



875209

# UNIVERSIDAD VILLA RICA

FACULTAD DE DERECHO  
ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M.

28  
Lej.

## ANALISIS JURIDICO A LA AUTORIZACIÓN DE AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE VERACRUZ

TESIS

Que Para Obtener el Titulo de  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

NORA HILDA PONCE CASTRO

Director de Tesis

LIC. SAUL G. HERNANDEZ VALDES

Revisor de Tesis

LIC. MARCOS EVEN TORRES ZAMUDIO

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Boca del Río, Ver.

259932

1998



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

## ÍNDICE

### INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO I

#### ANTECEDENTES

1. Fuentes del Derecho.....	01
1.1. Concepto de Fuente del Derecho.....	02
1.2. Clasificación de las Fuentes del Derecho.....	03
1.2.1. Fuentes Históricas.....	05
1.2.2. Fuentes Reales.....	07
1.2.3. Fuentes Formales.....	08
1.2.3.1. La Ley.....	10
1.2.3.2. La Jurisprudencia.....	23
1.2.3.3. La Costumbre.....	25
1.2.4. Otras Fuentes.....	27

### CAPÍTULO II

#### OBLIGACIONES

2. Concepto de Obligación.....	33
2.1. Elementos de las Obligaciones.....	36
2.2. Efectos de las Obligaciones.....	40
2.3. Incumplimiento de las Obligaciones.....	42
2.4. Fuentes de las Obligaciones.....	44
2.4.1. Contratos.....	46

**CAPÍTULO III**  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

<b>3. Contrato de Arrendamiento.....</b>	<b>55</b>
<b>3.1. Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento.....</b>	<b>57</b>
<b>3.2. Elementos del Contrato de Arrendamiento.....</b>	<b>57</b>
<b>3.3. Terminación del Contrato de arrendamiento.....</b>	<b>62</b>

**CAPÍTULO IV**  
**JUICIO DE DESOCUPACIÓN**

<b>4. Generalidades.....</b>	<b>82</b>
<b>4.1. Juicio de desocupación.....</b>	<b>83</b>
<b>4.2. Juicio de Arrendamiento.....</b>	<b>87</b>
<b>4.3. Ejecución de sentencia.....</b>	<b>90</b>
<b>4.4. Autorización de auxilio de la fuerza pública....</b>	

**CAPÍTULO V**  
**CONCLUSIONES**

<b>5. Generalidades.....</b>	<b>106</b>
<b>5.1. Conclusiones.....</b>	<b>111</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>115</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente estudio denominado "Análisis Jurídico A La Autorización De Auxilio De La Fuerza Pública En Materia De Arrendamiento En El Puerto De Veracruz", abarca diversos temas de análisis que permitirán determinar los puntos mas importantes que son tomados en cuenta para poder llevar a cabo la ejecución de una orden de lanzamiento mediante el auxilio de la fuerza pública, y analizaremos como es que a través de una serie de trámites burocráticos, no establecidos en ley, se retarda la ejecución de una sentencia en la que el principal fin que se persigue es la entrega física y material de un bien inmueble.

Cabe hacer mención que el proceso que analizaremos no es exclusivo de la materia de arrendamientos, sino que se aplica de igual forma cuando se pretende la entrega material de un inmueble debido a que fue obtenida la propiedad del mismo en virtud de una adjudicación en audiencia de remate o bien por haber concluido un comodato, sin embargo en el presente estudio solo nos abocaremos al área de la desocupación producto o resultado de la terminación de un contrato de arrendamiento.

Para efecto de poder llegar a puntos de vista que fueran en su mayoría objetivos, recurrimos no solo a información bibliográfica, sea jurídica o doctrinal, sino que se manejó un estudio de campo en las dependencias de Gobierno del Estado de Veracruz, que se ven involucradas en el referido procedimiento a fin de tener un punto de vista mas real de los elementos que son tomados en cuenta para lograr la autorización del auxilio de la fuerza pública.

