

Las controversias de arrendamiento inmobiliario: 25 años de inconstitucionalidad

*Antonio Salcedo Flores**

El arrendamiento de inmuebles para habitación siempre ha sido una cuestión problemática en la Ciudad de México. Los arrendatarios y los arrendadores, dos grupos antagónicos que se necesitan el uno al otro, han sido, en los últimos veinticinco años, sujetos de una particular atención de los Poderes Legislativos Federal y del Distrito Federal. Este trabajo analiza las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario y busca demostrar que violan los artículos 13, 14 y 16 de la Constitución Federal, porque serían privativas, se habrían aplicado –entre febrero de 1985 y septiembre de 2009– por tribunales especiales y serían utilizadas para someter a una clase social, además de contrarias al debido proceso judicial. Deberían abrogarse y, mientras eso sucede, contrarrestarse con los recursos jurídicos que aquí se proponen.

The lease of property for housing has always been problematic in Mexico City. Tenants and landlords, two opposing groups that need each other, have been in the past twenty five years, subjects of particular attention of the Mexico City and Federal Legislature. This paper analyze the Real Estate Leasing Controversies and we seek to demonstrate that they violate Articles 13, 14 and 16 of the Federal Constitution, because they would be privative, they would have been applied, between February 1985 and September 2009 - by special courts and would be used to submit a social class, as well as contrary to due process. They should be abrogated, and as that happens, be counteracted with the legal resources suggested here.

SUMARIO: Prefacio / I. Introducción / II. Marco socio-político / III. Problemática procesal previa al Decreto de febrero de 1985 / IV. Contenido del Decreto de febrero de 1985 / V. Contenido del Decreto de julio de 1993 / -VI. Las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario. Análisis de su articulado / VII. ¿Qué han dicho los tribunales del Poder Judicial de la Federación? / VIII Conclusiones / Bibliografía

* Profesor, Investigador del Departamento de Derecho de la UAM-A.

Prefacio

En los primeros meses de 1986, pudimos ver cómo los tribunales con sede en la capital de la república, se habían ido adaptando a las condiciones que dejara el sismo que, en septiembre del año anterior, sacudiera violentamente la Ciudad de México. Algunos de los edificios en que habían estado instalados se vinieron abajo, otros se dictaminaron como de alto riesgo, hechos que en los días posteriores al temblor imposibilitaron las actuaciones judiciales, principalmente en las materias penal, civil, familiar, de paz y de arrendamiento inmobiliario (recientemente creada), en el fuero común, y en el fuero federal en la materia de amparo. La administración de justicia fue restableciéndose en forma paulatina, algunos juzgadores empezaron a despachar en los pasillos de los inmuebles no dañados, otros lo hacían compartiendo espacios físicos que les brindaron en diversas dependencias públicas y para otros se arrendaron locales. Los litigantes también tuvieron que ajustar sus prácticas. Debían localizar su juzgado y trasladarse hasta donde se encontrara para presentar sus promociones, en ocasiones era necesario cruzar toda la ciudad, debido a que un juzgado estaba en la avenida Toluca (sur-poniente) y el otro en Cuauhtépec Barrio Bajo (norte), o requerían ir de la delegación Xochimilco a la de Azcapotzalco, siempre en busca de los órganos jurisdiccionales. Esos traslados eran nada si los comparamos con las dificultades que se presentaban para obtener información precisa sobre el lugar donde había quedado instalado el juez de determinada causa. Los juzgados que antes ocuparan las torres de Pino Suárez, con ellas se derrumbaron y sus expedientes se perdieron, haciendo necesario promover los respectivos incidentes para la reposición de los autos a fin de continuar actuando. Las sedes judiciales de primera instancia quedaron más dispersas de como habían estado. Al día de hoy los órganos del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal (TSJDF) se han ido reconcentrando, aunque todavía se ve lejana la realización del proyecto de la *Ciudad Judicial*, propuesto por algunos sectores del foro.¹

I. Introducción

Expondré y analizaré los principales acontecimientos que han tenido lugar en los últimos 25 años en relación con las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, que en el mes de febrero de 1985, fueron incorporadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por la LII Legislatura federal, y a partir de entonces han sido objeto de un extraordinario trabajo legislativo. En julio de 1993 fueron sustancialmente reformadas por la LV Legislatura federal, ella mis-

¹ La Universidad Autónoma Metropolitana, por las acciones que realizó en favor de los damnificados del sismo de 1985, en las que destacó la participación de su Bufete Jurídico, recibió la Distinción a la Solidaridad Institucional, que, en 1987, le otorgó el Poder Ejecutivo Federal de los Estados Unidos Mexicanos.

ma, en septiembre de 1993, pospuso la entrada en vigor de sus reformas y habrían de pasar más de ocho años para que eso ocurriera plenamente, ya que no fue sino hasta el 31 de diciembre del 2001, que empezaron a regular las cuestiones de habitación, después de haber sido nuevamente pospuestas por otros tres decretos: octubre de 1998, abril de 1999 y abril del 2000. Su última reforma se llevó a cabo en el mes de septiembre del 2009.

De las normas que contienen a las controversias de arrendamiento inmobiliario, señalaré cuáles son violatorias del sistema jurídico procesal, precisaré dónde, cómo y por qué lo violentan. Expondré la posición que sobre el particular ha asumido el Poder Judicial de la Federación, visible en su producción jurisprudencial. Allí destacaré el criterio unánime del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) que considera que las controversias de arrendamiento inmobiliario no infringen el artículo 13 de la Constitución federal y demostraré la tesis contraria, es decir, que las controversias de arrendamiento inmobiliario están prohibidas por el artículo 13 constitucional porque son privativas, las aplicó un tribunal especial y se han utilizado para someter a una clase social. Ese será el objetivo final, lo alcanzaré después de lograr un objetivo intermedio, que será demostrar que todos y cada uno de los artículos que integran la normatividad de las controversias de arrendamiento inmobiliario son contrarios al debido proceso que consagran los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Mi tercer objetivo es proponer algunas alternativas procesales para evitar que los agravios mencionados se concreten irremediamente.²

II. Marco socio-político

En febrero de 1985 se habían introducido diversas reformas a los códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento inmobiliario.³ Los legisladores, en su exposición de motivos, destacaron que pretendían terminar con los abusos que cometían los arrendadores en detrimento de los arrendatarios de inmuebles para habitación, ya que en sus estudios habían encontrado que los arrendadores exigían demasiados requisitos para arrendar la vivienda, los plazos de los contratos y el precio inicial, así como el aumento en el precio de la renta, eran fijados unilateralmente por el arrendador; los inmuebles no reunían las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad necesarias para servir de habitación. En caso de que el inquilino presentara la menor objeción era presionado para que desocupara el inmueble o era lanzado con intervención de las autoridades judiciales civiles

² Agustín Pérez Carrillo, *La derrotabilidad del derecho*, México, Editorial Biblioteca de Ética, Filosofía del Derecho y Política, 2003. El filósofo advierte y se duele de que las propias formalidades del derecho (dialéctica, preclusión, cosa juzgada, etcétera) pueden llegar a derrotarlo.

³ Para mayor información v. Antonio Salcedo Flores, "Las reglas del arrendamiento inmobiliario: formalidades y realidades", *Vínculo Jurídico*, UAZ, núms. 9-10, México, ene-jun. 1992.

Veinticinco Aniversario

y penales. Esos, entre otros abusos de los arrendadores, provocaron reacciones por parte de los arrendatarios, quienes se habían organizado para defender sus derechos por medio de foros que reunían a especialistas en el conocimiento del tema, tanto en los aspectos jurídicos y sociológicos como en los políticos, que brindaban a los inquilinos asesoría y apoyo.⁴ Las corporaciones de arrendadores hacían lo propio. Esa contienda social trascendía al terreno jurisdiccional. Antes del 26 de febrero de 1986, era atendida por los jueces civiles, ante ellos se ventilaban los litigios de arrendamiento inmobiliario, representaban el 70 por ciento de su carga de trabajo, se tramitaban en la vía ordinaria civil, el procedimiento contaba con gran diversidad de recursos y amplia posibilidad para actuar, hechos que propiciaban que el juicio durara en promedio tres años y medio, contados desde la demanda hasta el desalojo del inquilino y la entrega al arrendador de la localidad arrendada. En muchos casos el juicio se llevaba siete años y en casos excepcionales aunque reales, el procedimiento era prácticamente interminable.

Los miembros de la LII Legislatura Federal, en la exposición de motivos del decreto de reformas de febrero de 1985, señalaron que habían encontrado una situación en exceso conflictiva entre los arrendadores y los arrendatarios, una preocupante escasez en la oferta de inmuebles destinados al arrendamiento para habitación, que los juicios en esa materia eran lentos y recargados de recursos, que retrasaban en muchas veces de manera injustificada el ritmo de trabajo en los juzgados civiles, que algunos arrendadores fijaban y cobraban el precio del alquiler en la mayor anarquía, que abusaban de la necesidad del inquilino, que muchos de los inmuebles arrendados no contaban con las condiciones mínimas de higiene, seguridad y sanitarias para servir de habitación, extremos que propiciaban que el arrendatario no estuviera en condiciones de cumplir sus obligaciones, por lo que surgía la necesidad de ir a juicio y allí los trámites eran muy complicados y dilatados; que a nadie convenía seguir manteniendo esas situaciones y para solucionarlas era necesario reformar los códigos Civil y de Procedimientos Civiles. Ellos Darían reglas claras y justas en el ámbito sustantivo y en los aspectos procesales. Crearían juzgados especializados en el conocimiento del arrendamiento inmobiliario, a sus titulares les proporcionarían procedimientos ágiles y sencillos que impidieran las exageradas dilataciones de la vía ordinaria civil y, sobre todo, que erradicaran los problemas sociales que prevalecían.

