

61
2 Ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

"ESTUDIO DE LOS ARTICULOS 857 Y 752 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO, CON RELACION AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO."



T E S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:

MARIA DE LOURDES MACHUCA GOMEZ MONROY

ASESOR: LIC. JOSE JORGE SERVIN BECERRA



CAMPUS ACATLAN SANTA CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEXICO, MARZO DE 1999

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

2760 29



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICATORIAS

DIOS

Quiero darte las gracias, por darme la sabiduría para realizar este trabajo y por estar conmigo a cada momento, así también quiero agradecerte, él ponerme en el camino a personas tan valiosas y obstáculos en la vida, que me ayudaron para seguir adelante y terminar esta tesis y por darme la confianza en cada momento, por que sé, que siempre estas a mi lado.

Gracias por existir.

A MIS PADRES

Queridos padres, este trabajo realizado, refleja un esfuerzo conjunto de ustedes conmigo, ya que en cada momento de mi vida me han apoyado con ese desinterés que sólo tienen los padres hacia sus hijos, dándome la confianza y la fuerza suficiente para culminar mi carrera profesional con este trabajo, que era una ilusión y ahora es una realidad para los tres.

Los Ama
Su hija.

PEPE

Querido amigo, sí tu que fuiste mi amigo y compañero en la Universidad y compartimos momentos en las aulas y realizamos trabajos y practicas juntos, ahora hace apenas unos meses te convertiste en mi esposo y me llena de orgullo y se me humedecen los ojos al recordar que has estado en los momentos más importantes de mi vida y te agradezco el apoyo que me diste para terminar esta tesis y te deseo de todo corazón que muy pronto también termines la tuya.

Con todo mi amor
Lulus

A MI ASESOR
Lic. José Jorge Servín Becerra

Recuerdo su puntualidad y entusiasmo al dar las clases en la Universidad y todos los conocimientos que me proporcionó siendo su alumna, le agradezco el tiempo que me brindó para asesorarme en este trabajo, dándome los lineamientos necesarios para realizarlo, así mismo le agradezco su confianza en mí y siempre lo recordare en mi trayectoria profesional.

Con cariño y respeto
Lulú

A MI FAMILIA

Les dedico con cariño este trabajo a mi familia, agradeciéndoles que siempre estuvieron recordándome que debía titularme para poder ejercer mi profesión con amplitud, en especial a mi bisabuela y a mis abuelos Ma. del Carmen del Valle y Ernesto Monroy Terrazas.

Los quiere Lulú

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS

Por las convivencias que hemos tenido, por su apoyo y ánimos que siempre me han dado para seguir adelante y concluir este trabajo, en especial a Pepe, Agustín, Gaby, Fabiola, Rolando y Guille.

Siempre los recordare.

A LA UNIVERSIDAD Y MAESTROS

Estoy orgullosa de haber sido alumna egresada de la Escuela Nacional de Estudios Profesionales Acatlán y de haber tenido a maestros tan valiosos durante mi carrera, lo que me ha ayudado a desempeñar un buen trabajo, les agradezco a todos los maestro que imparten clases en la Universidad por su dedicación y paciencia y muy en especial a mi asesor y sinodales que son grandes maestros y abogados Lic. María Magdalena Hernández Valencia, Lic. Jorge E. Medal Rivera, Lic. Jorge Alberto Zorrilla Rodríguez y Lic. Juan Ignacio Oviedo Zuñiga.

Gracias.

INDICE

INTRODUCCION	1
--------------------	---

CAPITULO PRIMERO

RESEÑA HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO

1.1 ROMA	4
1.2 FRANCIA	13
1.3 ESPAÑA	15
1.4 MÉXICO	17
1.5 ESTADO DE MÉXICO	23

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 GENERALIDADES	27
2.2 CONCEPTO Y DEFINICION	30
2.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ	35
2.4 OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO	41
2.5 CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO	47

CAPITULO TERCERO

JUICIOS EN EL ESTADO DE MÉXICO SOBRE ARRENDAMIENTO

3.1 GENERALIDADES	52
3.2 EL JUICIO DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	58
3.3 JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	62
3.3.1 DEMANDA	71
3.3.2 REQUERIMIENTO, EMPLAZAMIENTO Y EMBARGO	75
3.3.3 CONTESTACION DE LA DEMANDA	77
3.3.4 AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS Y ALEGATOS	82
3.3.5 SENTENCIA Y EJECUCION DE LA MISMA	90

CAPITULO CUARTO

EL EMBARGO EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO.

4.1 NATURALEZA JURIDICA DEL EMBARGO	97
4.2 NATURALEZA JURIDICA DE LA FIANZA	107
4.3 OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	111
4.4 ESTUDIO DE LOS ARTÍCULOS 857 y 752 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO..	120
4.5 PROPUESTA DE REFORMAS	126

CAPITULO QUINTO

CONCLUSIONES	129
--------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	131
--------------------	-----

INTRODUCCIÓN

El Derecho a la habitación.- Actualmente parece lógico pensar que toda persona y toda familia tiene *derecho* a una vivienda y no solamente a ella sino con condiciones dignas de vida, que hagan posible el desarrollo de su actividad personal y familiar.

En la Declaración Universal de Derechos Humanos se puede leer en el Artículo 25, numeral 1: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesario...”*

Y en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4º, párrafo quinto, que dice: *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”*

“Recordemos en este párrafo las sabias palabras del doctor Mario de la Cueva, para quien, desde el imperio romano, la necesidad de habitación ha constituido una de las más angustiosas necesidades humanas, a grado tal -que según dice- en un poema titulado *Los trabajos y los días*, Hesiodo consignaba que para el hombre lo más importante era la casa, la mujer y el buey labrador. Agregó el maestro que dejaba a los expertos averiguar si el poeta había colocado en forma intencionada, en primer término, a la casa, pues la realidad social ha sido que los hombres iniciaron en ella una vida diferente a la de las cuevas de la prehistoria y a la de las chozas y barrancas de nuestros tiempos”.

“¿Que se pretende en rigor con su inclusión en este artículo 4º constitucional? Hacer conciencia en el ciudadano, en el jefe de familia, en el funcionario público o privado, en el hombre de negocios..., sobre la necesidad de que la familia mexicana cuente con habitación digna, evitando en forma gradual los asentamientos humanos irregulares, la convivencia en tugurios o en habitaciones improvisadas, pues la evolución a la que ha llegado la población mexicana ya no puede permitir este deterioro social ni debe prolongarse por más tiempo el cúmulo de problemas que representa su

solución. Obligación de la nación es hacer realidad en su esplendorosa riqueza de propósitos tan elemental derecho”¹.

Hay que resaltar que la vivienda o la habitación, es el medio donde se asienta la familia y un factor primordial para el desarrollo y progreso de una convivencia familiar útil y feliz. Además, las características de la casa determinan y son a la vez índice del nivel de vida de un pueblo.

El Derecho, y por él la acción del poder público, regula la ordenación de la vivienda desde un plano general, pero a la vez primordial a través de los planes de urbanismo, sociales y económicos, y fundamentalmente desde el punto de vista jurídico y procesal que vienen a regular las relaciones que se originan, relaciones entre propietarios e inquilinos, constructores y compradores, de crédito, de fianzas y seguros, consumidores y proveedores, surgimiento de modalidades en los contratos, etc.

A pesar del evidente interés de estas relaciones que involucran interesantes temas, en este trabajo lo veremos en un aspecto de ellos como es la relación entre arrendador y arrendatario y precisamente lo referente al juicio especial de desahucio en el Estado de México y sus consecuencias jurídicas.

Como todos sabemos, hay una necesidad imperiosa de encontrar una auténtica justicia social, de proporcionar atención prioritaria al bienestar general. Ya que hay una obligación de los órganos de gobierno, del propio Estado y de la sociedad, en su totalidad, de brindar a cada individuo mejores niveles de vida y condiciones adecuadas para su desarrollo.

En diversos libros los autores señalan la desigualdad proyectada en diversos contratos, como es el del arrendamiento, en donde con muchísima más frecuencia de la que es deseable aceptar, una de las partes ante la imperiosa necesidad de proporcionar una vivienda a su familia, no está en posibilidades de negociar libremente las condiciones que el otro impone.

Y la importancia del tema es resaltar que también existen muchos arrendatarios que no cumplen con sus obligaciones, como es el pago de la

¹ Barajas Montes de Oca, Santiago y Madrazo, Jorge.- Colaboración.- “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”.- Comentada.- Instituto de Investigaciones Jurídicas.- UNAM.- México, 1994, p. 56

renta, lo cual ocasiona para el arrendador iniciar un juicio, ocasionándole un detrimento en su patrimonio.

CAPITULO PRIMERO

RESEÑA HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO

1.1 ROMA

Para poder obtener un análisis completo del tema del arrendamiento inmobiliario consideramos indispensables comenzar por un estudio de su evolución, institución que empieza a ser registrada a partir del Derecho Romano, desde luego que existieron actos aislados que pudieran asimilarse a la figura del arrendamiento en otras culturas y con anterioridad al desarrollo del Derecho Romano.

Es precisamente en el Derecho Romano que esta figura del arrendamiento resalta por su extremada importancia, en virtud de que hasta la fecha nuestra regulación del contrato de arrendamiento es muy similar a la que existió hace muchos años, por lo que confirmamos la teoría aceptada por la mayoría de los juristas contemporáneos, que afirma que el Derecho Romano es el fundamento de la mayor parte de las instituciones de derecho Civil

Eugéne Petit, al referirse al arrendamiento, dice que se trata de un contrato por el cual una persona se obliga con otra a entregar el goce temporal de una cosa, o a ejecutar para ella un trabajo mediando una remuneración en dinero, que recibe el nombre de *merces*. Agrega: *"El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el 'locator'; hace una 'locatio' y tiene contra la otra parte la acción 'locati' o 'ex locato'. El que debe el precio del alquiler, o 'merces', toma el nombre de 'conductor', hace una 'conductio', y puede ejercitar contra el 'locator' la acción 'conducti o ex conducto' Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento: a) El arrendamiento de*

cosas, 'locatio rerum' es la aplicación más importante de este contrato,... y b) El arrendamiento de servicios, 'locatio operarum' u 'operis', ...en el Bajo Imperio el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias: el contrato de 'enfiteusis'.²

"En principio la locación en roma sólo se practicó en esclavos y animales. aparentemente es hasta el S. II a. C., cuando aparece el arrendamiento de tierras. En la primera época del imperio romano fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales multiplicando los contratos de arrendamiento y motivando con ello los primeros arrendamiento de larga duración." *"Las locaciones perpetuas que se iniciaron con la enfiteusis grecorromana, en un principio tuvieron una aparente utilidad económica, sin embargo, con el tiempo éstas se convirtieron en instrumentos útiles a los fines del feudalismo al hacer posible el acaparamiento de las tierras. Por otra parte, la temporalidad perpetua inmovilizó el derecho de propiedad afectando la esencia de la propiedad privada."*³

Los romanos designaron al arrendamiento refiriéndose *locatio conductio* (de los verbos *locare* que significa colocar, poner, poner una cosa de modo de lograr algo, y *conducere*, que es manejar, dirigir, hacer útil una cosa), significando ***disponer de una cosa de modo de hacerla útil.***

*"El arrendamiento se asemeja mucho a la compraventa y se rige por las mismas reglas de derecho. En efecto, así como, así como la compraventa se forma desde que ha habido acuerdo acerca del precio, del mismo modo, existe el arrendamiento desde que se ha acordado sobre la renta (merces). El arrendador tiene algunas obligaciones semejantes al vendedor, tales como hacer entrega de la cosa, garantizar contra la evicción y los vicios ocultos, abstenerse de todo dolo; por su parte, el arrendatario deberá pagar por el disfrute del bien una renta al arrendador, renta que es el equivalente del precio en la compraventa"*⁴

"Locatio-onis, significa arriendo, alquiler y Quintiliano también le da la significación de disposición, colocación de las cosas; también significa

² Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Epoca, México, 1977, Tomo I, p. 401

³ Petit, Eugene. - Tratado Elemental de Derecho Romano, Op. Cit. P. 402.

⁴ Op. Cit. p. 420

jornal o salario., Este sustantivo viene a su vez de *loco-as-are* (de *locus*, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. *Conductio-onis*, significa. Significa conducción, el alquiler; deriva de *conducto-is-ere-si-ctum* (de *cum* y *duco*, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargarse por cierto precio".⁵

La significación nominal citada anteriormente, no tiene el mismo significado al castellano, pero que propiamente no varía la designación, conservando el mismo sentido *arriendo* y *arrendamiento* decimos para significar lo mismo que los romanos, pues ambas voces vienen de la preposición de acusativo *ad* y del sustantivo *reditum*; la expresión *sad reditum dare*, arrentar y luego **arrendar**, o sea tanto como poner la cosa de modo que dé renta o rédito.

Debemos partir dentro de concepción del derecho romano, la definición general del arrendamiento, tanto de cosas como de servicios y así tratar en particular el arrendamiento de viviendas o casas para habitación.

Definición. El arrendamiento es un contrato por el cual una persona - el locator- se compromete con otra -llamada conductor- a procurarle el goce temporal de una cosa, la prestación de una serie de servicios, o la realización de una obra determinada mediante una remuneración en dinero. Al conductor suele denominársele *colonus* cuando arrienda tierra para cultivarla, e *inquilinus* cuando se trata de una finca.⁶

La aplicación de este contrato en el comercio jurídico romano no se da sino en el Imperio, aunque el arrendamiento es tan antiguo como la propiedad privada, esto dado a que el objeto principal del contrato lo constituyeron las tierras conquistadas por Roma en sus campañas de expansión y que fueron concedidas a los jefes militares por sus méritos en las guerras. Con este acaparamiento y la consecuencia falta de tierras con lo que el arrendamiento adquiere importancia pues basta recordar que anteriormente la distribución de la tierra estaba dominada por principios sociales y religiosos que hacían imposible su explotación por personas distintas a las de su propietario.

En la Ley de las Doce Tablas sólo hablan del arrendamiento de

⁵ Idem. p. 421

⁶ Bravo Gonzalez Agustín y Bravo, González, Beatriz.-"Segundo Curso de Derecho Romano.- Ed. Porrúa, SA, México, 1996. 163.

animales de tiro, por lo que parece que este contrato se originó en el arriendo de cosas muebles, para tener después por objeto a las cosas inmuebles: dentro de éstas entra el contrato de aparcería, a virtud del cual el colono paga al dueño o poseedor del terreno parte de los frutos que recolectó como retribución por el goce.

Posteriormente este contrato se aplicó a la llamada *locatio -conductio operarum* arrendamiento de servicios- así como a la *locatio conductio operis faciendi* -ejecución de un trabajo u obra-; el primero consiste en la prestación remunerada del trabajo, como en el caso del jornalero o del sirviente doméstico; por lo demás, sólo se aplica a las *operae liberales*, o sea, a los servicios de orden inferior, a los que se les puede fijar un precio. En esta especie el patrono dispone de la *actio conducti* y el jornalero de la *actio locati*. Las *operae liberales*, o sea, los servicios profesionales, excluían toda tasación económica y sólo daban origen a los honorarios o *munera*, que se reclamaban por medio de una *cognitio extraordinem* -instancia extraordinaria.

La Ley de las Doce Tablas se refiere ya al contrato de arrendamiento; pero en realidad es hasta la legislación de Justiniano que lo tratan minuciosamente, el arrendamiento se afirma con un carácter jurídico definido y alcanza su más alto desarrollo en las teoría de las obligaciones contractuales.

Lo que se ha precisado por los tratadistas es que: *"El arrendamiento en el Derecho Romano comprendía situaciones muy distintas a las actuales, ha sufrido una evolución restrictiva. En consecuencia existía el arrendamiento de cosas: locatio rei, semejante al actual, arrendamiento de servicios, locatio conductio operarum, el contrato de obras, locatio conductio operis, de este pasó al francés, italiano y español"*.⁷

Por lo que hace a la *locatio-conductio* romana no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno. Es una institución que dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos, como son:

1. El arrendamiento (*locatio-conductio rerum*), contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en

⁷ Aguilar Carbajal, Leopoldo, "Teoría General del Contrato". Ed. Porrúa, S. A. 1986, p. 151.

dinero.

2. El contrato de *aparcería*, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el *colonus partiarius*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno.

3. El contrato de trabajo, *locatio-conductio operarum* por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

4. El contrato de obra, *locatio-conductio operis*, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.

El factor común de estos contratos era proporcionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana.

La unión entre el arrendamiento y el contrato de trabajo quizá no encuentra sus raíces en la consideración de que el obrero da en arrendamiento su fuerza física, sino en la posición del cliente, persona libre pero subordinada a alguna familia que trabaja para ésta y recibe, como parte de la compensación respectiva, el derecho de vivir en una casa perteneciente a la familia en cuestión. La curiosa inversión terminológica que señalaremos en relación con la *locatio-conductio operis*, demuestra que los clásicos, ya habían comenzado a aceptar la dispersión de este contrato, antes unitario, sobre las mencionadas cuatro ramas.

Características de formación y elementos del arrendamiento. El Contrato de arrendamiento de los romanos igual que el de la compraventa tenía características de ser un contrato de los que se perfeccionan por el consentimiento de ambas partes que lo celebran, no quiere decir que impedía que los mismos se celebraran por escrito o con algunas modalidades, por ejemplo las *arras*, que no tenía otra ventaja que la de ser un elemento probatorio más eficaz.

Por consiguiente este contrato se perfecciona solo consensu (como la compraventa), por lo que no requiere ningún escrito, si se hace es tan solo

como prueba; pero al igual que en la compraventa, si las partes determinan que se haga por escrito, entonces no será perfecto hasta en tanto no se cumpla con esa formalidad que se han impuesto. El consentimiento de las partes recae sobre la cosa que se va a arrendar y sobre la merces que se va a pagar por su disfrute, que son los elementos esenciales.

De los elementos esenciales de este contrato se distingue la *cosa* objeto del arrendamiento y el *precio* que debe ser pagado como contraprestación del contrato.

La cosa materia del contrato, puede ser un bien inmueble, mueble, corporal o incorporeal, con tal de que tenga esa característica de figurar en el patrimonio de las personas. En cuanto a las cosas corporales basta en principio con que estén en el comercio y que sean vistas como cuerpos ciertos, de donde resulta que si se consumen por el uso raramente entrarán en el arrendamiento. Por lo que hace a las incorporeales, pueden ser objeto de arrendamiento el usufructo, las *operae servorum* -los trabajos de los esclavos-, la *enfiteuses*, la superficie y bajo Justiniano el derecho de habitación. Las *servidumbres prediales* no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen y el conductor es responsable de las que deje extinguir. No sólo podemos arrendar lo que nos pertenece sino también las cosas ajenas, porque en este contrato el locator da al conductor sólo el disfrute de la cosa arrendada.

Algunos tratadistas se refieren a dos excepciones respecto de la cosa materia del contrato: la que se refiere a las *servidumbres prediales*, que no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen: y, las cosas que se consumen por el uso cuando estas fueron arrendadas como cuerpos ciertos *ad pompan ostentationem*.

El precio fijado en el contrato de arrendamiento, como en el caso de la compraventa debe ser *cierto*, y además debe ser pagado en dinero, por lo que en el caso de que la contraprestación consistiera en bienes, este contrato dejaría de ser arrendamiento para convertirse en un contrato inóminado. También como excepción de esta característica se menciona el arrendamiento de fundos de tierra, en cuyo caso sí se podía pagar con productos, sin que dejase de existir el contrato de arrendamiento.

Como última característica del objeto de este contrato, en cuanto al

precio es que debe ser cierto, pues de no ser así el contrato de arrendamiento se volvería inóminado, al hablar de *cierto* se referían a que la contraprestación debía ser equivalente al precio normalmente fijado en condiciones de justicia y de equidad, porque de lo contrario estaríamos en presencia de un contrato de comodato o de donación.

Las obligaciones del arrendador, al igual que en nuestro derecho, el Romano regulaba las obligaciones del arrendador para con su arrendatario, obligaciones que en la actualidad, son muy similares a las existentes en ese derecho.

La primera de las obligaciones a cargo del arrendador, consiste en procurar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa durante toda la duración del contrato, obligación que tiene como punto de partida el derecho de crédito que tiene el arrendatario en contra del arrendador, por ser este un derecho personal, que puede ser exigido mediante la *actio conducti*. Para cumplir con esta obligación, el arrendador estaba obligado a entregar la cosa materia del contrato, entrega que se hacía mediante la *nuda traditio*, la que no transmitía sino únicamente la *detentación del bien dado en arrendamiento*.

En virtud de que por medio de este contrato no nacía un derecho real oponible a terceros, el arrendador, estaba también obligado a garantizar al arrendatario contra la evicción, e indemnizarlo incluso en el supuesto de enajenación del inmueble, en cuyo caso el inquilino podía ser desalojado.

Así, el arrendador debe procurar ante todo al arrendatario o conductor el disfrute de la cosa, durante todo el tiempo del contrato, este tiene únicamente un crédito, no un derecho real, que tiene por objeto tanto el uso en sentido estricto, como por los frutos. Esta primera obligación no sólo le impide obstaculizar el disfrute del conductor, sino que también le impone ciertas obligaciones:

1. Debe entregar la cosa con sus accesorios expresa o tácitamente contenidos.
2. Debe conservar la cosa, hacer las reparaciones que necesite para el arrendatario disfrute, pues aun este puede obligarlo ex conducto reducción de la parte proporcional de la merces.

3. Responde de los vicios sabiéndolos o no.
4. Debe el locator garantizar al conductor contra la evicción y todo acto que impida el disfrute de la cosa.

Una segunda obligación del arrendador es cubrir al conductor por los gastos que éste haya hecho, necesarios o útiles, para la conservación de la cosa.

Obligaciones del arrendatario.- Como obligación principal el arrendatario tenía que efectuar el pago de la *merces* o renta que debería pagarse a plazos estipulados por las partes en tanto subsistiera el objeto arrendado. No habrá obligación de pagar la merces cuando no se disfrute del objeto arrendado, la fuerza mayor no debe perjudicar al arrendatario, puesto que si el disfrute se reduce, la merces también se reduce.

Otra de las obligaciones era entregar la cosa al vencimiento del contrato, pagando los daños causados a la cosa, mediando dolo o culpa, pues se encuentra obligado a cuidar de la cosa arrendada como buen padre de familia. Debe además de respetar el destino de la cosa. Por último, salvo pérdida fortuita de la cual quedaría liberado por ser deudor de un cuerpo cierto, debe restituir el objeto al terminar el arrendamiento.

Las formas de terminación del arrendamiento eran:

1. La expiración del término fijado por las partes para la duración del contrato, aclarando que para el caso de que una vez que hubiese terminado el mencionado plazo, y el arrendatario continuara usando y disfrutando de la cosa y el arrendador sin oponer a ello, operaba la *tacita reconducción* o *relocatrio tácita*, en virtud de la cual se formaba un nuevo arrendamiento, al respecto de la misma cosa.

2. En los casos en que por alguna circunstancia las partes no hubieran designado plazo de duración del contrato, este podía terminar por la voluntad de una de las partes.

3. Por la pérdida de la cosa, ya que al faltar ese elemento es imposible continuar con el contrato.

4. El abuso o deterioro de la cosa por culpa o dolo del arrendatario, terminación que se daba cuando el arrendador hacía valer esta causal por medio de la *actio locati*.

5. La falta de pago de la *merces* por un plazo de dos años, aunque siempre que hubiese algún incumplimiento el arrendador podía ejercitar la acción correspondiente para obligar al cumplimiento.

6. Al igual que en nuestro derecho, una de las causas de terminación del contrato era la necesidad del arrendador de usar él mismo la cosa arrendada.

El Código Civil del Estado de México señala en su Capítulo IX Del Modo de terminar el arrendamiento, en sus artículos 2337 al 2350, principalmente en su artículo 2337, fracciones de la I a la VIII

1.2 FRANCIA

En el Derecho romano, el arrendamiento daba origen a un derecho personal a favor del arrendatario frente al arrendador únicamente, no frente a terceros, por eso el comprador de la finca arrendada no estaba obligado a respetar el arrendamiento, y podía expulsar al colono, criterio que fue modificado por las legislaciones modernas, como en el Código francés.

Con la caída de Roma y la invasión de los Bárbaros hizo que la cultura romana que había llegado a su máxima expresión, concluyera por influenciar a todos los demás pueblos dominados por el Imperio Romano.

Pasando por los pensamientos de los post-glosadores del derecho y de la filosofía religiosa de la Edad Media, considerando el aspecto teológico y del Derecho Natural, continuó la influencia de los juriconsultos romanos.

Uno de los frutos del pensamiento y Revolución francesa *libertad, igualdad y fraternidad*, fue el Código de Napoleón que en su composición traía precisamente los derechos individuales proclamados en esa revolución. Encontramos un gobierno en manos de una Asamblea decidida a sustituir todo lo antiguo por normas nacidas en la revolución, aunque posteriormente se suavizaron los métodos, además la aparición de Napoleón Bonaparte a quien

Se le debe la consolidación de la revolución, haciendo evolucionar el derecho francés, dando lugar a un monumento jurídico, inspirado en el Derecho Romano, aunque con modificaciones, surge así el Código de Napoleón.

Aquí encontramos dos especies también de arrendamiento, el de *cosa* y el de *obra*. De la interpretación de la legislación francesa, se maneja la idea de que el derecho del arrendatario es un derecho real, otros opinaron que era un derecho personal, o bien, que era un derecho especial de naturaleza mixta con características de real y personal. Consideramos que se trata de un derecho personal con características especiales dado que el arrendamiento, a tomado un aspecto más social, lo que lleva a restringir los derechos del arrendador lo cual no implica de ningún modo que se transforme en un derecho real.

El arrendamiento de cosa lo definía el artículo 1709, del Código

Napoléonico, diciendo *“El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa durante cierto plazo y por determinado precio, que ésta se obliga a pagarle”*.⁸

Los elementos esenciales del contrato eran el consentimiento, la cosa y el precio; su naturaleza era ser un contrato consensual y podía terminar por expiración del término estipulado, por pérdida de la cosa arrendada, por falta de cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendador o el arrendatario; cuando las partes contratantes no estipulan el término del arrendamiento, la ley suple el silencio en el artículo 1736 del Código en comento, que ordena que si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a otra sin observar los plazos usuales en la localidad.

