

Reformas en materia inquilinaria: de la planeación a la improvisación (Segunda parte)

Juan Antonio Castillo López

Sumario: Análisis comparativo de los dos ordenamientos legales vigentes; código sustantivo. /
Trascendencia de las reformas en el código adjetivo. / El juicio especial de desahucio, su derogación y posterior vigencia. /
Repercusión en la tramitación de juicios. / Bibliografía.

... derogó el juicio especial de desahucio, aduciendo que dejaba de tener sentido para obtener el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento, lo que es erróneo, y en consecuencia la Comisión vuelve a errar en virtud de que el objeto esencial que persigue este juicio es el de requerir al inquilino la desocupación...

En la primera parte de este artículo, publicado en el número 28 de esta revista, procedimos a realizar un estudio en torno de los argumentos que en su exposición de motivos vertió la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, los cuales sirvieron de fundamento para que se aprobara el decreto que en definitiva publicaron el 21 de julio de 1993, en el que se reformaban, adicionaban y derogaban, respecto del arrendamiento, diversas disposiciones de los ordenamientos legales que sustentaban esta materia.

En aquel entonces, comparamos sus argumentos no a la luz de otros que bien pudieron haber vertido los arrendatarios afectados o esgrimido los expertos en la materia, sino a través del propio informe que su homóloga -la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento de la Cámara de Diputados- aportó en fecha 18 de diciembre de 1984. La comparación demostró que en los motivos que dieron vida al decreto del 21 de julio, adolecía de los esquemas, de un marco general de desarrollo y mecanismos de financiamiento para poder obtener más vivienda, en lo que su antecesor sí los controlaba. Asimismo, se comprobó la falsedad en las afirmaciones de la Comisión de Vivienda, al haber indicado que la escasez de construcción y alza inequitativa de las rentas se produjeron precisa

mente en estos últimos años, pues sobre el particular el informe de referencia también ya preveía estos supuestos.

El presente artículo tiene como finalidad complementar aquel estudio atendiendo al nuevo enfoque, que en tanto a la substancia y al fondo pretenden obligar las normas estatuidas en el decreto del 21 de julio, sin embargo, es pertinente señalar que las nuevas reformas al haber perturbado a la anterior legislación generaron gran inquietud y ofuscamiento en la sociedad civil, quienes al sentir afectados sus derechos realizaron mítines, marchas y foros para impugnar el decreto que las impulsaba.

Así las cosas, sus opiniones más importantes las hacían consistir en que estas reformas eran el producto del nuevo liberalismo adoptado por el anterior sexenio; y que con él se arrastraba a las clases ya espoliadas al total abandono y con ello a la inminente extrema pobreza; otros dolidos y sorprendidos aludían que el nuevo ordenamiento era lesivo a los derechos de los inquilinos ya anteriormente reivindicados en el informe del 18 de diciembre de 1984, en donde se tuvieron muy presentes las sugerencias aportadas por los organismos de inquilinos, colonos, propietarios, administradores inmobiliarios, colegios de profesionistas, cámaras de industrias y de comercio, universidades y estudiosos de

la materia urbanística y habitacional, como por la información obtenida por el sector gubernamental, por lo que con este propósito se aprobó el decreto de fecha 7 de febrero de 1985, (reflejo del multicitado informe). Que en la actualidad sólo se buscaban desalojos en forma masiva de las viviendas arrendadas por lo que amenazaban en oponerse a éstos, aún con el consabido desacato que su conducta aportaría a las órdenes judiciales que así lo estipularan, como a cualquier otra consecuencia legal.