III. Problemática procesal previa al Decreto de febrero de 1985

Los litigios surgidos en las relaciones contractuales arrendaticias de inmuebles, destinados principalmente a la habitación, aunque también había para comercio e

⁴ Entre los especialistas asesores de los inquilinos destacaba el licenciado Jesús Trápaga Reyes, quien en esos años también colaboraba en el Bufete Jurídico de la Universidad Autónoma Metropolitana.

industria, se procesaban en la vía ordinaria civil, instancia en que se ventilan las contiendas que no tienen señalada alguna tramitación especial, debido a que en el juicio ordinario se conocen y resuelven las cuestiones litigiosas más importantes de la comunidad humana, para ello cuenta con la mayor cantidad de figuras procedimentales, sus plazos, términos y señalamientos son más extensos si los comparamos con los de otros procedimientos judiciales. El juicio ordinario civil proporciona más elementos de conocimiento al juez, a fin de que su resolución sea más certera y más segura, seguridad que a veces va en detrimento del principio procesal de justicia pronta, es decir, el juicio ordinario ofrece seguridad a la larga, no respuestas prontas a los reclamos de justicia, aunque sí pone a disposición del juez medidas provisionales y de apremio para que atienda y resuelva las cuestiones más urgentes mientras resuelve el fondo del asunto.

En esa vía ordinaria civil los arrendadores reclamaban la terminación o la rescisión de los contratos de arrendamiento, en ambos casos demandaban además la entrega de la localidad arrendada y el pago de las pensiones rentísticas causadas y adeudadas, entre otras cosas. El arrendatario demandaba la firma y el otorgamiento del contrato y, en su oportunidad, la

El juicio ordinario civil proporciona más elementos de conocimiento al juez, a fin de que su resolución sea más certera y más segura.

prórroga del mismo. La terminación se motivaba en que el plazo del contrato había transcurrido y el inquilino seguía injustificadamente en posesión del inmueble. Para la rescisión se argumentaba que el arrendatario había incurrido en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales: uso del bien en forma distinta a la convenida, maltrato injustificado o descuido del inmueble, falta de pago oportuno de la renta, etcétera. La demanda para el otorgamiento y firma del contrato, así como para su prórroga, se motivaba en la negativa injustificada del arrendador de convenirlos. El inquilino demandaba el otorgamiento del contrato y su prórroga por el plazo de un año, prestación que casi siempre obtenía, pues dado lo dilatado del procedimiento, el juicio duraba más de ese plazo.

Para los arrendadores la cosa era más complicada, les urgía recuperar su inmueble para rentarlo en un precio superior al que le estaba pagando el arrendatario demandado, quien en ocasiones dejaba de cubrir el importe de la renta o, en la mejor de las expectativas, pagaría el precio convenido en el contrato original, sin incremento, todo el tiempo que durara el litigio. El tiempo procesal estaba a favor de los arrendatarios. El arrendador demandante necesitaba mantener una constante atención en sus actuaciones judiciales, debía impedir que operara la tácita reconducción, es decir, que por falta de su manifestación en contrario el contrato por tiempo determinado se convirtiera en otro por tiempo indeterminado, porque entonces necesitaría promover, en la vía de jurisdicción voluntaria, medios preparatorios a juicio de terminación, con objeto de notificar al arrendatario su voluntad de dar por terminada la relación contractual que les unía y concederle dos meses (contados a partir del día

Veinticinco Aniversario

en que le notificara) para que desocupara voluntariamente el inmueble y en caso de que no lo hiciera, procedería a demandarle la declaración judicial en el sentido de que el contrato había concluido y el inquilino debía entregar el inmueble para evitar ser lanzado incluso con intervención y auxilio de la fuerza pública.

Contra esos medios preparatorios podían hacerse valer diversos recursos, que procedían en contra de su tramitación, su objeto, su conclusión, sus efectos, etcétera. Las impugnaciones iban retardando la tramitación. Una vez concluidos los medios preparatorios, se presentaba la demanda en la vía ordinaria civil, contra su admisión, su notificación y su emplazamiento, procedían diversos recursos o medios de impugnación: recusación con expresión de causa o sin ella, nulidad de actuaciones, queja, incidentes, apelación, apelación extraordinaria y hasta el juicio de amparo en la vía indirecta o de doble instancia. Esos mismos recursos y otros más se hacían valer contra cada una de las actuaciones del juez, en las cinco fases en que se divide el juicio ordinario civil. Claro que esto violaba el principio de lealtad procesal, que se debe al órgano jurisdiccional, a la parte contraria y a sus asesores legales, pero el abogado del arrendatario tenía como principal objetivo dilatar lo más que pudiera el procedimiento, pues mientras mantuviera al inquilino en posesión de la localidad arrendada, le permitía conseguir otro inmueble y prepararse para cubrir los gastos del nuevo alquiler.

La necesidad, la experiencia y las condiciones favorecían todavía más al inconfirme cuando se trataba de recurrir la sentencia definitiva. Contra ésta se hacía valer, generalmente, el recurso de apelación, que se admitía en el efecto suspensivo y mantenía las cosas en el estado que se encontraban, suspendía la jurisdicción del juez de primera instancia y el juicio pasaba al conocimiento de la sala superior del juez. Se abría la segunda instancia que se tramitaría ante la sala civil de adscripción del juzgado. Esa superioridad, al recibir el expediente, verificaría que el recurso se hubiera interpuesto en tiempo y, en su caso, ratificaría el efecto suspensivo en que se había admitido el medio de impugnación, fijaría plazo para que se expresaran los agravios que la resolución causaba al apelante, con esa expresión daría vista a la parte apelada para que respondiera. Después, turnaría el expediente o “toca” para que se elaborara el proyecto de resolución que se presentaría y se votaría dentro de aproximadamente cuatro meses. Si hablamos de tiempo, la primera instancia se llevaba en promedio un año, la segunda instancia diez meses, la tercera instancia, que era la vía extraordinaria del juicio de amparo directo, con sus propios recursos, consumía en promedio dieciocho meses.

Una vez que todos los recursos y actuaciones se habían agotado, el expediente regresaba al juzgado de primera instancia para proceder, en la vía de apremio, a ejecutar la sentencia definitiva, si era el caso de que el recurrente no hubiera demostrado los agravios que, en su perjuicio, imputaba a los jueces de primera y segunda instancias, respectivamente.

De lo anterior tenemos que el procedimiento judicial para que el arrendador recuperara la localidad que había arrendado, se llevaba aproximadamente tres años

y medio, si es que el trámite era normal, o sea que el abogado del arrendador no cometiera errores, que no descuidara el procedimiento, que el juez interpretara y aplicara correctamente el derecho y que el abogado del arrendatario no hiciera valer alguna novedad que resultara procedente, o que el expediente no se extraviara, no se destruyera ni fuera sustraído de su gaveta.

Como se dijo, en algunos casos el inquilino aprovechaba la situación litigiosa y dejaba de pagar la renta, empeorando la posición del arrendador, quien entonces debía iniciar otro procedimiento, paralelo, en este caso el juicio especial de desahucio, que era de tramitación sumaria, es decir agilísima y que tenía como motivación que el arrendatario había dejado de pagar la renta por dos o más meses. Desde que se notificaba la demanda del juicio especial de desahucio, se embargaban y secuestraban bienes al arrendatario y se le apercibía de lanzamiento en el caso de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de la renta cuando se le notificara la sentencia que sería dictada en breve plazo. En ese juicio especial no existían mayores dilaciones procedimentales. Fue creado para conseguir el pronto pago de las rentas y estuvo vigente hasta el 31 de diciembre del 2001, respecto de los inmuebles destinados a habitación, que hubieran estado arrendados o en litigio el 19 de octubre de 1993, mientras que para los demás casos el juicio especial de desahucio fue abrogado desde el 19 de octubre de 1993.

Lo anterior, sin mencionar la apelación extraordinaria, que para el derecho procesal sería lo que en física se conoce como distorsión del tiempo, en matemática teorema de la recurrencia, en mitología laberinto del minotauro, en filosofía dilema del eterno retorno, en Zenón argumento de Aquiles y la tortuga, el destino. Fue derogada del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en septiembre del 2009.⁵ Prometo ocuparme de ella en un estudio próximo.

Es en ese contexto, el 26 de febrero de 1985, creados por la LII Legislatura federal,⁶ empiezan a funcionar los juzgados del arrendamiento inmobiliario, que operarían con su propio y especial sistema procedimental: las controversias de arrendamiento inmobiliario, incorporadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a través de los artículos del 957 al 968, que contaban con las condiciones necesarias para evitar dilataciones injustificadas. En la exposición de motivos del decreto, los legisladores destacaron el carácter de parte débil del arrendatario si se le comparaba con el arrendador y dejaron ver sus intenciones de legislar para equilibrar la relación.

IV. Contenido del Decreto de febrero de 1985

En el Código Civil las normas reguladoras del arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, se elevaron al rango de orden público e interés social, es decir,

⁵ *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 10 de septiembre del 2009.

⁶ *Diario Oficial de la Federación*, 7 de febrero de 1985.

Veinticinco Aniversario

los legisladores sustrajeron el contrato de arrendamiento de inmuebles, cuando se destinara a habitación, de la autonomía de la voluntad de las partes. El Estado y la sociedad se involucraban en esa relación, no permitirían que los arrendadores, aprovechando la necesidad de los arrendatarios, violentaran sus derechos. Fijaron condiciones mínimas, irrenunciables, inalienables e imprescriptibles y determinaron que cualquier estipulación que fuera en contra de sus reformas se tendría como no puesta.

- El arrendador debía entregar y mantener el inmueble en condiciones higiénicas, sanitarias y seguras para que sirviera de habitación.
- El contrato de arrendamiento debía celebrarse por un plazo mínimo de un año.
- El contrato se prorrogaría por dos años más, a voluntad del inquilino.
- El precio de la renta debía pactarse en moneda nacional.
- La renta sólo podía incrementarse, en caso de prórroga o renovación del contrato, hasta 85% del porcentaje en que la Comisión Nacional de Salarios Mínimos hubiera aumentado el salario mínimo en el Distrito Federal. Si el salario mínimo se incrementa anualmente 4%, entonces el precio de la renta no podía incrementarse más de 3.4% con respecto del contrato anterior.
- El arrendatario tendría el derecho de preferencia frente a otro candidato a arrendar el inmueble.
- El arrendatario tendría el derecho del tanto para ser el primer comprador del inmueble.
- El arrendador no podría negarse a recibir como garantía del cumplimiento del pago de la renta, el equivalente a una mensualidad, por tanto, no podría exigir fiador.