Posteriormente a éste código francés fueron emitidas diversas leyes cuyo contenido esencial se refiere a la prórroga de los contratos, en un principio fueron las leyes temporales, pero después se hicieron definitivas. Hay que hacer notar la influencia del Derecho romano que en su articulado tuvo el Código Napoléonico puesto que sólo existen pequeñas modificaciones debidas a la época y en cláusulas accesorias, ya que las esenciales siguen siendo las mismas. Por ejemplo la efectuada en 1918, cuando el estado francés emitió un decreto de emergencia que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento con el fin de resolver la crisis habitacional provocada por el estado beligerante.

⁸ Gómez Lara, Cipriano.- “Derecho Procesal Civil”.- Editorial Harla, Sexta Edición 1994., p. 345.

1.3 ESPAÑA.

Es necesario hacer referencia a la legislación española que definitivamente tuvo marcada influencia en nuestro derecho debido a las tres centurias de dominación colonial, y aun después de la independencia.

Con la influencia de los Godos y Visigodos en España, empezaron a desaparecer las instituciones jurídicas romanas, pues aquéllos llevaron su propio derecho, surgiendo un nuevo orden jurídico, que propugno por la desaparición del Derecho Romano, al promulgarse el *Codex Legum* o *Forum judicum*, que fue una reacción hacia los principios jurídicos romanos..

De tal manera que desaparecen las leyes latinas que regían la locación, así vemos que las primeras normas del arrendamiento en el Derecho Español están precisamente en el *Codex Legum*, esos preceptos del contrato de locación no formaban un capítulo o sección aparte, sino que se hallaban confundidas con las disposiciones relativas a la compraventa.

A principios del S. XII surge en España el Fuero Juzgo o Fuero Real en donde se da al arrendamiento una detallada reglamentación y de manera amplia a la locación de fincas urbanas, resolviendo con justo criterio los incidentes más comunes del contrato. A mediados del mismo siglo se promulga el Código de las Siete Partidas en el que la locación alcanzó su más perfecta reglamentación, por lo que las posteriores legislaciones no tuvieron que enmendar o agregar algo.

Entre otros aspectos, el Código regula dos formas de locación a las que da el nombre de *loguero* o *aloguero* y arrendamiento propiamente dicho; la primera propiamente es de obra para una persona o bestia de carga, sería un contrato innominado y el arrendamiento propiamente dicho es arrendar alguna cosa por renta cierta que den por ella.

Por otra parte la capacidad de los que pueden celebrar el contrato de locación son todos aquellos a los que la ley les da capacidad para celebrar el contrato de compraventa. El plazo de duración del arrendamiento por regla general, se deja a la voluntad de las partes, que puede ser por determinado número de años o por la vida de cualquiera de ellas.

Las leyes de Partida ampliaron el objeto del contrato, pues podía arrendarse desde cosas muebles e inmuebles hasta la fuerza de trabajo del hombre y algunos derechos reales, como el usufructo el cual tiene la particularidad de ser personalísimo pues termina con la muerte del arrendatario.

Hay que hacer hincapié, en que el pago del precio del arrendamiento se cubría en la forma y tiempo convenidos en el contrato o de acuerdo con la costumbre del lugar, previendo que cuando no se esté en ninguno de los casos, la renta se pague por anualidad.

En cuanto al incumplimiento en el pago del precio se estableció severas penas, tales como que el arrendador podía lanzarlo y pagarse la renta con las cosas que el arrendatario hubiese introducido en el predio o finca arrendada. Esta garantía del propietario no se extendía no solo a la renta sino a los menoscabos que hubiere causado en la finca durante el arrendamiento.

En síntesis podemos decir que el arrendamiento conservó el mismo espíritu y el amplio contenido de la *locatio et conductio* romana, pero con algunos aspectos nuevos que enriquecen tanto los derechos del propietario como del arrendatario, siendo más equitativo el equilibrio de los intereses de ambas partes, lo cual es difícil encuadrar.

El arrendamiento hizo pensar algunos autores que el arrendamiento es un derecho real y otros que no lo es, Sánchez Román, De Diego y Valverde, sostienen que el arrendamiento no inscrito es un derecho personal y que el inscrito si lo es (a. 1571)".⁹

⁹ Muñoz, Luis y Castro Zavaleta, Salvador, - "Comentarios al Código Civil"- Tomo II, México, 1980. Ed. Cárdenas. Editor y Distribuidor. Pp. 1193 y 1194.

1.4 MEXICO

La ciudad de Tenochtitlan. La forma y extensión de la ciudad constituyen un tema que ha preocupado a los investigadores durante décadas. Los estudios han de basarse necesariamente en documentación antigua, pues la actual ciudad impide la realización de las necesarias excavaciones arqueológicas que dilucidan el problema definitivamente. Las descripciones de la ciudad y los planos realizados en los primeros años de la colonia son las bases que permiten aproximarse a la realidad prehispánica

La descripción de la ciudad debe incluir las viviendas en que sus habitantes se alojaban, lo que nos dará idea del tipo de vida *azteca*. En todos los barrios de la ciudad había templos. La extensión y magnificencia de los que estaban enclavados en el recinto del Templo Mayor nos revela la atención que recibían los edificios religiosos. Pero nos concierne ahora el estudio de las viviendas ocupadas por los habitantes de Tenochtitlan. Estas respondían a la capacidad de gasto de sus dueños. Las clases altas utilizarían los servicios de albañiles y carpinteros, y las bajas construirían ellas mismas sus *jacales*.

"El fundo legal está considerado como el área territorial destinada al asentamiento de los pueblos, es decir, para resolver las necesidades colectivas de la población: escuelas, mercados, plazas, calles, templos etc. En este renglón también se encuentra contemplado lo relativo a los solares, que eran propiedad individual, para edificar las viviendas de cada una de las personas."

*"Al delimitarse el fundo, no sólo era contemplado sus necesidades del momento, sino también las futuras como es el crecimiento de la población. Su punto de partida central, era de la Iglesia."*¹⁰

Las casas de la clase alta tenían mayor extensión y estaban construidas con piedra y vigas, con el suelo elevado o con altos. La existencia de un segundo piso parece darse sólo entre las clases pudientes. En el segundo piso de una vivienda solía alojarse un núcleo familiar separado.

¹⁰ Medina Cervantes, José Ramón.- "Derecho Romano".- Colección de Textos Jurídicos Unversitarios. UNAM.- Ed. Harla, México, 1987, p. 59-

Las casas de la gente baja estaban hechas de adobe, tenían azotea o terrado. Algunas estaban encaladas y las escasas puertas y ventanas cerradas con petates. Las viviendas se agrupaban en torno a patios, y entre los aposentos se cuentan la cocina, la alcoba y el santuario doméstico o *cihuacalli*, despensas y corrales en las casas de los principales el tamaño de los aposentos era reducido, y las ventanas estrechas.

En estos conjuntos vivía mucha gente emparentada, incluían una pareja de más edad, con sus hijos solteros y casados y sus nietos. A veces se añade algún pariente colateral, y en Tepoztlan, una casa podía estar habitada por gente no emparentada, emparentada, o una mezcla de ambas.

Cada familia nuclear disponía de 1 o 2 habitaciones, o de un piso completo cuando eran casas de dos plantas. De esta manera cada conjunto albergaba entre 2 o 6 núcleos familiares cuya vida corporativa se realizaba en el patio.

“Aunque los diferentes estratos sociales imponían una gran variedad, las casas individuales tenían entre 30 y 40 m², con un mínimo de 10. Este patrón residencial guarda semejanzas con el que se ha estudiado en Teotihuacan, donde las excavaciones arqueológicas han rendido un material de primer orden, algunos historiadores señalan que las casas de Tenochtitlan eran pequeñas y que no existían grandes conjuntos como los teotihuacanos.

En Tula tampoco se han encontrado. En Tenochtitlan, cada unidad familiar tenía salida a la calle, constituyendo un sistema más libre y abierto que el teotihuacano.”¹¹

EPOCA COLONIAL

Con la llegada de los Españoles a tierras mexicanas y con la culminación de la Conquista se determinó la aplicación de una nueva legislación en territorio nacional, y con dicha legislación el Derecho de Propiedad; éste reviste los moldes clásicos del Derecho Romano.

¹¹ De Rojas, José Luis.- “México Tenochtitlan”.- Economía y Sociedad en el Siglo XVI.- Ed. FCE.- 1986. P. 80.

Uno de los primeros documentos destinados a la reglamentación para la construcción de las ciudades de la Nueva España, fue el del 13 de junio de 1573, que expidió el Rey Felipe II, con el nombre: "Ordenanzas Sobre Descubrimientos, Población y Planificación de Las Indias", en este documento el Rey disponía la forma en que había de realizarse los trazos de las ciudades y villas.

Lo único que propició dicho documento fue el crecimiento de las poblaciones en forma horizontal, y en términos generales no fueron frecuentes las divisiones de los predios ni el uso de sistemas de aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos.

Aunque en este período no encontramos ninguna reglamentación con respecto a la propiedad por pisos, podemos encontrar casos aislados en que el propietario de un predio, construía no solo sobre un solar de su propiedad, sino también utilizando, en planos superiores, otras edificaciones contiguas, comunicándose con los pisos altos; ejemplo de este tipo de construcciones los encontramos en la casa del minero Don José de la Borda, edificada en la esquina de Av. Francisco I. Madero y Simón Bolívar, la cual, se extiende en los planos superiores sobre las construcciones vecinas.

Otros casos de excepción fueron los que se presentaron en ciudades de provincia tales como Taxco y Guanajuato, en las que por su especial topografía del terreno, permitió, que aprovechando los desniveles de las calles paralelas, se construyeran habitaciones superpuestas con acceso por distintas vías públicas.

En este último caso, los propietarios de las casas de nivel más bajo, permitían que otra persona construyera sobre la parte alta de su casa, otra edificación, con salida hacia la calle de nivel más alto.

La situación de los dos inmuebles fue regulada contractualmente a través de servidumbres constituidas sobre el predio bajo, como sirviente, y a favor del predio alto como dominante en otras ocasiones se rentaban o se alquilaban.

LA LEGISLACION CIVIL.

Sin ahondar mucho sobre arrendamiento en la legislación española, como tampoco de la época de Independencia, debemos hacer algunas anotaciones hasta el Código Civil de 1870, puesto que legislaciones posteriores tales como: el Ordenamiento de Alcalá, las Leyes de Toro, la Nueva Recopilación, la Recopilación de Indias, las Ordenanzas de Intendentes, entre otras, no hicieron modificaciones esenciales a lo reglamentario en "Las Siete partidas" que rigieron en el México independiente aún tiempo después de haberse liberado de la corona española.

En el Código Civil de 1870 y 1884 se inspiraron como decíamos, fundamentalmente en la legislación francesa, concretamente en el Código Napoleónico; debido a que desde los primeros días de la República se intentó cambiar la legislación civil de origen español por una propia elaborada especialmente para el país

Es un hecho que el Código de Napoleón tuviera gran influencia en el desenvolvimiento en España del dominio horizontal de la propiedad, puede servir como punto de partida para el desarrollo de su evolución en México.

Efectivamente, conocemos que nuestro actual Código Civil fue influido por el Código Civil francés de 1804, el cual a su vez se basó en las instituciones romanas, mismo que es tomado en su gran mayoría por los redactores del citado Código.

El Código Napoleónico en su artículo 1709 al contrato de arrendamiento lo define como:

"Es un contrato por el cual una de las partes se compromete a suministrar a la otra goce temporal de una cosa, o prestarle un servicio personal determinado a cambio de una remuneración".¹²

Así pues en: *"...México, desde la promulgación del primer Código Civil de 1870, el arrendamiento se limitó al primer caso y se dijo que el trabajo humano no podía asimilarse a una cosa, porque debido a la dignidad*

¹² Bravo González, Agustín y Beatriz.- Segundo Curso de Derecho Romano.- Op. Cit. p. 9.

del hombre no podría reglamentarse como un arrendamiento; que predominando en el contrato de trabajo un intuitu personae, debería reglamentarse junto con el mandato, que también es de trabajo e intuitu personae."¹³

El Código Civil de 1870, con influencia romana y francesa, define el contrato de arrendamiento en el artículo 3068, como sigue: "*Se llama arrendamiento al contrato por virtud del cual una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto, se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento; y arrendatario al que la reciba*".

De la anterior definición, observamos que suprime el arrendamiento de servicios, en virtud de que por la influencia de las ideas españolas de esa época, se consideraba como indigno el hablar de un arrendamiento de personas, por no ser las personas equiparables a las cosas.

Una de las primeras innovaciones es que se concretó únicamente al uso o goce de las cosas, el objeto del contrato de arrendamiento. También rompe con el rígido sistema para reglamentar la renta y la duración o plazo de la tradición del Derecho Romano; así, dispone que la contraprestación a la que estaba obligado el arrendatario por el uso o goce de la cosa, podía satisfacerla en dinero o cosa equivalente, siempre que ésta fuera cierta y determinada.

Este código fue inspirado y su articulado se encuentra invadido de la doctrina liberal de la época, por tanto estableció como principio general la libertad de los contratantes para celebrar el contrato por el tiempo que más conviniera a sus intereses. Sin embargo con el fin de evitar arrendamiento sin límite de duración, que no eran sino verdaderas enajenaciones o una forma de tapar vinculaciones prohibidas, el propio código estableció que cuando las partes no hubieran determinado el plazo de vigencia del contrato, éste solo sería obligatorio por tres años.

Código de 1884.- En términos generales puede decirse que en el arrendamiento éste código siguió la misma trayectoria del anterior, con algunas modificaciones entre otras que introdujo respecto a la forma en que debía concluir el contrato, cuando las partes lo celebran por tiempo

¹³ Aguilar, Leopoldo, Op. Cit. P. 45

indefinido, y en relación con el tiempo máximo por el cual podía tener vida el contrato.

Los cambios o innovaciones que presenta este Código son: El artículo 2947, señalaba el otorgamiento por escrito cuando el monto pactado de la renta pase de cien pesos anuales; el anterior Código, el contrato debía ser por escrito sólo en aquellos casos en que la renta pasara de los trescientos pesos.

Otra innovación del Código de 84, era en los casos de adjudicación judicial, en donde se estableció que el contrato de arrendamiento subsistirá conforme a lo pactado por las partes, excepto en el supuesto de que el contrato de arrendamiento se hubiera celebrado dentro de un plazo de sesenta días anteriores al secuestro de la finca.

También precisó que el arrendamiento debía ser un contrato temporal por antonomasia, que no debía confundirse con otras instituciones perpetuas contrarias al interés público como por ejemplo la enfiteusis cuyo origen data de la época más remota del derecho romano y que era un contrato por el cual el dueño de una tierra, entregaba a perpetuidad o por un largo término a un cultivador (enfiteuta) el dominio útil de la misma, mediante el pago de una renta anual, reservándose el propietario el dominio directo de la tierra.

Podemos concluir que el contrato de arrendamiento evolucionó grandemente en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, ya que estos cuerpos legales procuraron independizarlos en muchos aspectos de la influencia del Derecho Romano, para hacer del mismo contrato una figura menos compleja, más flexible y sobre todo más humana.

1.5 ESTADO DE MEXICO

Antecedentes demográficos que inciden en el arrendamiento en el estado de México, debemos considerar que desde la época Colonial se fue incrementando la población en lo que era conocida en el valle de México, pues una vez destruida la Gran Tenochtitlan, el primer Ayuntamiento de México declaró ejercer su jurisdicción en un radio de 75 kilómetros, por lo que los indígenas del valle de Toluca y sus alrededores fueron obligados a participar, llevando sus propios alimentos, en la edificación de la nueva ciudad, se formaron encomiendas. En 1535 el virrey Antonio de Mendoza, el territorio del Ayuntamiento de México se dividió en alcaldías mayores.

“Los tres siglos de dominación colonial se caracterizaron por la extrema pobreza en que vivió la mayor parte de la población. No hubo, según expresó Ignacio Ramírez, ningún centro de interés permanente. Por otra parte no había un solo lugar que llegara a los 10 mil habitantes. Los títulos de ciudades que ostentaban Texcoco y Lerma no ocultaban su estancamiento; Toluca quiso tener ese rango con las prerrogativas inherentes, pero su vecindario no pudo pagar el precio.”¹⁴

Se puede considerar que de 1900 a 1910 la población del Estado de México aumento 55,047 habitantes: de 934,463 a 989,510; en 1921 disminuyó a consecuencia de los diez años anteriores de Revolución o sea 105, 893 personas menos, en 1920 fueron 990,112 habitantes. A medida que han pasado las décadas se ha incrementado la población del Estado de México, fenómeno que se debe fundamentalmente al desbordamiento de las zonas industrial y residencial del Distrito Federal hacia los municipios colindantes del Estado de México, la creación de infinidad de colonias, fraccionamientos y unidades habitacionales, por lo que se habla acertadamente de la zona conurbada al Distrito Federal. En los años setenta nació y creció considerablemente el municipio de Nezahualcoyotl, originado en el desplazamiento masivo de pobladores rurales del centro y sur del país hacia las proximidades de la capital de la República. En cambio, algunos

¹⁴ Benitez Treviño, Humberto.- “Filosofía y Praxis de la Procuración de Justicia”.- Ed.. Porrúa, S.A.México, 1994. p. 146

municipios registraron precarias elevaciones inferiores al 10%. Los municipios que tienen mas densa población son Tlalnepantla, Naucalpan y Nezahualcoyotl, va compitiendo igualmente Cuatitlán de Romero y Cuatitlán-Izcalli.

*“Desde luego que toda esa población tiene el deseo de satisfacer la demanda de habitación, de edificios de arrendamiento, centros urbanos al norte del área metropolitana, para organizar, planear y tomar acciones se creo el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), también un organismo federal como el CORET Comité para la regularización de la tierra. Existe un Plan de Mejoramiento de la Vivienda Campesina, a su vez, trata de agrupar en colonias a la población rural dispersa, único modo de facilitar la prestación de los servicios generales”.*¹⁵

Por lo anterior consideramos que son importantes los preceptos relativos al arrendamiento en la legislación civil del Estado de México, el planteamiento de reformas debe realizarse profundamente para la debida eficacia, desde luego que dentro de las normas procesales se observa un principio especial, en conceder facultades amplias que el juez debe decir en forma pronta y expedita a lo que a derecho convenga, que haya una equidad y equilibrio entre las partes, también consideramos que sus disposiciones son eminentemente sociales, que no se apartan de la realidad social, pero que la base se encuentra en ese equilibrio, ya que las relaciones sociales necesariamente evolucionan las comunidades y sus miembros adquieren o debe adquirir mayor conciencia de los imperativos que el desarrollo individual y colectivo plantea. Imperativos que no pueden ser atendidos cabalmente sin una base de solidaridad en la que ha de apoyarse el intercambio de bienes y servicios entre los miembros de esa sociedad.

La explosión demográfica, el desempleo, la delincuencia, son consecuentemente los fenómenos principales que afectan a las grandes urbes, por lo que en el Distrito Federal y área Metropolitana, el resultado de la habitación es desastrosa la carencia es gigante, también como resultado de la mala planeación de las ciudades y poblaciones, la escasez de la vivienda en las últimas décadas se ha dejado sentir sobre toda en la zona metropolitana, por lo que la legislación tanto del Distrito Federal como del Estado de

¹⁵ Enciclopedia de México.- Tomo VIII.- Director José Rogelio Alvarez.- Impresora Mexicana SA de CV. México, 1988.- pp. 1098-1158.

México, fundamentalmente la primera tuvo que buscar un justo equilibrio entre el arrendador y el arrendatario en la relación jurídica originada por el contrato de arrendamiento.

Así por ejemplo el Decreto del 7 de febrero de 1985, por el cual deroga, modifica y adicionó diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, del Libro Segundo De la Jurisdicción Contenciosa Título Cuarto, Capítulo XI Del juicio verbal de menor cuantía ante juzgados populares, los artículos 691 a 695, entre otras derogaciones que se le hicieron.

El derecho no es ajeno a este fenómeno, una muestra la tenemos en la legislación civil y procesal del Estado de México, que ha tenido pocas reformas, sin embargo, deben hacerse críticas constructivas para estar de acuerdo a la evolución misma de la sociedad en sus fenómenos socio-económicos, normas que algunas de ellas se apartan a la realidad, tampoco debemos criticar a priori dicha legislación, sin exponer las inquietudes que esbozamos en este trabajo.

El Código Civil del Estado de México en relación al arrendamiento.

El vigente Código Civil del Estado de México, en su Título Sexto, Del arrendamiento, Capítulo I, relativo a las Disposiciones Generales, en su artículo 2253 define el contrato de arrendamiento de la forma siguiente: *"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."*

La cual no difiere de la redacción que da al arrendamiento el del Código Civil para el Distrito Federal, Artículo 2398 que la letra dice: *"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto"*.

De tal manera que podemos considerar que en ambos preceptos que definen al contrato de arrendamiento, se caracteriza por ser de carácter principal, ya que tiene una finalidad propia, es bilateral, pues se establecen obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario; es conmutativo,

porque al momento de celebrarse el contrato las prestaciones son ciertas; es temporal, en virtud de la transmisión o enajenación del uso o goce que se efectúa sólo es por cierto tiempo y además es de tracto sucesivo, puesto que las prestaciones y gravámenes que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure el contrato.

En cuanto al precio cierto, se debe entender no sólo el que las partes han convenido en cantidad determinada en el contrato, sino en general cuando en el contrato se establezcan las bases para conocerlo o determinarlo con certeza, por ejemplo, cuando se establece como renta un porcentaje determinado sobre los ingresos de la negociación que el arrendatario establezca en la localidad arrendada.

La segunda parte del Artículo 2252 del Código Civil del Estado de México, relativa a que: *“El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”*

Resalta el interés que el legislador tuvo de que la característica de la temporalidad del contrato no se pierda para los efectos prácticos de no sustraer del tráfico económico, los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado.

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 GENERALIDADES

Las guerras y el aumento de la población han sido dos factores fundamentales en la aparición del problema de las viviendas, determinado por la escasez de éstas. es éste un problema donde se impone, no solo la intervención del estado -que ha dado lugar a múltiples acciones-, aún mas la cooperación internacional

El Decreto sobre el Ecumenismo, promulgado por el papa Pablo VI, en 1964, señala este campo como uno de los que puede hacer eficaz la cooperación entre los cristianos y entre todos los hombres. 'Esta cooperación... debe ir perfeccionándose cada vez más... también en el uso de toda clase de remedios contra las desgracias de nuestra época, como son el hambre y las calamidades, el analfabetismo y la miseria, la escasez de viviendas y la injusta distribución de los bienes'. (Decreto sobre Ecumenismo, 12).

Naturalmente, el régimen jurídico de la vivienda está en íntima conexión con la situación social y económica de cada país, y su distinto modo de entender la vida familiar.

"En Estados Unidos, por ejemplo, es frecuente el régimen de propiedad particular sobre la casa familiar, que tiene diversas características según se trate de ambientes urbanos o rurales. En la desaparecida URSS, la vivienda estaba influida por una fuerte colectivización y son el Estado y las cooperativas los que construyen y administran los grandes bloques de

apartamentos. El problema de la especulación del suelo se ha resuelto a base de la nacionalización del mismo y se han hecho además experiencias de viviendas con la mayor parte de elementos y servicios comunes a todos sus ocupantes."¹⁶

La función de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación no sólo implica una relación jurídica de orden privado sino de orden público. Merced a ello, el arrendamiento se ha convertido en un problema social, político y económico. El cúmulo de leyes especializadas destinadas a reglamentar este contrato, ya sean de emergencia o permanentes así lo demuestran.

Las normas jurídicas que regulan el arrendamiento contienen una serie de restricciones a la libertad contractual eliminando en mucho los principios generales que regulan la libertad de contratación, estas normas jurídicas se han matizado de conceptos filosóficos, sociales y políticos.

Las leyes de emergencia en materia de arrendamiento se han dictado con el fin de imponer restricciones a la temporalidad del contrato o la inmovilidad de las rentas, aunque estas leyes por esencia son transitorias, éstas se prolongan de tal manera que con el tiempo se equiparan en permanencia a las normas jurídicas ordinarias y ya nadie se atreve a tocarlas aunque se vuelvan ineficientes u obsoletas.

También se han creado tribunales especializados para substanciar las acciones derivadas del arrendamiento, reflejando con esto el tratamiento social, económico y político y la importancia que se le ha dado a este contrato.

En muchos países, como en México en los propios estados locales, el problema habitacional se ha convertido casi en un problema de economía, política, problema que muchas veces se pretende resolver con normas jurídicas y no con medidas económicas. La economía política entendida así trata de convertirse en una rama del derecho público. Por otra parte, la explosión demográfica trae aparejado un desequilibrio notorio en relación con la construcción de viviendas aunado muchas veces al problema del reducido

¹⁶ Salvat. Enciclopedia del Hogar. - Tomo V. - Edit. Salvat, SS, Pamplona, España, 1978, p. 16

espacio territorial de las zonas conurbadas, como específicamente es notorio en el Distrito Federal y el Estado de México.

2.2. CONCEPTO Y DEFINICION

Ricardo Treviño García, nos da el concepto del contrato de arrendamiento, expresando: *"El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente, el uso o goce de una cosa a otra llamado arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado"*.¹⁷

Zamora y Valencia, dice: *"El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto"*.¹⁸

Definición del Contrato. Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (Art. 2252 del CCEM.).

Es así, porque económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza creada.

La cual no difiere de la redacción que da el Código Civil de Distrito Federal al contrato de arrendamiento en su artículo 2398, que dice: *"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto"*.

"Inspirados en el proyecto de Código Civil Español de Florencio

¹⁷ Treviño García, Ricardo.- "Contratos Civiles y sus Generalidades"- Tomo I, Cuarta Edición.- Editorial Font, S.A. Guadalajara, Jal. México, 1982 p.221.

¹⁸ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, S.A, México, 1994, p. 159.

García Goyena, cuyo artículo 1473 definía al arrendamiento como: 'un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o el uso de una cosa... por un precio determinado', agregando que 'las obligaciones del vendedor y arrendador vienen a ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad y en el arriendo del uso o goce de la cosa'... y el de 1884 (art. 2936), definían al arrendamiento como: 'un contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto'.¹⁹

Los Códigos actuales retocaron la sola la definición anterior, para establecer que: ***'...hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o el goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto'*** (art. 2398 del CCDF y 2252 CCEM), conformándose solo en realidad con sustituir el verbo "ceder" por el verbo "conceder".