Iniciaremos el análisis de este tema con un estudio detallado de los orígenes del **derecho** lo que en el argot jurídico denominamos fuentes del Derecho, describiendo, paso a **paso** como se ha dado en el transcurso del tiempo que la costumbre se puede convertir en **ley**, después de pasar por un proceso legislativo previamente determinado, con lo que **podremos** formar una idea de cuales son las principales fuentes del Derecho, si es que son **varias** o bien el determinar cual es la verdadera fuente de Derecho reconocida en nuestro **sistema** jurídico.

Para finalizar el primer capítulo analizamos el concepto de la Circular como fuente **de Derecho**, con el fin de establecer hasta que punto resulta ser este medio aplicable frente a **una ley** propiamente dicha.

En seguida, en el segundo capítulo del presente trabajo establecemos uno de los **principales** elementos surgidos de una ley, es decir, la obligación, como efecto propio de los **derechos** que toda persona jurídica goza, señalamos las fuentes que dan origen a estas **obligaciones**, las diversas obligaciones que se dan en nuestro sistema, así como los efectos **que** estas producen y dando mayor importancia a este apartado ya que veremos lo que **establece** la ley para los casos en que los individuos se niegan a cumplir voluntariamente con **las** obligaciones que le corresponden.

### III

Sin embargo, en este capítulo comentamos la principal de las fuentes de las obligaciones, y al decir esto, nos referimos a los Contratos, cualesquiera que sea su naturaleza jurídica, ya que como mencionamos en el capítulo tercero en la actualidad se dan infinidad de modalidades dependiendo de las necesidades que va teniendo la sociedad, y que día a día van aumentando.

Así mismo, a pesar de la complejidad de contratos que se generan, es claro observar que uno de los mas socorridos sigue siendo el contrato de arrendamiento, al cual nos referimos ampliamente en el capítulo tercero, y en este especial apartado es donde tratamos de distinguir a parte de los elementos que lo integran, los efectos que genera el incumplimiento de alguna de sus cláusulas, principalmente, la falta de pago de las rentas por parte del inquilino o arrendatario, lo que lógicamente lleva al propietario o administrador del inmueble a requerir el cumplimiento, llevándolo a la vía judicial idónea.

Y resulta ser en este momento cuando inicia la tarea de los juristas a fin de que establezcan un proceso que permita al propietario del bien inmueble, entrar nuevamente en posesión del bien, tratando de que esto se de la forma mas expedita y justa para ambas partes, sin embargo en la actualidad no se da así, debido no al juicio en si, sino a que como señalamos en el capítulo cuarto existen infinidad de trámites burocráticos que deben llevarse a cabo antes de dar cumplimiento a la solicitud de auxilio de la fuerza pública que realiza el Juzgador que conoce del juicio ordinario civil de desocupación, el cual ve limitada su acción

debido a la intervención de poderes que se da para la ejecución de este tipo de sentencias en las cuales es requerida la fuerza pública del Estado, la cual se encuentra al mando del Gobernador del Estado a través de la Dirección General de Seguridad Pública, siendo directamente autorizada por la Secretaría General de Gobierno, es decir que en este tipo de asuntos tiene amplia intervención el Poder Ejecutivo del Estado, lo cual se viene dando a partir de la Circular No. 8 de fecha 18 de julio de 1970 signada por el Lic. Aureliano Hernández Palacios, quien en esa fecha fungía como Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Veracruz, y fue a través de este medio que determinó un trámite administrativo para aprobar la SOLICITUD DE AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA QUE REALIZAN LOS JUZGADORES.

Principalmente alrededor de esta circular es sobre lo que versa nuestro estudio ya que como veremos la misma a pesar de resultar inconstitucional, ha sido ejecutada por muchos años, por lo que al concluir el presente estudio estaremos en posibilidad de determinar que el procedimiento establecido por la misma solo tiende a proteger a los inquilinos dejando en estado de indefensión a los propietarios violando su derechos de propiedad, garantía celosamente vigilada por nuestra Carta Magna.