¡Que insolencia! Dijeron los arrendadores.

Su reacción no se hizo esperar, comenzaron a sabotear las leyes que se habían creado para rescatar a los inquilinos. Dejaron de invertir en bienes para arrendamiento inmobiliario, desafiaron públicamente a los legisladores y a los jueces, iniciaron varias campañas, una para vaciar los inmuebles que tenían arrendados y mantenerlos desocupados, otra en los tribunales, hasta donde llevaban a los arrendatarios, sin importarles los altos honorarios que los abogados les fijaran. Promovieron gran cantidad de juicios de amparo contra la entrada en vigor y contra la aplicación de las reformas legales. Se dedicaron a cabildear sus intereses entre los ministros de la SCJN y otros jueces federales, así como con los nuevos legisladores; emprendieron campañas en los medios informativos, entre otras acciones. Al no tener contrincante o adversario en los campos en que acostumbraban actuar, los arrendadores y sus representantes por fin consiguieron que el legislador en turno, en este caso la LV Legislatura federal, en julio de 1993, dejara sin efecto las reformas que su similar, apenas ocho años antes, había incorporado al ordenamiento jurídico mexicano. El

decreto del 7 de febrero de 1985, obra de la LII Legislatura federal, fue considerado uno de los últimos actos gubernamentales del siglo XX, comprometidos con las causas sociales, en este caso con la de los arrendatarios. Por el contrario, la obra de la LV Legislatura federal, plasmada en su Decreto del 14 de julio de 1993, ha sido considerada la normatividad procesal más injusta, arbitraria y antijurídica de finales del siglo XX. Ya veremos por qué.

V. Contenido del Decreto de julio de 1993

La LV Legislatura federal escuchó los ruegos de los arrendadores. En la exposición de motivos de su Decreto del 14 de julio de 1993, afirmó estar convencida de la necesidad de abrogar las reformas que la LII Legislatura federal había practicado ocho años antes, porque, dijeron, han inhibido la inversión en inmuebles para arrendamiento, han llevado a los inquilinos a un estado de inseguridad jurídica, los han desprotegido en lugar de tutelarlos como era su intención. Ahora, dijo la LV Legislatura federal, deben adecuarse las normas para favorecer una auténtica relación de equidad jurídica, en la que impere la autonomía de la voluntad de las partes, se construyan viviendas y funcione el mercado de arrendamiento inmobiliario.

La LV Legislatura federal tenía razón en parte, los inquilinos del Distrito Federal, en 1993, se encontraban en inseguridad jurídica y desprotegidos, en lo que se equivocaba era en la causa de esa inseguridad jurídica, por supuesto que no eran las reformas de la LII Legislatura Federal, sino los actos de sabotaje que contra las reformas legales habían llevado a cabo las corporaciones de arrendadores, comentadas líneas arriba. Los arrendadores, durante los ocho años de vigencia de las reformas sociales, habían logrado organizarse y convencer a los legisladores federales de que sin sus inversiones el mercado inmobiliario nacional se vendría abajo,



Deben adecuarse las normas para favorecer una auténtica relación de equidad jurídica, en la que impere la autonomía de la voluntad de las partes, se construyan viviendas y funcione el mercado de arrendamiento inmobiliario.

Veinticinco Aniversario

esa misma táctica utilizaron los banqueros para conseguir que la SCJN les autorizara cobrar intereses sobre intereses, porque en caso contrario, afirmaron, la economía nacional colapsaría. Dudo que los ministros les hayan creído, pero esa fue una de las razones con que defendieron la resolución por la que condenaron a 11 millones de familias deudoras de la banca y a toda la población mexicana a pagar el “rescate de los bancos” y por la que respaldaron a 25 familias, que eran las dueñas de la banca mexicana, los que poco tiempo después la vendieron a diversos bancos extranjeros, sin pagar los impuestos que, según la ley, deberían cubrir. Estas maniobras de los banqueros y de los ministros tuvieron lugar durante el gobierno del doctor. Ernesto Zedillo Ponce De León (dic/1994-nov/2000), quien, como presidente de la república y en uno de sus primeros actos, desapareció la Suprema Corte de Justicia de la Nación y la volvió a formar con los ministros que le parecieron idóneos para los nuevos tiempos. Lo anterior sin la menor objeción del Senado de la república.

La LV Legislatura Federal reformó sustancialmente la controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, de ser similar al juicio ordinario civil, pero sin las dilataciones que éste propiciaba, la convirtió en un procedimiento sumario, arbitrario, injusto, antijurídico y violatorio, con todos y cada uno de sus artículos, del debido proceso judicial. Dispuso que las etapas procesales se concentraran, que las partes asumieran las atribuciones del juez, que la audiencia de ley no se difiriera por ningún motivo, que se dejaran de recibir pruebas oportunamente admitidas y que la sentencia definitiva (de lanzamiento) se ejecutara antes de concluir el juicio. Analicemos ese articulado.

VI. Las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario. Análisis de su articulado⁷

Artículo 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este título. **El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.**

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Comentario. Es característica común de los regímenes despóticos el hecho de que sus jueces cuenten con facultades casi ilimitadas para someter impunemente a

⁷ Por cuestiones de método presentaré el texto íntegro del artículo. De él destacaré con negritas y a veces en cursivas, la parte que viola las reglas del debido proceso, en mi comentario precisaré las formalidades esenciales del procedimiento que se vulneran, cómo y por qué, y propondré soluciones.

los gobernados.⁸ Todos debemos conducirnos conforme a derecho, los jueces más, así que la mención del fin que perseguirá el juez del arrendamiento inmobiliario, según el artículo *in comento*, sobra y de ninguna manera justifica lo de *las amplias facultades*. Esa condición de *lo que en derecho convenga*, se agrega tratando de ocultar el autoritarismo con que se invistió al juez del arrendamiento inmobiliario, al otorgarle *las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita*, así, dispensado por la ley, puede actuar sin limitaciones, y, si tenemos en cuenta la intención de la LV Legislatura federal, a que nos referimos líneas arriba, era evidente que esa arbitrariedad judicial sería utilizada en contra de los arrendatarios y a favor de los arrendadores.

En el mundo existen dos sistemas judiciales, el inquisitorial y el acusatorio, en el primero la balanza se inclina a favor del Estado, de los órganos de gobierno, entre ellos los jueces; las funciones públicas se privilegian sobre los derechos de los gobernados, están por encima de los derechos humanos. En el sistema acusatorio prevalecen los derechos del ciudadano, los derechos humanos; los jueces no pueden ir más allá de lo que reclaman las partes, no pueden iniciar investigaciones oficiosamente, tampoco aportar pruebas, y para privar a alguien de sus derechos, deben antes instruirle un procedimiento en el que le den oportunidad de conocer los cargos que le imputan, contestarlos, ofrecer y desahogar pruebas, y sólo después de haberle garantizado su derecho de defensa pueden privarle de sus derechos. En el sistema inquisitorial, el Estado invoca el orden público, la paz social, la verdad, la justicia, la seguridad, las instituciones, y se autoriza a sí mismo para actuar en contra de todo lo que le parezca que menoscaba esos valores públicos, pasando incluso, sobre los derechos fundamentales de los individuos.

Perfectamente ubicado en el modelo inquisitorial, el juez civil,⁹ está legalmente facultado para lanzar al inquilino y a su familia de la casa habitación que ocupan con la sola solicitud del arrendador, sin escuchar al arrendatario, sin darle derecho a ofrecer pruebas ni a defenderse, con la única condición de que ese lanzamiento le parezca al juez conveniente en derecho. Nada puede detener la decisión judicial, porque los legisladores se encargaron de privar al arrendatario de su derecho a pedir auxilio ante las instancias judiciales superiores, ninguno de los recursos ordinarios o extraordinarios que puede intentar el inquilino suspende el lanzamiento.

Artículo 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

⁸ Humberto Briseño Sierra, *Derecho procesal (Teoría general del proceso)*, 2ª. ed., México, Harla-Oxford, 1995 (Juristas Latinoamericanos). El procesalista rechaza la discrecionalidad amplia del juez. La actuación judicial dice, debe limitarse hasta donde sea posible.

⁹ A partir del mes de septiembre del 2009, por las reformas practicadas al Código de Procedimientos Civiles, las controversias de arrendamiento inmobiliario son del conocimiento de los jueces civiles del Distrito Federal. Desaparecen a los tribunales especiales pero mantienen su ilegítimo procedimiento.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Comentario. Este dispositivo vulnera el principio de congruencia, orden o dialéctica procedimental, así como el de preclusión.¹⁰ Las pruebas son los medios que van a demostrar los hechos dudosos, las dudas surgen por los hechos controvertibles. Esto es como sigue. El actor reclama su objeto pretendido, ese reclamo debe motivarlo en hechos. El demandado se niega a que ese reclamo sea satisfecho, debe contradecir los hechos expresados por el actor. El juez tiene enfrente dos verdades rivales entre sí, ¿cuál es la auténtica? Eso lo sabrá por medio de las pruebas. Esas pruebas deben ofrecerse por las partes para demostrar los hechos controvertibles.

El actor pretende la declaración judicial que decrete la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega de la localidad arrendada.