Así el Código Civil del Estado de México, establece que existe contrato de arrendamiento, artículo 2252 *"...cuando las dos partes contratantes -arrendador y arrendatario-, se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."*

Clasificación que admite el Contrato de Arrendamiento.- Puede ser mercantil, administrativo o civil, también el que ha cobrado vigencia es el contrato de financiamiento o leasing. El contrato de arrendamiento será mercantil, cuando recaiga sobre muebles con propósito de especulación comercial; por lo que, el que se refiera a inmuebles, aun cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil. (Art. 75, frac. I del Código de Comercio).

Arrendamiento administrativo, es aquel en que los bienes objeto del contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y conforme al artículo 2411 del CCDF 2264 y del CCEM, estos contratos se sujetarán a las disposiciones del derecho administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones de ese código. Los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter, artículo 2405

¹⁹ Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S.A. México 1995, p. 233.

CCDF y 2259 CCEM.

Obviamente, que son arrendamientos civiles, si se hace una eliminación o exclusión, de los que no sean mercantiles o administrativos

Características del Contrato.- Para el maestro Leopodo Carvajal, el arrendamiento: *"Es un contrato principal, ya que puede subsistir solo; bilateral, porque da nacimiento a obligaciones recíprocas; es oneroso, porque impone gravámenes y provechos a las dos partes; es generalmente formal, excepcionalmente consensual; es conmutativo y de tracto sucesivo, típicamente."*²⁰

Sin embargo es mas claro, Treviño García, al enumerarlas como sigue:

1. *El arrendamiento es un contrato 'traslativo de uso', en virtud de que el objeto principal es, como lo dice el artículo que lo define [2398 del CCDF], transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.*
2. *Principal, porque no depende de ningún otro contrato.*
3. *Bilateral, porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.*
4. *Oneroso, en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe, el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia un contrato oneroso.*
5. *Consensual en oposición a real, ya que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, es decir, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.*
6. *Consensual en oposición a formal, -según lo expresa el a. 2406 del CCDF, que ordena "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador". (El Art. 2260 del CCEM, ordena: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la*

²⁰ Aguilar Carvajal, Leopoldo. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa, S.A, México 1980. p. 87.

renta pase de cincuenta pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública).

7. *De tracto sucesivo, porque el arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.*
8. *Por último, el arrendamiento es un contrato conmutativo, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.*"²¹

El maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, hace resaltar como característica fundamental que es un contrato traslativo de uso o de uso y goce.

Efectivamente si el contrato se celebra, "...sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso traslativo de dominio."²²

Pone como ejemplos, el conceder el sólo uso de una huerta, por lo que el arrendatario puede pasear por ella, organizar una fiesta, etc. Pero en cambio, dice si es el uso y goce, el arrendatario además tiene el derecho de las mencionadas anteriormente quedarse con los frutos de la huerta; pero no puede disponer de los árboles o de otras cosas, pues en tal caso dispondría de esos bienes no como arrendatario sino como comprador, permutante o de otra calidad, ya que el arrendamiento no trasmite el dominio de las cosas objeto del contrato.

Las partes en el Contrato de arrendamiento.- Los sujetos de este contrato se denominan arrendador y arrendatario. Arrendador es el que da o confiere el uso o goce temporal de una cosa. Arrendatario es el que recibe el uso o goce de la cosa y se obliga a pagar por ello un precio en dinero o en

²¹ Treviño García, Ricardo. Op. Cit. p. 222.

²² Zamora y Valencia, Miguel Angel.- Op. Cit. p. 161-162

especie y a restituir el objeto en su individualidad.

Es de observarse que en el contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario; ya que el poder jurídico de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador. Significa esto que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no estorbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa, etc.

Objeto. En este contrato el objeto, tiene como contenido las prestaciones de las partes, es decir: doble. Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

El objeto indirecto del contrario sólo podrá recaer sobre bienes no fungibles, excepto aquéllos que la ley expresamente prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (2400 CCDF) El artículo 2254 del CCEM dice: *"Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales"*.

El precio como parte complementaria del objeto indirecto del contrato se denomina renta y puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (2399 del CCDF y 2253 CCEM).

Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratará de un contrato inóminado, en cuyo caso se aplicaran las reglas generales de los contratos.

2.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA O ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento conocido en el Derecho romano así como el de la compraventa, presentaban la característica de ser contratos que se perfeccionaban por el consentimiento de las partes que en ellos intervienen, sin que esto signifique que estos contratos se celebraran por escrito o con algunas modalidades, como por ejemplo las 'arras', lo que significaba una ventaja por tratarse de un elemento probatorio más eficaz.

El consentimiento, sigue las reglas generales, ya que no existe ninguna derogación; se forma por el acuerdo de voluntades manifestado en forma exterior cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa, aunque no se haya entregado una ni satisfecho el otro. Por consiguiente, el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso o el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto.

Así pues, como elementos esenciales del contrato de arrendamiento, encontrábamos la *cosa* objeto del arrendamiento y el *precio* que debe ser pagado como contraprestación en el contrato.

En cuanto a la materia del contrato, este puede ser un bien inmueble o mueble, corporal o incorporeal, con tal de que éste tenga la característica de figurar en el patrimonio de los particulares. El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa: arrendamiento de una casa habitación; o bien, también el goce: arrendamiento de un campo para su cultivo.

Siempre el arrendatario tendrá la obligación de restitución del bien, en especie, por lo tanto el criterio de los tratadistas es que es aceptable que pueda recaer sobre bienes corpóreos o incorpóreos.

El maestro Eugène Petit, con relación a la cosa materia del contrato, señala dos excepciones: la primera relativa a las servidumbres prediales, que no pueden ser arrendadas sin el terreno al cual pertenecen; y, segunda, las cosas que se consumen por el mismo uso, a menos que estas sean arrendadas como cuerpos ciertos, o sea, *ad pompan ostentationem*, como dirían los

romanos.

El precio fijado en el contrato de arrendamiento debe ser *cierto* y además debe ser *determinado*, pero anteriormente al igual que la compraventa el precio debía ser cierto y en dinero, por lo que en el caso de que la contraprestación consistiera en bienes, este contrato dejaría de ser arrendamiento, y se consideraría como un *contrato innominado*.

También al respecto de esta última característica Porte Petit, juzga como excepción en el arrendamiento a los fundos de tierra, en cuyo caso si se podía pagar con productos, sin que dejase de existir el contrato de arrendamiento.

La certeza en el precio es elemento esencial del contrato, es decir, debe expresarse en una cifra exacta, ya que si no fuere así, o es otro contrato un *innominado*; o bien, fijarse en condiciones de justicia y equidad, porque de lo contrario estaríamos en presencia de un contrato de comodato o de donación.

El arrendador al ceder el uso o el uso y goce de un inmueble, siempre debe de ser a cambio de un precio, nos dice Zamora y Valencia, ya que si falta el último elemento, no puede relacionarse jurídicamente a un arrendamiento, puede ser un comodato o un contrato *innominado*, pero no en stricto sensu de un arrendamiento. *“Además el precio debe ser cierto lo que significa que no debe de ser ficticio y además poderse precisar y valuar económicamente, ya que de otra manera se estaría en presencia de un contrato innominado o de un tipo diferente de contrato, pero no de un arrendamiento. El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuarse el pago para que se considere cierto.”*²³

Desde la realidad económico-social, Zamora y Valencia, aclara: *“Las circunstancias económicas de inflación y devaluación monetaria en algunas ocasiones y en otras el egoísmo o afán desmedido de lucro, han propiciado la práctica de establecer en los contratos de arrendamiento un mecanismo de ajuste en el pago de la renta [no solo en las áreas de congestión urbana, como el D.F., Guadalajara, etc., sino también se ha observado en el Estado de México], tomando como base el salario mínimo, el precio en el mercado de*

²³ Op. Cit. p. 154.

ciertos productos o el índice nacional de precios al consumidor que publica el Banco de México. Esta práctica aunque se considere legal desde el punto de vista de que el precio puede determinarse al momento de efectuarse el pago, es altamente lesiva para los arrendatarios y debiera prohibirse, reformando al efecto el Código Civil [y demás Códigos Civiles de las Entidades federativas]. Los problemas económicos dentro de un país, no deben golpear sólo a las clases más necesitadas, sino que deben soportarse equitativamente entre toda la población. En materia de arrendamiento urbano esta práctica no estaba permitida, ya que por imperativo legal, la renta debía fijarse necesariamente en moneda nacional al celebrarse el contrato y sólo podía incrementar anualmente".²⁴

Temporalidad.- Al respecto ZAMORA Y VALENCIA, manifiesta que la concesión del uso o del uso y goce siempre debe ser temporal, en virtud de su carácter económico, pues la ley impone la necesidad de la temporalidad de este contrato a fin de impedir que la propiedad caiga en 'manos muertas' y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza, ya que un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa frenando consecuentemente su circulación dañando al propietario y a la sociedad.

Por ello en nuestra legislación, incluyendo la del Estado de México, se establecen límites a los plazos máximos obligatorios de duración de un arrendamiento, que varían de acuerdo al tipo de arrendamiento si son fincas para habitación, para el comercio o destinadas a la industria.

El contrato de arrendamiento que recae sobre bienes inmuebles destinados a casa habitación, los diversos códigos civiles establecen una duración mínima que por lo general es de un año, pero puede variar si hay convenio expreso o bien prorrogarse por voluntad del arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de rentas, también se limita la temporalidad por lo general a diez años, dada la función económica de este contrato. Económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.

²⁴ Op. Cit.p. 163-164

DE VÁLIDEZ.

Son los mismos de todo contrato: ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición.

Preferentemente nos referiremos a la capacidad y a la forma, por considerar que son los que se presentan con mayor interés y frecuencia; por lo que hace a los demás éstos siguen las reglas generales de los contratos.

La capacidad (como presupuesto) del arrendador y del arrendatario. Generalmente la capacidad es general; pero respecto de determinados arrendamientos existen prohibiciones que suprimen la legitimación. Si se celebran, se dice, que el contrato es nulo de pleno derecho, pero en realidad es inoponible. Como sucede con la prohibición que se hace *"...a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan"*, artículo 2558 del CCEM. También lo manifestado en el artículo 2559 *"Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren"*.

Si se analizan las disposiciones legales de los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de México, llegaremos a la conclusión de que podemos distinguir entre capacidad y legitimación. La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de bienes muebles e inmuebles. En cambio tendrán legitimación para arrendar; el propietario; los que por contrato tengan el uso y goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlo en arrendamiento; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como sucede en el usufructo y los que, finalmente estén autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos. Artículo 2255 del CCEM, que a la letra dice: *"El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley"*.

En la copropiedad, se exige la unanimidad de los condueños, artículos 2403 y 2257 de los Códigos Civiles del Distrito y del Estado de México, respectivamente.

Los menores emancipados pueden celebrar el contrato de arrendamiento de bienes muebles y de inmuebles, ya que se trata de un acto de administración. Sin embargo, si el arrendamiento es por más de cinco años, se equipara a un acto de dominio, para los administradores de bienes ajenos (Arts. 436, 573 y 1721 CCDF).

Los mandatarios pueden celebrar el contrato de arrendamiento, aun por más de cinco años, si lo fueren generales y no les es aplicable la restricción de los representantes legales. (2553 y 2554 CCDF).

En cuanto a los que están facultados por contrato a arrendar los bienes ajenos, que en resumen son: arrendamiento, mandato y usufructo, debe decirse que respecto al arrendamiento, debe tener una autorización expresa, pues de no existir, es responsable solidario con el inquilino y es causa de rescisión; el comodatario, no puede arrendar el bien objeto del contrato, (2500 CCDF); en la aparcería, tampoco puede arrendar, por ser *intuitu personae*; respecto a los derechos reales, el usufructuario sí puede arrendar los bienes; en cambio el usuario y el habitante, por ser derechos personalísimos, no pueden. (1002 y 2493 CCDF)

Los administradores de bienes ajenos, como los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, los primeros sólo pueden darlos por menos de cinco años; los segundos necesitan la autorización judicial y anuencia del curador; los albaceas sólo por un año.

En cuanto a la forma, al mencionar las características de este contrato, indicamos que es consensual cuando el valor de la renta no pasa de cincuenta pesos en el Estado de México, pero cuando la renta anual exceda de esa cantidad, el contrato debe, para que sea válido, hacerse constar por escrito en documento privado, o si se trata de finca rústica de cinco mil pesos, deberá otorgarse en escritura pública.

El artículo 2893, fracción II, del CCEM, establece "*En el registro de la propiedad inmueble se inscribirán... II Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años*".

La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, sino solamente

produce las consecuencias que se señalan en el artículo 2859 del CCEM, que dice: *La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros. Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes lo celebran, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables.*”.

La forma, el principio general en esta materia, es que el arrendamiento debe constar por escrito; esto es el arrendamiento es formal y excepcionalmente consensual. Es consensual sólo cuando la renta no excede de cincuenta pesos. Si pasa de esa cantidad hasta cinco mil pesos; y se excede de esta cantidad se otorgará en escritura pública. Artículo 2260 del CCEM. *“El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cincuenta pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública”.*

2.4 OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.

DEL ARRENDADOR.

Al igual que en nuestro derecho, el Derecho romano, regulaba las obligaciones del arrendador para con su arrendatario, obligaciones que a pesar de las modificaciones que han sufrido los Códigos Civiles y Procesales, son muy similares las existentes en esa legislación.

La primera de las obligaciones a cargo del arrendador, es el de procurar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa durante toda la duración del contrato, obligación que tiene como punto de partida el derecho de crédito que tiene el arrendatario en contra del arrendador, por ser este un derecho personal, que puede ser exigido mediante la *action conducti*.

Claro que para poder cumplir con la obligación mencionada, el arrendador estaba obligado a entregar la cosa materia del contrato, entrega que se hacía mediante unas *nuda traditio*, la que no transmitía sino únicamente la 'detentación del bien dado en arrendamiento'.

En virtud de que por medio de este contrato no nacía un derecho real oponible a terceras personas, el arrendador, estaba también obligado a garantizar al arrendatario contra la evicción, así como a indemnizarlo incluso en el supuesto de enajenación del inmueble, en cuyo caso el inquilino podía ser desalojado.

1. Transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa.- Esta obligación, en nuestro derecho, es de dar, a diferencia de otros derechos que la clasifican como de hacer. Debe ser el goce temporal, pues, si fuera perpetuo había un desmembramiento de la propiedad. Históricamente, las leyes de Reforma, como reacción a los bienes de 'manos muertas', señalaron como plazo máximo el de tres años; en tanto que los Códigos de 1870 y 1884, reconocieron el carácter temporal, pero no establecieron límite. Básicamente la razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento "*...se justifica, en virtud de que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser translativo de*

uso, ante la imposibilidad del propietario para disponer de sus cosas".²⁵

El Código del Estado de México, lo define como temporal; pero además, señala como plazo máximo el de diez años, *para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria*".(Art. 2252 CCEM y 2398 CCDF).

2. Entrega de la cosa arrendada. Esta obligación se encuentra prevista por los artículos 2266 fracción I y 2267 del CCEM. El primero expresa: "*El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada*". El Art. 2412 fracción I del CCDF, que es idéntica su redacción, agrega: "*Así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble*". Ahora bien, para cumplir los términos de aquél precepto, respecto al tiempo, modo, etc., se rige por las obligaciones de dar; pero hay una derogación, cuando no se estipuló plazo para la entrega, ya que dispone que se entregará luego que fuere requerido, cuando la regla general establece treinta días después de la interpelación.

El Artículo 2256 del CCEM "*la entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario*".

El artículo 2252 de ese mismo Código, se ocupa también de esta obligación de dar, al expresar que: "*Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder [obligación de dar] el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar [dar o entregar] por ese uso o goce un precio cierto*". Según el artículo 2011, fracción I, del CCDF, expresa: "*La prestación de cosa puede consistir, I. En la traslación de dominio de cosa cierta;*" y el Artículo 1840 del CCEM tiene la misma redacción.

3. Conservar la cosa arrendada en el mismo estado que se recibió: Art. 2266, fracción II, del CCEM: "*A conservar la cosa arrendada en el mismo*

²⁵ Treviño García Ricardo. Op. Cit. p. 227-

estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias". El arrendador debe entregar la cosa arrendada en buen estado para servir al uso que se le destina y debe mantenerla así durante el contrato.

4. No estorbar el uso de la cosa. También existen obligaciones de no hacer, artículo 2266 fracción III *"A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables"*. Tampoco puede el arrendador alterar la forma o substancia. Artículos 2268 a 2270 del CCEM)

5. Garantizar el uso pacífico de la cosa. Artículo 2266, fracción IV. Se refiere a las relaciones con terceros, pero siempre que sean molestias producidas por actos jurídicos; los actos materiales deben ser impedidos por el arrendatario, por medio de las acciones posesorias, interdictos en inmuebles. Estas perturbaciones deberían estar basadas en un derecho anterior.

6. El arrendador debe responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por los vicios ocultos o defectos de la cosa. Esta responsabilidad es de carácter objetivo. La razón es que el pago de la renta supone el goce de una cosa útil. Para generar la responsabilidad, deben tener las mismas características del contrato de compraventa, es decir, que hagan imposible el goce de la cosa para la finalidad del contrato o el natural destino de la cosa, de tal manera que de haberlos conocido no habría celebrado el contrato o hubiera estipulado una renta menor. Los vicios deberán ser ocultos y anteriores al contrato; si fueren posteriores engendran la obligación de hacer las reparaciones. Como en la compraventa, generan la acción reivindicatoria o la *quantum minoris*.

7. Hacer las reparaciones importantes. Las de poca importancia son a cargo del inquilino, quien tendrá obligación de efectuar las llamadas locativas. Art. 2266, fracción II.

8. Responder de la evicción. Aun cuando esta obligación es típica de los contratos traslativos de dominio, también se presenta en el arrendamiento. Se resuelve en el pago de daños y perjuicios. La responsabilidad es independiente de la buena o mala fe del arrendador, se atiende al daño causado, con responsabilidad objetiva; la mala fe sólo agrava los daños.

Así el artículo 2275. *“El arrendador debe responder de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.”*

DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario a su vez tiene obligaciones, por ser este contrato de contraprestación recíproca, consistiendo la obligación principal del arrendatario la del pago de la *merces* o renta, que a su vez al descomponerse en prestaciones periódicas toma el nombre de *pensión*, la cual debía pagarse en los plazos estipulados por las partes, y mientras subsista el disfrute del objeto arrendado.

1. Es la primera y fundamental la de satisfacer el precio o renta, en la forma y términos convenidos. Artículos 2252, 2253, 2279, fracción I, 2280, 2281, 2284, 2308 y 2309 del CCEM. Por lo tanto el precio debe ser cierto y determinado, puede pagarse en dinero o en frutos. (Arts. 2253 y 2284 del CCEM).

También el arrendatario se encuentra obligado a entregar la cosa al vencimiento del contrato, pagando todos los daños que se hayan causado a la cosa, mediando dolo o culpa, puesto que se encuentra obligado a cuidar de la cosa arrendada como un padre de familia. (Art. 2296 del CCEM)

El precio debe ser justo, pues existe una relación de equivalencia entre el goce y el precio. Debe existir una equivalencia absoluta, una interdependencia íntima, pues de no ser así estará viciado de lesión. Como consecuencia, si no hay uso, no hay renta; si hubiese uso parcial, deberá reducirse la renta; pero también puede el arrendatario pedir la rescisión, si el uso se impide por más de dos meses. Artículos 2285, 2286, 2288 y 2299 del CCEM. Este derecho es renunciable.

Quando se presente el caso fortuito o la fuerza mayor, no excluyen los anteriores preceptos. Art. 2285 CCEM; en caso de impedimento parcial, podrá pedirse la reducción de la renta, Art. 2286 CCEM. Estas disposiciones

no son renunciables; lo único que sería renunciable, como todo derecho adquirido, sería cuando ya se hubiera obtenido.

Respecto del pago de la renta se aplican las reglas generales respecto del tiempo, lugar, modo y substancia. Arts. 2281 y 2282. La renta deberá pagarse, a falta de convenio en la casa habitación o inmueble del arrendatario.

2. Responder de los daños y perjuicios que cause por su culpa, o por la de sus sirvientes, parientes y demás personas que habiten o visiten la finca. Art. 2279, fracción II. Esta responsabilidad, está regida por las reglas de la responsabilidad subjetiva; pero existe una presunción de culpa. Si no hubiere culpa no habría responsabilidad. Como se trata de un contrato oneroso, solo responderá de la culpa lata y leve.

3. A efectuar las reparaciones locativas. Arts. 2298 del CCEM. Puesto que así se las impone el precepto por dichas razones.

4. Servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza o destino. Art. 2279 fracción III. CCEM. Este supuesto del uso de la cosa en el contrato, es muy importante, ya que si el arrendatario la destinara a otro diverso, incurriría en un motivo de rescisión; pero además si el contrato se celebró para casa habitación, industria o comercio, entrará en otras situaciones jurídicas.

5. Conservación de la cosa arrendada. El arrendatario no puede alterar la forma ni la substancia de la cosa arrendada, ni puede destinarla a uso diverso del convenido o al que corresponda según su naturaleza. Responde de los daños y perjuicios que se le produzcan por su culpa o por la de los familiares o sirvientes. Debe notificar al arrendador de toda novedad dañosa y de la necesidad de reparaciones, salvo que sean locativas.

6. Otras obligaciones es la de dar aviso al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, hacer del conocimiento del arrendador toda novedad dañosa, como usurpación, o bien, los preparativos para efectuarla. (Arts. 2269 y 2273 EM).

7. Restituir la cosa a la terminación del contrato, esta es una obligación de dar. Existe la presunción de que el arrendatario que recibe la cosa al principiar el arrendamiento, sin hacer observaciones, la recibe en buen estado

y completa, consiguientemente, así debe devolverla. Arts. 2296 y 2297 CCEM.

2.5 CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.

Hay disposiciones especiales respecto del arrendamiento por tiempo indeterminado de lo cual señala el artículo 2332 del Código Civil del Estado de México lo siguiente: *"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable..."*

Por otra parte el artículo 2337 del Código Civil del Estado de México dice:

"El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por esta satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

La tácita reconducción.- Esta figura jurídica está reglamentada en los artículos 2340 y 2341 del CCEM; cuando ha terminado el plazo del contrato y aun su prórroga, si continúa el arrendatario, sin oposición del arrendador, en el goce y uso del predio y fuere rústico, se entenderá renovado por otro año. Si el predio fuere urbano, continuará como contrato por un tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta por el tiempo de exceso, con arreglo a lo que pagaba.

De tal manera que la tácita reconducción supone una prórroga tácita; es decir, un mutuo acuerdo con el arrendador, de permitir que el inquilino siga ocupando el bien, no obstante la terminación del plazo, y del arrendatario,

seguir ocupando el bien cubriendo la renta en los términos inicialmente pactados.

Es de observarse que no existe la tácita reconducción por voluntad de una de las partes, necesariamente debe haber concurso de voluntades, de ambas, la del arrendador y la del arrendatario: pero conforme al artículo 2342 del CCEM, cesan las obligaciones contraídas por terceros, para garantía del contrato.

Rescisión del contrato de arrendamiento.- La rescisión del arrendamiento, como toda rescisión, se basa en el incumplimiento de la otra parte, el artículo 2343 del CCEM, señala los casos en los cuales pueden rescindirlo el arrendador y que pueden ser:

- I. *Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2306 y 2308.*
- II. *Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2279.*
- III. *Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2334.*

En estos casos debe devolverse, pero deberá pagarse la renta hasta el último día de la ocupación.

También será motivo de rescisión el hecho de que las obras de reparación parcial duren más de dos meses y cuando la pérdida sea total, artículo 2344 CCEM; pero si el arrendatario no hiciere uso de este derecho hecha la reparación seguirá la ejecución del contrato hasta su terminación, artículo 2345 del mismo Ordenamiento civil.

El arrendatario podrá pedir la rescisión: cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste solicitarle la rescisión del contrato.

Prórroga del Contrato de Arrendamiento considerada legal. La

exposición de motivos del actual Código del Estado de México, plasmó al igual que en el sentido del Código Civil del Distrito Federal, que lo que se pretende es acabar con los privilegios que tenía el arrendador y que se protegió el arrendamiento que haya durado más de cinco años y haya efectuado mejoras de importancia, con un derecho de preferencia, en igualdad de circunstancias y se dice que se le otorga un derecho del tanto, cuando debía de ser de preferencia, artículo 2301.

Es claro que en el supuesto de la ley, sería obvio que quedara burlado el inquilino, por ello la prórroga legal está prevista en el artículo 2339 del CCEM, que a la letra dice: *"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato."* Y puede ser aumentando hasta un diez por ciento, siempre que se demuestra que en la zona ha habido aumentos.

Como excepción a dicha prórroga legal el propio artículo dispone que no se concederá cuando el propietario quiera habitar su casa o cultivar su finca; por lo tanto, el propietario en uso de su derecho tiene facultad de excluir el goce a otra persona, cuando ha concluido la obligación contractual. Debe intentarse antes del vencimiento y por medio de reconvención cuando fuere demandado el inquilino.

USO, HABITACION, USUFRUCTO Y APARCERIA

Al respecto expone claramente el maestro Sánchez Meda: *"El arrendamiento se distingue del usufructo y del derecho de uso y habitación, ya que todos éstos son verdaderos derechos reales, mientras que el derecho del arrendamiento es un derecho personal o de crédito. En el arrendamiento tiene el arrendador la obligación de entregar y conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa y de garantizar ese uso al arrendatario, en tanto que en el usufructo no tiene el nudo propietario ninguna obligación específica, sino que él, como cualquier tercero, simplemente ha de abstenerse de realizar cualquier acto que impida o entorpezca al usufructuario el uso y disfrute de dicha cosa, por lo que en el usufructo nadie garantiza el uso de la cosa, y, en cambio, en el arrendamiento es el arrendador quien garantiza al arrendatario el uso de la cosa, por lo que si ésta se pierde por caso fortuito o fuerza mayor durante la*

*vigencia del arrendamiento, el arrendatario a partir de entonces no está obligado a pagar renta, a diferencia de la venta en abonos del usufructo temporal de esa misma cosa, porque en tal caso subsiste la obligación de pagar la totalidad de esos abonos.*²⁶

También se señala que debe distinguirse el arrendamiento con respecto de otros contratos con los que guarda cierta afinidad y que el avance de las realidades económicas y sociales han surgido como el contrato de arrendamiento financiero, en el cual bajo este nombre genérico y confuso se encubren muy diferentes figuras contractuales, el de garage o de estacionamiento o de aparcamiento, el de depósito, de cajas de seguridad, de exposición, de portería, etc.