## CAPÍTULO I

### ANTECEDENTES

1. Fuentes del Derecho.
  - 1.1. Concepto de Fuente del Derecho
  - 1.2. Clasificación de las Fuentes del Derecho
    - 1.2.1. Fuentes Históricas.
    - 1.2.2. Fuentes Materiales.
    - 1.2.3. Fuentes Formales
      - 1.2.3.1. La Ley.
      - 1.2.3.2. La Jurisprudencia
      - 1.2.3.3. La Costumbre.
    - 1.2.4. Otras Fuentes.

## CAPÍTULO I

### ANTECEDENTES

#### 1. FUENTES DEL DERECHO

A través de este capítulo determinaremos el grado en que se jerarquizan las fuentes del Derecho, pero especialmente las del Derecho Procesal Civil, lo anterior es con el fin de determinar a que grado pueden suplirse o complementarse las fuentes del Derecho entre si, o de que manera puede una desplazar a la otra, pero no podemos llegar a ello, sin que primero entendamos el concepto de fuente en su sentido general.

Al dar una conceptualización gramatical, diremos que es aquel principio, causa u origen del que procede una cosa, de donde surge y emana un conocimiento, un acto o un fenómeno. Pero, aunque al parecer el concepto de fuente es muy sencillo de comprender, al momento de aplicarlo resulta en algunas ocasiones complicado de distinguir, ya que muchas veces se confunde la causa con el efecto, y llegamos a perder la perspectiva en cuanto a poder determinar donde termina una y donde inicia la otra, es decir, donde termina la fuente y donde empieza el acto o fenómeno resultado de esa fuente, y

esto no solo se da en el sentido general de este concepto sino que también, al momento de tratar de definir las fuentes del derecho o fuentes jurídicas.

### 1.1 CONCEPTO DE FUENTE DEL DERECHO

Al hablar de fuentes del derecho debemos entender que buscamos donde y como ha nacido una disposición jurídica o un conjunto de éstas, donde ha nacido el derecho, razón por la cual algunos tratadistas consideran como única fuente del derecho al proceso legislativo en sí, y para otros es todo aquel medio por el cual se establece la norma jurídica, sin embargo opinamos que cualquier fenómeno no puede ser considerado como fuente o por lo menos no fuente jurídica, así como tampoco pueden ser jerarquizadas de igual forma todas las fuentes del derecho, suponiendo sin conceder que el derecho tuviera mas de una fuente, por que siempre nos encontraremos con actos o sucesos que serán de mayor importancia y trascendencia que otros, ahora bien, antes de dar un concepto de lo que pudiera considerarse como fuente del derecho debemos mencionar lo que es el derecho, a lo que señalaremos que es *aquel conjunto de normas que regula la conducta externa del individuo en un determinado tiempo y espacio, por*

lo que en consecuencia en nuestra opinión, fuente del derecho o FUENTE JURÍDICA en sentido-estricto será AQUEL ACTO ATRAVES DEL CUAL SURGEN LAS NORMAS JURÍDICAS QUE INTEGRAN EL DERECHO ESCRITO.

## 1.2 CLASIFICACIÓN DE LAS FUENTES DEL DERECHO.

Es lógico que al investigar de donde surge o nace el derecho, nos encontremos con innumerables fuentes, según los diversos criterios ya sea de legisladores o de estudiosos del derecho, sin embargo para algunos autores, la única fuente jurídica es la voluntad del legislador, pero esta resulta insuficiente, si se trata de analizar aisladamente, ya que para llegar a ésta deben conjugarse otros elementos para poder determinar el nacimiento del derecho.