Otros afectados se apresuraron en realizar un estudio comparativo de las disposiciones anteriores con las vigentes, llegando a concluir que si bien es cierto que las prescritas en el decreto del 7 de febrero de 1985 protegían y ayudaban al inquilino, necesariamente era así porque su fundamento devenía de un estudio serio, comprometido y, por ende, científico, que se encontraba contenido en un número de ocho tomos y que era precisamente el informe de la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento. Por su parte, las del decreto del 21 de julio de 1993 señalaban a los inquilinos como los culpables de las condiciones que sufría el arrendamiento inmobiliario, como lo eran la escasez de vivienda, los altos precios en las rentas mensuales y una legislación cómoda que se prestaba para entorpecer los procesos judiciales a fin de lograr las correspondientes sentencias aproximadamente después de los dos o tres años de iniciado un juicio, sin que tales argumentos en modo alguno los convencieran para aceptar sus reformas, pues a su entender únicamente pretendían justificar su falta de seriedad para legislar. Por lo que aprovecharon la oportunidad para "recordarles" que otros legisladores, incluso anteriores a los que en 1985 acordaron tutelar a los inquilinos, específicamente los que inspiraron a la exposición de motivos del Código Civil en fecha del 26 de marzo de 1928, ya habían planteado la inminente necesidad para que este ordenamiento protegiera a los débiles e ignorantes en su relación con los fuertes e ilustrados; en limitar el principio de la voluntad de las partes por considerarlo, desde aquel entonces, inadecuado para resolver los problemas que se suscitaban, ya que éste se utilizaba con la finalidad de explotar a los menesterosos. Por eso es que se pretendía concluir con este principio, extendiendo la esfera del derecho del propietario al inquilino sin ninguna restricción y exclusivismo de una clase hacia la otra, por lo que a 67 años de distancia y sin que se le otorgara al pueblo el beneficio de haber crecido social, cultural, educacional y económicamente, es decir, manteniéndolo en la ignorancia y en la pobreza, ahora se pretendiera que la libre voluntad de las partes fuese la suprema ley de los contratantes, lo que resulta evidentemente una falacia.

Aún más, el enojo que produjeron estas reformas en la sociedad inquilinaria los conllevó, al momento de querer ser escuchados en sus reclamos, a tener enfrentamientos con la policía y tomar el Palacio Legislativo de la Cámara de Diputados, lo que obligó al Ejecutivo a emitir el 23 de septiembre de 1993 otro decreto en el que, retractándose, modificó los artículos transitorios del anterior de fecha 21 de julio para aplazar su vigencia hasta el año de 1998, con excepción de *tres supuestos* a los cuales sí se les aplicarían estas nuevas reformas cuya vigencia empezara a correr a partir del 19 de octubre de 1993 y que son: *respecto a los inmuebles que no se encuentren arrendados a esta fecha del 19 de octubre; de los arrendados en la aludida fecha siempre que sean para uso distinto al habitacional y sobre aquellos que su construcción sea nueva siempre que el aviso de terminación sea posterior a la fecha indicada.*

Por consiguiente, en la actualidad y hasta el año de 1998, los juzgadores de arrendamiento inmobiliario aplicarán, para resolver los conflictos suscitados entre arrendador y arrendatario, *dos ordenamientos legales*, lo que viene a confirmar un deterioro en las funciones legislativas evidentemente producido por la preponderancia que el Ejecutivo ostenta, sobre aquel, ridiculizando a un poder cuyo encargo es precisamente elaborar normas para hacer más asequible la vida en sociedad, en donde se compela a los ciudadanos, sean poderosos o no, a respetar la vida, integridad, propiedad y libertad de los demás y no sólo en utilizar al derecho como un instrumento de dominación para algunas clases, aunque ya es del dominio público que la mayoría de los integrantes de las Cámaras son impuestos por el partido oficial, por lo que la excelencia de su quehacer en las votaciones se constriñe en levantar la mano; las consecuencias: un deplorable Estado de Derecho y una gran desconfianza hacia las autoridades que día a día crece.

Análisis comparativo de los dos ordenamientos legales vigentes; código sustantivo

Fue en el *decreto del 7 de febrero de 1985* en donde se ordenaba plasmar en el Código Civil importantes prerrogativas en beneficio de los arrendatarios, esta determinación tuvo como sustento el estudio de legislaciones extranjeras como la de España, Francia, Italia, Argentina, Colombia y Brasil, para conocer sus medidas adoptadas en la materia arrendaticia, la cual, cabe señalar, coincidieron en establecer que las normas del arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación debían ser consideradas como de orden público; que el plazo

del arrendamiento fuese amplio en favor del inquilino y obligatorio para el arrendador; en indicar limitaciones a los incrementos anuales de las pensiones rentísticas y en señalar la participación de un órgano estatal para conocer y decidir de las diferencias que surgieran entre ambos contratantes.¹

En consecuencia, para reflejar en nuestro ordenamiento jurídico estas

importantes estipulaciones, es que en el Código sustantivo se creó un capítulo denominado "*Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación*", dándole a sus normas la característica de orden público e interés social, lo que obligaba a las partes en no convenir en contrario. En referir, en los artículos de este capítulo, que la duración mínima de todo contrato fuera de un año forzoso para arrendador y arrendatario, plazo que incluso se podía prorrogar hasta por dos años más a pedimento del inquilino, previa demostración de encontrarse en el pago de sus rentas y que su contrato, al momento de exigir esta prestación, aun fuese vigente. Asimismo, y en cuanto a las pensiones rentísticas, se preveía que

únicamente se podían incrementar anualmente y bajo condición expresa que no excedieran del 85% del aumento porcentual fijado al salario mínimo general.