Efectivamente, es casi de creación reciente, pues a fin de impulsar las ventajas comerciales y debido el desarrollo del consumo al consumismo, han aparecido en este siglo, en ambos casos por el ingenio de los proveedores, en su sentido amplísimo, demostrando mediante la creación de mecanismos, el arrendamiento con el de promesa de venta, también conocido como *arrendamiento financiero* y más todavía el *leasing*, que permite a las empresas industriales, comerciales y de otro tipo, así como a los no comerciantes, el disponer de equipo, maquinaria, aparatos y automóviles, sólo durante su *vida útil*, sin necesidad de pagar su precio de contado, ni de acudir a préstamos o créditos para tal fin; el otro, la tarjeta de crédito, el dinero plástico, que permite a su tenedor -que prácticamente, puede ser cualquier persona física o material-, adquirir sin necesidad de llevar dinero en efectivo, ni de utilizar otras formas de pago momentáneo, bienes y servicios de una amplísima variedad.

*"La creación del leasing se atribuye a D. P. Botthe, Jr, -estadounidense-, fabricante de productos alimenticios, quien, durante el año de 1952, urgido, pero carente de maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos objeto de un pedido especial del Ejército, tuvo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento, por carecer de los recursos necesarios para comprarla, o quizá por estimar excesivo el costo de adquisición, habida cuenta del volumen y posibilidades de renogociación del pedido (Jaques Coillot, El Leasing, Madrid, sin fecha, págs. 3 y 4)."*²⁷

²⁶ Sanchez Medal, Ramón.- "De los contratos Civiles.- 14ª Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México, 1995.-p. 243-244

²⁷ Diaz Bravo, Arturo.- "Contratos Mercantiles"- Ed. Harla. México, 1994.- p.85

Aparcería, este contrato para los romanos tomaba la forma de una locatio-conductio, mientras que para nuestra legislación moderna y doctrina, a juzgar por el lugar del Código Civil tanto para el Distrito Federal como para el Estado de México, donde se encuentra este contrato, se le considera como una especie de sociedad.

El Derecho romano no prohibía obtener los principales efectos prácticos de 'la colonia partiaria' mediante un contrato de sociedad. Sin embargo, los efectos secundarios eran diferentes en estas dos soluciones: la aparcería-arrendamiento, se transmitía a los herederos de las partes, de conformidad con los principios del arrendamiento.

Por otra parte se da uno cuenta que en la aparcería, el perjuicio que resulta de una mala cosecha lo sufrían las partes, por lo que había necesidad de instituciones como la 'remissio mercedis'; el efecto que se obtenía, en el arrendamiento rural, mediante dicha *remissio*, era una consecuencia tácita y automática, tratándose de la aparcería.

CAPITULO TERCERO

JUICIOS EN EL ESTADO DE MEXICO SOBRE ARRENDAMIENTO

3.1 GENERALIDADES

Es necesario referirnos someramente a la legislación procesal mexicana, para el mejor desarrollo de nuestro trabajo, siendo importante invocar los artículos 40, 123, 115 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, efectivamente el primero establece la forma política del Estado Mexicano que es el federal, el que es producto de los principales debates de los grupos políticos durante la primera mitad del siglo pasado a partir de la Guerra de Independencia, mismo que se plasmó en la Constitución de 1824, y reafirmado por el Acta de Reformas de 1847, la Constitución de 1857 y finalmente con la de 1917 vigente, así nuestro sistema federal constituye una de las decisiones políticas fundamentales sobre las que se asienta nuestro régimen jurídico y político.

Invocando las ideas de Hans Kelsen expresadas en su "Teoría General del Derecho y del Estado", en un orden jurídico del Estado Federal, existen normas centrales y locales, las primeras son aplicables en todo el territorio y locales para unas partes de ese territorio, es decir, los Estados locales, por ello la competencia de la legislación del Estado se encuentra dividida entre una autoridad central o federal y varias estatales o locales, consecuentemente los juzgadores igualmente serán federales o estatales (locales), lo anterior encuentra su fundamento constitucional en el artículo 124, el cual distribuye la competencia entre los poderes federales -ejecutivo, legislativo y judicial-, y los locales, igualmente, ejecutivo, legislativo y judicial; pero a pesar de que la Constitución no atribuye al Congreso de la Unión la facultad para legislar en materia procesal civil, ha correspondido a los órganos legislativos de los Estados locales la expedición de los códigos procesales civiles -y civiles-; de

aquí la existencia de 31 códigos procesales civiles y otro más para la Federación, para aquellos asuntos civiles en que sea parte la Federación.

Lo anterior es un inconveniente para la administración de la justicia, debido principalmente: a la aplicación de la ley procesal en el espacio, desigualdades en el territorio nacional; dificultades para la renovación de la legislación procesal que no es efectiva ni clara dada la pluralidad de órganos y fuentes; escasez sino es que completa de estudios sobre cada uno de esos códigos, resultando insuficiente su interpretación; también para la enseñanza, etc., por eso es deseable unificar la legislación civil y procesal en uno solo para su aplicación en todo el territorio nacional como lo es en la República Federal de Alemania, Brasil y Venezuela.

Por otra parte a pesar de tantos ordenamientos procesales, no significa una considerable variedad en su contenido, es decir, en sí no son diferentes, más bien, existen más semejanzas que divergencias.

El maestro Ovalle Favela, en su Derecho Procesal Civil, menciona que de acuerdo a su estructura y contenido de los códigos procesales de los Estados, Alcalá Zamora en un artículo denominado "Unificación de los Códigos Procesales Mexicanos tanto civiles como penales", agrupó en familias al considerar que la mayoría de los códigos... *"se limitan a reproducir o a imitar a solo algunos códigos, que servían como modelos o matrices de los primeros"*.²⁸

Juzga Ovalle Favela, que se pueden formar tres grupos y no seis familias como propone Alcalá Zamora, y que serían:

1. El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1932;
2. El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guanajuato de 1934 y la Federación de 1942; y,
3. Anteproyecto de Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1948.

El primer grupo que se basa en el Código de Procedimientos Civiles del 29 de agosto de 1932, el cual ha servido como modelo a la mayor parte de los

²⁸ Ovalle Favela, José, "Derecho Procesal Civil".- Quinta Edición.- Editorial Harla México, 1994.- p.. 63.

códigos estatales. Este se basó en los precedentes Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1872, 1880 y 1884, así como el del Estado de Puebla de 1880; y, estos a su vez, tuvieron influencia determinante de las Leyes de Enjuiciamiento Civil Españolas de 1855 y 1881.

A pesar de una serie de innovaciones, no han impedido, como tampoco lo ha hecho las numerosas reformas posteriores, que el proceso civil continuara teniendo un carácter preponderantemente escrito, sin intermediación entre los sujetos procesales, con un desarrollo fragmentario, discontinuo y entorpecido por un complicado sistema de impugnaciones e incidentes, resultando una excesiva lentitud.

El maestro Ovalle Favela, comenta: *"La doctrina procesal mexicana es acorde en señalar que el camino para superar las deficiencias técnicas del Código de 1932, ya no puede ser el de las reformas parciales, algunas de las cuales han venido a complicar su estructura original; ahora, se sostiene, es preciso emprender las tareas necesarias para elaborar un nuevo código"*.²⁹

Como las reformas procesales en materia de Arrendamiento publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, el cual por medio de un decreto reformó y adicionó diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, específicamente el Título Decimocuarto Bis, y de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común. El juicio especial de desahucio quedó intacto, no fue reformado.

El segundo grupo no es trascendental para nuestro trabajo, aunque doctrinalmente son importantes pues inician la primera ruptura con la tradición española, basando su estructura y técnica en la doctrina italiana, orientando el proceso civil, en mayor medida y con mejor técnica, hacia la oralidad y la publicación.

El Tercer grupo comprenden los Estados de Sonora, Morelos y Zacatecas, los cuales tomaron como modelo el Anteproyecto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1948. *"Entre otras innovaciones, el Anteproyecto introdujo un título preliminar con reglas para su interpretación y aplicación; se estructuró sobre tres libros. 'Disposiciones*

²⁹ Ovalle Favela, José. "Derecho Procesal Civil". Op. Cit. p. 29

*Comunes', 'Del juicio en general' y 'Juicios en particular y procedimientos especiales'... dedicó un título al proceso familiar, especificando las reglas generales que rigen esta materia y los diversos tipos de juicios especiales; y, en fin, dio un tratamiento más sistemático a las providencias cautelares".*³⁰

Las últimas reformas que han tenido tanto el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal sobre arrendamiento son las Publicadas en el Diario Oficial de fecha 21 de junio de 1993, que entraron en vigor a partir del 19 de octubre de 1993. Las cuales ha nuestro parecer son muy buenas, derogándose los artículos previstos para el juicio especial de desahucio, observándose en la actualidad el juicio de controversia de arrendamiento, lo cual a la fecha no ha influido en los Códigos del Estado de México.

De todo lo anterior hemos considerado hacer referencia al Código Civil y el de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por tener tanta cercanía territorial con la legislación procesal civil del Estado de México, sin olvidar que debemos tener en cuenta la Ley Orgánica de los Tribunales Civiles del Estado de México.

Por otra parte existe una clasificación de los juicios que reconoce la doctrina, la cual va de acuerdo con la mayoría de los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados, concretamente con el del Estado de México, aun cuando no se encuentran especificados todos ellos en dichos ordenamientos procesales.

Así tenemos que se atiende la clasificación, de acuerdo a su:

- FINALIDAD, en: de conocimiento o declarativos; en ejecutivos; y, en cautelares.
- PLENITUD O LIMITACION DEL CONOCIMIENTO.
- ORDEN DE PROCEDER, en Plenarios Ordinarios y Plenarios rápidos. Haciendo la observación que en nuestra legislación y en nuestra doctrina, en ocasiones, se han confundido los juicios plenarios rápidos con los sumarios; pero conviene aclarar que los *juicios sumarios* lo son en cuanto a su contenido -limitado- y los plenarios rápidos implican no una reducción

³⁰ Ovalle Favela, José.- Op. Cit. p. 31

del contenido -que sigue siendo plenario-, sino de sus plazos y una concentración de sus etapas. Si es sumario, en cambio el juicio de desahucio (al que ahora no se le llama *sumario* sino *especial*), porque 'el conocimiento del litigio en esta clase de juicios', se limita a la *determinación de la procedencia o la improcedencia de la desocupación del bien arrendado.*

- **GENERALIDAD O ESPECIFICIDAD DE LOS LITIGIOS**, en: ordinarios, en cuanto a través de ellos se conoce de la 'generalidad' de los litigios; y **especiales**, cuando se establecen solo para 'determinados tipos de litigios'. *En un sentido lógico, son juicios especiales todos aquellos que no tienen el carácter de ordinarios. O en otros términos, un juicio que no sea ordinario, que no esté diseñado para sustanciar la generalidad de litigios, es necesariamente un juicio especial.*
- **CUANTIA**, en mayor, menor y mínima;
- **FORMA**, en escritos y orales; y
- **CONTENIDO PATRIMONIAL**, en singulares, cuando versan sobre uno o más derechos o bienes determinados y en universales, cuando comprenden la totalidad del patrimonio de una persona.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.**Libro Segundo. Jurisdicción contenciosa****Título Cuarto. De los juicios.****Capítulo I. Del juicio escrito****Capítulo II. Del emplazamiento.****Capítulo III. Contestación de la demanda.****Capítulo IV. Término probatorio****Capítulo V. Audiencia final del juicio****Capítulo VI. Sentencia****Capítulo VII. Juicio ejecutivo.****Capítulo VII bis. De las controversias del orden familiar.****Capítulo VII. De los juicios ejecutivos.****Capítulo VIII. De los juicios verbales ante los jueces de primera instancia.****Capítulo IX. De los Juicios verbales ante los jueces de primera instancia.****Capítulo X. De los juicios verbales ante los jueces menores municipales.****Capítulo XI. Del juicio verbal de menor cuantía ante juzgados populares.****Título Quinto. De la vía de apremio.****Capítulo I. Ejecución de sentencias.****Capítulo II. Embargos.****Capítulo III. Remates.****Título Sexto. De los procedimientos especiales.****Capítulo I. Ejecución de sentencias.****Capítulo II. Embargos.****Capítulo III. Remates****Capítulo IV. Del Desahucio.****Capítulo V. Declaración de estado de interdicción.**

3.2 JUICIO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hemos comentado sobre la desigualdad de las partes contratantes en materia de arrendamiento, esta es una realidad que surge de un sistema político y jurídico protector de los grupos débiles en donde los principios de autonomía de la voluntad y libertad contractual pierden fuerza para dar lugar a principios de protección y compensación.

El procedimiento civil ha sido caracterizado, tradicionalmente como típicamente individualista en donde las partes litigan en un plano de igualdad y en donde el papel de *juzgador* no incluye la ayuda a las partes contendientes. Afortunadamente, desde hace tiempo encontramos excepciones a esta regla: el procedimiento familiar es una de ellas.

El proceso social, en cambio, se caracteriza por el principio de compensación que lo rige. A través de este principio se crean privilegios para una de las partes litigantes, la más débil, a fin de salvar la desigualdad real que por razones sociales y económicas existe entre ellas y hacer efectiva la igualdad teórica que se exige, en justicia, en todo proceso.

Antes de entrar a ver propiamente el juicio de terminación del contrato de arrendamiento en general para poder ubicar el juicio especial de desahucio en la legislación procesal del Estado de México, y que es determinante su influencia en éste, por lo que es pertinente referirnos a la reforma que se hizo al artículo primero del Decreto del 7 de febrero de 1985 al Capítulo IV del Código Civil para el Distrito Federal. En este capítulo se establece que las disposiciones que lo integran son de orden público e interés social por lo tanto los derechos estipulados son irrenunciables y no admiten acuerdo en contrario. Son disposiciones que conducen la voluntad contractual en busca de un intercambio más justo, más sano socialmente hablando, entre arrendador y arrendatario; que buscan hacer efectivo el derecho a la vivienda en su triple aspecto: el derecho a obtener una vivienda, el derecho a escogerla libremente, y el derecho a conservarla, derecho que, de acuerdo al artículo 4º Constitucional, tiene toda familia mexicana.

De hecho las reformas al ordenamiento civil del Distrito Federal se refieren exclusivamente a las fincas urbanas destinadas a la habitación, el resto de los contratos de arrendamiento sobre bienes muebles o inmuebles sigue rigiéndose por las disposiciones de los demás capítulos de este título sexto, pues el interés y la protección social se concentran en la vivienda exclusivamente.

En el Código Civil para el Estado de México, existen dos procedimientos para dirimir controversias de arrendamiento inmobiliario que son: El juicio ordinario civil, en el cual se pide la terminación o la rescisión del contrato de arrendamiento y el juicio especial de desahucio.

El Juicio de Terminación de contrato de arrendamiento, se lleva mediante la vía ordinaria civil.

Para terminar o rescindir un contrato de arrendamiento, el procedimiento se inicia con una demanda, la cual debe contener los requisitos que marca el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y debe ser acompañada por los documentos que señalan los artículos 580 y 581 del mencionado Código.

Una vez presentada la demanda se le correrá traslado en un término de nueve días como máximo y una vez emplazado el demandado, éste deberá formular contestación a la demanda refiriéndose a cada uno de los hechos referidos por el actor, ya sea confesándolos o negándolos, de acuerdo como lo señala el artículo 599 del código de Procedimientos del Estado de México.

Y como lo indican los artículos 600 y 601 del ordenamiento ya citado las defensas y excepciones que tenga que hacer valer el demandado lo hará al contestar la demanda entablada en su contra.

Respecto al término probatorio se seguirán las reglas de los artículos 606 al 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que señalan:

El juez abrirá el juicio a prueba en un término no mayor de 30 días y éste término se dividirá en dos periodos comunes e improrrogable para ambas partes:

a) El primero será de una tercera parte del término de prueba para que cada parte proponga en uno o varios escritos las pruebas que le interesen.

b) El segundo periodo comprenderá las dos terceras partes restantes del término probatorio para desahogar las pruebas que hubiesen propuesto las partes.

Para cada parte del juicio se abrirá un cuaderno de pruebas por separado, los que se agregarán a autos.

El juez proveerá a los escritos en que se proponga pruebas, conforme se hayan presentada y señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de éstas de acuerdo a su naturaleza.

Después se llevará la audiencia final del juicio, llamada así en el Código de procedimientos Civiles para el estado de México siendo esta la audiencia de alegatos, en donde las partes formularán sus alegatos ya sea en forma legal o escrita y en ésta misma se hará citación para sentencia.

De los artículos 620 al 623 del mismo ordenamiento se habla sobre la sentencia la cual se pronunciará:

a) Cuando la demanda fuere confesada expresamente, en todas sus partes y cuando el actor manifieste su conformidad con la contestación.

b) Terminada la audiencia de alegatos, pueden ella si la naturaleza del negocio lo permite pronunciar el Juez sentencia y,

c) Si en la audiencia no pronunció el Juez sentencia en ella misma se citará para la sentencia, la cual se pronunciará en un término de diez días

Por último es conveniente mencionar que la forma más generalizada de uso de una vivienda es el arrendamiento para habitación o también se le llama de inquilinato en otros países.

El arrendamiento o alquiler de viviendas o de habitación es una figura particular de otra más general, el arrendamiento de cualquier tipo, trátase de casas, edificios, departamentos o locales.

Debido a este trabajo, del arrendamiento para habitación hablaremos. La característica más acusada actualmente en el alquiler de este tipo de habitaciones es, en muchos países, la intervención del Estado en dos puntos fundamentales: la determinación del precio o renta y de la duración del contrato. Con estas medidas pretende protegerse a la parte más débil (inquilino o arrendatario), frente a la más fuerte, generalmente, (propietario o arrendador), buscar un punto justo en la regulación de los intereses de ambos y limitar la libertad de acción cuando ésta puede dar lugar a abusos, teniendo muy en cuenta el problema antes aludido de la escasez de viviendas.

Por el contrato de arrendamiento en general, una persona se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y a precio cierto. El arrendamiento puede recaer sobre cosas diferentes, que pueden ser inmuebles, fincas (urbanas o rústicas), espacios para estacionamientos, muebles o semovientes (animales) o bienes incorpóreos (propiedad intelectual, industrial, etc).

3.3 JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

ANTECEDENTES

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el juicio de terminación de contrato se sigue para resolver controversias de arrendamiento de inmuebles, cuando versen por controversias señaladas en el Título Sexto, dentro de los litigios que deben substanciarse por medio de este juicio de terminación de contrato la de terminación del contrato de arrendamiento, que se suscitan cuando ha transcurrido el plazo estipulado o se ha dado previamente el aviso de terminación, así como los de rescisión del contrato, que surgen cuando se ha incurrido en algún incumplimiento. Consecuentemente estos juicios se asimilan al juicio ordinario civil. Por ello es aplicable el Libro Segundo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, y que se refiere precisamente a la "Jurisdicción Contenciosa", especialmente en los Títulos Primero al Título Quinto. Pues el Título Sexto, se refiere a los "Procedimientos Especiales" y el capítulo IV al Desahucio.

En tanto que el Juicio Especial de Desahucio, conforme al código procedimental mencionado, es a través del juicio especial de desahucio se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por *incumplimiento en el pago de rentas* y a la *oposición y prueba de las excepciones señaladas fundamentalmente en el artículo 853 del CPCEM*; porque en este juicio también opera la inversión de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado; y en fin, porque el conocimiento sumario tiene una finalidad preponderantemente ejecutiva la cual consiste, precisamente, en la desocupación del bien arrendado; así la demanda de desocupación que interponga el arrendador debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme el Código Civil del Estado de México.

Por razones obvias comentadas en (supra 3.1), el juicio especial de desahucio en el Estado de México lo haremos confrontándolo con el Código de Procedimientos para el Distrito Federal, desde luego que ciertas reformas por ejemplo las del 21 julio de 1993 no le son aplicables, pero en lo medular si es coincidente, tanto por razones geográficas, demográficas y económicas,

se asimilan la mayoría de sus disposiciones, aun en forma textual.

En los ordenamientos procesales anteriores, tanto del Distrito Federal como del Estado de México, se denominaba *juicio de desocupación*; término que fue tomado de la legislación española. Por otra parte para Manresa y Navarro *desahucio* es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto, aunque con más propiedad, dice este tratadista, pudiera llamarse juicio de *lanzamiento*.

El Código Civil español establece como causas del desahucio:

1. Expiración del término convencional o legal.
2. La falta de pago en el precio convenido.
3. La infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato y el de destinar la cosa a otros servicios no pactados.

El Derecho español tuvo aplicación en la Nueva España durante la época colonial y aun en los primeros tiempos del México independiente.

El Código de Procedimientos Civiles de 15 de septiembre de 1880, compila las disposiciones relativas al juicio sobre desocupación que, entre otras razones puede fundarse en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.

La demanda de desocupación fundada en la fracción III del artículo 851 tenía dos periodos "I. *El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales marcadas en los artículos siguientes; y II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cauntía calculada como disponen los artículos anteriores*".³¹

Los preceptos aplicables al juicio de desocupación en el Código de 1880 tienen cauces sumamente similares con la regulación actual del juicio especial de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal-

³¹ Arellano García, Carlos.- Segundo Curso de Derecho Procesal Civil.- Ed. Porrúa, SA.- Segunda Edición Actualizada.- México, 1997. p.42 y 43.

A su vez, el Código de Procedimientos Civiles de 15 de mayo de 1884, para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, se refiere en su Título II a los *juicios extraordinarios* y en el Capítulo I, de ese título al *juicio sumario* y en la Sección Segunda de ese mismo título se contemplan las disposiciones especiales para el *juicio sobre desocupación*.

Parecidas eran las causas señaladas en el art. 960 del Código de 1884, según el cual el juicio sumario de desocupación procedía cuando se fundaba en:

1. En el cumplimiento del termino estipulado en el contrato.
2. En el cumplimiento del plazo fijado por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
3. En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.
4. En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaban la rescisión del contrato.

En tanto que en el Código de 1884, *el juicio sumario por desocupación* podía proceder por la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.

"SODI demuestra que el trámite fijado en ese Código (que lo dividía en dos periodos: el de providencia de lanzamiento y el de juicio), dio origen a verdaderos abusos por parte de los propietarios de inmuebles, pues los lanzamientos 'privaban a los inquilinos de defensa con daño incalculable para el prestigio de la justicia y para los intereses del mismo propietario'". Tanto el Código Civil para el Distrito Federal como el del Estado de México, trataron de remediar esas injusticias y estableció un 'juicio sumario' sujeto a disposiciones especiales que permitieran calificarlo de atípico.

Algunos tratadistas consideraron, -entre ellos Eduardo Pallares-, refiriéndose al Decreto publicado en el D.O. de la Federación, (que calificaba de violatorio del artículo 14 constitucional), y que por lo tanto el legislador ha visto la necesidad de poner en práctica ante estos problemas socioeconómicos que ahora más que nunca ha representado la falta de habitación, como derecho consagrado en nuestra Constitución y por otra parte los abusos de los propietarios de fincas urbanas.

Sin olvidar, que también hay arrendatarios que además de no cumplir con su obligación de pagar las rentas mensualmente, causan daños al inmueble y en ocasiones lo destinan a un uso distinto al convenido.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO

Terminología del Juicio especial de Desahucio.- Refiriéndose a este aspecto, el maestro Arellano García, manifiesta que las expresiones: *desahucio*, *desalojo*, *desocupación*, *lanzamiento*, tienen una relación de equivalencias en sus significados. Así el Diccionario de la Lengua Española, el término *desahucio*, indica que es la "acción y efecto de desahuciar, despedir a un inquilino; así *desahuciar*, es una de sus tantas acepciones, que significa "Despedir al inquilino o arrendatario porque ha incumplido su arrendamiento o por otra razón".

Por lo que: *Es más preciso utilizar la expresión 'desahucio' que desalojo, pues "desalojo" es la acción y efecto de "desalojar" que significa 'Sacar o hacer salir de un lugar a una persona o cosa'. No tiene esa alusión directa al inquilino o arrendatario"*

*"A su vez 'desocupar' resulta también una expresión de bastante amplitud pues es 'sacar lo que hay dentro de alguna cosa o desembarazar un lugar, dejarlo libre y sin impedimento'. Es más precisa la vos 'desahucio' que desocupación' porque la primera se refiere al inquilino"*³².

En los Códigos anteriores este proceso se denominaba *juicio de desocupación*. El vocablo *desahucio* fue tomado de la legislación española.

Menciona Bercerra Baustista: *"Para Manresa y Navarro desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto, aunque con más propiedad, pudiera denominarse juicio de lanzamiento."*³³

³² Arellano García, Carlos.- Derecho Procesal Civil.- Segundo Curso.- Op. Cit. p. 32

³³ Bercerra Bautista, José.- "El Proceso Civil en México".- 12ª Edición, Ed. Porrúa, SA.- México, 1990. p.399

El maestro Carlos Arellano García, citando al maestro Ignacio Medina Lima, indica que éste afirma que el verbo desahuciar, es quitar las esperanzas, que proviene del latín *fiducia* que significa confianza, seguridad, creencia; por lo que el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que le ha perdido la confianza al arrendatario y decide expulsarlo.

Agrega el connotado procesalista Arellano García, que: *“Nos parece sumamente acertado que se mencione la salida forzada de un inmueble, por orden judicial, con entrega a quien tiene derecho a él, pero desde el punto de vista del alcance concreto de la institución del desahucio en materia de arrendamiento no nos satisface, pues no se menciona al inquilino, nitampoco se alude a la causa legal mexicana de falta de pago de rentas como causa eficiente para que ocurra el desahucio”*.

“Por su parte, Eduardo Pallares manifiesta: “Al igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obliga al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones, la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a quién en el mismo sentido”.³⁴

A través del juicio especial de desahucio se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas. Se trata de un juicio ejecutivo especial porque implica un reconocimiento *sumario* del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo, y a la oposición y pruebas de las excepciones señaladas fundamentalmente en el artículo 853 del CPCEM; porque en este juicio también opera la inversión de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado; y en fin, porque el conocimiento sumario tiene una finalidad preponderantemente ejecutiva la cual consiste, precisamente en la desocupación del bien arrendado.

Este juicio se concreta en este ordenamiento Procesal Civil únicamente a la desocupación de la finca arrendada por la falta de pago de dos o más

³⁴ Arellano García Carlos.- Op. Cit. p. 35.

mensualidades de la renta, quedando fuera por lo consiguiente en este trabajo los problemas que anteriormente se ventilaban el juicio de desocupación.