Es verdad que la norma jurídica, resulta ser el medio por el cual se exterioriza el derecho, pero esta norma nace como consecuencia de un proceso, una serie de datos históricos, reales y formales que le dan vida, razón por la cual es imposible considerar solo a la voluntad del legislador como fuente única del derecho, sin tomar en cuenta los factores

económicos, políticos, religiosos, costumbres, etc., que influyen de manera determinante en el surgimiento del derecho de cada época.

Ante este gran cúmulo de elementos que generan el derecho, es necesario hacer una clasificación, y esta tarea ha sido motivo de trabajo de muchos autores como es el caso del Lic. Trinidad y García quien distingue entre FUENTES FORMALES Y FUENTES RACIONALES, y precisamente dentro de estas últimas engloba a las razones de convivencia, de justicia, de historia, que constituyen la base para la elaboración de una norma. Para Carnelutti, las fuentes del derecho son LA LEY, LA COSTUMBRE, EL USO, EL REGLAMENTO, EL CONTRATO COLECTIVO, LA SENTENCIA COLECTIVA DE LOS MAGISTRATURA DEL TRABAJO, LAS ORDENANZAS DE LAS CORPORACIONES, LAS SENTENCIAS Y LOS CONTRATOS. Es claro observar que para este autor, todo aquel acto productor de una disposición general y obligatoria, sin importar el ente que la genere, constituirá derecho y por lo tanto, la considerara como una fuente jurídica. Así también el Lic. Celestino Porte Petit, llega a clasificarlas en FUENTES FORMALES, REALES O SUSTANCIALES, DE PRODUCCIÓN Y DE COGNICIÓN O CONOCIMIENTO, y hace una subclasificación dentro de las segundas, es decir, dentro de las fuentes reales, di-

vidiéndolas en racionales o perennes e históricas o variables; y dentro de las de conocimiento encierra a las que pueden ser escritas o no escritas y a las mediatas e inmediatas.

De las anteriores clasificaciones podemos concluir que hay diversa formas de clasificar las fuentes ya sea por lo que generan, como lo generan y para que lo generan, sin embargo consideramos que la clasificación que mayor importancia tiene para nosotros es la que analiza a las fuentes desde un punto de vista objetivo y general, tomando en consideración factores del presente como del pasado, o bien la calidad de las personas de quienes emana, etc., razón por la cual resulta de mayor importancia analizar la clasificación que divide a las fuentes en: **HISTÓRICAS, REALES Y FORMALES.**

### 1.2.1 FUENTES HISTÓRICAS

Al definir este tipo de fuente, comprendemos que se trata de todo aquel medio material que sirve para conocer el derecho que estuvo en vigor en el pasado, es decir, todo aquel documento por el cual conocemos el derecho que tuvo

aplicación en la antigüedad, no solo de nuestro país sino también de otros países y que de alguna forma influyen en el nacimiento de nuestro Derecho.

Cabe hacer mención que dentro de esta fuente, encontramos lo que se considera la máxima manifestación del derecho antiguo, es decir, el Derecho Romano, que además resulta ser fuente histórica no solo de nuestro país sino también de muchos otros países del mundo contemporáneo, y el cual podemos conocer a través de los manuscritos de las Instituciones de Gayo, del manuscrito de Florencia del Digesto, de los pasajes de Cicerón que permiten conocer fragmentos de las Doce Tablas, las cuales son consideradas como las primeras leyes que iniciaron el largo camino de derecho escrito.

Para concluir diremos que las fuentes históricas, son los medios materiales que nos permiten conocer el derecho que estuvo vigente en el pasado, entendiendo por medio material, los libros, documentos, papiros e inscripciones que contengan el texto de una ley o conjunto de leyes de cualquier época o tiempo atrás. Sin embargo consideramos que esta fuente solo sirve al derecho de manera indirecta y solo con efectos prácticos de investigación documental para llegar a formar derecho.

### 1.2.2 FUENTES REALES.

Al hablar de fuentes reales o materiales nos referimos a los acontecimientos o situaciones sociológicas que han dado lugar a determinadas medidas jurídicas, o mas bien que han determinado el contenido de dichas normas.