También se otorgaba al arrendatario el derecho del tanto para el supuesto caso de que el propietario quisiera vender su inmueble, para lo cual debía de notificarle de manera indubitable tal decisión a través de un escrito, en el que se estipulara además, el precio, periodo y condiciones de pago. Sobre el particular, se reponsabilizaba al notario público para que se abstuviera de "tirar ante su fe" una escritura pública sin haberse percatado que el corres-

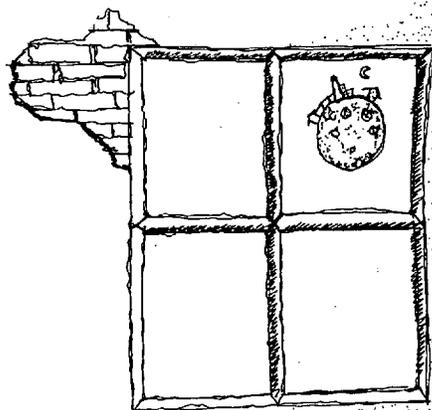
Pondiente derecho efectivamente le fue concedido al inquilino, afectándola por lo tanto de nulidad; la que se haría valer en juicio contencioso y en contra del arrendador en el término de seis meses contados a partir de que el arrendatario se hiciera sabedor de la realización del contrato.

Por último, y aunque no se encontraba contemplada en el capítulo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, pero que nuestra jurisprudencia sí le daba el carácter de orden público e interés social, era la disposición de que todo contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado debía concluir a voluntad de cualquiera de las dos partes que lo celebraron, previo aviso a la otra en forma indubitable y con dos meses de anticipación.

En otro orden de ideas, por lo que respecta a las nuevas reformas que se elaboraron a la materia del arrendamiento inmobiliario y que se encuentran prescritas en el *decreto*

de fecha 21 de julio de 1993, ¡resulta que las anteriores prerrogativas concedidas a los arrendatarios se desvirtúan¹ por parte del legislativo, quien no retoma en absoluto el criterio de su antecesor de "tutelar" a este sector de la sociedad, sino que por el contrario combate este tutelaje aduciendo que fue el culpable de que no se generara una adecuada inversión para construir viviendas en arrendamiento, acabando por consiguiente con sus derechos conquistados.

Efectivamente, resulta que de las normas que constituían el capítulo de fincas urbanas destinadas a la habitación, catalogadas como de orden público e interés social, en este decreto sólo se retoman las correspondientes a las condiciones de higiene; obras realizadas por el arrendador ordenadas por autoridad sanitaria; registro del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y terminación del



¹ Informe de la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento de la Cámara de Diputados, 18 de diciembre de 1984, año III, T. III, número 42, p. 49.

mismo por los motivos señalados en la ley, preceptos que no resultan de relevante importancia en la relación arrenditicia, aunque fueron reputados como "derechos fundamentales" por la Comisión que los creó, pretendiendo con esto inmiscuir a un tercero como defensor de sus intereses, cuando es bien sabido que las viviendas precarias e insalubres son habitadas en esas deplorables condiciones debido a que los inquilinos, en atención a su escaso salario, no pueden exigir más de lo que les alcanza para sobrevivir; por consiguiente, el pretender retar al arrendador para que mejore sus fincas tendría necesariamente un reflejo en el alza inminente de sus pensiones rentísticas, excepción hecha de las rentadas a la clase media que evidentemente sí cumplen con el requisito aquí aducido. Y por lo que se refiere al registro del contrato de arrendamiento, por supuesto que a nadie más beneficia que al propio gobierno ya que de esta manera asegura el pago del impuesto fiscal correspondiente.