Se considera por algunos autores, y estamos de acuerdo en ello que debería tratarse de un *juicio sumario atípico*, por las propias características que se desprendían de los artículos del 489 al 499 del CPCDF y de los artículos 848 al 858 del CPCEM; por lo que las consideraciones que se hagan también serán aplicables a ambos códigos procedimentales. Sin olvidar que los artículos referidos para el Distrito Federal fueron derogados. (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993).

Características:

1. Se fundamenta en la falta de pago de dos o más mensualidades de rentas.
2. Debe acreditarse la relación contractual, precisamente con el contrato escrito cuando sea exigible como elemento de validez del contrato conforme al Código Civil, que la exige para todo contrato cuya renta pase de cien pesos anuales o de cincuenta pesos según el artículo 2260 del Código Civil del Estado de México o de cien pesos en el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 2406; o bien de cinco mil pesos cuando se trate de fincas rústicas, en ambos códigos. Existe la posibilidad de un medio supletorio de prueba, que no sea necesaria la forma escrita, o que el contrato se "hubiere cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento...", artículo 48 de los Códigos de Procedimientos del Estado de México.
3. La presentación de la demanda con el documento fundatorio correspondiente, origina su admisión y el requerimiento por parte del juez al demandado para que "en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas".
4. En el propio auto, el juez debe ordenar que, en el supuesto de que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, se le prevenga que proceda a desocuparla en los siguientes plazos: treinta días, si la finca sirve para habitación; sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa si fuere rústica.

5. Finalmente, en el mismo proveído se apercibe al inquilino de lanzamiento a su costa, si no desocupa el inmueble en los plazos respectivos.

6. Si se trata de un juicio de conocimiento limitado, pues no obstante que al final del artículo 490 CPCDF (849 CPCEM), se dice que después del requerimiento, sino justifica el pago el inquilino se le emplazará para que dentro de nueve días (cinco días en el CPCEM “ocurra a oponer las excepciones que tuviere”, el artículo 491 CPCDF y 853 CPCEM. ordena al juez desechar de plano las excepciones diversas a las que el CCDF concede al inquilino para no pagar la renta fijas en los artículos 2431 al 2434 y 2445 de ese ordenamiento. En tanto que para el CPCEM, establece que cuando se opongan otras excepciones, se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto. Y solo puede oponer las excepciones derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del CCEM.

7. Se puede proceder al embargo y depósito de bienes para cubrir “las pensiones reclamadas” tanto al hacer el requerimiento como al ejecutarse el lanzamiento.

8. El juicio se suspende si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos y el procedimiento termina si el arrendatario exhibe el importe de las pensiones adeudadas.

9. La falta de pago o de la exhibición de los recibos o de las copias de los escritos de ofrecimiento de pago, origina la sentencia que decreta el desahucio, así como la improcedencia de las excepciones opuestas.

10. Antes de la reforma de 1993, la sentencia de lanzamiento podía ejecutarse sin necesidad de ser engrosada y sin que se otorgara fianza; ahora al suprimirse estas dos disposiciones del artículo 495 CPCDF, debe concluirse que la sentencia debe dictarse con todos sus elementos formales y que si se apela de ella, el actor debe otorgar fianza como en toda apelación devolutiva. En tanto que el artículo 854 del CPCEM,

establece *"La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo"*.

11. Respecto a la reforma mencionada en el párrafo anterior aplicable al CPCDF, la misma introdujo dos modificaciones personales obligatorias: la de la sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación y la de la resolución que decreta el lanzamiento (artículo 114 fracción VI CPCDF). En tanto que en el Código de Procedimientos del Estado de México no es aplicables, atento a lo establecido el artículo 188 fracción IV de dicho Ordenamiento procesal.

12 Cuando se decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación, la sentencia sólo podrá ejecutarse treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución artículo 525 CPCDF.

Por su parte el CPCEM en su artículo 713 señala en su primer párrafo: *"Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez deba entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien corresponda, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado"*. Sin que sea necesario lo que establece el citado artículo 525 del CPCDF en el sentido de: *"Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, (respecto a que: 'La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decreta su ejecución;...'), sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución".)*

13. La sentencia que decreta el desahucio es apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue en efecto suspensivo.

14. La diligencia del lanzamiento se puede entender con el ejecutado, con cualquiera persona de su familia, con el doméstico, con la portera, agente de la policía o vecinos, pudiendo romperse cerraduras de la puerta si fuere necesario y los muebles pueden remitirse a la demarcación de policía o al local que tenga designado la autoridad administrativa correspondiente, previo inventario, si no hay persona que los recoja a nombre del ejecutado.

Para el artículo 856 del CPCEM, establece en su parte final "...se remitirán por inventario a disposición de la Presidencia Municipal o no habiéndola en el lugar, a la de la primera autoridad administrativa, cuyas autoridades en su caso mandarán depositar los objetos de la mejor manera posible. De tal envío se dejará constancia en los autos."

3.3.1 DEMANDA

Doctrinalmente se establece que en todo proceso civil, la demanda tiene una gran importancia, puesto que en razón de predominio del principio dispositivo, el objeto del proceso va a ser fijada por las partes, y precisamente por ello la demanda sirve para ese fin.

Se reconoce que la demanda es un acto procesal por medio del cual una persona o sujeto, que es precisamente la parte actora o también llamada demandante, inicia o promueve el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional.

Se establece que acción, es una facultad o poder que tienen las personas para provocar la intervención o actividad de los órganos jurisdiccionales a fin de que resuelvan sobre una pretensión litigiosa, en tanto que esta última, o reclamación se especifica porque el demandante formula contra el demandado, y precisamente demanda, que es el acto concreto con el cual el actor inicia precisamente el ejercicio de la acción y expresa su pretensión o reclamación contra el demandado.

Así el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en su Artículo 572, establece: *“Dos partes se encuentran en litigio cuando una pretende que el derecho apoya en su favor un interés en conflicto con el interés de la otra y ésta se opone a la pretensión, o, aun no oponiéndose, no cumple con la obligación que se le reclama”*.

A través del juicio especial de desahucio se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas. *“Se trata de un juicio ejecutivo especial porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo y a la oposición y prueba de las excepciones señaladas fundamentalmente en el artículo 494 del CPCDF (artículo 853 del CPCEM); porque en este juicio también opera la inversión de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado; y, porque el conocimiento sumario tiene una finalidad preponderantemente ejecutiva la cual consiste, precisamente, en la desocupación del bien*

arrendado".³⁵

La demanda puede expresarse por escrito o de manera oral o verbal, esto es, por comparecencia ante el órgano jurisdiccional. El maestro José Ovalle Favela, indica: "...la demanda puede presentarse por escrito o por comparecencia, cuando se trate de juicios de mínima cuantía ante los juzgados mixtos de paz..." Artículo 672, Capítulo X del CPCEM.

REQUISITOS DE LA DEMANDA.- El artículo 589 del CPCEM, indica en términos generales, los requisitos que debe contener la demanda, por lo que todo juicio principiará por la demanda, en la que se expresará:

1.- Tribunal ante el que se promueve (fracción I del a. 589 CPCEM), o sea, ante un juez competente, debiéndose tomar en consideración los diversos criterios que determinan la competencia, como son la materia, grado, territorio, prevención, etc.

2.- Nombre del actor y casa que señale para oír notificaciones (fracción II del mismo precepto), es decir, la persona actora que comparezca por su propio derecho, debe tener capacidad procesal, o bien, si tiene alguna incapacidad procesal a través de sus representantes legítimos, también

las personas morales o colectiva. Las personas físicas, con capacidad procesal, comparecerán por medio de sus mandatarios judiciales o procuradores, debiendo acompañar la debida documentación.

3.- Nombre del demandado y su domicilio, (fracción III del artículo citado), citando el maestro Ovalle Favela al tratadista Briseño Sierra, está de acuerdo en que: "...si la acción es una instancia proyectiva, es decir, una instancia que se dirige al juzgador y se proyecta a un tercero, que es el demandado, es explicable que se exija que el actor precise el nombre del demandado y su domicilio, con el objeto de que se le haga saber de la existencia de la demanda y pueda contestar. En virtud del principio de contradicción, el demandado debe necesariamente ser oído; 'auditer altera pars'".³⁶

³⁵ Ovalle Favela, José.- Op. Cit. p. 298.

³⁶ Op. Cit. p. 125

Establece el Código Civil de Procedimientos Civiles del Estado de México en Artículo 848: *"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse, cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio"*.

Cuando no existe el contrato de arrendamiento, por la voluntad de las partes, establece este precepto, que la existencia del contrato se puede justificar por una información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio, por otra parte el artículo 849 CPCEM dispone que la demanda puede presentarse con *"la justificación correspondiente..."*. Indudablemente que se pasa por alto lo preceptuado por el artículo 500, que ordena que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente; de donde se desprende que es necesario promover juicio para obtener sentencia que condene al inquilino al otorgamiento del contrato de arrendamiento y una vez que el inquilino lo firme o en su rebeldía lo haga el juez, éste será el documento fundatorio de la acción de desahucio.

Por consiguiente no valdrán las informaciones testimoniales, documentales o medio alguno preparatorio de juicio, si el contrato carece de la forma escrita para su validez.

En cuanto a la exhibición del recibo que deba exhibir para justificar estar al corriente en el pago de las rentas, es improcedente porque como lo expresa Becerra Bautista: *"No es equitativo que sólo el recibo de las pensiones adeudadas pueda justificar su pago, pues eso equivale a dejar el cumplimiento de los contratos a la voluntad de una sola de las partes. En efecto, es conocida la maniobra de los propietarios de casas que se niegan a recibir las rentas con objeto de dar origen al juicio de desahucio. El inquilino se ve forzado a promover diligencias preparatorias de consignación de rentas, mismas que exigen el depósito en efectivo en la institución de crédito designada al efecto por la ley -en la actualidad Nacional Financiera, S.A.- para obtener el certificado que acredita que el inquilino depositó el importe*

de las rentas que el arrendador, en forma ilegal, se negó a recibir".³⁷

Consecuentemente, no con la sola exhibición del recibo debe suspenderse la diligencia, sino el hecho de que el inquilino acredite fehacientemente haber hecho el depósito y haber promovido las diligencias preparatorias de consignación. Una solución en otro sentido se consideraría a dejar que los arrendadores la posibilidad de desahuciar a todo inquilino a quien ellos no quisieran recibir, en forma ilegal, las rentas.

También debemos considerar que el artículo 850, que establece que *"...si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las RENTAS reclamadas o exhibe su importe..."* -, debe interpretarse en forma equitativa considerando como prueba de pago el depósito de las rentas al promover las diligencias correspondientes y consiguientemente debe suspenderse la diligencia para dar cuenta al juez. Así mismo *"Si se exhibió el importe se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento"*. Párrafo segundo del Artículo 850 CPCEM.

Pero se complica con el último párrafo de ese artículo, ya que establece *"Si se exhibiere el recibo de pago se dará vista al actor por el término de tres días, si no lo objeta se dará por concluida la instancia; si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas, procediéndose, en su caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 853"*.(Relativo a las excepciones).

En este caso el trámite se complica, pues la objeción al recibo de pago dará origen a una audiencia, que es la misma a la que se refiere el artículo 853, o sea en la que se resuelven las excepciones admisibles en esta clase de juicios; en tal supuesto, se va a resolver el lanzamiento sin que el demandado pueda alegar otras excepciones, porque ya no se le emplaza, pues el emplazamiento debe hacerse después del requerimiento y si durante éste el demandado exhibe el recibo, debe suspenderse la diligencia y no habiendo emplazamiento no puede haber juicio.

³⁷ Becerra Bautista, José. - Op. Cit. P. 403.

3.3.2 REQUERIMIENTO, EMPLAZAMIENTO Y EMBARGO.

El emplazamiento o emplazar, significa fijar mediante notificación un plazo a cualquiera de los participantes en el procedimiento para que dentro de él realice determinado acto que le incumbe. En tal virtud puede haber diversos emplazamientos para que dentro de él realice determinado acto que le incumbe, sin embargo, existe un emplazamiento de singular relevancia, el emplazamiento, que consiste en la noticia que se da al demandado -hasta entonces oficialmente ignorante del procedimiento y ajeno a éste- sobre la acción que se ha ejercitado y la pretensión que en contra suya contiene la demanda, a fin de que se presente en juicio y desarrolle en éste la actividad que convenga a su interés jurídico, esta figura jurídica del emplazamiento, se regula en la ley en los artículos 594 al 598 del CPCEM.

En relación al desahucio el Artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México señala: *"Presentada la demanda con el documento, el contrato de arrendamiento, o rendida la justificación correspondiente, información testimonial, o los medios preparatorios, dictará el auto el Juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga para que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere."* [Igualmente lo preceptuado por el Artículo 851 CPCEM, que ordena: *"Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas".*]

Y por otra parte el artículo 857 del mismo ordenamiento establece: *"Al hacerse el requerimiento que dispone en el artículo 849, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal,*

y llenándose previamente los requisitos que exige este Código respecto a depositarios.

3.3.3 CONTESTACION DE LA DEMANDA

Generalidades:

Existen dos derechos fundamentales del demandante y del demandado en el proceso, el derecho de acción, como un derecho abstracto para promover al órgano jurisdiccional a fin de que resuelva sobre una pretensión litigiosa, y por la otra parte un derecho genérico de defensa en juicio, como el derecho del demandado de ser oído en defensa en juicio, como lo expresa el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución. *“Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento”*.

Las diferentes actitudes que puede decidir cuando es demandado, toda vez que se le ha dado la oportunidad de defenderse son muy variadas, pero que generalmente se concretan en dos, contestar o no contestar la demanda.

Si la demanda constituye el acto en que el actor somete sus pretensiones al órgano jurisdiccional y convoca su ejercicio, la contestación de la demanda es el acto en que el demandado -contra quien se formuló, en cuanto al fondo, la petición del acto- se defiende de esas pretensiones, expresa su versión sobre los hechos, invoca el derecho que a su interés conviene y postula, por lo tanto, una sentencia desestimatoria de las pretensiones del acto. Con la demanda queda expresada y circunscrita la *litis, el conflicto del que conocerá el Juzgado*. Salvo excepciones y defensas supervenientes o ignoradas y reconvenición, el Juzgado se ajustará al tema del juicio que las partes propongan y queda establecido, sin perjuicio de que despliegue su propia potestad probatoria para indagar la verdad, pero no para hallar otras cuestiones que pudieran hallarse pendientes entre los litigantes

Contestar la demanda no es una obligación del demandado que pueda exigirse coercitivamente bajo amenaza de sanción: la sanción al demandado omiso es la confesión ficta de los hechos que el actor plantea, y por ende la posible sentencia condenatoria. Estamos ante una verdadera carga procesal que incumbe al demandado.

En su contestación, el demandado hace valer defensas o excepciones que se dirigen a desacreditar las afirmaciones del actor, desvirtuando los hechos que aquél refiere o proporcionando diversas interpretaciones acerca de ellos. Se trata, en fin, de enfrentar y contrarrestar el ataque contenido en la demanda. Las defensas del demandado pueden dirigirse al fondo del asunto, con vistas a obtener una sentencia absolutoria, o bien, destinarse a establecer la existencia de ciertas circunstancias que impiden la marcha normal del proceso y deben ser resueltas, por lo tanto, antes de que aquel prosiga y culmine en sentencia definitiva. Al primer supuesto corresponde las excepciones perentorias, y al segundo las dilatorias.

El demandado hace uso de una excepción de fondo o perentoria cuando manifiesta que no es deudor del demandante, como éste dice, o que habiéndolo sido, ha cubierto la deuda que tuvo, o que ha realizado el trabajo al que se comprometió y cuyo cumplimiento se le demanda, etc. Por lo tanto está desvirtuando -con apoyo de las pruebas que luego presentará- las pretensiones sustantivas del actor. En cambio, emplea una excepción dilatoria, meramente procesal, cuando frente al embate del actor sostiene, independientemente de la negativa o admisión de la pretensión de fondo, que es incompetente el tribunal ante el que se planteó la demanda, y que el juicio debe seguirse, en consecuencia, ante otro juzgador, o que el demandado carece de legitimación para sostener la pretensión que manifiesta, o que el juez de la causa está impedido para conocer de ella.

Así el artículo 600 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, expresa:

“Las excepciones y defensas que tenga el demandado, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer al contestar la demanda; sólo las supervenientes y aquellas de que no haya tenido conocimiento podrán oponerse hasta antes de la conclusión del término probatorio, pero no serán admitidas después de cinco días de que haya tenido conocimiento de los hechos en que se funda. En ese caso se probarán dentro de dicho término probatorio si lo que de él quedare fuere menor de diez días. En caso contrario, se completará dicho término con los días que faltaren.”

En relación con el artículo 849, última parte, que establece: *“En el mismo acto (de la diligencia en que se le requiere al demandado justifique con el recibo correspondiente estar al corriente y en pago de las rentas), se*

le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere”

Las consecuencias de ciertas omisiones -deliberadas o no- en la contestación o de la omisión misma de respuesta frente a la demanda, están previstas por el propio Código Estatal de procedimientos citado, puesto que en el artículo 599, último párrafo señala: *El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia”*.

O bien en el supuesto establecido en la última parte del artículo 849 del CPCEM, después de cinco días no acredita las excepciones, se estará en la hipótesis del artículo 604, que ordena: *“Cuando haya transcurrido el término del emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda (acreditada las excepciones), se tendrán por confesados los hechos, siempre que el emplazamiento se haya hecho personal y directamente al demandado, su representante o apoderado; quedando a salvo sus derechos para probar en contra. En cualquier otro caso, se tendrá por contestada en sentido negativo”*.

Este precepto utiliza aquí la voz confesión como denotativa de admisión; y quien admite no litiga, deja de expresar un interés contrario o resistente al interés del actor, extrae de plano el asunto como tema litigioso. Es posible que se confiesen los hechos, por una parte, o el derecho que según el actor le asiste frente al demandado, por la otra, en forma completa -todos los hechos y derechos aducidos en la demanda- o parcial -sólo algunos de estos hechos y derechos-, y cabe que esa confesión ocurra sin más, de donde deviene su carácter de pura y simple, o que inmediatamente se matice o condicione la admisión con datos o argumentos que, en el fondo, niegan la responsabilidad del demandado, creándose así una confesión calificada por ejemplo, el demandado puede reconocer la conducta omisiva que el actor le atribuye -omisión en el cumplimiento de un deber-, pero argumentar que para ello existió caso fortuito o fuerza mayor.

Si el demandado niega en forma pura y simple, es decir en forma absoluta, sin el matiz de calificaciones, el derecho que el actor dice tener, por no discutir los hechos que éste plantea, se tiene que admite la existencia de los segundos en la forma en que el demandante los propone, aún cuando no extraiga de ellos la consecuencia jurídica que sostiene el actor, o sea, un

derecho de éste, un deber del demandado, etc.

La confesión (o admisión de los hechos, en cambio, extrae éstos del debate) los sustrae a la necesidad de prueba y no entraña la confesión del derecho que se atribuye al actor, por cuanto, lógicamente, el demandado puede reconocer la existencia de tales hechos, pero atribuirles un significado jurídico diferente del que les asigna el demandante, caso en el que ese significado quedará sujeto a la sentencia que dicte el juzgador.

Contestación de la demanda según el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en el supuesto del artículo 849, en su último párrafo al establecer, que una vez requerido al arrendatario para que en la diligencia respectiva justifique encontrarse al corriente en el pago de sus rentas y no haciéndolo tendrá que desocuparla, asimismo: "*En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere.* En este caso estaremos ante dos supuestos: primero oponerse al proceso mismo, aduciendo la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales o excepciones procesales; como son la excepción de incompetencia del juez, la falta de legitimación procesal, de litispendencia, cosa juzgada, conexidad en la causa, improcedencia de la vía; y, segundo oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de los derechos alegados por la parte actora, afirmando, en contra de las pretensiones de ésta la existencia de hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica material invocada por el demandante, o sea, excepciones substanciales. Que son las establecidas en el último párrafo del artículo 853, esto es, establecidas en los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil del Estado de México.

La palabra *excepción*, tiene varios significados. La palabra *excepción* se originó en la etapa del proceso *per fórmulas* del Derecho romano, como un medio de defensa del demandado, es decir, por medio de una cláusula que el magistrado, a petición del demandado, insertaba en la *fórmula* para que el juez, si resultaban probadas las circunstancias de hecho alegadas por el demandado, absolviera a éste, aun cuando se considerara fundada la *intentio del actor*. La posición de la *exceptio* en la *fórmula* era entre la *intentio* y la *condemnatio*.

Conforme al artículo 599, el demandado formulará la contestación de la demanda en los términos establecidos en este artículo y además con los requisitos del artículo 589, que sean necesarios de acuerdo con su naturaleza.

Por ello, la estructura formal del escrito de contestación a la demanda se formará de cuatro partes: proemio, hechos, derecho y puntos petitorios.

Por lo consiguiente al contestar el demandado en los términos del artículo 849, del CPCEM, opondrá las excepciones señaladas en los artículos 2285 al 2288 y 2299, del CCEM, conforme se transcriben:

Artículo 2285. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si ésta dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2286. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2287. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 2288. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2285, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Artículo 2299. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

En el supuesto señalado en el primer párrafo del artículo 855, que declara *Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento.*

3.3.4. AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS Y ALEGATOS

La audiencia de pruebas y alegatos se debe realizar en caso de que el arrendador objete los recibos presentados por el inquilino o de que éste último oponga las excepciones que han sido señaladas. (Art. 853).

Por lo que hace a las pruebas, estas requieren una mas amplia explicación, independientemente de la forma en que está ordenado su desahogo.

Niceto Alcalá Zamora, sostiene: *"...la prueba es la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los de los hechos discutidos y discutibles, cuyo esclarecimiento resulta necesario para la resolución del conflicto sometido al proceso"*.³⁸

Los hechos son, generalmente, el objeto de la prueba, se reconoce ordinariamente que el procedimiento probatorio tiene cuatro etapas, así Becerra Bautista, señala las siguientes: 1. Ofrecimiento de pruebas; 2. Admisión; 3. Preparación; y, 4. Desahogo.

Los medios de prueba son las fuentes de donde el juzgador deduce las razones que producen mediata o inmediatamente su convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos o actos que constituyen el objeto de la prueba.

La prueba es un elemento esencial para el proceso. Por ello, tiene una gran importancia el estudio de la misma, al grado de que actualmente se habla de un derecho probatorio, el cual se entiende como una disciplina que estudia y analiza las normas que regulan la actividad demostrativa en el proceso.

El análisis sistemático de la prueba de acuerdo con Couture, comprende los aspectos siguientes:

"1. Concepto de prueba (qué es la prueba);

³⁸ Alcalá Zamora, Niceto.- "Proceso, Autocomposición y Autodefensa".- 2ª Edición, UNAM, México, 1989.- p.124

2. *Objeto de la prueba (qué se prueba)*
3. *Valoración de la prueba (qué valor tiene la prueba producida)*
4. *Medios de prueba (con qué se prueba)*³⁹

Los medios de prueba se encuentran, comúnmente, claramente señalados en los Ordenamientos procesales, de tal forma que no existe en la práctica la posibilidad de utilizar otros diferentes, pues la experiencia del legislador permite que los que pudieran ser empleados se hallen comprendidos en la relación de dichos códigos procedimentales.

La audiencia de pruebas y alegatos se debe realizar en caso de que el arrendamiento, en una misma demanda, de dos pretensiones heterogéneas, como son la de desocupación de la finca arrendada -para lograr la restitución del bien arrendado y la de pago de las rentas adeudadas. Se trata de un caso de acumulación obligatoria de pretensiones, por lo cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 504 del CPCEM, que expresa: *“Cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda. Por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras...”*.

En cuanto a las pruebas, el Artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, señala:

“La ley reconoce como medios de prueba:

- I. La confesión;*
- II. Documentos públicos;*
- III. Documentos privados;*
- IV. Dictámenes periciales;*
- V. Reconocimiento o inspección judicial;*
- VI. Testigos;*
- VII. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos, y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia.*
- VIII. (Derogada);*

³⁹ Couture, Eduardo.- *“Fundamentos de Derecho Procesal Civil”*.- 4ª Edición- Ed. De Palma Argentina, 1982, p. 79

IX. Presunciones”.

VALORACION DE LAS PRUEBAS.

Existen diversas influencias que los diferentes medios de prueba pueden producir en el ánimo del juzgador, una vez que éste los valora conforme a métodos o sistemas que regulan la apreciación de las pruebas. La doctrina ha considerado que las normas que rigen a la apreciación de las pruebas pertenecen al derecho material, por ser preexistentes al litigio; pero también, la doctrina últimamente ha estimado que la prueba tiene un carácter procesal por lo que se refiere tanto a la forma como a la eficacia del medio de prueba, fundándose en que las pruebas son el resultado de la eficacia del litigante e instrumento de convicción del juzgador, como lo indican los lineamientos de la política jurídica.

Los medios de prueba, están previstos en el CPCEM en el artículo 281, pero por la redacción del artículo 267 se advierte, que dicha enunciación de ese precepto no es taxativa, pues puesto que según expresa el artículo 267 *“Para conocer la verdad, puede el juzgador valerse de cualquiera persona, sea parte o tercero y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación que la de que las pruebas estén reconocidas por la ley y tengan relación inmediata con los hechos controvertidos”*.

La valoración de las pruebas es la operación que efectúa el juzgador con el fin de determinar la fuerza probatoria de cada uno de los medios practicados en el proceso. Se considera que es una operación mediante la que el juez decide el valor de cada uno de los medios de prueba desahogados, a fin de crear en él su convicción mediata o inmediata para razonar y emitir su sentencia, sobre todo en los llamados *considerandos*, por ello Ovalle Favela citando al civilista Miguel Fenece quien expresa: *“...en la valoración radica la mayor dificultad del problema que plantea la prueba, constituyendo la operación más delicada a realizar por el juzgador”*.⁴⁰

EL artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de

⁴⁰ Ovalle Favela, José.- Derecho Procesal Civil.- Op. Cit. P. 170

México dice: *El juez goza de la más amplia libertad para hacer el análisis de las pruebas rendidas; para determinar el valor de las mismas unas enfrente de las otras, y para fijar el resultado final de dicha valuación contradictoria, a menos que la ley fije las reglas para hacer esta valuación, observando sin embargo, respecto de cada especie de prueba, lo dispuesto en este capítulo.* (Capítulo X Valuación de las pruebas del CPCEM).