El Lic. García Maynes nos conceptualiza de alguna manera lo que para él es una fuente material del derecho, al decir que son "Aquellos factores y elementos que determinan el contenido de las normas" (1) , sin embargo esta definición no nos resulta muy clara ya que nunca nos dice a que factores o elementos se refiere, por lo que, deducimos, que una fuente real, esta constituida por las distintas situaciones o razones que el legislador debe tener presente para dar vida a la ley, como son los motivos de orden económico, social y cultural de un lugar relacionándolos con las personas a quienes la ley se va a aplicar, es decir, los motivos de convivencia social que toma en cuenta el legislador en un momento histórico y lugar determinado, todo esto constituye la materia misma de la ley.



### 1.2.3 FUENTES FORMALES

Ahora nos toca referirnos a las fuentes formales, las cuales en nuestro sistema jurídico resultan ser las de mayor importancia.

Al hablar de fuente formal nos abocamos a la forma de creación jurídica de las normas, es decir, la mecánica de creación estructural de las normas e instituciones jurídicas.

El análisis de la fuente formal carece de toda consideración de tipo económico, político o social, y como su nombre lo indica, mediante este tipo de fuentes solo se realiza un estudio de las formas de creación de las normas jurídicas, para que lleguen a ser formalmente válidas y vigentes.

También se entiende por fuente formal aquellos medios que darán nacimiento al derecho propiamente dicho.

Mediante esta fuente el derecho surge a la vida jurídica externa a través de procedimientos que lo hacen concretizarse en una regla jurídica con fuerza obligatoria general, es decir, que gracias a este tipo de fuente el derecho se

hace palpable a todos los sujetos mediante la forma de norma jurídica.

El Lic. García Maynes la define a la fuente formal como "Procesos históricos de manifestación de las normas jurídicas".

Dentro de este tipo de fuente encontramos a: LA LEY, LA JURISPRUDENCIA, LA COSTUMBRE, EL REGLAMENTO, e incluso para algunos las circulares, que en este pequeño estudio trataremos de enfocarnos a analizar debido a la importancia que tiene al considerar a ésta última como verdadera fuente de derecho y de que manera algunos jurisconsultos tratan de ponerla por encima de la ley.

Ahora bien, estas fuentes formales son consideradas por algunos autores, solo como etapas del proceso de creación del derecho y para otros son en estricto sentido el derecho mismo.

#### 1.2.3.1. LA LEY

Para poder llegar al verdadero significado o conceptualización de la ley, debemos de analizar aunque de manera

breve y concreta el proceso legislativo que sigue para poder llegar a considerarse una ley.

Este proceso no puede realizarse por el capricho del Estado sino que se funda en lo que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le permite y solo a aquellos a quienes se lo permite, ya que como sabemos el Estado se encuentra formado por tres poderes el PODER LEGISLATIVO, EL PODER EJECUTIVO Y EL PODER JUDICIAL, y ninguno de ellos a menos que la ley expresamente se lo permita puede realizar funciones que le correspondan a cualquiera de los otros dos, sin embargo las funciones que asume el Estado se pueden clasificar desde dos puntos de Vista o Criterios:

- a) El Criterio Material es decir el criterio que determina que la función es legislativa ejecutiva o judicial, solo tomando en cuenta la naturaleza intrínseca del acto sin tomar en consideración el órgano o poder del cual emana.
- b) El criterio Formal se da cuando se toma en cuenta el órgano que lo realiza, sin preocuparse por el acto en sí mismo, es decir que las funciones son formalmente administrativas, legislativas o judiciales según que estas estén

atribuidas al poder legislativo, administrativo o judicial.

Normalmente coinciden el carácter formal y material de las funciones y así nos encontramos con que las funciones que materialmente tienen naturaleza legislativa, administrativa y judicial, corresponden respectivamente a los poderes legislativo, ejecutivo y judicial.

