superficialmente, sino que es necesario conocer y engarzar todos y cada uno de los conceptos jurídicos que como antecedentes y consecuentes la informan y la conforman.

Todos los elementos de la norma jurídica se encuentran vinculados entre sí y no se presentan en forma aislada en las situaciones concretas reguladas por el derecho, y sólo cuando se pretende efectuar el estudio de alguno de ellos o de todos en conjunto, pueden separarse para su análisis, pero esto no implica que dicho elemento sea independiente de los demás, porque forman un todo armónico, existiendo entre los mismos una relación estrecha que determina una concatenación que los hace aparecer al unísono al manifestarse la situación concreta regulada por el derecho, es decir, que se actualizan al realizarse el supuesto jurídico contenido en la norma.

Para aplicar la norma jurídica es evidente que debe conocerse y no basta, por lo general, el conocimiento que se tenga de un artículo aislado o la aplicación aislada de éste, ya que no se encuentra siempre una norma completa en un artículo, y en múltiples ocasiones se integra con varios de ellos, siendo necesario el análisis de todos para encontrarla, determinarla y aplicarla.

2. El que quiera aplicar el derecho con seguridad debe ser ante todo dueño de la materia de que se trata y dominarla intelectualmente; así lo ha sostenido Ihering,¹ y algo parecido manifiesta Stammler al considerar que "un buen jurista práctico tendrá, pues, que dominar fundamentalmente tres cosas: una concepción metódica de la teoría del Derecho en general con carácter filosófico-jurídico; un conocimiento técnico de las normas concretas del Derecho que ha de aplicar, y, finalmente, deberá poseer aptitudes prácticas para saber argumentar jurídicamente, tanto para reducir los casos litigiosos al Derecho técnicamente formado como para elegir en cada caso la norma fundamentalmente justa, cuando así lo ordene la ley por la que ha de regirse".²

Independientemente de lo manifestado por dichos tratadistas, el aplicador del Derecho debe poseer criterio jurídico, entendido éste como la conjunción de dos elementos indispensables que son, por una parte, el sentido común, talento o capacidad para resolver problemas y, por la otra, el conocimiento de la ciencia jurídica, la cual abraza evidentemente entre sus disciplinas la jurisprudencia técnica.

3. La jurisprudencia técnica tiene por objeto "la exposición ordenada y coherente de los preceptos jurídicos que se hallan en vigor en una época y un lugar determinados, y el estudio de los problemas relativos a su interpretación y aplicación".³ Y, asimismo, "ofrece dos aspectos fundamentales: uno teórico o sistemático, otro técnico o práctico; el primero se refiere a una exposición de las reglas jurídicas que pertenecen a un ordenamiento temporal y espacialmente circunscrito y, el segundo, se refiere al arte de la interpretación y aplicación de las normas (legales o consuetudinarias que lo integran)".⁴

Siguiendo la clasificación expuesta por el maestro Eduardo García Máynez, respecto de la jurisprudencia técnica, ésta abraza dos ramas que son: la sistemática jurídica y la técnica jurídica o doctrina de la aplicación del derecho.⁵ Y, asimismo, distingue la técnica de formulación y la de aplicación de los preceptos de derecho, como formando parte de la última de las ramas indicadas; a la primera suele dársele el nombre de técnica legislativa y se la define como el arte de la elaboración o formación de leyes y, la segunda, atañe a la aplicación del derecho objetivo a casos singulares.⁶

Ahora bien, la premisa de la que se parte en el sentido de que el conocimiento de los conceptos jurídicos —sean éstos fundamentales o no— es indispensable para la aplicación del derecho es válida, tanto para la aplicación de la norma jurídica como para la formulación de la misma. Y la falta de aplicación de dichos conceptos provoca una exploración superficial de los problemas planteados, con el riesgo de que el criterio así formado, trascienda y se plasme en la norma jurídica, produciéndose con ello una insuficiencia peligrosa en la regulación de las relaciones jurídicas y, sobre todo, en tratándose de la norma fundamental.

De lo anterior se desprende la necesidad de que el aplicador del derecho sea un perito en la materia, dado que la insuficiencia antes señalada se encuentra en la formulación de las normas jurídicas y en infinidad de casos que se refieren a la aplicación de éstas a situaciones singulares.