En cuanto a la duración del contrato y aumento de las rentas, se determinó, seguramente reivindicando aquellos viejos principios de la autonomía de la voluntad y de la igualdad de las partes, que tanto arrendador y arrendatario ya los podían convenir libremente. De la prórroga, se derogan sus alcances y especiales circunstancias. El derecho del tanto también fue demeritado, y aunque ahora se le conoce como derecho de preferencia, aun no podemos comprender la actitud del legislativo al menoscabar la oportunidad que válidamente generó el inquilino para poder adquirir en compra-venta el inmueble que ha ostentado, tal vez porque saben que estas personas no cuentan con medios económicos suficientes para comprarlo, sino es a través de los escasos créditos otorgados por algunos organismos creados para tal efecto como lo son FICAPRO y FONAPO. Por consiguiente, en el decreto motivo de estudio, le otorga al arrendatario un premio de consolación consistente en una indemnización del 50% del valor de las rentas aportadas en un año, como pago de daños y perjuicios si es que el arrendador se abstiene de hacer de su conocimiento su deseo de enajenar el inmueble, pero con la advertencia de que deberá de ejercer este derecho dentro de los sesenta días a partir de que se entere de la realización de la compra. En consecuencia, desechó la indubitabilidad que anteriormente se requería para tales casos; absolvió de la responsabilidad en que incurría el notario público si protocolizaba sin serciorarse del ofrecimiento de este derecho en favor del arrendatario; y se aseguró de que éste en lo sucesivo no pudiera promover la nulidad de las escrituras.

Pero no fue el único caso en que omitió la indubitabilidad, ya que en cuanto a la conclusión voluntaria del contrato de arrendamiento, sobre aquel conocido "por tiempo indeterminado" y que se tramitaba en vía de jurisdicción voluntaria, ya no la exige en el aviso del arrendador, decidiendo que en lo futuro éste podría entregarse simplemente por escrito; asimismo redujo el término de dos meses para desocupar voluntariamente el inmueble arrendado a sólo quince días si el predio fuese urbano.

Trascendencia de las reformas en el Código Adjetivo

Con antelación a estas reformas, nuestro Código Procesal adoptó un juicio especial que era utilizado para dirimir las contiendas suscitadas entre arrendador y arrendatario, al cual se le denominaba "*de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación*", que tenía en relación con el juicio ordinario (conocido como lento, abundante de recursos, tardío y oneroso) gran similitud, pues sólo se diferenciaban en dos supuestos: que en el "ordinario" se concede un término de nueve días para contestar la demanda y en el de "controversias" cinco días; segundo, que en el "ordinario", de estricto derecho, se debe abrir el periodo de ofrecimiento de pruebas una vez contestada la demanda, o en su caso la reconvencción, y en el de "controversias" este periodo de ofrecimiento se abriría después de concluida la audiencia previa y de conciliación. En consecuencia, también resultaba un juicio lleno de oportunidades para recurrir a cualquier determinación del juzgador que afectara a cualquiera de las partes, tanto al substanciar el juicio como después de dictada la sentencia, a través de los recursos o procedimientos impugnativos como por el juicio de amparo. La razón por la que lo diferenciamos con el juicio ordinario es porque en el artículo 968 del Código Procesal se establecía que para todo lo no previsto en el título de controversias, regirían las reglas generales de este ordenamiento, refiriéndose obviamente al juicio ordinario.

Sin embargo, este título fue reformado en el decreto de 21 de julio del año 1993 debido a que la Comisión redactora sostenía que su procedimiento debe de ser más expedito, por lo que suprimió facetas procesales a las que nombró como innecesarias, estableciendo reglas comunes a las partes en donde, apuntaron, adquirieran mayor responsabilidad respecto de los elementos probatorios que aportaran en juicio. Por eso es que sustituyeron el término de ofrecimiento de pruebas, prescribiendo que éstas deben ser aportadas en el escrito de demanda y de contestación, así como en el de reconvencción y contestación de la reconvencción.

De igual modo, prescinde de la etapa correspondiente a la audiencia previa y de conciliación en virtud de que el juzgador al momento de admitir la demanda debe señalar fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, la consecuencia más importante es que el juez ya no depura el proceso, es decir, no resuelve, sino hasta la sentencia definitiva las excepciones de conexidad, litispendencia, legitimación y cosa juzgada que se hicieran valer por el inquilino demandado, que de ser procedentes seguramente van a contradecir la expedites tan añorada por la Comisión de Vivienda.