El juez sólo puede admitir las pruebas que se refieran a hechos controvertibles o cuestionables. Lo anterior se constata con lo preceptuado por los artículos 278, 285 y 289 del Código de Procedimientos para el Distrito Federal. La controversia aparece hasta el momento en que el interpelado ha respondido la imputación que se le hace, hasta entonces sabremos si controvierte el argumento inicial y, en su caso, en qué forma lo hace. Antes de que el ciclo procesal se complete no existe controversia. Veámoslo en el acto de la demanda y la contestación a la misma. El actor pretende la declaración judicial que decrete la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega de la localidad arrendada. En los hechos de la demanda manifiesta que celebró con el demandado un contrato cuyo plazo se ha consumido y que el demandado se abstiene de devolverle el inmueble arrendado. Hasta aquí no existe ningún hecho controvertido, éste surgirá cuando el demandado produzca su contestación, si es que niega los hechos expresados por el actor o los contradice. El numeral que se comenta impone a las partes deberes imposibles de cumplir, debido a que el actor, al elaborar y presentar la demanda desconoce la actitud que asumirá el demandado, si va a allanarse a la demanda, si la va a negar o a contradecir, total o parcialmente y en qué términos, así es que está imposibilitado para ofrecer las pruebas que acrediten sus hechos frente a los ataques que el demandado presumiblemente les dirigirá al responder la demanda y al oponer excepciones y defensas, en virtud de que los hechos de la demanda se narran antes de que se produzca la contestación y se opongan excepciones y defensas. La exigencia legal de ofrecer pruebas en el mismo acto en que se presenta la demanda, viola los principios de congruencia y de preclusión pro-

¹⁰ José Ovalle Favela, *Teoría general del proceso*, México, Oxford University Press-Harla, 1996.

cesales en agravio del actor en los términos expuestos y en agravio del demandado en los actos propios de la reconvencción.

Artículo 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los cuarenta y los cincuenta días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

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

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto **admitirá las pruebas** ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III, del Título Sexto de este Código, **fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.**¹¹

Comentario. La cerrazón que muestra este dispositivo es inusual en el contexto procesal general, en virtud de que a toda costa pretende continuar y concluir el procedimiento, sobrepone el avance procesal a la justicia, esto es al disponer que la audiencia de desahogo de pruebas no puede diferirse por ninguna circunstancia, busca dar fin al procedimiento aunque sea sacrificando su elemento más importante, que es la prueba. La demanda y la contestación dependen de lo que se pueda probar.¹² La sentencia está condicionada por lo que se haya probado, de manera que el elemento esencial de la actividad jurisdiccional es la prueba. Las pruebas van a practicarse en la audiencia de ley, que debe diferirse el tiempo y las veces que el derecho de probar requiera, mientras que no esté demostrada deslealtad procesal para entorpecer el procedimiento y en caso de que esto conste en autos, el juez cuenta con las medidas de apremio necesarias para mantener el avance y el orden en el procedimiento, todo

¹¹ Para conseguir el diferimiento de la audiencia en esos casos, debe tenerse en cuenta el contenido de la siguiente tesis jurisprudencial. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. ELEMENTOS. Independientemente del criterio doctrinal que se adopte acerca de si los conceptos fuerza mayor y caso fortuito tienen una misma o diversa significación, no se puede negar que sus elementos fundamentales y sus efectos son los mismos, pues se trata de sucesos de la naturaleza o de hechos del hombre que, siendo extraños al obligado, lo afectan en su esfera jurídica, impidiéndole temporal o definitivamente el cumplimiento parcial o total de una obligación, sin que tales hechos le sean imputables directa o indirectamente por culpa, y cuya afectación no puede evitarse con los instrumentos de que normalmente se disponga en el medio social en el que se desenvuelve, ya para prevenir el acontecimiento o para oponerse a él y resistirlo. Séptima Época, Instancia: Sala Auxiliar, *Semanario Judicial de la Federación*, 121-126 Séptima Parte, Página 81, Materia Laboral.

¹² Eduardo Juan Couture, *Fundamentos del derecho procesal civil*, 3ª. ed., Argentina, Depalma, 1990.

Veinticinco Aniversario

antes de privar a las partes de su derecho a demostrar los elementos de sus acciones y excepciones. Cumplimentando el mandato de este artículo, el juez no puede diferir la audiencia, antes dejará de recibir las pruebas que permitir que el procedimiento se prolongue, ese es el espíritu de las controversias de arrendamiento inmobiliario, un avance continuo y permanente, no importando que sea irracional. No podemos confiar en las excepciones que permiten diferir la audiencia, que en este caso son el caso fortuito y la fuerza mayor, que además deben probarse, porque ambas excepciones son anuladas por las mismas controversias, específicamente con sus artículos 960, fracción II y 961, también fracción II, en los que ordena la deserción de las pruebas que no puedan desahogarse el día y hora señalados para la celebración de la audiencia de ley, sin importar el motivo de la falta de preparación, en esas dos fracciones el mandato legal es contundente y casi redundantemente advierte que la deserción de la prueba se imputará a su oferente, sin atender a las verdaderas causas. Por ejemplo: si los testigos que ofrezco me son hostiles, es imposible que yo los presente, si los informes privados o públicos que he solicitado no me los entregan ni los envían oportunamente al juzgado, si el perito no entrega su dictamen o no lo ratifica, son situaciones que de ninguna manera se me pueden imputar, porque yo no estaba en posibilidad de realizar la conducta de los testigos hostiles, ni de quienes debían rendir los informes y el dictamen, tampoco podía obligarlos a llevar a cabo el acto procedimental al que estaban comprometidos; no podía prever su incumplimiento y menos aun evitarlo, yo cumplí con entregar y agilizar los citatorios y los requerimientos judiciales, si los citados y requeridos incumplieron, es el juez quien tiene y debe ejercer el poder coactivo que es atributo exclusivo de su jurisdicción, para compelerlos a cumplir, no yo, pues carezco de investidura jurisdiccional, es el juez el único obligado a ejercitar su jurisdicción y conseguir que los medios probatorios lleguen al proceso, yo ya los ofrecí, ya conseguí que me fueran admitidos y colaboré en su preparación, de ninguna manera puedo ser privado de mis pruebas si no existe en autos constancia de mi falta de interés y aplicación para su desahogo. Según el sistema acusatorio, en que se encuadra nuestro modelo procesal general, para legítimamente privarme de mis pruebas, debe acreditarse que he incurrido en acciones u omisiones que me hagan merecer tal privación, es decir, la carga de la prueba corresponde al sancionador. Los jueces comunes y los federales, como veremos más adelante, indebidamente invierten la carga o deber de probar. Pretenden que sea el oferente de la prueba quien demuestre que hizo todo lo posible por conseguir la preparación y el desahogo de su prueba. Están equivocados. El procedimiento judicial y la jurisdicción son funciones públicas, según expresamente lo establece el artículo 17 de la Constitución general de la república, ley suprema que impone al juez la obligación de ejercer la jurisdicción y con ella sus diversos atributos, como:

- a) El cercioramiento, que consiste en la obligación del órgano jurisdiccional de conocer y cerciorarse sobre los elementos y la procedencia de las pretensiones de las partes. Es decir, la prueba es de interés público y corresponde al juez el deber de recabarla.

- b) La documentación, que consiste en el atributo de la jurisdicción o investidura del órgano jurisdiccional que le obliga a incorporar el material documental que le permita resolver el litigio que está conociendo y que debe resolver de la mejor manera posible.
- c) La coerción que es la obligación del juez de usar la fuerza pública para que las pruebas lleguen al proceso.
- d) La disciplina, que es la obligación del órgano jurisdiccional de mantener el orden de las personas y las cosas en el proceso.

Si la Constitución federal prohíbe la justicia por propia mano y como compensación proporciona jueces profesionales, éstos no pueden ocupar el cargo, cobrar el salario y pretender que otros hagan su trabajo. Menos aun pueden delegar en las partes la jurisdicción soberana que por medio de ellos ejerce el pueblo. Así que la obligación de preparar las pruebas es del juez.

Artículo 960. Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Comentario. Se reproduce el comentario que se vertió para el artículo 959, en lo que se refiere a la injusta deserción de las pruebas ofrecidas y admitidas, injusticia que se agrava cuando la deserción se pretende imputar al oferente de la prueba, siendo que en realidad la falta de desahogo es del todo imputable al juez, pues él es el director del proceso y el responsable de su avance, porque es él y nadie más el titular de la jurisdicción.

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

I El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se en-

cuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable del oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

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

Comentario. Reproducimos los comentarios que hicimos a los artículos 959 y 960 anteriores, destacando la insistencia del legislador en la prohibición que le impone al juez de suspender o diferir la audiencia, aun cuando haya pruebas pendientes de desahogo. Repite la orden que le dio en los artículos 959 y 960, de no diferir, es decir de no suspender la audiencia y declarar desiertas las pruebas que no estén preparadas para ser recibidas y, en esto es vehemente, declarar que la deserción es imputable al oferente de la prueba, a quien se le había admitido, su insistencia deja ver su inseguridad, el legislador sabe que se separa del derecho, pero quiere dejar bien claro que el juez debe seguir adelante. Por otro lado, las violaciones que se cometen contra el debido proceso, consistentes en dejar de recibir pruebas que ya se admitieron, en hacer prevalecer la celeridad procesal sobre la seguridad jurídica, sobre la dialéctica procesal, sobre la propia jurisdicción, trata de hacerlas recaer en el menos responsable, en el sujeto débil de la relación, en el arrendatario, pues de cada 100 casos que se procesan en los juzgados del arrendamiento inmobiliario, 95 aproximadamente tienen como demandados a los inquilinos.



De cada 100 casos que se procesan en los juzgados del arrendamiento inmobiliario, 95 aproximadamente tienen como demandados a los inquilinos.

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

En el caso de que al contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el juez concluirá el juicio.

Comentario. En este artículo quedó condensado el juicio especial de desahucio que fue abrogado para algunos casos en 1993 y para otros el último día del año

2001, según quedó expuesto anteriormente. El artículo 962 presenta graves deficiencias técnicas. En su párrafo primero da al arrendador derecho para que reclame, dentro de cualquier demanda (terminación, rescisión, cumplimiento), el pago de dos o más mensualidades que se le adeuden por concepto de renta, así como para que consiga el mandato judicial de embargo sobre los bienes del arrendatario, mientras que en el párrafo segundo le manda al juez concluir el juicio, si la demandada, al producir su contestación demuestra estar al corriente en el pago de las rentas. No habrá problemas si sólo se inició el juicio por la falta de pago de la renta, pero si la acción se ejercitó para terminar el contrato o para rescindirlo, el actor estará imposibilitado para reclamar en la misma demanda el pago de las pensiones rentísticas, porque bastará que el demandado, si es que ha dejado de pagar, consigne su adeudo para que el juicio concluya con todas las prestaciones incluidas. El legislador atenta contra el principio de economía procesal porque obliga al arrendador a tramitar dos juicios, uno para la terminación del contrato y otro para el pago de rentas, con el embargo y el secuestro de bienes, cuando, de haber tenido cuidado al elaborar el artículo, en un solo juicio hubieran podido incluirse todas las prestaciones, siempre que no fueran contradictorias o dependientes unas de otras.