4. Así, una correcta formulación de la norma jurídica es indispensable para la aplicación de la misma; sin embargo, sucede que no siempre se logra formular claramente ésta, suscitándose con esto uno de los problemas de la técnica jurídica y que se refiere a la interpretación de los preceptos jurídicos, misma que es un proceso para desentrañar el sentido de las disposiciones legales, interpretación que dependiendo de la persona que la realice puede ser obligatoria o no, y en todos los casos de interpretación, sea ésta auténtica, judicial o jurisprudencial, doctrinal o privada, el intérprete debe estar preparado tanto en lo superficial como en lo profundo de la ciencia jurídica, so pena de incurrir en falsas apreciaciones y consecuentemente en determinar una interpretación incorrecta e impropia.

3. Eduardo García Máynez, *Introducción al estudio del Derecho*, Editorial Porrúa, vigésima séptima edición, 1977, p. 124.

4. *Ibidem*.

5. Eduardo García Máynez, *ob. cit.*, p. 125.

6. Eduardo García Máynez, *ob. cit.*, p. 318.

1. Citado por Faustino Ballvé en su libro *Esquema de metodología Jurídica*, ciudad de México: Botas, p. 72, primera edición, 1956.

2. Rudolf Stammler, *Tratado de filosofía del Derecho*, primera edición, Editora Nacional, 1974, p. 372.

De lo anterior despusa en la preparaci3n del int3rprete, el conocimiento del lenguaje jur3dico y a3n m3s el de las expresiones gramaticales, pues no hay que pasar por alto que ¹ 'el primer estadio del proceso interpretativo es, naturalmente, la interpretaci3n gramatical',⁷ dicho sea lo anterior sin dem3rito del proceso l3gico que tambi3n es de suma importancia no s3lo en la interpretaci3n sino en la estructuraci3n de la misma ciencia jur3dica, mediante la cual se debe propender 'a dividir y clasificar acertadamente su objeto de estudio, a definir con m3xima exactitud sus conceptos, a plantear, sin contradicci3n, sus problemas, a delimitar sus hip3tesis y teor3as, a probar con raz3n suficiente sus resultados y, sobre todo, a enriquecer sin cesar el c3mulo de sus verdades'.⁸

Es evidente que la interpretaci3n implica necesariamente la investigaci3n y an3lisis de los conceptos involucrados en la misma, y, sobre todo, en trat3ndose de conceptos categoriales que no pueden mirarse con desd3n por el int3rprete, ya que son aplicados y considerados o mejor dicho, deben ser aplicados y considerados de conformidad con el consenso general que se tenga de los mismos y pretendi3ndose una uniformidad que procure no s3lo una correcta interpretaci3n sino la estabilidad de las relaciones jur3dicas y la proyecci3n adecuada de la norma jur3dica en cuanto a su aplicaci3n.

y Resulta incuestionable la importancia de la interpretaci3n aut3ntica, y asimismo de la judicial o jurisprudencial, ya que perfilan un principio de obligatoriedad; y la segunda de las enunciadas en cuanto a su aplicaci3n obliga no s3lo a la autoridad que la realiza sino a las autoridades inferiores; de esto se infiere la necesidad de que la interpretaci3n se efect3e en forma consistente, pues de lo contrario se propicia inestabilidad y, asimismo, inseguridad en la aplicaci3n de la norma jur3dica, y m3s a3n en los casos en los que se sustentan criterios contradictorios que van sentando precedentes para la formaci3n de jurisprudencia, como los que por ejemplo han emitido los Tribunales Colegiados de Circuito en materia de arrendamiento, respecto de la procedencia del arbitraje, en materia de arrendamiento, para casas habitaci3n en el Distrito Federal, a partir de las reformas efectuadas al C3digo Civil de dicha entidad federativa, en la parte relativa a los arrendamientos antes se3alados, ejecutorias que se transcriben.

II

6. En las ejecutorias transcritas, se denota una contradicci3n que obliga a cualquier jurista a realizar una interpretaci3n doctrinal o privada que sirva de apoyo para apreciar en mejor forma el problema planteado, ya que la misma, a pesar de no ser obligatoria es 3til, pues representa un punto de complementaci3n para la interpretaci3n judicial o jurisprudencial, y por peque3a que sea la aportaci3n que se efect3e es digna de tomarse en cuenta.

Para determinar si el arbitraje es procedente o no, en materia de arrendamiento, es menester encuadrar su an3lisis, no s3lo en los preceptos jur3dicos que se enuncian en las tesis antes men-

donadas, y mucho menos en las disposiciones contenidas en un solo art3culo como lo es el 615 del C3digo de Procedimientos Civiles, pues con este m3todo no se llega a esclarecer el problema planteado, siendo indispensable aglutinar todos los conceptos jur3dicos y disposiciones legales que tengan injerencia en dicho problema, para determinarlo as3 en mejor forma.