ALEGATOS.

El momento procesal oportuno para que se produzcan los alegatos de las partes es en la etapa del proceso en que se concluyen la recepción de las pruebas, dentro de la audiencia de pruebas y alegatos. Estos pueden ser formulados por las partes, directamente, o por conducto de sus abogados o de sus apoderados.

Comúnmente se consideran a los alegatos como las argumentaciones que hacen las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria con el fin de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho aducidos por cada una de ellas, por lo que el juez debe aceptar sus respectivas pretensiones y excepciones al pronunciar la sentencia definitiva.

Para Becerra Bautista los alegatos son "*...las argumentaciones jurídicas tendientes a demostrar al tribunal la aplicabilidad de la norma abstracta al caso controvertido, con base en las pruebas aportadas por las partes*"⁴¹

Por lo que hace al contenido de los alegatos, se reconoce que debe tener una relación breve de los hechos controvertidos con un análisis detallado de las pruebas aportadas para probarlos; también deben intentar demostrar la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados a los hechos afirmados y que en su opinión del exponente se encuentran probados; finalmente que los alegatos de las partes concluyan que tomando en consideración los hechos afirmados se han probado y demostrado la aplicación de los fundamentos de derechos aducidos, por lo que el juzgador debe resolver en sentido favorable sus pretensiones o excepciones.

⁴¹ Becerra Bautista, José. Op. Cit. p. 151.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, señala en el Libro Segundo, Título Primero, Capítulo V en sus artículos 616 al 619 lo relativo a los alegatos, con la denominación de *Audiencia final del juicio* estableciéndose normas específicas para que los alegatos se puedan expresar en forma oral o escrita.

Así el artículo 616 del CPCCEM, establece: *“Cuando no haya controversia sobre los hechos pero sí sobre el derecho, se citará desde luego para la audiencia de alegatos dentro de los cinco días siguientes”*.

En cuanto a los alegatos escritos estos se formularán en la misma audiencia de pruebas, una vez concluida la recepción de éstas, así el artículo 617, expresa: *“En caso contrario, (cuando haya controversia sobre los hechos a. 616 CPCCEM), concluida la recepción de las pruebas ofrecidas por las partes, se agregarán al cuaderno principal los cuadernos que contengan las de cada una de ellas, sin necesidad de petición ni mandamiento judicial”*. El art. 619, que se refiere a los alegatos orales, establece el supuesto en su fracción VII, de presentar también por escrito los alegatos, al establecer: *“Las partes, aun cuando no concurran a renuncien al uso de la palabra, podrán presentar apuntes de alegatos, antes de que concluya la audiencia. Los de la parte que no concurra o renuncie al uso de la palabra serán leídos por el secretario”*.

En cuanto a los alegatos orales, es necesario señalar día para la audiencia de alegatos, así lo ordena el artículo 618 del CPCCEM *“Cualquiera de las partes tiene derecho de pedir que se señale día para la audiencia de alegatos, lo cual hará el juez, fijando una fecha que estime conveniente dentro de un plazo no mayor de quince días, y dentro de ese plazo los autos estarán en la secretaría a la vista de las partes para que tomen apuntes. La citación para la audiencia produce efectos de citación para sentencia”*. Desde luego que la citación en este caso es un acto procesal del juzgador, para que una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal para hacerlo, sé de por terminada la actividad de las partes en el juicio y se les hace saber que se procederá a dictar sentencia.

En la audiencia de alegatos deben observarse una serie de reglas, que claramente señala el artículo 619 del CPCCEM, en sus siete fracciones, que son:

- I. *El secretario leerá las constancias de autos que soliciten los interesados o que el juez señale;*
- II. *Alegará primero el actor y en seguida el demandado. También alegará el Ministerio Público cuando fuese parte en el negocio; Sólo se concederá el uso de la palabra por dos veces a cada una de las partes, quienes, en la réplica y duplica, deberán alegar tanto sobre la cuestión de fondo como sobre las incidencias que se hayan presentado en el proceso;*
- III. *Cuando una de las partes estuviere patrocinada por varios abogados, no podrá hablar, por ella, más que uno solo en cada turno;*
- IV. *En los alegatos procurarán las partes la mayor brevedad y concisión.
No se podrá usar de la palabra por más de media hora cada vez. Los tribunales tomarán las medidas prudentes que concedan, a fin de que las partes se sujeten al tiempo indicado. Sin embargo, cuando la materia del negocio lo amerite, los tribunales podrán permitir que se amplíe el tiempo marcado o que se use por otra vez de la palabra, observándose la más completa equidad entre las partes, y*
- V. *Las partes, aun cuando no concurran o renuncien al uso de la palabra, podrán presentar apuntes de alegatos, antes de que concluya la audiencia. Los de la parte que no concurra o renuncie al uso de la palabra serán leídos por el secretario.*

Hay que hacer notar que aun cuando algunos litigantes y juristas consideran que es de poca utilización en la práctica procesal mexicana, otros consideran que son de gran utilidad para proporcionar al juzgador una versión breve y concisa del litigio y suministrarle razones jurídicas que apoyen las pretensiones o excepciones de la parte que si los presente, puesto que el litigante demostrará su capacidad de técnica jurídica sugiriendo al juzgador en forma sutil y hábil los argumentos para concederle la razón que confirme su convicción de que él ha sido quien los ha encontrado por sí mismo.

CITACION PARA SENTENCIA.

Al respecto hay que establecer que la citación para 'oír sentencia', es un acto procesal "...en virtud del cual el juzgador, una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal para hacerlo, da por terminada la actividad de las partes en el juicio y los comunica que procederá a dictar sentencia".⁴² Así el juzgador la ley le concede para pronunciar su sentencia diez días contados a partir de la citación para sentencia.

Los artículos 622 y 623 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, señalan dos supuestos, el primero de los preceptos se refiere a que: "*Terminada la audiencia de que trata el capítulo anterior (Capítulo V Audiencia final del juicio, o sea, relativo a los alegatos), puede en ella, si la naturaleza del negocio lo permite, pronunciar el juez su sentencia.*"

El otro supuesto lo da el contenido del segundo precepto, relativo a que: "*Si en la audiencia (Audiencia final del juicio) no pronunciase sentencia, en ella misma se citará para la sentencia, que se pronunciará dentro del término de diez días.*" Al respecto señala el artículo 216 del CPCEM "*Los jueces y tribunales no podrán bajo ningún pretexto, aplazar, dilatar ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. La inobservancia de estos deberes se sancionará con multa equivalente de diez a veinte días de salario mínimo vigente en la región; en caso de reincidencia con suspensión temporal definitiva del empleo, a juicio del Tribunal Superior, ante quien cualquier persona podrá hacer la denuncia respectiva*". Sobran los comentarios que al respecto se pueden hacer sobre la aplicación de este precepto en los tribunales del Estado de México.

La sentencia puede ser favorable al actor o al demandado.

Será favorable al demandado cuando el juez declare procedentes las excepciones que se hicieron valer. En este supuesto, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, conforme a la primera parte del artículo 855, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que establece: "*Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de*

⁴² Ovalle Favela, José.- Op. Cit. p. 181.

lanzamiento".

Por otra parte la sentencia definitiva decretará el desahucio cuando no se hayan interpuestos excepciones, ni se haya pagado, ni se haya acreditado el pago, o cuando no haya habido consignación de rentas en otro juzgado. También decretará el desahucio cuando las excepciones hechas valer hayan sido declaradas improcedentes.

La sentencia de desahucio señalará el plazo par la desocupación, que será el que falte para cumplir el señalado por el artículo 835, segunda parte del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que expresa: *"En caso contrario (de haber sido declaradas improcedentes las excepciones), en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falta para cumplirse el señalado por el artículo 849"*.

En los términos de la fracción IV del artículo 188 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, es obligatorio notificar personalmente en el domicilio de los litigantes la sentencia que decrete el lanzamiento del inquilino de la casa habitación.

La sentencia dictada en el juicio especial de desahucio es apelable. La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo, conforme al artículo 854 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

3.3.5. SENTENCIA Y EJECUCION DE LA MISMA

GENERALIDADES

Se establece por juristas que la sentencia es el fin u objetivo que se sigue en todo proceso, es decir, es la forma normal de la terminación de dicho proceso, ya que toda la actividad procesal de las partes tienen como fin lograr que el juez decida sobre el conflicto planteado; para Liebman, citado por Ovalle Favela, es un acto jurisdiccional por excelencia, por medio del que se expresa de una forma muy especial la sentencia de la jurisdicción, esto es, el acto de juzgar. Específicamente para Ovalle Favela, la sentencia es: "...la conclusión de esa experiencia dialéctica que constituye el proceso: frente a la tesis (acción o pretensión) del actor y la antítesis (excepción) del demandado, el juzgador expresa la síntesis (sentencia) que resuelve la contradicción (el litigio)". La sentencia es, pues, la resolución que emite el juzgador sobre el litigio sometido a su conocimiento y mediante el cual normalmente pone término al proceso."⁴³

La sentencia es una de las tantas resoluciones judicial que el juzgador puede emitir, pero ésta es la que decide el fondo de la controversia, pero además admite otras el CPCEM, según lo señala el artículo 203 "*Las resoluciones son: I. Simples determinaciones de trámite, y entonces se llamaran decretos; II. Decisiones que no sean de puro trámite, y entonces se llamarán autos, debiendo contener los fundamentos legales en que se apoyan; III. Sentencias definitivas e interlocutorias*". Las sentencias definitivas, se consideran aquéllas sobre las que no proporciona ninguna definición, pero que en sentido estricto, constituyen las verdaderas sentencias, puesto que resuelven la controversia de fondo; o como lo establecen los artículos 204 y 206 del CPCEM, el primero expresa: "*Sentencia definitiva es la que decide el negocio principal*". Y el segundo: "*Las sentencias definitivas resolverán exclusivamente respecto de las personas, cosas, acciones y excepciones a que se refiere el juicio, absolviendo o condenando*".

Al lado de las definitivas, y atendiendo al carácter de su impugnabilidad, es decir que sean o no susceptibles por algún medio de

⁴³ Op. Cit. p. 190.

impugnación. Por lo tanto las definitivas son las que si bien han sido citadas para resolver el conflicto sometido a proceso, todavía es susceptible de ser impugnada, sea por algún recurso o proceso impugnativo, que puede concluir con la confirmación, modificación, revocación o anulación de dicha sentencia definitiva.

Y las llamadas 'sentencias firmes', a contrario sensu, son las que no pueden ser impugnadas por ningún medio, es decir, tienen el carácter de *autoridad de cosa juzgada*.

En esta materia, el maestro Ovalle Favela hace una interesante observación, por lo cual la transcribimos: "*En México, la Suprema Corte de Justicia ha considerado, tomando en cuenta la definición contenida en el artículo 46 de la Ley de Amparo, que debe entenderse por sentencia definitiva, 'para los efectos del amparo directo, la que define una controversia en lo principal, estableciendo el derecho en cuanto a la acción y la excepción que haya motivado la litis contestatio...'*. Hasta aquí el concepto legal y jurisprudencial concuerda con el concepto doctrinal de sentencia definitiva. Pero la Suprema Corte agrega; '*...siempre que, respecto de ella (la sentencia definitiva), no proceda ningún recurso ordinario por el cual pueda ser modificada o reformada'*. En realidad, esta segunda parte de la definición viene a añadir un nuevo elemento que no coincide con la definición doctrinal de sentencia definitiva, pues ésta, en la doctrina procesal civil, sí es susceptible de ser impugnada, sin que por ello deje de ser una sentencia definitiva. Sin embargo, el agregado formulado por la Suprema Corte subraya un requisito que el artículo 107 de la Constitución exige para que tal sentencia pueda ser impugnada a través del juicio de amparo directo: el llamado '*principio de definitividad*', el cual consiste en la exigencia de que, para que un acto de autoridad pueda ser reclamado en juicio de amparo, el afectado por él debe agotar previamente todos los medios ordinarios de impugnación. Se trata sólo de un requisito para la procedencia de juicio de amparo, el cual, desde el punto de vista de la doctrina procesal civil, no incide sobre el carácter definitivo de la sentencia. En nuestra disciplina, la sentencia es definitiva cuando resuelve la controversia de fondo".⁴⁴

Sentencia ejecutoriada.- Dentro de la diversidad de clases sentencias, como hemos visto, principalmente entre la definitiva y la firme, se resume en

⁴⁴ Idem. p. 204

que la primera pasa a ser firme cuando ya no puede ser impugnada por ningún medio; se dice entonces que adquiere la *autoridad de cosa juzgada*. Quiere decir entonces que la sentencia firme es la ya que no admite impugnación alguna, adquiere el carácter de autoridad de cosa juzgada.

Por ello se considera que las leyes procesales por lo general dan a las partes determinados medios para impugnar las resoluciones, ya que no se puede prolongar indefinidamente dichos medios, así el litigio que ha sido resuelto por la sentencia definitiva, quede también permanentemente indefinido, por lo que para dar seguridad y estabilidad a las relaciones jurídicas, los códigos procesales señalan un límite para la impugnación otorgando firmeza a las sentencias, consecuentemente la *cosa juzgada* tiene por objeto, determinar el momento a partir del cual ya no podrá ser impugnada la sentencia, ni discutirse en un proceso posterior el litigio sobre el que la sentencia haya resuelto.

En el Capítulo VI, Sentencia ejecutoria y preclusión, artículo 225 del CPCEM, concretamente determina: *"Hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria"*. Y en el párrafo siguiente: *La cosa juzgada es la verdad legal y contra ella no se admite recurso ni prueba de ninguna clase, salvo los casos expresamente determinados por la ley"*.

"Para que la cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que éste sea invocada, concurren identidad en las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueren"

El artículo 226 de ese mismo Ordenamiento procesal, señala cuales son las sentencias que causan ejecutoria: *I. Las que no admiten ningún recurso; II. Las que, admitiendo algún recurso, no fueren recurridas o, habiéndolo sido, se haya declarado desierto el interpuesto o se haya desistido el recurrente de él, y III. Las consentidas expresamente por las partes, sus representantes legítimos o sus mandatarios con poder bastante.*

En los casos de las fracciones I y III de este artículo, las sentencias causan ejecutoria por ministerio de ley; en los casos de la fracción II se requiere declaración judicial, la que será hecha, a petición de parte. La declaración se hará por el tribunal de apelación, en la resolución que declare desierto el recurso. Si la sentencia no fuere recurrida, previa certificación de

esta circunstancia por la secretaria, la declaración la hará el juez que la haya pronunciado, y, en caso de desistimiento, será hecha por el tribunal ante el que éste se haya hecho valer. La declaración de que una sentencia ha causado ejecutoria no admite ningún recurso.

EJECUCION DE SENTENCIA

Ahora bien, de los juicios especiales cuyas características dicen los doctrinarios, lo común es la de ser *ejecutivos*, como el de desahucio y desde luego el juicio ejecutivo mercantil.

*¿Pero qué es juicio ejecutivo? Cervantes establece que es: "...un procedimiento sumario por el cual se trata de llevar a efecto, por embargo y venta de bienes del deudor, el cobro de créditos que constan en algún título con fuerza suficiente para constituir por sí mismo probanza"*⁴⁵

Se admite que la sentencia ejecutoria es uno de los títulos ejecutivos que traen aparejada ejecución (Artículos 624 y 625 fracción I del CPCEM) en la vía de apremio. Etimológicamente 'apremio', significa "*compeler a uno que haga prontamente una cosa*", como dice el Diccionario de la lengua española.

Significa que ante la sentencia, el vencido en el juicio puede tener dos actitudes: cumplirla o abstenerse de cumplirla. En el primer caso, con el cumplimiento voluntario se satisface las pretensiones de la parte vencedora y no será necesario la realización de ningún acto procesal, terminándose así la actividad jurisdiccional. En el segundo caso, la actitud de incumplimiento de la sentencia por la parte vencida, será necesario que el juez dicte a petición de la parte interesada, las medidas adecuadas para el cumplimiento de lo establecido en la sentencia, aun en contra de la voluntad de la parte vencida.

"Al conjunto de actos procesales que se realizan durante esta etapa eventual del proceso, se le llama ejecución forzosa o forzada -para distinguirla del cumplimiento voluntario- o también ejecución procesal". "La ejecución forzosa, forzada o procesal es, pues, el conjunto de actos procesales que tienen por objeto la realización coactiva de la sentencia de

⁴⁵ Cit. pos.- Ovalle Favela, José.- Op Cit., p. 364.

condena, cuando la parte vencida no la haya cumplido voluntariamente."⁴⁶

Al respecto Becerra Bautista, citando a reconocidos juristas, dice: "*Calamandrei afirma que el Estado, en la ejecución forzada, se introduce como autoridad en la esfera jurídica del deudor mediante el empleo de la fuerza física y Carnelutti enseña que tanto el proceso de conocimiento como el de ejecución son parte de un todo, visto de distintos ángulos; en el primero predomina la resolución de un problema discutido y en el segundo la ejecución de una pretensión insatisfecha.*" "*Por eso Redenti dice que la ejecución 'tiende a la consecución de un resultado material tangible, que se actúa manu iudicis' y que en este resultado está el momento de la sanción (o, si se quiere, el acto, hecho de la tutela jurisdiccional)*"⁴⁷

Lo que significa que la actuación del derecho objetivo tiene cumplimiento por medio de la ejecución forzada de la sentencia, ya que existe una variedad de actividades procesales del juez y de las partes que se unen en un procedimiento a fin de satisfacer los derechos y las obligaciones que provienen de la sentencia. Así cuando un acreedor insatisfecho pretende conseguir por la actuación del juez lo que se le debe (*manu iudicis id quod ei debetur*), no lo obtiene sólo con la sentencia de condena, sino con los actos posteriores de ejecución, por lo que los vocablos utilizados son: *ejecución, ejecutar, actos ejecutivos, etc.*, provenientes de la acción de ejecutar, es decir meter las manos sobre los bienes del deudor, tomando posesión de ellos, vendiéndolos, rematándolos, etc.

Por ello establece el CPCEM en su artículo 221 "*La sentencia firme produce acción y excepción contra los que litigaron y contra terceros llamados legalmente a juicio.*"

La vía de apremio, es el procedimiento señalado por la legislación para llevar a cabo la ejecución procesal o ejecución forzada; constituyendo el procedimiento para el desarrollo de la etapa final del proceso, la *etapa ejecutiva*.

Consecuentemente el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, señala en su artículo 644 "*La sentencia que se pronuncie, cuando*

⁴⁶ Ovalle Favela, José. Op. Cit. p. 282.

⁴⁷ Becerra Bautista, José.- Op. Cit. P. 335-336

cause ejecutoria se ejecutará por la vía de apremio". Y el artículo 645 "El auto que ordena la ejecución no es apelable. El que la niegue es apelable con efecto suspensivo. La sentencia de remate lo será solamente en el efecto devolutivo".

De donde se sigue: *"Procede la vía de apremio a instancias de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea."* (Artículo 696 del CPCCEM).

"La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria, se hará por el juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia." (párrafo primero del artículo 697 del CPCCEM). Y cuando se solicite la ejecución de la sentencia, el juez señalará al deudor el término improrrogable de ocho días para que la cumpla si en ella no se hubiere fijado algún término para llevar a cabo por el obligado indicado en la sentencia, artículo 702 del CPCCEM.

En términos generales, el transcurso del término fijado en la sentencia, para su cumplimiento voluntario, trae diversas consecuencias, según la naturaleza jurídica de la resolución; esto es las sentencias de condena pueden ordenar un dar, hacer o un no hacer para el vencido en el juicio; el CPCCEM en el Título Quinto *De la vía de apremio. Capítulo I. Ejecución de las Sentencias*, regula la ejecución de cada una de esas modalidades que pueden adoptar las sentencias de condena, que concretamente se traducen en tres clases: dar, hacer y no hacer.

Dentro de las sentencias por desahucio, caen dentro de las que condenan a dar, o sea el de la que se ordena a una de las partes el pago o la entrega de una determinada suma de dinero a la otra parte, o también a la entrega de la cosa, o ambas.

En el primer caso, como la sentencia condena al pago de una cantidad líquida, la ejecución se realiza mediante el embargo y enajenación de bienes de la parte vencida; o bien, conforme lo señala el CPCCEM, en el párrafo primero del artículo 857 *"Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado"*.

De tal manera que: *"Si la sentencia contuviere condena al pago de*

cantidad líquida y de otra ilíquida, podrá procederse a hacer efectiva la primera, sin esperar a que se liquide la segunda". (Art. 701 del CPCEM). Sin embargo, "Si la sentencia no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si ésta nada expusiere dentro del término fijado, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación, mas si expresare su inconformidad, se dará vista de las razones que alegue a la parte promovente por tres días. El juez fallará dentro de igual término lo que estime justo. De esta resolución no habrá más recurso que el de responsabilidad. (Art. 701 del CPCEM).

Ahora bien, si además de condenar al pago de cantidad líquida -rentas adeudadas- ordena la entrega de una cosa, en este caso, la del bien inmueble, se debe proceder a poner en posesión del mismo a la persona que tenga que ser entregado, practicando con este fin todas las diligencias conducentes (medios de apremio) que solicite el interesado; conforme lo señala el párrafo primero del artículo 713 del CPCEM: *"Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez deba entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien corresponda, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado".*

En cuanto al párrafo tercero del anterior precepto, no conocemos que en la práctica se haya dado, ya que señala *"En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará ejecución por la cantidad que señale el actor que puede ser moderada prudentemente por el juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.*

En cuanto a los gastos y costas el artículo 714 del Ordenamiento procesal en comento establece que: aquellos que se originen por la ejecución de dicha sentencia condenatoria, serán a cargo del vencido.

Por lo que hace al término para la ejecución de sentencia el CPCEM, es muy explícito en su artículo 716, pues señala: *"La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales, durará diez años contados desde el día en que se venció el término judicial, para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado".*

CAPITULO CUARTO

EL EMBARGO EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO

4.1 NATURALEZA JURIDICA DEL EMBARGO

Concepto

La palabra embargo, según el Diccionario de la Lengua Española, tiene el mismo origen que embarazar, impedir u obstaculizar: "*Retención, traba o secuestro de bienes por mandamiento de juez o autoridad competente*".⁴⁸

Becerra Bautista para explicarlo recurre a Alfonso Fraga, expresando: "*...el verbo embargar viene del bajo latín 'imbarricare' que significa también impedimento, estorbo, obstáculo.*" "*Mencionamos a este autor porque en la legislación brasileña el embargo es el recurso interpuesto ante el juez que dictó la sentencia para que él la aclare, anule o reforme en todo o en parte. Este recurso, dice el mismo autor, es una institución procesal de creación lusitana, nacido al tiempo de la extinción de los tribunales ambulantes de apelación. En nuestra lengua, aunque también significa impedimento, tiene una acepción especial en materia procesal que se aparta de esa idea, a la que se ajusta el recurso lusitano mencionado*".⁴⁹

En un sentido amplio, el embargo puede ser definido como la afectación ordenada o decretada por una autoridad competente, sea sobre un bien o conjunto de ellos de propiedad privada, a fin de "*...asegurar cautelarmente la eventual ejecución de una pretensión de condena que se*

⁴⁸ Diccionario de la Lengua Española.- Real Academia Española.-Editorial Espasa-Calpe, S.A. Madrid, España. 1990.- p. 510.

⁴⁹ Becerra Bautista, José.- Op. Cit. p. 321.

plantea o planteará en juicio (embargo preventivo, provisional o cautelar), o bien satisfacer directamente una pretensión ejecutiva (embargo definitivo, ejecutivo o apremiativo)".⁵⁰

Sinónimo de embargo es secuestro, pues el artículo 723 del CPCEM, dice: "*Nunca ni por ningún motivo podrá embargarse más de las tres cuartas partes de la totalidad de bienes del deudor. Sobre la cuarta parte restante sólo podrá practicarse embargo, y en la misma proporción antes establecida por virtud de responsabilidad o deudas contraídas con posterioridad a haberse practicado secuestro sobre las primeras tres cuartas partes.*"

El Código Civil del Estado de México define el secuestro como el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quien debe entregarse la cosa (a. 2393) y el secuestro judicial como el constituido por el decreto del juez, mismo que se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y, en su defecto, por las mismas del secuestro convencional, según los artículos 2396 y 2399 del CCEM.

Las diversas situaciones que regulan el embargo se encuentran en el Título Quinto, Capítulo II, de los artículos 720 al 757 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

El derecho para designar los bienes que deben embargarse, siguiendo el orden señalado en el a. 725 del CPCEM, corresponde al deudor: excepto que éste se rehuse a hacerlo o que esté ausente, podrá hacerlo el actor, según el conocimiento que tenga de los bienes. (A. 726 del CPCEM).

En primer lugar el embargo se puede realizar mediante el simple señalamiento en la diligencia judicial, del bien embargado y la anotación del embargo en el Registro Público de la Propiedad, como lo prevé el artículo 736 del CPCEM para los bienes inmuebles: "*De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público del Distrito, librándose, al efecto, copia certificada de la diligencia de embargo, por duplicado*".

En segundo lugar, la afectación que el embargo implica se puede llevar a cabo mediante el secuestro o depósito del bien sobre el que recae. Esta es la

⁵⁰ Ovalle Favela, José.- Op. Cit. p. 293.

forma de afectación mas común. En este sentido, el artículo 733 del CPCEM, dispone: *"De todo secuestro se tendrá como depositario, según la naturaleza de los bienes que sean objeto de él, a la persona o institución de crédito que, bajo su responsabilidad nombre el ejecutante, salvo lo dispuesto en los artículos 734 y 737 y primero y últimos párrafos del 738"*. (Estos preceptos se refieren cuando se trate de reembolso, cuando recaiga sobre dinero efectivo o alhajas, o bien se trate de créditos, respectivamente).

En tercer y último lugar, la afectación se puede llevar a cabo mediante el nombramiento de un *administrador o interventor*, cuando el embargo recaiga sobre fincas urbanas y sus rentas o sobre éstas solamente (Artículos 745, 748, 749, 750 y 751 del CPCEM. *"En estos casos no se trata de un simple depósito o secuestro del bien embargado, sino de su afectación a través de un administrador que deberá encargarse de celebrar los contratos de arrendamiento y de recaudar legalmente el pago de las mensualidades, así como de hacer los gastos ordinarios (impuestos, conservación, aseo) de la finca urbana afectada; o de un interventor que deberá vigilar la buena administración de la negociación o finca rústica intervenida..."* y del dinero sobrante lo depositará después de haber cubierto los gastos necesarios y ordinarios, (art. 749 y 737 del CPCEM); tomando provisionalmente las medidas que la prudencia aconseje, para evitar abusos y malos manejos de los administradores, dando inmediatamente cuenta al juez para su ratificación, y, en su caso, para que determine lo conveniente a remediar el mal. (Fracción VII del a. 749 del CPCEM).