Artículo 963. Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Comentario. Este artículo priva al arrendatario del derecho que a todos los litigantes concede el artículo 112 del Código de procedimientos para designar domicilio en donde se le hagan las notificaciones y se practiquen las demás diligencias. Al obligarle a tener como domicilio legal la vivienda arrendada, le está violando su libertad de tránsito, pues debe estar pendiente de las notificaciones que le envíe el juez, cuando para eso está el domicilio de su abogado patrono, profesional que está preparado para aguardar y recibir las notificaciones. La situación de los arrendatarios industriales y comerciales se complica porque esos inmuebles pueden ser clausurados y están más tiempo cerrados al obedecer las normas administrativas y laborales que regulan sus actividades. Por esas razones es que los litigantes señalan como domicilio para recibir notificaciones y para la práctica de diligencias durante la tramitación del procedimiento, el despacho de sus abogados patronos; sin embargo, el precepto en comento provoca, sin provecho alguno, más molestias y privaciones a los inquilinos.

Artículo 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Comentario. El Derecho distingue de entre las violaciones al procedimiento jurisdiccional, las que son imposibles de reparar, las que son de difícil reparación y las que pueden ser reparadas sin dificultad. Para las primeras y las segundas establece medios de defensa que impiden mayores daños al agraviado. Entre esos medios de

Veinticinco Aniversario

defensa se encuentran los incidentes de nulidad de actuaciones de previo y especial pronunciamiento, que tienen lugar cuando la violación a las reglas procesales es de tal manera grave que al impedir a los litigantes defenderse, al poner en riesgo el derecho procesal y el mismo procedimiento en que se comete, hace necesario que la violación se repare o se tenga certeza de que no existió, antes de continuar con el juicio. Por ejemplo, cuando no se llama a juicio al demandado, las actuaciones se practican en su ausencia y se entera de la existencia del juicio porque se le notifica la sentencia definitiva. Entonces puede plantear un incidente de previo y especial pronunciamiento para anular las actuaciones que se han llevado a cabo de manera irregular, a partir del deficiente emplazamiento a juicio. El procedimiento se suspende mientras se resuelve ese incidente, porque así expresamente lo ordena el artículo 78 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En las controversias del arrendamiento inmobiliario ningún incidente, ni los de previo y especial pronunciamiento suspenden la tramitación del juicio. Esto es inaudito. Contra el deficiente emplazamiento a juicio o primera notificación, procedía, de manera natural, el recurso de la apelación extraordinaria, medio de reparación que, como antes se dijo, fue derogado en septiembre del 2009.

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

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

Comentario. En este artículo se encuentra otra grave violación al debido proceso judicial.¹³ Gravedad que acrecientan las recientes reformas que se practicaron al recurso de apelación regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.¹⁴ Medio de defensa al que se incorporaron las modalidades de prevención, conjunción, inmediatez, que no son otra cosa más que negativas de acceso a la justicia. Esas recientes reformas y el contenido del artículo 965 que se comenta, privan al litigante de su derecho para acudir ante el tribunal superior del juez a poner en su conocimiento las conductas del inferior que sean contrarias a derecho y conseguir que les ponga freno. Con *las más amplias facultades para resolver de manera pronta y expedita*, que se le concedieron al juez, se creó una situación que favorece la arbitrariedad, la corrupción, el error, el abuso de autoridad y la impunidad; la situación no

¹³ James Goldschmidt, *Derecho procesal civil*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2003 (Anales de Jurisprudencia/Clásicos del Derecho).

¹⁴ *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 10 de septiembre del 2009.

sería tan grave si pudiéramos acudir ante los superiores a mostrar las arbitrariedades del inferior y conseguir que resarcieran los derechos violados, así como lo mandan las formalidades esenciales del procedimiento en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pero en el caso de las controversias de arrendamiento inmobiliario esto es imposible porque lo prohíbe el artículo 965 que se comenta, al disponer que todas las apelaciones que se hagan valer contra las actuaciones del juez durante el procedimiento, que no sean la sentencia definitiva, se admitirán en el efecto devolutivo para ser tramitadas conjuntamente con la apelación que se interponga contra la sentencia definitiva, esto quiere decir que el juez de primera instancia tendrá por interpuestos los recursos y los guardará para enviarlos a su superioridad una vez que el procedimiento haya concluido, mientras tanto puede hacer y deshacer lo que crea que conviene en derecho. La ley está fomentando el abuso de autoridad, la arbitrariedad judicial, la impunidad y la negativa de acceso a la justicia, todo en agravio de los arrendatarios, no de arrendadores y arrendatarios, como descuidadamente afirmó la SCJN por unanimidad y actuando en Pleno,¹⁵ pues sólo 5% de las demandas que se presentan en materia de arrendamiento inmobiliario, se intentan contra los arrendadores, el otro 95% es en contra de los inquilinos.

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

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

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

Comentario. El párrafo segundo de este artículo viola la garantía de debido proceso que consagra el artículo 14 de la Constitución general de la república. El dispositivo constitucional prohíbe privar a alguien de sus posesiones o derechos, si antes no se le juzgó con las formalidades esenciales del procedimiento, es decir, ante juez competente que le haya dado oportunidad de defenderse, le haya informado las imputaciones que existían en su contra y le haya permitido contestarlas y aportar pruebas para desvirtuarlas, así como que le haya juzgado conforme a las reglas de la lógica y la experiencia. Entonces y sólo entonces la privación será legítima. Mientras el juicio no se concluya, nadie puede ser ejecutado. Siempre estará pendiente de concluirse un procedimiento en el que existan recursos que puedan modificar la situación procesal. El recurso de apelación, como antes vimos, tiene por efecto que el tribunal superior del juez de primera instancia escuche al recurrente expresar los agravios que dice le causa el juez con la determinación combatida, esos

¹⁵ Tesis P. CXXXIV/97, que más adelante retomaremos.

Veinticinco Aniversario

agravios pueden consistir en que el juez alteró los hechos, no respetó el principio de valoración de la prueba, aplicó inexactamente el Derecho o dejó de aplicar el que tenía obligación de aplicar, o realizó una interpretación errónea de los hechos o del derecho. En todo eso puede fallar el juez, como cualquier humano y así será puesto en conocimiento del tribunal superior, pretendiendo que modifique o revoque la resolución atacada por las violaciones que contra el sistema jurídico y contra los derechos del apelante cometió el juez. El tribunal de alzada estudiará la expresión de agravios y si encuentra que la conducta del juez revisado violó el derecho, reparará los agravios, dejando sin efecto la sentencia recurrida y dictando otra en la que dé

Contra la sentencia definitiva que dicta el juez civil en las controversias de arrendamiento inmobiliario, procede la apelación, medio de impugnación que abre la segunda instancia, el procedimiento continúa.

cumplimiento a las disposiciones jurídicas. Esa es en términos generales la tramitación del recurso de apelación. Contra la sentencia definitiva que dicta el juez civil en las controversias de arrendamiento inmobiliario, procede la apelación, medio de impugnación que abre la segunda instancia, el procedimiento continúa. Cuando se dicta la sentencia definitiva en la primera instancia sólo se ha tramitado una de las tres instancias que tiene el procedimiento en México. La sentencia de primera instancia no puede ejecutarse porque todavía

no es cosa juzgada, está siendo revisada para ver si se revoca o se confirma.¹⁶ En contra de toda la lógica procesal, la apelación contra la sentencia definitiva que se dicta en la controversia de arrendamiento inmobiliario no suspende la ejecución de la sentencia, permite que se ejecute. El juez admite el recurso, manda el expediente a la sala para que lo estudie y resuelva si al apelante le asiste o no la razón. Mientras tanto lanzó al inquilino y entregó el inmueble al arrendador, ¿por qué?, porque los artículos 961, fracción III, 525 y 966, segundo párrafo, todos del Código Procesal Civil, le ordenan que dicte la sentencia inmediatamente y si ésta manda entregar el inmueble, proceda inmediatamente a poner en posesión del mismo al arrendador, sin importar que el juicio esté tramitándose. El caso está estudiándose, aún no se dicta una sentencia que en verdad sea definitiva, la que dictó el juez de primera instancia es definitiva sólo de nombre, va a ser revisada por otros dos tribunales, quienes deben revocarla si la encuentran contraria a derecho. Deben dejarla sin efectos, ese es el objeto de cada uno de los dos recursos que concede el marco jurídico; sin embargo, el juez civil, inmediatamente después de dictar la sentencia debe lanzar al inquilino, porque eso le manda el legislador. Es posible que la sala revoque la sentencia porque encuentre fundados, motivados y operantes los agravios. La sala, como tribunal de revisión está juzgando el trabajo del juez y debe decidir si absuelve

¹⁶ Enrico Tullio Liebman, *Eficacia y autoridad de la sentencia y otros estudios sobre la cosa juzgada*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2003 (Anales de Jurisprudencia/Doctrina).

o condena al inquilino. Estudio y decisión similares deberán hacer y tomar en la tercera instancia, porque así lo dispone nuestro sistema procesal. No obstante lo anterior, la verdad es que la segunda instancia, que corresponde a las salas del TSJDF, y la tercera instancia, que compete al Poder Judicial Federal, son una mera simulación, en virtud de que el juez de primera instancia, no obstante estarse tramitando la segunda instancia, ya dejó sin materia el juicio, debido a que ya lanzó al arrendatario y entregó la localidad arrendada al arrendador, quien lo renta y lo pone en posesión de un tercero. La Sala, aunque encuentre fundados, motivados y operantes los agravios, prefiere acomodar su resolución y confirmar la sentencia de primera instancia para evitar mayores embrollos. Cuando ha llegado a revocar la sentencia de primera instancia no se ha localizado al inquilino y menos aun se le ha devuelto la posesión del inmueble que legítimamente venía ocupando en virtud de un contrato que había celebrado. Así queda demostrada la inconstitucionalidad del artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles, que viola flagrantemente el artículo 14 de la Constitución federal, y, lo que es más grave, contraría toda la dialéctica o lógica procesal. El legislador pretende burlarse de nosotros al simular que da al inquilino oportunidad de defenderse de la sentencia de primera instancia, cuando realmente sólo lo aparenta, gana tiempo y lanza al arrendatario, privándole ilegítimamente de sus posesiones y de sus derechos. Más digna actitud mostrarían los legisladores y los jueces si simplemente dejaran de admitir recursos contra la sentencia definitiva que se dicta en las controversias de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal. La simulación de los tribunales de revisión también queda acreditada con las tesis jurisprudenciales que sobre el particular ha emitido el Poder Judicial de la Federación, tesis que presentamos y analizamos en el apartado V.