7. De un an3lisis somero se desprenden los conceptos de arbitraje y arbitro, y por arbitraje se entiende la "instituci3n jur3dica que permite a las partes confiar la decisi3n de una controversia, a uno o m3s particulares".⁹ Y arbitro 'es el escogido, por honorificas razones, por aquellos que tienen una controversia, para que la dirima basado en la buena fe y en la equidad'.¹⁰

Por otra parte, en opini3n del maestro Eduardo Pallares, 'el arbitraje implica una renuncia al conocimiento de la controversia por la autoridad judicial y que por eso tiene una importancia procesal negativa'.¹¹

Los maestros Jos3 Castillo Larra3aga y Rafael de Pina, manifiestan que el art3culo 609 del C3digo de Procedimientos Civiles, al conceder a las partes el derecho de sujetar sus diferencias al juicio arbitral, 'lo que hace es autorizar la sustituci3n del juez profesional que en otro caso ser3a competente, por jueces no profesionales designados por las mismas. Pero los 3rbitros no hacen en el caso que se les somete cosa distinta de lo que har3a el juez profesional que hubiese intervenido de no existir el compromiso de someter la cuesti3n al juicio arbitral. Los 3rbitros constituyen un 3rgano jurisdiccional accidental, integrado por jueces no profesionales, encargados de administrar justicia en un caso concreto. Arbitrar en su caso, significa juzgar'.¹²

8. En cuanto a las disposiciones legales que se citan en las ejecutorias transcritas, 3stas son insuficientes, ya que existen otras disposiciones que las complementan, y que se olvidan o se pasan por alto en la interpretaci3n contenida en las mismas, y en la misma forma se descuidan conceptos jur3dicos que tambi3n deben considerarse en tal interpretaci3n, de los cuales cabe destacar *uno de los presupuestos procesales que es la competencia*, resultando incuestionable que el ejercicio del derecho subjetivo contenido en 3l art3culo 609 del C3digo de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, referente a que las partes sujeten sus diferencias al juicio arbitral, no puede confrontar ni estar en contra del presupuesto procesal que destaca *que se denomina competencia* entendida como "la medida del poder o facultad otorgado a un 3rgano jurisdiccional, para entender de un determinado asunto",¹³ y una vez que se ejercita tal facultad aparece la relaci3n jur3dico-procesal; sin embargo, 'cuando la ley exige un presupuesto procesal por razones de inter3s p3blico, su defecto produce la nulidad de la relaci3n procesal', seg3n la opini3n de Chiovenda,¹⁴ y asimismo este autor menciona dentro de los presupuestos procesales la competencia del juez, y manifiesta que de oficio deben examinarse si existen o no dichos presupuestos.¹⁵

9. Jos3 Becerra Bautista, *El proceso civil en M3xico*, Editorial Porr3a, tercera edici3n, 1970, pp. 15 y 16.

10. *Ibidem*.

11. Jos3 Becerra Bautista, *ob. cit.*, p. 116, citado por ese autor.

12. Jos3 Castillo Larra3aga y Rafael de Pina, *Derecho procesal civil*. Editorial Porr3a, sexta edici3n, 1963, pp. 52 y 53.

13. Jos3 Castillo Larra3aga y Rafael de Pina, *ob. cit.*, p. 68.

14. Citado por Eduardo Pallares en su *Diccionario de Derecho Procesal/Civil*, Editorial Porr3a, quinta edici3n, 1966, p. 542.

15. Citado por Eduardo Pallares, *ob. cit.*, p. 586.

7. Cast3n-Tobe3as, citado por Rafael de Pina, en su *Diccionario de Derecho*, Editorial Porr3a, primera edici3n, 1965, p. XV.

8. Francisco Larroyo, *La l3gica de las ciencias*. Editorial Porr3a, 19a. edici3n actualizada, 1976, p. 77.

En la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se encuentran no sólo la determinación de los órganos jurisdiccionales que forman parte de dicho Tribunal, los órganos jurisdiccionales que tienen la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales, mencionándose por una parte a los jueces del arrendamiento inmobiliario y los árbitros en el artículo 2o., fracciones IV y VI, respectivamente, *sino k competencia de cada uno de estos órganos jurisdiccionales*, estableciéndose en los artículos 3o., y 60-D, respectivamente, la competencia de los árbitros y de los jueces del arrendamiento inmobiliario, y el último de los artículos mencionados determina como competentes para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, tal y como se puede apreciar con la lectura del artículo en cuestión que dice:

"Artículo 60-D. Los jueces del arrendamiento inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria, o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley".