Por otro lado, el embargo también puede recaer sobre uno o varios bienes determinados, como acontece en los procesos o ejecuciones singulares, pero también pueden afectar al conjunto o universalidad de bienes de una persona, como sucede en los procesos universales de concurso, sea en el derecho procesal civil, o en el de quiebra, regulado por el derecho procesal mercantil. Desde luego nos referimos en este trabajo solo a la ejecución singular.

Sin embargo, el bien o los bienes embargados deben ser de propiedad privada, estar en el comercio jurídico y no ser de aquellos bienes que el CPCEM, señala como inembargables, artículo 722. Además, el embargo no sólo engendra derechos entre el embargante y el embargado, sino que debe ser respetado por terceras personas extrañas a la relación jurídica.

Además el embargo debe fundarse en una resolución de autoridad competente, pues se trata de un acto de autoridad que interfiere de manera evidente en la esfera de derechos o intereses jurídicos de una persona, el embargo se debe realizar mediante un *mandamiento que funde y motive la causa legal del procedimiento*, como lo establece el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otro lado, el embargo de los órganos jurisdiccionales -también puede ser de autoridades administrativas o fiscales-, pueden decretar dos tipos de embargo: el provisional, como una medida cautelar, y el definitivo, como una medida dirigida a la ejecución de la sentencia y de los demás supuestos de la vía de apremio, o específicamente en el juicio especial de desahucio al que nos hemos estado refiriendo y señalado en el CPCCEM, en su artículo 857 *"Al hacerse el requerimiento se dispone en el artículo 849 se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a los depositarios."*

Desde luego que tanto en el emplazamiento como en la resolución en el juicio de desahucio es fundamental lo establecido en el artículo 21 del CPCCEM, que señala: *"No verificado el pago, sea que la diligencia se haya o no entendido con el ejecutado, se procederá el embargo de bienes, en el mismo domicilio del demandado o en el lugar en que se encuentre los que han de embargarse."*

EMBARGO, DEPOSITO y SECUESTRO.

Hay que tener presente que si el arrendador solicitó el embargo de bienes del deudor para garantizar el pago de las rentas no cubiertas, además sus intereses y las costas del juicio, debió solicitarlo en su escrito de demanda, por ello es que el juzgador desde el auto de inicio puede decretar el embargo de bienes, consecuentemente desde la diligencia de requerimiento, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. (Artículo 857 del CPEM)

No es lo mismo embargo y depósito, y menos cuando se trata de algo incorpóreo, no es posible siquiera ese depósito.

El embargo es la afectación y aseguramiento material de determinado bien al pago de una deuda, que se lleva a cabo mediante un acto jurisdiccional. El embargo hace pasar de la potencia al acto, la prenda general que los acreedores tienen sobre todos los bienes del deudor de conformidad con el artículo 2816 del CCEM *"El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables."*

Becerra Bautista para explicar el embargo y la diferenciación con el depósito, recurre a los procesalistas italianos, Chiovenda y Carnelutti, así respecto al primero en cuanto al concepto dice: *"...el concepto de ejecución forzosa comprende la adopción de medidas de coacción tendientes a obrar en el ánimo del obligado para inducirlo a cumplir la ley, siendo característico de la ejecución procesal estar fundada en una declaración obtenida en un proceso, pero confiada para su ejecución a órganos procesales". "Por su parte Carnelutti afirma que en el término ejecución entra tanto la actividad consistente en la obediencia al mandato como la actividad dirigida a procurar su eficacia práctica, por lo cual, la ejecución procesal siempre es contenciosa. En efecto, demuestra el maestro [se refiere a Chiovenda]: es sabido que el proceso contencioso tiende a la composición de la 'litis' y como de ésta hay dos especies, la de conocimiento y la ejecutiva, el proceso contencioso se diferencia por la calidad de la 'litis': cuando se trata de una pretensión discutible y cuando se trata de una pretensión insatisfecha. Mientras el proceso de conocimiento tiende a la composición de la primera, el proceso ejecutivo sólo tiende a componer la 'litis' por pretensión insatisfecha. Ante la resistencia del deudor, en la 'litis' del segundo tipo, que se convierte en una lesión a la pretensión válida del acreedor, debe procederse a realizarla 'contra o al menos sin la voluntad del resistente'. Por tanto, cuando un litigante no quiere satisfacer al otro lo que legítimamente le corresponde, la ejecución forzada tiende a quitarle por la fuerza aquello que debiera serle dado."⁵¹*

La propia Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha reconocido que el embargo engendra una especial afectación del bien embargado al pago de la deuda, lo cual significa excluir las pretensiones de los demás respecto a la cosas o bien embargado hasta que el acreedor se encuentre satisfecho, pero

⁵¹ Becerra Bautista, José. Op. Cit. P. 323.

esta exclusión puede hacerse valer contra todos, no sólo contra el embargado.

Asimismo, el embargo tiene la misma naturaleza que el *pignus* pretorio con la única diferencia de que la cosa embargada no es poseída directamente por el acreedor embargante, sino por el depositario.

Pero, cualquiera que sea el nombre que se le dé al embargo, lo importante es reconocer que el embargo no es un simple depósito judicial y que produce una especial afectación de la cosa al pago de la deuda. Esa afectación sólo puede existir y ser eficaz si se realiza como derecho real, que no sólo produce efectos frente al embargado sino también frente a terceros.

De lo expuesto en los párrafos anteriores, consideramos al igual que el maestro Becerra Bautista, que desde el momento en que formalmente se traba el embargo, los bienes señalados sufren un cambio jurídico. *"La plena propiedad que el deudor tiene sobre esos bienes sufre mengua en cuanto que, a partir de ese momento, no puede disponer libremente de ellos. Del jus utendi, fruendi et abutendi, este último queda nulificado a tal grado que si el propietario del bien embargado transmite la propiedad, comete un delito. Que el CPDF en su artículo 383 equipara al abuso de confianza el hecho de disponer o sustraer una cosa, su dueño si le ha sido embargada y la tiene en su poder con el carácter de depositario judicial."*⁵² (Artículo 314, fracción I del CPEM).

De tal manera que esa limitación de propiedad es un verdadero gravamen que pesa sobre la cosa embargada sufriendo a partir de la traba, por lo tanto el depósito en poder del propio deudor o de un tercero es un acto posterior a la constitución del gravamen, y legalmente no puede confundirse con él; es decir, una es la traba y otra el depósito posterior.

Concretamente, si el embargo es una limitación que afecta a la cosa embargada; si el mismo produce una obligación *erga omnes*, de carácter negativo en cuanto que no puede ser desconocido; si la inscripción en el Registro Público, por ejemplo, va a confirmar la obligación general de respetar la prelación que deriva de la inscripción misma; si las obligaciones y derechos plurilaterales que origina el embargo surgen precisamente de la traba; si el depósito es un acto posterior, que sólo puede existir después de la

⁵² Op. Cit. P. 324.

traba y en función de ella; si ni el juez, ni el ejecutante, ni el ejecutado ni el depositario pueden disponer de la cosa embargada, mientras el embargo subsista, debemos determinar que se trata de un gravamen real aun cuando temporal, o sea, limitado al tiempo en que el proceso se resuelva definitivamente, bien sea por pago, o por remate o adjudicación.

El Depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, para su custodia y conservación y a restituirla en su individualidad cuando lo requiera el depositante.

El depósito está regulado en la legislación mexicana como un contrato oneroso y consensual, excepcionalmente gratuito, como en el depósito judicial, por cuyo efecto las partes adquieren las obligaciones y derechos aunque el objeto se haya entregado físicamente, a diferencia de otras legislaciones que lo regulan como un contrato real y gratuito.

Existen diversas especies de depósito, según se trate la materia que los regule, puede ser mercantil, administrativo, civil, o judicial.

Propiamente se emplean como sinónimo depósito y secuestro, pero dentro de la línea técnica jurídica es más adecuado aplicar la institución del secuestro, de acuerdo con la definición del Art. 2393 del CCEM "El secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quien deba entregarse". Ya que de la propia definición del Art. 2370 del CCEM, establece que "El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquél le confía para restituirla cuando la pida el depositante", Consecuentemente el depósito puede ser a la vez voluntario u obligatorio.

Lo que significa para Ignacio Galindo Garfias y Cecilia Licona Vite, que el término *depósito*, ni en el CPCDF ni en el CPEM, la significación de *contrato*, sino que se le da la connotación el acto mismo de poner algo en manos de alguien, concepto que no necesariamente implica un contrato, aunque en se le de el tratamiento de contrato, según el sentido de los artículos 2544 y 2398 de los CPCDF y CPEM, respectivamente.

Por lo que: *"La ley distingue el depósito en el sentido propio del término, y el secuestro. Este supone necesariamente un litigio sobre una cosa*

que se entrega a un tercero para que la guarde durante la substanciación de un proceso, hasta que se resuelva a quién ha de entregarse. Ambos, depósito y secuestro, tienen la característica de que una persona recibe una cosa ajena con la obligación de guardarla y restituirla; difieren, principalmente, por su ámbito, naturaleza y finalidad. Por el ámbito, el secuestro no recae sino sobre cosas litigiosas, es decir, que originan un litigio o una vía de ejecución; el depósito, en cambio recae sobre cosas no litigiosas. Por su naturaleza, el secuestro es convencional o judicial; el depósito siempre es convencional. Por su finalidad, en el depósito la custodia y conservación es el fin principal: el secuestro tiene por objeto asegurar y sustraer la cosa del poder de su poseedor actual; tales son los motivos que lo determinan para garantizar las resultas de un litigio o la efectividad de un derecho”.⁵³

El depósito o secuestro convencional es aquel por el cual los litigantes depositan la cosa litigiosa en poder de un tercero con el fin de devolverla al litigante que tenga derecho conforme a la sentencia. Art. 2395. “El secuestro convencional se verifica cuando los litigantes depositan la cosa litigiosa en poder de un tercero que se obliga a entregarla concluido el pleito, al que conforme a la sentencia tenga derecho a ella.”

En tanto que el depósito o secuestro judicial será aquel en que se constituye por decreto del juez sobre los bienes propiedad de uno de los litigantes con el fin de garantizar el cumplimiento forzoso de una obligación. Art. 2398 “Secuestro judicial es el que se constituye por decreto del juez”

El secuestro judicial se rige por las disposiciones del Código Procesal Civil para el Estado de México. En cuanto a las obligaciones derivadas del depósito éstas se regulan por el Código Civil, según lo ordena el Artículo 2399 del CCEM, que dice: “El secuestro judicial se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y, en su defecto, por las mismas del secuestro convencional.”

Si el arrendador desea que se embarguen los bienes del inquilino para garantizar el pago de las rentas vencidas, sus intereses y las costas del juicio, deberá solicitarlo en su escrito de demanda; por lo que en esa hipótesis desde el auto inicial puede decretarse el embargo de bienes.

⁵³ Galindo Garfias, Ignacio y Licona Vite, Cecilia.- Colaboradores del CODIGO CIVIL comentado, Tomo V.- Instituto de Investigaciones Jurídicas.- Unam. Miguel Angel Prrúa. Librero-Editor.- 1990.

O bien, desde la diligencia de requerimiento señalado, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas.

Lo anterior viene respecto a la distinción jurídica entre embargo y depósito queda confirmando por los artículos 851 en relación con el párrafo primero del 857 del CPCEM, que establecen, el primero: *"Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia del lanzamiento sin condenación en costas"* y el párrafo segundo del segundo precepto: *"Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado"*. Evitando de esta forma la condenación en costas y molestias del embargo

Esto es así, pues acertadamente Carlos Arellano García, expresa: *Frecuentemente se ha pensado que el juicio especial de desahucio sólo tiene por objeto obtener la desocupación de la localidad arrendada y no el pago de las rentas adeudadas. Esto no es así, si hay embargo de bienes, no será necesario promover posteriormente un juicio de pago de pesos, ya que pueden rematarse los bienes embargados en el juicio de desahucio, tal y como se desprende del segundo párrafo del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: 'El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, libarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude'"*.⁵⁴

Lo confirma la tesis de ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación siguiente:

"ARRENDAMIENTO, LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y DE PAGO DE RENTAS, NO SON CONTRARIAS.- "No puede decirse que la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando".⁵⁵

⁵⁴ Arellano García, Carlos.- Segundo Curso de Derecho Procesal Civil.- Ed. Porrúa, SA.- Segunda Edición Actualizada.- México, 1997. p.42 y 43.

⁵⁵ Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación. Tesis de Ejecutorias, 1917-1975.- Apéndice al

Aclarando que los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referentes al juicio especial de desahucio fueron derogados mediante decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.

4.2 NATURALEZA JURIDICA DE LA FIANZA.

GENERALIDADES.

La fianza está considerada como contrato llamados de *garantía*, es decir que nacen por la inseguridad del acreedor ante el riesgo de que el deudor no cumpla con sus obligaciones pactadas. No puede precisarse con exactitud la fecha en que estos contratos adquieren una connotación jurídica, aparentemente la fianza es el primer contrato de garantía por el cual un tercero se obliga a cumplir la obligación del deudor cuando éste no paga. En un principio la fianza se otorgó bajo la palabra dada por persona digna de fe en la que afirmaba que el deudor cumpliría con su obligación. Al parecer no bastó el aval moral del fiador y se buscó la asunción jurídica de la obligación de pago cuando el deudor principal quedara insolvente.

*“La obligación contraída por el deudor y el fiador no pareció suficiente para lograr ese objeto, especialmente porque la fianza se otorgaba por una persona cercana al deudor semejante en conducta y en condiciones económicas. De tal manera que si tanto el deudor como el fiador adolecían de los mismos defectos y condiciones económicas, se perdía el objetivo de la garantía”.*⁵⁶

Claramente expone el maestro Ramón Sánchez Medal, el origen del contrato de fianza, tipificándolo como un contrato de garantía, estableciendo que éstos son los que sirven directamente para asegurar al acreedor el pago de su crédito y para que confíen en el deudor quienes contacten con él.

Juzga que: *“Los contratos de garantía son de dos clases: unos de garantía ‘personal’ y otros de garantía ‘real’. Los contratos de garantía personal que históricamente aparecieron primero, tienden fundamentalmente a garantizar al acreedor el cumplimiento de la obligación, mediante el establecimiento o la creación de una pluralidad de deudores, de suerte que el riesgo que corre aquél, ya es menor, porque si el deudor principal no puede*

⁵⁶ Chirino Castillo, Joel.- “Derecho Civil III.- Contratos Civiles. Primera Edición.- Editado por Joel Chirino Castillo, México, 1986, p.229.

*pagar, queda la posibilidad de ir en contra de los demás codeudores. Este primer tipo de seguridad, lo proporciona el 'contrato de fianza'. "Los contratos de garantía 'real', producto histórico de una evolución posterior y más avanzada, remedian los inconvenientes de los contratos de garantía personal, ya que en éstos subsiste para el acreedor el peligro de no cobrar a causa de la insolvencia de todos los deudores, en tanto que merced a aquellos contratos, que son la prenda y la hipoteca, se afecta o grava un determinado bien del deudor".*⁵⁷

Naturaleza Jurídica, generalmente se estima que el contrato de fianza origina un derecho personal ya que para garantizar el cumplimiento de la obligación no es necesario señalar un bien concreto. Ya que en todo caso, el fiador deberá acreditar previamente a la celebración del contrato o en forma simultánea, su solvencia económica como un acto deliberatorio precontractual, sin señalar un bien específico para constituirlo en garantía, salvo el caso de la fianza judicial, pues por regla general: "*El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables.*" (Art. 2815 del CCEM).

Los tratadistas están de acuerdo en considerar que la fianza es un contrato por el cual una persona, llamada fiadora, distinta del deudor y del acreedor en una 'determinada' obligación, se obliga con este último a pagar dicha obligación, en caso de que el primero no lo haga.

Por lo tanto es un contrato de *garantía* y un contrato *accesorio*, en cuanto a que a su validez del mismo se encuentra en la fuerza de una obligación principal, ya existente o que puede nacer, cualquiera que sea la fuente de dicha obligación, puesto que la obligación principal puede dimanar de la ley, de una *resolución judicial*, de un delito, de un acto ilícito, de una declaración unilateral de voluntad o de otro contrato.

Respecto a la fianza, para encuadrarla dentro de su especie, se considera que existe: a) fianza convencional, b) fianza legal y c) fianza judicial. (Artículo 2647 del CCEM).

Fianza Legal y Fianza Judicial.- Lo que da origen a la fianza no sólo

⁵⁷ Sánchez Medal, Ramón. Op Cit. p.458.

puede ser de carácter contractual sino que se puede constituir también por ley o bien por decreto judicial, en el primer caso se le llama *fianza legal* y en el segundo *fianza judicial*.

*“La fianza legal y la fianza judicial se distinguen del contrato de fianza en cuanto a su forma de constitución, pero en todos los casos, la fianza deberá celebrarse por medio de un contrato entre el acreedor y el fiador. Cuando la garantía implique un depósito en numerario ante la autoridad judicial, se denomina fianza como sinónimo de caución; jurídicamente será un depósito con efecto prendario ya que no reúne las características del contrato de fianza”.*⁵⁸

Para otorgar la fianza legal y judicial se le imponen al fiador varios requisitos que por otra parte, no se exigen en el contrato de la fianza civil, así:

Capacidad económica: Debe tener bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad y de un valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga, excepto tratándose de instituciones de crédito. Y cuando la fianza sea para garantizar el cumplimiento de una obligación que no exceda de 500 pesos no se exigirá el anterior requisitos. La fianza puede ser substituida con prenda o hipoteca. (Art. 2702 del C.C.E.M.). Y cuando la fianza legal o judicial sea mayor de quinientos pesos deberá presentar certificado del Registro Público para demostrar que el fiador tiene bienes raíces suficientes para responder de su obligación. (Art. 2703 del CCEM).

“Esta primera clasificación no quiere decir que sólo la fianza convencional sea un contrato y la fianza judicial o la fianza legal no lo sean, sino que ello significa que en la fianza convencional no existe, antes de celebrar el contrato, ninguna obligación de otorgar la mencionada garantía personal, en tanto que en la fianza judicial o legal (2795), [Art. 2702 del CCEM en su inicio], antes de celebrar el contrato, existe ya la obligación de otorgar esa garantía personal, bien sea por una resolución judicial (p. Ej.: la fianza para la ejecución provisional de una sentencia apelada en ele efecto devolutivo, o la fianza para que surta efectos la suspensión en un juicio de amparo) o por una disposición de la ley (p. Ej.: la fianza que debe otorgar el deudor alimentista (317) la fianza que debe otorgar el tutor para administrar

⁵⁸ Chirino Castillo, Joel, Op. Cit. p. 243.

los bienes del incapaz... ”⁵⁹

Hay que considerar, finalmente, que existen contratos en que durante su ejecución exige la ley al deudor principal el otorgamiento de una fianza en determinados casos de peligro para su acreedor, como ocurre, con la compraventa, la renta vitalicia y la prenda. Por otra parte, en las obligaciones a plazo o de prestaciones periódicas como en el arrendamiento, aun cuando en el contrato no se le haya constituido, puede el acreedor exigir fianza a su deudor, cuando éste sufre menoscabo en sus bienes o pretende ausentarse del lugar donde debe hacerse el pago. (Art. 2655 del CCEM).

⁵⁹ Op. Cit. p. 459.

4.3 OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Se reconoce que el procedimiento de embargo comprende dos etapas o momentos esenciales: primero el auto o resolución que ordena el embargo, y segundo la diligencia de embargo.

El auto o resolución que ordena el embargo, o auto de exequendo (ejecutando literalmente) como también se le llama no sin cierta impropiedad, puede dictarse, según el caso, antes del juicio, al iniciarse éste o durante él, como una medida cautelar o providencia precautoria, o bien con motivo de la iniciación de un juicio ejecutivo. En estos supuesto el embargo tiene un carácter preventivo, cautelar o provisional y sus efectos quedan supeditados a lo que se resuelva en la sentencia definitiva. Tienen este carácter el llamado *embargo precautorio o secuestro provisional*. Artículos 235, 243-2244 y 249 del CPCDF, y 51, 559-560 y 565 del CPCEM. Y el embargo decretado como medida inicial en los *juicios ejecutivos*. Artículos 453 y 498 del CPCDF; y 639 y 857 del mismo ordenamiento procesal.

*“El auto o resolución que ordena el embargo puede dictarse dentro del procedimiento o vía de apremio, para tratar de lograr la ejecución coactiva de la sentencia de condena o de algún otro título ejecutivo; en este caso, el embargo tendrá carácter ‘definitivo, ejecutivo o apremiativo’”.*⁶⁰

Desde luego que en el caso del arrendamiento, es el que se realiza dentro de la vía de apremio, y que de acuerdo con la parte última del párrafo del artículo 563 del CPCDF y 857 del CPCEM este último expresa: *Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecho en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios*”, por lo que consideramos que veremos el embargo que se realiza dentro de la vía de apremio, al cual le son aplicables a cualquier tipo de embargo, resultando pertinente para los embargos provisionales, conforme al párrafo citado.

⁶⁰ Ovalle Favela, José.- Op. Cit. p. 295.

Recordemos respecto a éste último, párrafo que lo que quiere decir que al llevarse a cabo el embargo, los bienes embargados por el secuestro, deberán ser depositados, con los requisitos señalados para los depositarios, conforme al artículo 733 del CPCEM "*De todo secuestro se tendrá como depositario o interventor, según la naturaleza de los bienes que sean objeto de él, a la persona o institución de crédito que, bajo su responsabilidad nombre el ejecutante,...*

Conforme al artículo 2394 del CPCEM El secuestro es judicial o convencional. El primero es ordenado por un decreto o sentencia del juez; (art. 2398 del CPCEM); en tanto que el segundo, es libremente convenido por las partes (art. 2395 CPEM).

El secuestro convencional es un contrato que se caracteriza por la presencia de una controversia y por el interés de todas las partes en poner las cosas en manos neutrales para que sean restituidas, una vez aclarado el derecho, a quien corresponda; desempeña una función *cautelar*.

El Secuestro judicial, es un acto de autoridad, un acto procesal, es el *depósito* ordenado por el juez con motivo de un litigio, para asegurar ciertos bienes, es una medida cautelar. La doctrina general niega al secuestro judicial toda naturaleza contractual, porque en él no hay, en el sentido estricto de la palabra, un contrato; cuando el juez ordena el secuestro, no contrata con el depositario, sino que manda asegurar ciertos bienes, con motivo de un litigio. De donde se sigue si el secuestro judicial se debe regir por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, y solo en forma supletoria por el Código Civil del Estado de México.

Ahora bien, no es relevante el que en la práctica o disposiciones se atribuya la misma connotación a los términos *depósito* y *secuestro*, ya que si el secuestro -dicen algunos autores-, es el aseguramiento de la cosa litigiosa por medio del hecho material del depósito, si se trata de bienes corpóreos el aseguramiento puede consistir en diversos actos, tales como la notificación al deudor de un crédito, la intervención de un una negociación mercantil, la inscripción del aseguramiento en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, etc., que se rigen por las disposiciones del CPCEM, por las normas del Registro Público de la Propiedad del Estado de México; las normas de la administración de una empresa mercantil y en su caso por las aplicables supletoriamente al secuestro convencional.

Conforme al artículo 534 del CPCDF y 720 del CPCEM, cuando el deudor no se encuentre en su domicilio y se trate de juicio ejecutivo, se le dejará citatorio para hora fija dentro del día siguiente, y si no espera, se practicará la diligencia con persona que se encuentre en la casa o con el vecino más inmediato.

Consideramos conveniente, hacer un paréntesis, en cuanto el juicio especial de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, ya que mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, los artículos 489 a 499 fueron derogados.

Sin embargo, la iniciación de vigencia de esas derogaciones se difirieron por decreto publicado en *Diario Oficial* del 23 de septiembre de 1993.

Las disposiciones transitorias del decreto publicado en *Diario Oficial* del 21 de julio de 1993, fueron modificadas por el decreto publicado en *Diario Oficial* de 23 de septiembre de 1993 mismas que disponen lo siguiente:

"PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

"SEGUNDO. Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

"I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993

"II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean de uso distinto del habitacional, o

"III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

"TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993"

Consecuentemente el Título Decimosexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario requiere ser doble: 1) lo dispuesto en preceptos actuales que conservarán su vigencia hasta antes del 19 de octubre de 1998; y 2) lo dispuesto en los nuevos preceptos que estarán en vigor a partir del 19 de octubre de 1998 en lo general, pero que ya pueden aplicarse cuando se trate de inmuebles en las situaciones previstas en el artículo segundo transitorio establecido en Decreto publicado en *Diario Oficial* de 23 de septiembre de 1993.

Por consiguiente podemos distinguir los preceptos pertenecientes a una legislación anterior y nueva.

Primeramente sobreviven los artículos 489 a 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y deberá demandarse en juicio especial de desahucio la falta de pago de rentas, salvo lo dispuesto en los transitorios del Decreto publicado en *Diario Oficial* de 23 de septiembre de 1993.

Secundariamente, se han extinguido, por derogación, los artículos del 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles que regulan el juicio especial de desahucio en caso de falta de pago de rentas, por virtud de Decreto publicado en *Diario Oficial* de 21 de julio de 1993, aunque respecto del inicio de vigencia de la referida derogación deberá estarse a los preceptos transitorio del Decreto publicado en *Diario Oficial* de 23 de septiembre de 1993, ya que modificaron los transitorio del Decreto mencionado en primer término.

Actualmente en caso de embargo, con las disposiciones en los decretos, anteriormente mencionados, por falta de pago de rentas, no varía substancialmente el procedimiento en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, sea en el juicio de *controversia sobre arrendamiento inmobiliario*, o bien anteriormente en el *juicio especial de desahucio*, puesto que en todo caso actualmente, si se demanda 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 la corriente en el pago de las rentas pagadas y no haciéndolo se *embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas*, según el artículo 962 del CPCDF.