Artículo 967. La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Comentario. Este artículo nos remite a la parte especial del Código relativa a los recursos. Allí se vislumbra la posibilidad de una solución, ésta aparece si tomamos en cuenta que después de que el inquilino sea ejecutado es decir, lanzado de su habitación, los agravios que se le causen serán de imposible o cuando menos de difícil reparación; ejecución y dificultad que son las condiciones que exige el artículo 696 del Código de Procedimientos Civiles para que proceda la suspensión de la sentencia, para que el inquilino no sea lanzado antes de que el juicio concluya en todas sus etapas. El arrendatario que sea condenado tendrá que apelar en tiempo la sentencia y solicitar al juez que acate lo ordenado por el artículo 696 y admita la apelación en el efecto suspensivo, toda vez que el caso actualiza perfectamente el supuesto legal, ya que será muy difícil reparar los agravios que está causando y puede empeorar su sentencia, en virtud de que la ejecución es inminente; va a ser desposeído de un inmueble que ocupa, junto con su familia, como habitación, por un acuerdo de voluntades que legítimamente celebró con el arrendador, y al entregarle a éste la posesión del inmueble, puede darlo en arrendamiento, mutuo o cualquier otro título a un tercero a quien posteriormente no podrá desposeerse, además de que al inquilino

Veinticinco Aniversario

se le ocasionarán serios daños en su imagen y posición sociales, también difíciles de reparar. Por todo ello es que se surten los requisitos del artículo 696 y la apelación debe admitirse en efecto suspensivo. El apelante deberá exhibir un certificado de depósito por \$ 7,500.00, que es la cantidad mínima exigida por el artículo que se comenta, debiendo manifestar al juez su disposición de mejorarla si fuera el caso. De esta manera conjura el riesgo de que le vayan a admitir el recurso en sólo el efecto devolutivo por falta de garantía. Si el juez se niega a admitir la apelación en ambos efectos o exige una garantía que el apelante considere excesiva, entonces, de acuerdo con el mismo artículo 696, cuarto párrafo, el inconforme deberá ocurrir inmediatamente en queja ante la Sala de adscripción del juzgador, haciendo de su conocimiento la conducta asumida por su inferior y solicitándole que admita la apelación en ambos efectos. Podrá cuestionarse que el artículo 696 invocado sólo se refiere a autos y sentencias interlocutorias, no a sentencias definitivas, pero esto se resuelve con la invocación, interpretación y aplicación de las figuras procesales de la analogía y de la mayoría de razón, en virtud de que la sentencia definitiva que dictan los jueces del arrendamiento inmobiliario del Distrito Federal, llevan aparejada la ejecución del inquilino, a quien van a privar de uno de sus derechos fundamentales que es la posesión de su domicilio habitacional, y los agravios que pueden causárseles son de imposible o de difícil reparación, extremos que son análogos o mayormente razonables a los autos y a las interlocutorias, que no tienen el peso específico de la sentencia definitiva que dictan los jueces en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, sentencia de primera instancia que no admite la apelación suspensiva, como sí la admite la abrumadora mayoría de las sentencias definitivas que se dictan en los diversos procedimientos mexicanos.¹⁷

Artículo 968. En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

Comentario. Este artículo deroga las reglas generales, es una amenaza para la obra del legislador, además de que produce inseguridad jurídica. En la creación de un Código de procedimientos participa un número considerable de comisiones legislativas, se realizan estudios exhaustivos, las discusiones son amplias y profundas, el tiempo no es una presión mayor. Todo lo anterior contribuye para una afortunada creación del Código general. Por el contrario, en la elaboración de un decreto que reforme a ese código general todo se hace de manera más sencilla y con la presión temporal que ejercen las necesidades emergentes que motivan las reformas, extremos que hacen peligrar los sistemas legislativos, en virtud de que un decreto de reformas puede fácilmente, consciente o inconscientemente, dejar sin efecto las más importantes instituciones contenidas en el Código. La derogación de las reglas generales se aprecia mejor si pensamos el texto del artículo 968 *a contrario sensu*: En todo lo previsto (en la controversia de arrendamiento inmobiliario) no regirán las

¹⁷ Héctor Santos Azuela, *Teoría general del proceso*, México, McGraw-Hill, 2000 (Serie Jurídica).

reglas generales de este Código de procedimientos civiles, en cuanto se opongan a las disposiciones del presente título.

VII. ¿Qué han dicho los tribunales del Poder Judicial de la Federación?

La SCJN, en 1997, actuando en Pleno, sostuvo que ni las controversias ni los juzgados del arrendamiento inmobiliario contradecían el artículo 13 constitucional porque establecían supuestos amplios para todos los gobernados, no desaparecían después de cumplir su cometido, ni daban trato diferente en razón de la persona.¹⁸ Qué alejados de la realidad estaban y están los señores ministros integrantes de nuestro más alto tribunal. Como ha quedado expuesto, las controversias de arrendamiento inmobiliario no amplían sino que restringen las posibilidades de acción de los gobernados, por que concentran las etapas del juicio, *verbigracia*, en la demanda y la contestación deben ofrecerse las pruebas, cuando en el juicio ordinario una fase es para la demanda y la contestación, y otra para ofrecer pruebas; en las controversias la audiencia de ley no podrá diferirse y las pruebas pendientes de desahogo serán declaradas desiertas, mientras que en el juicio ordinario la audiencia se diferirá cuantas veces sea necesario para que se desahoguen las pruebas admitidas a las partes; en la controversia la sentencia se dicta inmediatamente después de los alegatos e inmediatamente se ejecuta, sin importar que esté siendo revisada, con posibilidad de ser revocada por el tribunal superior, mientras que en el juicio ordinario la sentencia definitiva se ejecuta hasta después que ha sido confirmada por el tribunal de apelación. Los jueces del arrendamiento inmobiliario, después de haber juzgado y sometido a los arrendatarios, fueron desaparecidos. En 95% de las controversias del arrendamiento

¹⁸ ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LOS ARTÍCULOS 957, 958, 959 Y 966 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, REFORMADOS MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EL VEINTIUNO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, NO INFRINGEN EL ARTÍCULO 13 CONSTITUCIONAL. La interpretación histórica y causal teleológica del artículo 13 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos permite concluir que el Constituyente consagró, en dicho precepto, la igualdad de los gobernados frente a la ley y frente a los tribunales, prohibiendo entre sus manifestaciones más claras las leyes privativas, los tribunales especiales y los fueros. De lo anterior se sigue que los artículos 957, 958, 959 y 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, reformados mediante el decreto promulgado el diecinueve de julio de mil novecientos noventa y tres, publicado el veintiuno de ese mismo mes y año, que establecen los requisitos que debe contener la demanda, el término para contestarla y formular reconvencción, la fecha para la celebración de la audiencia y el efecto devolutivo de las apelaciones en las controversias de arrendamiento inmobiliario, no infringen el artículo 13 constitucional porque no son una ley privativa, ya que establecen supuestos amplios dirigidos a todos los gobernados que se encuentren en la hipótesis de actor o demandado en este tipo de controversias y, por lo mismo, no desaparecen con su aplicación ni establecen un tribunal especial, dado que dichas controversias se ventilan en los tribunales ordinarios, ni un fuero, porque no crean una jurisdicción diferente en razón a la persona. Novena Época, Instancia: Pleno, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, VI, Septiembre de 1997, Página 121, Tesis: P. CXXXIV/97. Materia Constitucional.

Veinticinco Aniversario

inmobiliario se incoaron contra los arrendatarios, si esto no es una jurisdicción diferente en razón de la persona por su pertenencia a determinada clase social, no sé qué lo puede ser. Además, los miembros de la LV Legislatura federal declararon que con su decreto de julio de 1993, fomentarían la inversión en inmuebles para ser ofrecidos en arrendamiento, ese fomento favorecería a los arrendadores, en detrimento de los arrendatarios, a quienes se les privaría de los beneficios equitativos que les había brindado la LII Legislatura federal.

La misma SCJN, actuando en la Primera Sala, en 1999, desmiente a su Pleno, pues reconoció que las controversias de arrendamiento inmobiliario no amplían sino restringen las posibilidades de actuar de los gobernados, en virtud de que niegan el derecho para replicar y duplicar,¹⁹ a diferencia del juicio ordinario civil que lo concede, específicamente en el artículo 260, fracción V, segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en 2001, encontró que, contrario a lo que sostuvo el Pleno de la SCJN, los principios de celeridad y expeditéz, propios de las controversias del arrendamiento inmobiliario, son un atentado contra la seguridad jurídica, y que el principio de participación de los sujetos procesales en la preparación de las pruebas, es una negativa-renuncia del juez a ejercer su jurisdicción.²⁰

¹⁹ RÉPLICA Y DÚPLICA. NO EXISTEN EN LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). De los artículos 957, primer párrafo y 959 del código adjetivo civil para el Distrito Federal deriva que en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario la litis se integra exclusivamente con la demanda y la contestación, sean principal o reconvenzional (sic), de modo que, fuera del caso de que el demandado reconzenga al actor, es decir, que a su vez le demande determinadas prestaciones, el legislador no contempló la réplica, o sea, que se corra traslado al actor con la contestación de la demanda para que esté en aptitud de formular argumentos y ofrecer pruebas tendentes a contrarrestarla y, menos aun, previo la dúplica, que estriba en otorgar a la parte enjuiciada el derecho de argumentar y ofrecer medios de convicción para desestimar lo aducido por el actor al dar respuesta a la contestación de la demanda. Novena Época, Instancia: Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, X, Septiembre de 1999, Página 92, Tesis 1ª. XIX/99, Materia Civil.