9. El razonamiento de aplicación del precepto competencial contenido en esta norma, es de tipo silogístico como el de cualquier otra norma jurídica, conforme al criterio sostenido por el maestro Eduardo García Máynez, en cuanto a que "la premisa mayor está constituida por la norma genérica; la menor por el juicio que declara realizado el supuesto de aquélla, y la conclusión por el que imputa a los sujetos de derecho implicados en el caso las consecuencias de derecho"¹⁶ así, el numeral en cita contiene un silogismo categórico y se forma con una premisa mayor afirmativa, excluyendo por tanto el conocimiento de tal materia, es decir, de tales controversias, a cualesquiera otro órgano jurisdiccional, incluyendo a los árbitros, porque tal disposición se integra de la manera siguiente:

Premisa mayor: todas las controversias en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación deben ser conocidos por los jueces del arrendamiento inmobiliario (artículo 60-D de la Ley Orgánica mencionada).

Premisa menor: X es una controversia en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación; entonces,

Conclusión: X debe conocerse por los jueces del arrendamiento inmobiliario.

Se puede arribar a esta conclusión no sólo en forma lógica, sino atendiendo al significado gramatical de la terminología empleada en dicho numeral ya que la palabra '**todas**' significa lo que se toma entero sin excluir nada.

10. A lo anteriormente expuesto puede argumentarse, en contrario, que el arbitro no ejerce autoridad pública, conforme al artículo 3o., de la Ley Orgánica en cita; sin embargo, ésta resulta ser una insuficiencia en la formulación de la norma en cuestión, puesto que el **arbitro** es una autoridad, carácter que se desprende del análisis de los artículos 619, 620, 623, 631, 633 y 635 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en los cuales se observa el carácter de autoridad, calidad que el legislador le otorga a los árbitros, ya que por ejemplo en

el artículo 633 señala que es competente el juez designado, en el compromiso, para todos los actos relativos al juicio arbitral *en lo que se refiere a jurisdicción que no tenga el arbitro*; asimismo, contra las resoluciones del arbitro cabe el amparo de garantías conforme a las leyes respectivas, y el amparo no procede sino en contra de los actos de la autoridad que violen las **garantías** individuales, conforme a lo dispuesto en la fracción I del artículo 103 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; entonces debe considerarse al **arbitro** como autoridad y, consecuentemente, debe corregirse la insuficiencia en la formulación del artículo 3o., de la Ley Orgánica mencionada, artículo que contradice no solamente las disposiciones señaladas sino las contenidas en los artículos 1o. y 2o. de dicha Ley Orgánica, los cuales ordenan que corresponde a los Tribunales de Justicia del Distrito Federal la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales, y que dicha facultad se ejerce por los árbitros (fracción VI del artículo 2o. multicitado).

11. Finalmente, tomando en consideración que el arbitraje implica una renuncia al conocimiento de la controversia por la autoridad judicial, esta renuncia es improcedente en tratándose de asuntos o controversias que se suscitan en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, ya que las disposiciones relativas a la competencia para conocer de dichas controversias son de orden público, que no quedan sujetas a la voluntad de los particulares, mismos que pueden renunciar sólo a los derechos privados que no afecten el interés público. Ello, conforme a lo dispuesto por el artículo 6o. del Código Civil para el Distrito Federal, y asimismo por el ligamiento lógico que existe entre la norma que formula la competencia antes aludida y las normas sustantivas que consagran las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, las cuales *son de orden público e interés social*, y, por lo tanto, deben sustraerse de la renuncia voluntaria de las partes. En consecuencia, las disposiciones contenidas en el artículo 60-D de la Ley Orgánica multicitada guardan o tienen una relación estrecha con las contenidas en el capítulo IV del título sexto de la segunda parte del Código Civil para el Distrito Federal, que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación; por lo tanto, los actos que se realicen en contra de las disposiciones antes mencionadas, es decir las renunciaciones que se efectúen respecto de la competencia señalada en el artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, son contrarias a derecho, y dichos actos de renuncia deben ser declarados nulos conforme a lo dispuesto por el artículo 8o. del Código Civil del Distrito Federal.

12. Analizadas en su conjunto las disposiciones que se citan y el concepto de la competencia antes mencionado, se infiere la existencia de la prohibición expresa en la ley para que las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación sean conocidas por los árbitros, pues éstas deben ser competencia exclusiva de los jueces del arrendamiento inmobiliario, con lo que se cumple cabalmente con las disposiciones contenidas en la fracción V del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

16. Eduardo García Máynez, *ob. cit.*, p. 321.