Pero excepcionalmente puede no existir esa coincidencia y encontrarse funciones que materialmente son administrativas o judiciales atribuidas al poder legislativo, de la misma manera que los otros dos poderes tienen, entre sus funciones, algunas por naturaleza no debieran corresponderles si se mantuviera la coincidencia del criterio formal con el material.

Además, siendo la regla general que coincida el carácter formal con el carácter material, para que un poder realice funciones cuya naturaleza sea diferente en sustancia de las que normalmente le son atribuidas, debe existir una excepción expresa en el texto constitucional, es decir, que dicha actuación solo será legal cuando la ley de manera clara así lo determine, ya que a contrario de el principio que

regula a la población "lo que no se encuentra prohibido, está legalmente permitido" en el caso de los poderes del Estado o directamente de las autoridades toda actuación debe forzosamente estar previamente determinada en la ley.

En este capítulo solo analizaremos lo referente a la función legislativa en sus dos puntos de vista, tanto el formal como el material, y mas adelante señalaremos aspectos importantes de la función administrativa y jurisdiccional en sus dos aspectos.

La función legislativa formal es aquella que realiza el Estado por conducto de los órganos que de acuerdo con el régimen constitucional forman el Poder Legislativo.

En nuestro país la función legislativa formal es la que realiza el Congreso de la Unión, compuesto por la Cámara de Diputados y de Senadores, esto es a nivel federal, por que a nivel local el Poder Legislativo lo conforman las legislaturas de los Estados, la legislatura local del Estado de Veracruz se integra según lo dispuesto en el artículo 46 de la Constitución para el Estado de Veracruz Llave, por 40 Diputados de los cuales veinticuatro son uninominales (elección

popular) y dieciséis son plurinominales (representación proporcional).

Con lo anterior nos queda claro el hecho de que cualquier acto que emane del Poder Legislativo tendrá el carácter de ley o decreto, por lo que en consecuencia y tomando en cuenta el punto de vista material, la función legislativa material será realizada por cualquiera de los tres poderes de la unión pero que tengan como resultado un acto cuya naturaleza sea la de crear, modificar o extinguir una situación jurídica general, es decir cuando el Poder Ejecutivo da vida a un reglamento, o el Poder Judicial dicta una sentencia, en cualquiera de estos actos ambos poderes desempeñan una función legislativa pero material, ya que solo aquel acto emanado del poder legislativo considerado formalmente y materialmente legislativo tendrá la fuerza y la obligatoriedad necesaria para poderse denominar LEY.

El proceso legislativo se encuentra dividido en varias etapas perfectamente delimitadas en las cuales participan fundamentalmente el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo, a estas etapas se les conoce como: iniciativa, discusión, aprobación, sanción, promulgación, publicación e iniciación de la vigencia, y se dice que solo cuando se ha cumplido con

esta mecánica o secuencia se puede hablar de una ley formal y materialmente válida y vigente.

El fundamento legal de este proceso lo encontramos en los artículos 71, 72 y 89 fracción I de la Constitución Política de nuestro país, los cuales nos señalan lo siguiente:

"Art. 71.- El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

I. Al Presidente de la República.

II. A los Diputados y Senadores del Congreso de la Unión, y

III. A las Legislaturas de los Estados.

Las iniciativas presentadas por el Presidente de la República, por las Legislaturas de los Estados o por las diputaciones de los mismos, pasaran desde luego a comisión. Las que presentaren los Diputados o Senadores se sujetaran a los trámites que designe el reglamento de debates."