²⁰ PRUEBA TESTIMONIAL EN JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. CASOS EN QUE EL JUZGADOR ESTÁ OBLIGADO A AUXILIAR AL OFERENTE PARA SU DESAHOGO. El título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contempla un procedimiento especial para la resolución de los conflictos de arrendamiento inmobiliario, caracterizado, entre otros principios, por los de celeridad y participación de los sujetos procesales en la preparación de las probanzas que ofrezcan. Ahora bien, conforme a lo dispuesto en los artículos 960 y 961, fracción II, del citado ordenamiento procesal, las partes tienen la carga de preparar las pruebas que ofrezcan, so pena de motivar que el juzgador decreta su deserción, lo que resulta congruente con los anunciados principios rectores de la celeridad y participación de los sujetos procesales en el procedimiento. Sin embargo, los citados numerales eximen a las partes de esa carga cuando demuestren imposibilidad de cumplirla, por lo que debe entenderse que dichos preceptos legales al contemplar la deserción de las pruebas ofrecidas por causas imputables al oferente, la limitan sólo a aquellos casos en que éste haya omitido preparar el desahogo de la prueba, de ahí que el juzgador debe valorar la conducta procesal de las partes en cuanto a la preparación de sus pruebas, por lo que si se demuestra la imposibilidad para preparar su desahogo, la autoridad judicial debe, por imperativo legal, auxiliar al oferente en esa tarea, y en los casos de la prueba testimonial cuando su oferente no pueda presentar a sus testigos por causas que acredite justificadas, el

El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en el año 2006, confirmó que las controversias de arrendamiento no ofrecen supuestos amplios a todos los gobernados, porque a ellas no les es aplicable la reforma al último párrafo del artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.²¹

En octubre del 2007, el Poder Judicial de la Federación, a través del mismo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, declaró que las controversias de arrendamiento inmobiliario, al negar a las partes los efectos suspensivo e inmediato del recurso de apelación cuando éste se intenta contra autos e interlocutorias, priva a los justiciables de las garantías de seguridad jurídica y confidencialidad que sí le proporcionan las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, por ejemplo en el artículo 696.²²

juzgador debe colaborar con él respecto a su preparación. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XIII, Mayo de 2001, Página 1210, Tesis: I.11º.C.10 C, Materia Civil.

²¹ COSA JUZGADA. EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 42 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE A PARTIR DE 1996, QUE ESTABLECE LA POSIBILIDAD DE TRAMITAR ESA EXCEPCIÓN EN FORMA POSTERIOR A LA AUDIENCIA DE LEY, NO ES APLICABLE A LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. De una interpretación sistemática e integral del artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende que la disposición contenida en su párrafo tercero no le es aplicable a los juicios de arrendamiento inmobiliario, dado que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 961, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el juez debe dictar la resolución inmediatamente concluida la audiencia de ley, de lo que se infiere que no existe la posibilidad de que las copias certificadas se aporten en fecha posterior a la celebración de la referida audiencia, máxime que en la fracción II de este último numeral se prevé con meridiana claridad que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por la falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas, por lo que es inconcuso que la mencionada porción normativa únicamente es aplicable a la regla general prevista en el primer párrafo, es decir, a los demás juicios menos a los de arrendamiento inmobiliario; lo que se robustece con el hecho de que en esa primera parte se establece la obligación del juez de resolver en la referida audiencia, sólo cuando al celebrarse cuente con los elementos de convicción necesarios, evidenciando así que tales disposiciones se complementan, pues cuando llegue con posterioridad a esa audiencia la copia certificada debe resolverse incidentalmente la excepción de mérito. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XXIV, Diciembre de 2006, Página 1314, Tesis: I.3º. C.570 C, Materia Civil.

²² EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO DE DEFINITIVIDAD. EL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO ES PROCEDENTE EN CONTRA DEL AUTO QUE ADMITE LA PRUEBA PERICIAL CONTABLE EN LOS LIBROS DE UNA DE LAS PARTES EN UN JUICIO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). La regulación especial del recurso de apelación en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, creada mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de julio de mil novecientos noventa y tres, que introdujo reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, entre las que destacan las relativas a las controversias de arrendamiento inmobiliario, en las que el legislador estableció, entre otras cuestiones, que la apelación interpuesta contra los autos y resoluciones dictadas durante la tramitación de los juicios en esa materia, se resuelva conjuntamente con la apelación que se interponga contra la sentencia definitiva, y en caso de que ésta no sea impugnada por la misma parte apelante, deben entenderse consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante tal procedimiento, tuvo la finalidad de establecer un procedimiento más expedito para la resolución de esas controversias, eliminando facetas procesales que retardaban injustificadamente la resolución de esos asuntos; en ese contexto, la admisión de la prueba pericial contable en los libros de una de las partes ofrecida por su

Veinticinco Aniversario

Las controversias de arrendamiento inmobiliario privan al enjuiciado de su derecho de acceso a la justicia, en virtud de que los agravios que causa un auto que desecha la demanda reconvenzional no pueden ser reparados de ninguna forma, como sí pueden repararse en el juicio ordinario civil, de acuerdo con el artículo 692-Bis, fracción V del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como reconoció el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.²³

El Poder Judicial Federal se apresura a dejar claro que la reforma al recurso de apelación, incorporada al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el mes de septiembre de 2009, no afecta a las controversias de arrendamiento inmobiliario. Hoy los tribunales federales hacen a un lado los principios y las virtudes de celeridad, prontitud y expeditéz que durante dieciséis años, para negar la protección y el amparo a los arrendatarios, elogiaron de las controversias del arrendamiento inmobiliario. Pretenden defender la tesis de que las reformas de septiembre del 2009, incorporadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no hacen improcedente la apelación, por cuestiones de cuantía de la suerte principal, para prácticamente todos los juicios de arrendamiento inmobiliario que atienden los

contraria, afecta de manera directa e inmediata sus derechos sustantivos protegidos por la Constitución y por ende, la circunstancia de que la apelación interpuesta contra el auto en cuestión deba resolverse de manera conjunta con la apelación interpuesta contra la sentencia definitiva, indudablemente genera la posibilidad de que la violación a ese derecho sustantivo con el desahogo de la prueba quede irremediablemente consumada y sin posibilidad de repararse, pues aun cuando en el juicio de amparo se estimara que se admitió indebidamente la prueba, y se concediera la protección constitucional, sólo podría repararse formalmente la violación, pero no la afectación al derecho sustantivo, dado que la contabilidad del goceoso ya no volvería al secreto ni a la confidencialidad, ni podría restituirse a la parte recurrente en el goce de la garantía individual violada, tornándose nugatorio el objeto de las sentencias que conceden el amparo, conforme al artículo 80 de la Ley de Amparo, lo cual haría ocioso reclamar la violación cuando se promueva el juicio de amparo directo. Por tanto, aunque el asunto de referencia no encuadra en alguna de las excepciones al principio de definitividad previstas en los artículos 107, fracciones III, IV, VII y XII, de la Constitución Federal; 37, 73, fracciones XII, XIII y XV, y 114 de la Ley de Amparo, ni en las expresamente señaladas en la jurisprudencia que establece la procedencia contra una actuación previa a la resolución del asunto, debe estimarse como un caso de excepción al principio de definitividad y que procede desde luego el juicio de amparo indirecto cuando el acto judicial consista en la admisión de la prueba pericial en los libros de una de las partes ofrecida por su contraria, en una controversia en materia de arrendamiento inmobiliario. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XXVI, Octubre de 2007, Página 3168, Tesis: I.3º.C.642 C, Materia Civil.

²³ RECONVENCIÓN. PROCEDE EL AMPARO DIRECTO CONTRA SU DESECHAMIENTO, COMO VIOLACIÓN PROCESAL, TRATÁNDOSE DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). La Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia P./J. 146/2000, publicada en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XII, Diciembre de 2000, Página 20, de rubro: “RECONVENCIÓN. PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO CONTRA LA RESOLUCIÓN QUE CONFIRMA SU DESECHAMIENTO.”, sustentó la procedencia del juicio de amparo biinstancial contra la resolución que confirma el desechamiento de la reconvencción, por estimar que dicho acto procesal es de ejecución irreparable, pues impide que mediante la reconvencción se ejerza el derecho de acción, afectando de manera cierta e inmediata el derecho sustantivo de acceso a la jurisdicción, consagrado en el artículo 17 constitucional. Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 965, fracción I, del título décimo sexto-bis, denominado: “De las

juzgados del Distrito Federal. La actitud del Poder Judicial Federal no busca tutelar el principio de legalidad, menos aun al arrendatario, no es su estilo, trata de evitar que el trabajo de revisión que hoy realizan las Salas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, recaiga en los jueces federales, específicamente en los Tribunales Colegiados de Circuito, intentan evadir su responsabilidad, no hacer su trabajo, esa sí es su costumbre, la han exhibido durante los últimos veinticinco años, cabildeando leyes y voluntades y consiguiendo reducir la materia de su competencia, por ejemplo, la SCJN se negó a conocer recursos de revisión en amparos, primero penales, luego familiares y finalmente contra leyes inconstitucionales; consiguió que los legisladores federales tipificaran y sancionaran como delitos las peticiones de justicia que le hacían los gobernados, y ella les impuso, por el mismo motivo: solicitud de justicia, multas que en muchos de los casos equivalían a medio año de salario de los peticionarios. El último logro de nuestra SCJN consiste en haberse deshecho de su obligación de investigar las violaciones graves de derechos humanos. Los jueces de Distrito se negaron, ilegítimamente, a conocer asuntos ordinarios en que se aplicaban leyes federales, cuando eran perfectamente competentes para atenderlos.

¡Nosotros estamos para cosas más importantes! Dicen.