En el Estado de México, subsiste el juicio especial de desahucio, reglamentado en el Título Sexto, *Procedimientos Especiales*, Capítulo IV *Del desahucio*, de los artículos 848 al 858 de CPCEM

El artículo 857 del CPCEM dispone que al realizarse el requerimiento por el actuario o el ejecutor, se le debe requerir al inquilino, en los términos del artículo 849, embargándose bienes y se depositarán *bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado*.

Igualmente se hará lo mismo al ejecutarse el lanzamiento. Lo cual va de acuerdo con el artículo 721 del mismo código procesal, al establecer, que en caso no verificarse el pago, sea que la diligencia se haya o no entendido con el ejecutado, se procederá el embargo de bienes, en el mismo domicilio del demandado o en el lugar en que se encuentre los que han de embargarse.

En cuanto al señalamiento de bienes, se concede primero al ejecutado la oportunidad, el *derecho* dice el artículo 536 del CPCDF y 726 del CPCEM, de señalar los bienes que han de embargarse en caso de que se rehuse a hacerlo o esté ausente, la designación de los bienes a embargar le corresponderá al actor, según el conocimiento que tenga de los bienes, siguiendo el orden señalado en el artículo 725. No siendo necesario seguir ese orden en los casos que establece expresamente el artículo 728.

Ahora bien en cuanto a la parte medular de este subtema, referente a los depositarios, primeramente haremos referencia al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el cual en principio establece, que corresponde al ejecutante nombrar, bajo su responsabilidad, al depositario que se encargue de la custodia de los bienes embargados, mediante inventario.

Para mayor claridad textualmente dice: Art. 543 "De todo secuestro se tendrá como depositario a la persona que bajo su *responsabilidad* nombre el acreedor, pudiendo ser él mismo o el deudor, mediante *formal inventario*".

Lo que significa que no se le exige ninguna fianza ni comprobación de

poseer bienes raíces, como lo ordena el artículo 752 del CPCEM.

Para mayor claridad el Código de Procedimientos del Distrito Federal, sólo estable la responsabilidad del acreedor y de simple custodio el depositario, transcribimos los artículos 549, 550 y 551 de ese Ordenamiento procesal.

“Art. 549. Recayendo el secuestro sobre bienes muebles que no sean dinero, alhajas, ni créditos, el *depositario* que se nombre *sólo tendrá el carácter de simple custodio de los objetos puestos a su cuidado*, los que conservará a disposición del juez respectivo. Si los muebles fueren fructíferos, rendirá cuenta en los términos del artículo 557”.

“Art. 550 El depositario, en el caso del artículo anterior, *pondrá en conocimiento del juzgado el lugar en que quede constituido el depósito*, y recabará la autorización para hacer, en caso necesario, los gastos de almacenaje. Si no pudiere el depositario hacer los gastos que demande el depósito, pondrá esta circunstancia en conocimiento del juez para que éste, oyendo a las partes en una junta que se celebrará dentro de tres días, decrete el modo de hacer los gastos, según en la junta se acordare, o en caso de haber acuerdo, *imponiendo esa obligación al que obtuvo la providencia de secuestro.*”

“Art. 551. Si los muebles depositados fueren cosas fungibles, el depositario tendrá, además, *la obligación de imponerse del precio que en la plaza tengan los efectos confiados a su guarda*, a fin de que si encuentra ocasión favorable para la venta, lo ponga desde luego, en conocimiento del juez, con objeto que éste determine lo que fuere conveniente.”

En cuanto a bienes inmuebles, como finca urbana y sus rentas o sobre éstas únicamente, el depositario tendrá el carácter de administrador, con las facultades y obligaciones siguientes: Celebrar contratos de arrendamiento, con rentas que no sean menores al momento del secuestro; recoger las rentas en tiempo y forma; hará gastos ordinarios, como contribuciones y de conservación, servicios, etc.; pago de impuestos, manifestaciones y otros créditos, gravámenes, manifestaciones de ley, etc. (Art. 553 del mencionado Código procesal).

Tendrá el carácter de interventor, si el embargo y el secuestro se efectúa en una finca rústica o en una negociación mercantil o industrial, por lo que el depositario será mero *interventor* con cargo a la caja, vigilando la contabilidad y tendrá una serie de funciones, como inspección, vigilancia, hacer gastos de la negociación, depósito de numerario, etc. (Art. 555 CPCDF).

Por ello consideramos acertada lo que legisla al respecto el CPCDF, pues lo que prevalece es la responsabilidad civil, o penal en su caso, del depositario o del actor, según se desprende del artículo 560 del CPCDF “El depositario y el actor, cuando éste lo hubiere nombrado, son responsables solidariamente de los bienes”; pero en ningún caso le exige una fianza, salvo las excepciones expresas.

En tanto que es notoria la exigencia del CPCDF, al expresar en su Artículo 752:

“Todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes a juicio, para responder del secuestro, o en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe. La comprobación de poseer bienes raíces el depositario, o el otorgante de la fianza, se hará antes de ponerlo en posesión de su encargo”

Sin embargo repetimos, en el CPCDF no se establece para los depositarios el otorgamiento de fianza, así el artículo 543, dice: ***“De todo secuestro se tendrá como depositario a la persona que nombre el acreedor, bajo su responsabilidad, mediante formal inventario.”***

Se regulan tres excepciones: 1. El embargo de dinero o de créditos que se efectúa por una sentencia, ya que en este caso se hace entrega inmediata al actor en pago, el depósito se hará en la Nacional Financiera, guardándose el billete en el juzgado. 2. El secuestro de bienes que han sido objeto de embargo judicial anterior, siendo el depositario anterior el mismo de los embargos subsecuentes en tanto subsista el primero, a no ser que sea por reembolso por virtud de cédula hipotecaria, prenda u otro privilegio real, pues en este caso prevalecerá si el crédito que procede es de fecha anterior al primer secuestro y 3. El relativo a alhajas y demás muebles preciosos, siendo resguardados al efecto por una Institución señalada por la ley o en el Monte de Piedad.

A nuestro parecer, en el juicio especial de desahucio en el Estado de México, la persona que nombre el acreedor en este caso el arrendador como depositario de los bienes embargados, debe realizar un inventario de dichos bienes, los cuales el actuario que va a la diligencia, asienta en su acta que bienes fueron embargados y da fe pública de ello, pero no se le debe exigir al depositario la comprobación de poseer bienes raíces o de otorgar fianza, ésto último es lo más común en la práctica, y aunque se nombre persona distinta al arrendador como depositario, es el mismo arrendador que asume el gasto de otorgar dicha fianza.

Al respecto existe Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia que establece:

“DEPOSITARIO JUDICIAL, ACCIONES DEL.- “Si bien es cierto que el depositario judicial no adquiere la posesión a nombre propio, si la tiene en virtud de las funciones especiales que desempeña: y esta posesión la adquiere para tenerla como depositario a nombre de quien, en definitiva, venza en el juicio o de quien adquiera la propiedad de esos bienes, por razón del procedimiento que se siga en la vía de apremio; en esta condición, el depositario tiene personalidad legal bastante para, en ejercicio de sus funciones legítimas, ocurrir al amparo con el objeto de evitar un desposeimiento que, si bien no le afecta personalmente, sí es con menoscabo de sus funciones de depositario, y por consiguiente, en perjuicio de la persona, de momento indeterminada, a quien de modo definitivo habrá de corresponder, la indicada posesión.- Jurisprudencia 143. (Quinta época) Pág. 468. Sección primera, Volumen 3ª Sala. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965.”⁶¹

DEPOSITARIO JUDICIAL, ACCIONES DEL.

“Si bien es cierto que el depositario judicial no adquiere la

⁶¹ Obregón Heredia, Jorge.- “Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales”.- Comentado y concordado. Contiene: jurisprudencia, tesis y doctrina.-Librería de Manuel Prrúa, S.A. México, 1983. p. 349.

posesión a nombre propio, si la tiene en virtud de funciones especiales que desempeña, esta posesión la adquiere para tenerla como depositario a nombre de quien, en definitiva, venza en el juicio, o de quien adquiera la propiedad de esos bienes, por razón del procedimiento que se siga en la vía de apremio. En esta condición, el depositario tiene la personalidad legal bastante para, en ejercicio de sus funciones legítimas, ocurrir al amparo con el objeto de evitar un desposeimiento que, si bien no le afecta personalmente, si es con menoscabo de sus funciones de depositario, y por consiguiente, frente al juicio de la persona, de momento indeterminada, a quien de modo definitivo habrá de corresponder la indicada posesión." Jurisprudencia 344. Página 654. Actualización 1975.- Semanario Judicial de la Federación- Sexta Epoca.

Igualmente en la Tesis 1015 de la Suprema Corte de Justicia.

*"DEPOSITARIO, RESPONDE DE LOS ACTOS DE SUS AUXILIARES".- "El depositario puede valerse de auxiliares para el cumplimiento de su obligación de su custodia, pero responde de la culpa de éstos como de la propia. Por la naturaleza especial de su ocupación, los auxiliares o dependientes no necesitan poder otorgado por el depositario." Amparo directo 3893/52/1ª Sósimo Salas García. Febrero 25 de 1954. Unanimidad de 4 votos. 2ª Sala. Suplemento de 1956, Pág. 192. Semanario Judicial de la Federación."*⁶²

⁶² Obregón Heredia, Jorge. Op. Ci.t. p.350.

4.4 ESTUDIO DE LOS ARTICULOS 857 y 752 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.

Es necesario retomar algunas consideraciones fundamentales que se hicieron anteriormente en este trabajo, toda vez que los civilistas refiriéndose al desahucio, lo asimilan a dos significaciones: primero es el acto judicial de dictar sentencia de desahucio; y, también es lanzar o desalojar al inquilino o arrendatario venció en el juicio de desahucio.

Pero en la práctica forense, no siempre en todo juicio de desahucio se da la sentencia de desahucio, puesto que el inquilino puede pagar antes de la sentencia o bien, demostrar con excepciones, o comprobar que ha pagado, y finalmente, desocupar antes que se emita la sentencia.

Para el maestro Eduardo Pallares, juzga que: *"Al igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones, la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a quién el mismo sentido"*.⁶³

Hemos visto que una vez presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia acredite, con los recibos o con la copia sellada del escrito de ofrecimiento de pago, estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de que no lo haga, se le prevenga para que desocupe la finca arrendada dentro de *"treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de sesenta días si sirva para giro mercantil o industrial o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla..."*(art. 849 del CPCEM).

De tal forma que lo anterior nos ubica en que el desahucio en el contrato de arrendamiento de un inmueble, y fundamentalmente en casas

⁶³ Cit. Pos. Arellano García, Carlos.- Op. Ct. p. 34

habitación, sin embargo, conforme al Derecho Procesal vigente en el Estado de México, es aceptable determinar que la terminación de un contrato de arrendamiento, la rescisión del contrato de arrendamiento y el desahucio son instituciones jurídicas distintas, pues el desahucio está íntimamente relacionado a la falta de pago de rentas.

Así estamos de acuerdo que el desahucio es un juicio especial en el que el arrendador ejercita el derecho de acción con la pretensión de obtener la desocupación por el inquilino de un inmueble arrendado, por falta de pago de las rentas previstas legalmente, pudiéndose llegar hasta el lanzamiento.

Así pues, de acuerdo con los conceptos anteriores encontramos las características siguientes:

1. Es un juicio especial. Es un juicio porque el arrendador no puede hacerse justicia por sí mismo, pues requiere de la demanda ante la autoridad judicial a fin de obligar al inquilino a desocupar el inmueble arrendado.

Lo especial radica porque el legislador le ha dado esa condición que lo hacen diferente al juicio ordinario.

2. El arrendador ejerce su derecho de acción. Es decir el arrendador tiene el monopolio de la acción, porque el inquilino jamás será actor e incluso no da lugar a la reconvencción.

3. La pretensión es lograr la desocupación por el inquilino del bien arrendado. Pretensión porque en el juicio de desahucio caben variadas hipótesis que pueden frustrar tal desocupación, entre otras tenemos:

- a) El inquilino acredita haber pagado las rentas;
- b) El inquilino demuestra alguna excepción de fondo o de forma; (perentorias o dilatorias);
- c) El inquilino acredita haber consignado las rentas en que se pretende fundar su acción el arrendador;
- d) El inquilino paga antes de ser desahuciado;
- e) El inquilino desocupa voluntariamente, cuando lo cree conveniente, la localidad arrendada.

4. Por falta de pago de rentas previstas legalmente. En el medio

judicial, el juicio de desahucio tiene como único motivo eficiente en la probable falta de pago de rentas. Si la desocupación del local arrendado obedece a causa diferente como terminación del plazo convenido, rescisión por incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento, o terminación del contrato por manifestación de voluntad del propietario, no se demanda el desahucio.

5. Es de aclararse que a pesar de lo que indica este precepto, el lanzamiento no podrá llevarse a cabo con base en el requerimiento inicial, sino sólo con fundamento en la *sentencia definitiva* que, en su caso, se dicte.

En el mismo acto se debe emplazar al demandado para que, dentro del plazo de cinco días a exponer las excepciones que tuviere, parte última del artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

El artículo 853 del mismo ordenamiento dispone: "*En caso de que se opongán otras excepciones sólo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose a dar vista al actor por el término de tres días quien podrá, dentro de ese plazo, ofrecer pruebas*".

Si el arrendador solicita que se embarguen bienes del inquilino para garantizar el pago de las rentas adeudadas, sus intereses y las costas del juicio, deberá solicitarlo en el ocurso de su demanda. Por ello presuponemos que desde el auto inicial puede decretarse el embargo de bienes.

Así desde la diligencia de requerimiento que hemos mencionado, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, al tenor del artículo 857, que a la letra dice:

Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 (justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas), se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios.

Consecuentemente es aplicable el artículo 752 que a la letra dice

“Todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes a juicio, para responder del secuestro, o en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe. La comprobación de poseer bienes raíces el depositario, o el otorgante de la fianza, se hará antes de ponerlo en posesión de su encargo”

En cuanto a bienes inmuebles, como finca urbana y sus rentas o sobre éstas únicamente, el depositario tendrá el carácter de administrador, con las facultades y obligaciones siguientes:

Celebrar contratos de arrendamiento, con rentas que no sean menores al momento del secuestro; recoger las rentas en tiempo y forma; hará gastos ordinarios, como contribuciones y de conservación, servicios, etc.; pago de impuestos, manifestaciones y otros créditos, gravámenes, manifestaciones de ley, etc. (Art. 745 del CPCCEM).

Tendrá el carácter de interventor, si el embargo y el secuestro se efectúa en una finca rústica o en una negociación mercantil o industrial, por lo que el depositario será mero *interventor* con cargo a la caja, vigilando la contabilidad y tendrá una serie de funciones, como inspección, vigilancia, hacer gastos de la negociación, depósito de numerario, etc. (Art. 745 CPCCEM).

De tal forma que el último párrafo del artículo 857 del CPCCEM, establece que al darse el embargo en los supuestos del artículo 849 del mismo Ordenamiento procesal, en el sentido de que: *“Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios”*.

Consecuentemente nos remitimos al comentado artículo 752 del CPCCEM, en cuanto a que: *“Todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes, a juicio del juez, para responder del secuestro o, en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe.”* Y agrega en su último párrafo *“La comprobación de poseer bienes raíces el depositario, o el otorgante de la fianza, se hará antes de ponerlo en posesión de su encargo.”*

Consideramos injusta la disposición al solicitarle bienes raíces o fianza, puesto que en la mayoría de los casos se rehusa a ser depositario, sobre todo por la designación que haga el actor, ya que si tuvo que recurrir a la vía judicial, lo fue por la falta de pago de rentas, además cubrirá los gastos del juicio, y por último al designar depositario éste debe garantizar por esos medios de los bienes secuestrados, la de su responsabilidad, no bastando como lo establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, de su responsabilidad solidaria del actor.

Pero sabemos que en la práctica es el mismo arrendador quién exhibe la fianza, lo cual repetimos es injusto, ya que el arrendador ya ha tenido un menoscabo en su patrimonio por la falta de pago de rentas por parte del arrendatario, aunado muchas veces al incumplimiento de pago de otros servicios como es la luz y el teléfono, que en ocasiones de éste último dejan deudas exorbitantes.

Puesto que es suficiente, en ese sentido lo establecido por el artículo 751, que ordena: ***“El depositario o interventor y el ejecutante, cuando éste lo hubiere nombrado y fuere persona distinta del deudor, serán solidariamente responsables de los actos que ejecutare aquél, en el ejercicio de su encargo. Cuando el depositario fuere el mismo deudor, la responsabilidad será exclusivamente suya”***.

Finalmente, ha sido causa de verdaderas controversias y dificultades prácticas, el embargo que prevé el artículo 857 del C.P.C.E.M., pues el actor sólo podrá embargar bienes cuando demande tanto la desocupación por falta de pago como el pago mismo de las rentas en el mismo libelo.

En otra forma, el embargo no puede trabarse por falta de acción que funde la traba y depósito respectivo, si se hace ese embargo como precautorio y menos cuando se haga al ejecutarse el lanzamiento, pues no habrá sentencia que condene al pago de cantidad alguna, si el actor no la demanda.

Además que no hay artículo expreso dentro del juicio especial de desahucio que indique el remate de los bienes embargados.

Por otra parte, en los términos del artículo 782 del Ordenamiento procesal del Estado de México al expresar: ***“Antes de fincado el remate, puede el deudor librar sus bienes, si paga en el acto lo sentenciado”***.

Complica el artículo 857, pues si en este juicio no puede haber sentencia que condene al pago de pesos, ¿cómo se van a rematar bienes embargados?. Si antes del remate, en el supuesto del primer precepto citado, el inquilino paga no obstante que ya fue lanzado ¿no se lleva a cabo ese remate que carece de base jurídica, o sea una sentencia?. Será la jurisprudencia y la práctica de los tribunales las que den respuesta a estas interrogantes, o lo más probable, que la letra de ese artículo sea letra muerta ante la imposibilidad jurídica de aplicarla.

4.5 PROPUESTA DE REFORMAS.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, y estimando que debe existir equidad en los procedimientos, los artículos que hemos analizado no corresponden a la realidad actual, pues la relación que existió entre arrendador y arrendatario cuando el legislador emitió el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en esta materia, era otra por lo que en el juicio especial de desahucio se ve en desventaja al arrendador.

Por ello bajo los siguientes razonamientos consideramos:

I.- En el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que a la letra dice:

*Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 (justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas), se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios.**

Y el artículo 752 del Código en comento menciona que: *Todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes, a juicio del juez, para responder del secuestro o, en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe... "*

Consideramos que del artículo 857, debe reformarse y suprimir el párrafo último, en lo relativo a que el depositario debe llenar los requisitos que exige el Código; ya que con ello se obliga al depositario a que otorgue fianza, para que el arrendador pueda embargar bienes propiedad del arrendatario, dicha fianza en ocasiones no se puede pagar, ya que es el mismo arrendador quién la paga, provocando con esto un mayor menoscabo en su patrimonio.

Al proponer que se suprima el último párrafo del artículo 857, en

cuanto a los requisitos que debe cumplir el depositario, no se quiere que el depositario no cumpla con sus obligaciones señaladas por la ley, sino que no otorgue fianza en juicio y se asemeje a un juicio ejecutivo en cuanto al embargo.

II.- Respecto al embargo de bienes en el juicio especial de desahucio, estimamos que los bienes secuestrados no sólo deben de ser únicamente para cubrir el pago de rentas debidas, sino que también se pudiera cubrir el pago de todos los servicios, como son el de energía eléctrica y teléfono entre otros.

Así al rematar los bienes embargados, con su producto se podría pagar diversos adeudos que tenga el arrendatario con el arrendador.

Ya que de no hacerlo, implica pedir copias certificadas del contrato de arrendamiento que obra en autos e iniciar otro segundo juicio llamado pago de pesos.

Lo antes mencionado va en contra de lo que señala nuestra Carta Magna específicamente en su artículo 17, que establece que la administración de la justicia debe ser pronta, completa e imparcial.

III.- Por otra parte en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en lo referente al desahucio, en el capítulo respectivo no hay artículo expreso que indique que los bienes embargados en este juicio podrán ser rematados, por lo que cada litigante interpreta lo que puede corresponder a derecho.

Esto ha motivado también que en múltiples ocasiones los arrendatarios desocupan los inmuebles arrendados, llevándose las cosas de su propiedad ya embargadas.

IV.- Por otra parte cabe mencionar que si el juicio especial de desahucio no pudiera ser reformado con las propuestas ya señaladas, se podría optar el seguimiento del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en cuanto a la materia de arrendamiento inmobiliario.

Ya que con las Reformas del 21 de julio de 1993, que Reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos

Civiles para el Distrito Federal, el juicio especial de desahucio es derogado de la legislación del Distrito Federal, quedando el juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario, lo que ha ayudado a una simplificación administrativa que influye en la vivienda del Distrito Federal.

CAPITULO QUINTO

CONCLUSIONES

PRIMERA.- A la caída de Roma, los pensamientos de los post-glosadores del derecho y de la filosofía religiosa de la Edad Media, continuaron con la influencia de los jurisconsultos romanos. En Francia surgió el Código de Napoleón, en donde se reglamento dos especies de arrendamiento: el de cosa y el de obra. De la legislación francesa, se maneja que el derecho del arrendatario es un derecho real, otros opinaron que era un derecho personal, o bien que era un derecho especial de naturaleza mixta con características de real o personal. Consideramos que se trata de un derecho personal con características especiales dado que el arrendamiento, a tomado un aspecto más social, lo que lleva a restringir los derechos del arrendador, lo que no implica de ningún modo que se transforme en un derecho real.

SEGUNDA.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Es así, porque económicamente el arrendamiento tiene la función económica de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza creada.

TERCERA.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, contiene dos procedimientos para dirimir las controversias de arrendamiento inmobiliario: el juicio ordinario civil, en el cual se pide la terminación o la rescisión del contrato de arrendamiento, y el juicio especial de desahucio, el cual se inicia por incumplimiento al pago de las rentas.

CUARTA.- El artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, señala que el arrendador puede embargar del arrendatario bienes bastantes para cubrir las pensiones rentísticas que adeuda, llevándose previamente los requisitos acerca de los depositarios, por lo que esto exige al arrendador depositar fianza suficiente antes de realizar dicho embargo, esto último no se considera justo, ya que el arrendador ha sufrido un detrimento en su patrimonio por la falta de pago de rentas y probablemente de algunos servicios como son los de la luz y el teléfono, por lo que se propone se reforme este artículo en el sentido de que si bien es cierto se deba designar depositario, no por esto deba otorgar fianza, porque en este caso quién la otorgará será el mismo arrendador.

QUINTA.- El embargo de bienes en el juicio especial de desahucio, estimamos que los bienes secuestrados no sólo deben ser únicamente para cubrir el pago de las rentas debidas, sino que en el mismo juicio exista la posibilidad de pedir el pago de otros adeudos como son el de la luz y el teléfono y no hacer otro juicio de pago de pesos, que origina más gastos y tiempo perdido para el arrendador.

SEXTA.- El juicio especial de desahucio en el Estado de México, va en contra de lo que señala nuestra Carta Magna en especial en su artículo 17, en cuanto que la administración debe ser pronta, ya que al no haber artículo expreso que señale que se pueden rematar los bienes embargados, muchas veces ocasiona que se retrase el juicio.

SÉPTIMA.- Si el juicio especial de desahucio en el estado de México, no se pudiera reformar con las propuestas mencionadas, puede optarse por el seguimiento de lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo relativo a la materia de arrendamiento inmobiliario.

OCTAVA.- Con las reformas del 21 de julio de 1993, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el juicio especial de desahucio es derogado, quedando el juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario que ha ayudado a una simplificación administrativa.

B I B L I O G R A F Í A.

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo, Teoría General del Contrato, Editorial Porrúa, 1986.
- 2.- Aguilar Carbajal, Leopoldo, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, 1980.
- 3.- Alcalá Zamora, Niceto, Proceso, Autocomposición y Autodefensa, 2a. Edición UNAM, México 1989.
- 4.- Arellano García Carlos, Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, Segunda Edición Actualizada, México 1997.
- 5.- Becerra Bautista José; El proceso Civil en México, Editorial Porrúa, 12a. Edición, México 1990.
- 6.- Benitez Treviño, Humberto, Filosofía y Praxis de la Procuración de Justicia, Editorial Porrúa, México 1994.
- 7.- Bravo González Agustín y Bravo González, Beatriz, Segundo Curso de derecho Romano, Editorial Porrúa, México 1996.
- 8.- Couture, Eduardo, Fundamentos de Derecho Procesal Civil, 4a. Edición, Editorial De Palma, Argentina, 1982.
- 9.- Díaz Bravo, Arturo, Contratos Mercantiles, Editorial Harla, México 1994.
- 10.- Enciclopedia de México, Tomo VIII, Director José Rogelio Alvarez, Impresora Mexicana S.A. de C.V., México 1988.
- 11.- Gómez Lara , Cipriano; Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, Sexta Edición 1994.
- 12.- Medina Cervantes, José Ramón, Derecho Romano, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, UNAM, Editorial Harla, México 1987.

13.- Muñoz, Luis y Castro Zavaleta, Salvador, Comentarios al Código Civil, Tomo II, Editorial Cárdenas, México 1980.

14.- Ovalle Favela, José, Derecho Procesal Civil, 5a. Edición, Editorial Harla, México 1994.

15.- Petit, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Época, México 1977, Tomo I.

16.- Salvat. Enciclopedia del Hogar, Tomo V, Editorial Salvat, Panplona España, 1978.

17.- Sánchez Medal, Ramón; De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa 14a. Edición, México 1995.

18.- Treviño García, Ricardo; Los Contratos Civiles y sus Generalidades, Serie Jurídica, 5a. Edición, 1997.

19.- Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México 1994.

LEYES Y CÓDIGOS

1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Sista, México 1997.

2.- Código Civil del Estado de México, Editorial Sista, México 1997.

3.- Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, Editorial Sista, México 1997.

4.- Código Civil del Distrito Federal Editorial Sista, México 1997.

5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal Editorial Sista, México 1997.

6.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada, Barajas Montes de Oca, Santiago y Madrazo, Jorge, Colaboración, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México 1994.

7.- Código Civil del Distrito Federal comentado, Galindo Garfias Ignacio y Licona Vite Cecilia, Colaboradoeres Tomo V, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Editorial Porrúa 1990.

8.- Código Civil comentado, colaboradores Galindo Garfias, Ignacio y Licona Vite, Cecilia, Tomo V, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Miguel Angel Porrúo Librero, Editor, 1990.