Asimismo, y por lo que se refiere a las pruebas que les son admitidas a las partes, este decreto especifica que la preparación correrá a su cargo, o incluso, con auxilio del juez, quien pondrá a su disposición oficios y citaciones, pero con el apercibimiento de declarar la deserción de las mismas si éstas no se desahogan en la audiencia de ley, pues solamente, y como si se tratase de un juicio sumario, existirá una audiencia indiferible de desahogo de pruebas; para que acto seguido aleguen lo que a su derecho convenga y el juzgador dicte su sentencia, la cual podrá ser apelada en elefecto devolutivo, es decir, sin que se suspendan sus efectos condenatorios.

Además, señala que tampoco la interposición de los incidentes suspenderán el procedimiento, por lo que su resolución se pronunciará conjuntamente al momento de dictar la sentencia definitiva, lo que a nuestro parecer demuestra una absoluta desorientación del propio legislador sobre el conocimiento de los preceptos jurídicos establecidos en nuestro Código Procesal, *debido a que no existían incidentes suspensorios*, sino sólo uno catalogado precisamente de previo y especial pronunciamiento y que era el de nulidad de actuaciones por defectos en el emplazamiento, cuyo fundamento jurídico lo encontramos en el artículo 78 del Código de Procedimientos Civiles.

Pero no sólo fue reformado el capítulo del cual hemos hecho mención, sino que dentro de la exposición de motivos que sirve como antecedente para aprobar el decreto de fecha 21 de julio de 1993, se previó reformar al artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles para precisar que en los juicios de arrendamiento sólo serían admisibles las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, siempre y cuando se acompañen con sus pruebas correspondientes, determinación que no aporta nada en absoluto pues con antelación a la flamante reforma, dichas excepciones tenían que ser comprobadas en la audiencia de conciliación, lo que implicaba acompañarlas con sus pruebas desde el momento de interponerlas por no existir otro momento procesal para hacerlo. Lo cuestionable en la

... las nuevas reformas al haber perturbado a la anterior legislación generaron gran inquietud y ofuscamiento en la sociedad civil, quienes al sentir afectados sus derechos realizaron mítines, marchas y foros para impugnar el decreto que las impulsaba.

propuesta de la comisión redactora en la posición de aceptar las indicadas excepciones con sus pruebas, porque así, refiere, se evitará que se utilicen como medidas dilatorias para alargar indefinidamente la tramitación de los juicios en esta materia, resulta sorprendente, toda vez que con su aseveración no hay duda que les da a estas excepciones el carácter de previo y especial pronunciamiento, para que pudiesen alargar en la forma que refiere la tramitación de los juicios, lo que no es atinado, pues, insistimos, estas excepciones ya estaba contemplado se resolvieran en la audiencia previa y de conciliación, al momento de depurar el procedimiento en los términos de lo dispuesto por el diverso 962 del Código Adjetivo hoy reformado. Otro de los argumentos que la comisión hizo valer en su exposición de motivos estriba en su posición de eliminar la negativa ficta, es decir, en tener por contestados los hechos de la demanda, por parte del demandado, como negados, en virtud de que dicha reforma, refirió, establecer el equilibrio natural de las partes en el procedimiento; reinando el principio de que cada uno de ellos debe acreditar los hechos de su pretensión. Con esto, es evidente que no existe ningún equilibrio, pues precisamente con la negativa ficta se obligaba al actor-arrendador a tener que probar los hechos que adujera; ahora, eliminada esta figura jurídica subsiste el principio general de que los hechos de la demanda dejados de contestar, se tendrán como aceptados de modo afirmativo y entonces ya comprobados por el actor, lo único que falta es la sentencia condenatoria del juzgador para desalojar al inquilino, y entonces, en donde se encuentra el equilibrio.

El juicio especial de desahucio, su derogación y posterior vigencia

Por último, derogó el juicio especial de desahucio, aduciendo que dejaba de tener sentido para obtener el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento, lo que es erróneo, y en consecuencia la Comisión vuelve a errar en virtud de que el objeto esencial que persigue este juicio (toda vez que por no encontrarse en los supuestos de excepción seguirá vigente) es el de requerir al inquilino *la desocupación*