La reforma de septiembre de 2009, viene a poner en la letra de la ley, lo que la LV Legislatura federal puso en el terreno de los hechos: la derogación del recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva en las controversias de arrendamiento inmobiliario. Los tribunales colegiados en Materia Civil del Primer Circuito están obligados a conocer, en la vía directa o uniinstancial, de los amparos que se promuevan contra las sentencias definitivas que se pronuncien en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, porque así expresamente se los ordena la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en su artículo 37, fracción I, inciso c; en virtud de que contra esas resoluciones no procede el recurso de apelación. En las tesis I.4º.C.276 C, de septiembre de 2010 y I.11º.C.225 C, de diciembre de 2010, podemos ver los esfuerzos desesperados de los Tribunales

Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal “las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante...”. Por tanto, cuando en una controversia de arrendamiento se interponga apelación contra la no admisión o desechamiento de la reconvencción, ésta será resuelta en conjunto con aquella que se promueva contra la sentencia definitiva, lo cual coloca al quejoso en imposibilidad jurídica y material de impugnar esa cuestión en juicio de amparo indirecto, porque éste resultaría improcedente por no haberse observado el principio de definitividad que rige en dicho juicio; ello, porque en el juicio de amparo sólo es susceptible analizar la resolución que desecha la reconvencción contra la cual no proceda recurso ordinario alguno. En consecuencia, para no dejar en estado de indefensión a la parte quejosa, tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, en el que las apelaciones intermedias se resuelven en conjunto con aquella que se interponga contra la definitiva, es jurídicamente posible analizar en amparo directo, como violación procesal, la resolución que confirma el desechamiento o no admisión de la reconvencción, pues de no aceptarse esa situación, jamás sería analizada en juicio de amparo la posible transgresión a las garantías individuales del peticionario de garantías. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XXX, Noviembre de 2009, Página 937, Tesis: I.11º.C.213 C. Materia Civil.

Veinticinco Aniversario

Colegiados del Primer Circuito, para evadir su responsabilidad y el trabajo que se les vienen encima. Sus argumentaciones, por ser contrarias al mandato expreso del decreto de septiembre de 2009, devienen en ineficaces e inatendibles.²⁴ Van a seguir emitiendo sus tesis para integrar jurisprudencia obligatoria. Olvidan que sus criterios sólo pueden aclarar conceptos legales confusos, no controvertir el texto claro y expreso de la ley.

VIII. Conclusiones

Primera. Queda demostrado que las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, incorporadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en los artículos del 957 al 968, representan un verdadero atentado contra las

²⁴ ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA APELACIÓN ES SIEMPRE ADMISIBLE CONTRA LAS SENTENCIAS DEFINITIVAS. La interpretación sistemática de los artículos 426, fracción I, 688, 691 y 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal permite considerar que la apelación en un solo efecto es siempre admisible contra las sentencias definitivas dictadas en las controversias sobre arrendamiento inmobiliario, sin importar cuál sea la cuantía del asunto. Esto se debe a que a partir de las reformas al ordenamiento mencionado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, la solución de controversias sobre arrendamiento inmobiliario ha estado sujeta a un régimen especial cuya reglamentación ha tenido una evolución en la que destacan aspectos tales como, el reconocimiento de la apelación en ambos efectos contra la sentencia definitiva (reformas publicadas el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco); la apelación en un solo efecto contra la misma clase de resoluciones (reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres); la exclusión de que las controversias de arrendamiento de fincas urbanas de casa habitación admitan causar ejecutoria por ministerio de ley, no obstante que la cuantía del juicio no exceda de determinado monto (reformas de catorce de enero de mil novecientos ochenta y siete); igual prevención, pero empleada para controversias de arrendamiento inmobiliario en general (reforma de veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis); finalmente, en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, publicada el diez de septiembre de dos mil nueve, se encuentran reformas a la ley adjetiva en comento, respecto de controversias de arrendamiento inmobiliario, en las que, por una parte, en el artículo 966 se prevé la apelación en efecto devolutivo de tramitación inmediata por cuanto hace a la sentencia definitiva y, por otro lado, en el artículo 426, fracción I, después de fijarse la cuantía de los juicios cuya sentencia debe causar ejecutoria por ministerio de ley, se excluyó expresamente a los asuntos de la competencia de los jueces del arrendamiento inmobiliario. Es verdad que en la misma *Gaceta Oficial* está la reforma de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en cuyo artículo 50, fracción VI, se dispone que lo atinente al arrendamiento corresponde ahora a los juzgados de lo civil; sin embargo, se advierte con claridad el propósito de excluir todavía a los asuntos de “arrendamiento inmobiliario” de la regla general de que, por la cuantía, causen ejecutoria por ministerio de ley. Como el referido artículo 426, fracción I, forma parte del mismo paquete de reformas en que están comprendidos los demás preceptos últimamente citados, se insiste en que el propósito del legislador fue el de que se conservara la apelación en los juicios del arrendamiento inmobiliario; pues de lo contrario con suprimir de la reforma, la mención de los Jueces del “arrendamiento inmobiliario” habría sido suficiente para que se entendiera que la apelación a que se refiere el artículo 966 de la ley adjetiva sería procedente sólo si la cuantía del asunto rebasara el límite previsto en el artículo 691 del propio ordenamiento; pero el texto del artículo 426, fracción I, impide razonar de esa manera; de ahí que se concluya en la procedencia de la alzada en el efecto devolutivo en todos los juicios sobre arrendamiento inmobiliario, sin importar su cuantía. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XXXII, Septiembre de 2010, Página 1165, Tesis: 1.4º.C.276 C, Materia Civil.

reglas y los principios del debido proceso judicial que consagran los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Segunda. Las normas que contienen a las controversias de arrendamiento inmobiliario son privativas, los juzgados del arrendamiento inmobiliario que las interpretaron y aplicaron fueron tribunales especiales que juzgaron y condenaron a una sola clase social: los arrendatarios, a quienes injustamente sometieron durante dieciséis años, antes de desaparecer.²⁵ Leyes privativas y juzgados especiales que se encuentran prohibidos por el artículo 13 de la Constitución federal.

Tercera. Deben derogarse los artículos del 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mientras tanto, deben contrarrestarse con las propuestas que hacemos en el apartado en que analizamos ese articulado.

ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. APELACIÓN EN DICHS PROCEDIMIENTOS. SU PROCEDENCIA NO ESTÁ CONDICIONADA A LA CUANTÍA DEL ASUNTO, AUNQUE SU TRÁMITE SE HAYA LLEVADO A CABO ESTANDO VIGENTES LAS REFORMAS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADAS EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2009. Los artículos 688, 689, 691 y 692 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su texto vigente conforme al Decreto que reforma diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* del 10 de septiembre de 2009, regulan lo relativo al recurso de apelación, como lo es su objeto, tipo de apelación, su trámite, quiénes deben interponerlo, y en cuanto a su procedencia se condiciona a que el monto del asunto no sea inferior a doscientos doce mil cuatrocientos sesenta pesos por concepto de suerte principal, sin que se tomen en cuenta intereses y demás accesorios reclamados. Sin embargo, los artículos 966, 967 y 968 del citado código que se encuentran dentro del título décimo sexto-bis, que regula específicamente las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, establecen la procedencia del recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada en los juicios de arrendamiento inmobiliario, así como en contra de las resoluciones intermedias que se dicten en esa clase de procedimientos y asimismo precisan la forma de cómo se ha de sustanciar dicho recurso, además de mencionar que las reglas generales del apartado de recursos son aplicables en materia de arrendamiento inmobiliario sólo en lo que no se opongan a las especiales. En este orden de ideas debe concluirse que, en tratándose del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva o en contra de resoluciones intermedias de un juicio de arrendamiento inmobiliario, tramitado ya estando vigente la reforma de 10 de septiembre de 2009, no le es aplicable la regla general inherente al requisito de procedencia que atiende al monto o cuantía del asunto, pues ese tipo de controversias se regulan y tramitan en un capítulo especial de la ley, que no condiciona ni supedita la procedencia del recurso de apelación a la cuantía o monto del negocio. Aunado a que atendiendo al principio de especialidad, las reglas generales de los recursos sólo serán aplicables en lo que no se opongan a las reglas especiales que regulan la materia del arrendamiento inmobiliario y que deben prevalecer, en las cuales se contempla la procedencia del recurso de apelación en contra de las resoluciones intermedias o la sentencia definitiva sin condición alguna. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XXXII, Diciembre de 2010, Página 1734, Tesis: I.11º. C.225 C, Materia Civil.

²⁵ Fueron creados en febrero de 1985 y desaparecidos en septiembre del 2009.

Bibliografía

- Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal (Teoría General del Proceso), HarBriseño Sierra, Humberto. *Derecho procesal (Teoría general del proceso)*. 2ª. ed. México, Harla-Oxford, 1995 (Juristas Latinoamericanos).
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Couture, Eduardo Juan. *Fundamentos del derecho procesal civil*. 3ª. ed. Argentina, Depalma, 1990.
- Diario Oficial de la Federación
- Gaceta Oficial del Distrito Federal.
- Goldschmidt, James. *Derecho procesal civil*. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2003 (Anales de Jurisprudencia/Clásicos del Derecho).
- Ley de Amparo Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.
- Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.
- Liebman, Enrico Tullio. *Eficacia y autoridad de la sentencia y otros estudios sobre la cosa juzgada*. México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 2003 (Anales de Jurisprudencia/Clásicos del Derecho).
- Ovalle Favela, José. *Teoría general del proceso*. México, Oxford University Press-Harla, 1996.
- Pérez Carrillo, Agustín. *La derrotabilidad del derecho*. México, Editorial Biblioteca de Ética, Filosofía del Derecho y Política, 2003.
- Salcedo Flores, Antonio. “Las reglas del arrendamiento inmobiliario: formalidades y realidades”. *Vínculo Jurídico*. UAZ. Núms. 9-10. México, ene-jun. 1992. [Publicación en línea]. Disponible desde Internet en <http://www.uaz.edu.mx/vinculo/webrvj/rev9-10-2.htm> [con acceso el 7 de abril del 2011].
- Santos Azuela, Héctor. *Teoría general del proceso*. México, McGraw-Hill, 2000 (Serie Jurídica).
- Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*.