del inmueble por falta de pago de dos o más mensualidades y no el de adquirir la retribución de las pensiones rentísticas adeudadas, ya que de confirmarse esta hipótesis, se debe a una prerrogativa que la propia ley concede al inquilino para que, cubriendo el monto de las rentas "debidas" es decir, no solamente las que dieron origen a tramitar la demanda correspondiente, sino las devengadas al momento de acogerse a este beneficio, se pudiera dar por concluido el juicio. Obviamente que semejante contradicción, junto con aquella que preveía la desocupación y apercibimiento de lanzamiento al inquilino en un delimitado término concedido por el juzgador al momento de emplazarlo, y sin que aun existiera sentencia, lo que incluso nos lleva a preguntarnos si son o no violatorios de la consagrada garantía de audiencia que preconiza nuestra Constitución en su artículo 14, al no otorgar la oportunidad defensiva, probatoria u opositoria sobre este particular acto, o aquella que suponía rematar los bienes embargados, cuando éste tenía como propósito el de un aseguramiento para garantizar las pensiones adeudadas exigibles en diverso juicio, ya que el juez al conceder el remate estaría violando el principio de congruencia por otorgar más de lo que el actor solicitó en su demanda fueron las culpables de que un juicio aparentemente sencillo se fuera complicando y a la postre se resolviera en un tiempo acorde al de los juicios ordinarios, rompiendo así con la esencia de las características que a este juicio especial le eran propias, como la sencillez, prontitud y eficacia.

Aun así, el juicio especial de desahucio tendrá una vigencia de aproximadamente cuatro años más debido a que su normatividad, como acabamos de referir, ya ha sido superada, pero desafortunadamente no a través de un estudio serio, en el que se pudieran haber reformado los artículos que lo tornaban tardío, complicado y oneroso, sino que en un acto por demás preponderante, autoritario e inconsciente, a iniciativa del Ejecutivo se decidió mediante decreto del 21 de julio de 1993, derogar todos los dispositivos que lo sustentaban. Para que en un decreto posterior, de fecha 23 de septiembre del mismo año, se modificaran también a iniciativa del ejecutivo, retractándose de sus actos, los artículos transitorios del primer decreto para indicar que sus disposiciones entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, resurgiendo otra vez la vida jurídica.

Repercusión en la tramitación de juicios

Sin duda alguna que en la práctica forense, al existir dos ordenamientos legales tanto sustantivos como adjetivos para dirimir conflictos derivados de

la relación contractual arrendaticia, ha traído consecuencias desfavorables para los arrendatarios, pues en un proceso de corte eminentemente civil que es tramitado en estricto derecho, el juzgador tendrá que resolver el caso concreto exclusivamente a la luz de los argumentos vertidos por las partes, sin que tenga que inmiscuirse en modo alguno en la forma de su tramitación por no existir en esta materia ni un tutelaje especial para el inquilino, ni la suplencia de la deficiencia, por lo que resulta que el arrendador haciendo caso omiso del contenido y alcance de los tres supuestos en los que únicamente pueden aplicarse las nuevas reformas, al demandar las utiliza indiscriminadamente, por lo que una inadecuada defensa en los intereses del arrendatario redundará en el inminente desalojo de la vivienda en un mínimo de tiempo.

Bibliografía

ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Teoría General del Proceso*, 3a. edición, México, Porrúa, 1989, 472 pp.

BURGOA, Ignacio, *Las Garantías Individuales*, 22a. edición, México, Porrúa, 1989, 772 pp.

Código Civil para el Distrito Federal, 59a. edición, México, Porrúa, 1991, 655 pp.

COUTURE, Eduardo, *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, 3a. edición, México, Editora Nacional, 1981, 524 pp.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Haría, 1987, 135 pp.

DE PRNA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José, *Derecho Procesal Civil*, 18a. edición, Porrúa, 1988, 654 pp.

Decreto de fecha 21 de julio de 1993, *Diario Oficial de la Federación*, Organismo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.

Decreto del 23 de septiembre de 1993, *Diario Oficial de la Federación*, Organismo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.

Documentos del Bufete Jurídico de la Universidad Autónoma Metropolitana, Sección del Derecho de la Propiedad.

Exposición de Motivos de la Comisión de Vivienda, Poder Legislativo Federal, Cámara de Diputados, DOC. 073/LV/93 DIC.

GÓMES LARA, Cipriano, *Teoría General del Proceso*, Universidad Nacional Autónoma de México, Textos Universitarios, México, 1983, 363 pp.

Informe de la Comisión de Vivienda, Cámara de Diputados, 18 de diciembre de 1994, año III, T. III, núm. 42.

Jurisprudencias y Tesis, Ediciones Mayo, México.