"Art. 72.- Todo proyecto de ley o decreto, cuya resolución no sea exclusiva de alguna de las cámaras, se discutirá sucesivamente en ambas, observándose el reglamento de debates sobre la forma, intervalos y modo de proceder en las discusiones y votaciones:

- A.** Aprobado un proyecto en la cámara de su origen, pasará para su discusión a la otra. Si esta lo aprobare, se remitirá al Ejecutivo, quien, si no tuviere observaciones que hacer, lo publicará inmediatamente.
- B.** Se reputará aprobado por el Poder Ejecutivo todo proyecto no devuelto con observaciones a la Cámara de su origen, dentro de diez días útiles; a no ser que corriendo este término, hubiere cerrado el Congreso o suspendido sus sesiones, en cuyo caso la devolución deberá hacerse el primer día útil en que el Congreso esté reunido.
- C.** El proyecto de ley o decreto desechado en todo o en parte por el Ejecutivo, será devuelto, con sus observaciones, a la Cámara de su origen. Deberá ser discutido de nuevo por ésta, y si fuese confirmado por las dos terceras partes del número total de votos, pasará otra vez a la Cámara revisora. Si por ésta fuera sancionado por la misma mayoría, el proyecto será ley o decreto y volverá al Ejecutivo para su promulgación.
- Las votaciones de ley o decreto serán nominales.
- D.** Si algún proyecto de ley o decreto fuese desechado en su totalidad por la Cámara de revisión, volverá a la de su



origen con las observaciones que aquella le hubiese hecho. Si examinado de nuevo, fuese aprobado por la mayoría absoluta de los miembros presentes, volverá a la Cámara que lo desecho, la cual lo tomara otra vez en consideración, y si lo aprobare por la mayoría, pasara al Ejecutivo para los efectos de la fracción a); pero si la reprobare, no podrá volver a presentarse en el mismo período de sesiones.

E. Si un proyecto de Ley o decreto fuese desechado en parte, o modificado, o adicionado por la Cámara revisora, la nueva discusión de la cámara de su origen versará únicamente sobre lo desechado o sobre las reformas o adiciones, sin poder alterarse en manera alguna los artículos aprobados. Si las adiciones hechas por la Cámara revisora fuesen aprobada por la mayoría absoluta de los votos presentes en la cámara de su origen, se pasara todo el proyecto al Ejecutivo para los efectos de la fracción a). Si las adiciones o reformas hechas por la Cámara revisora fueren aprobadas por la mayoría en la Cámara de su origen, volverán a aquella para que tome en consideración las razones de esta, y si por mayoría absoluta de votos presentes se desecharen en esta segunda revisión dichas adiciones o reformas, el proyecto, en lo que haya sido aprobado por ambas cámaras se pasara al Ejecutivo para los efectos de la

fracción a). Si la Cámara revisora insistiere, por la mayoría absoluta de votos presentes, en dichas adiciones o reformas, todo el proyecto no volverá a presentarse sino hasta el siguiente período de sesiones, a no ser que ambas cámaras acuerden por la mayoría absoluta de sus miembros presentes, que se expida la ley o decreto solo con los artículos aprobados y que se reserven los adicionados o reformados para su examen o votación en las sesiones siguientes.

F. En la interpretación, reforma o derogación de las leyes o decretos se observaran los mismos trámites establecidos para su formación.

G. Todo proyecto de ley o decreto que fuese desechado en la Cámara de su origen, no podrá volver a presentarse en las sesiones del año.

H. La formación de las leyes o decretos puede comenzar indistintamente en cualquiera de las dos Cámaras, con excepción de los proyectos que versaren sobre empréstitos, contribuciones o impuestos, o sobre reclutamiento de tropas, todos los cuales deberán discutirse primero en la cámara de Diputados.

I. Las iniciativas de leyes o decretos se discutirán preferentemente en la Cámara en que se presenten, a menos que transcurra un mes desde que se pasen a la comisión dictaminadora sin que esta rinda dictamen, pues en tal caso el mismo proyecto de ley o decreto puede presentarse y discutirse en la otra cámara."

"Art. 89.- Las facultades y obligaciones del Presidente, son las siguientes:

I. Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia."

De acuerdo a lo que observamos en lo dispuesto por el artículo 71 Constitucional la facultad de presentar iniciativas de ley no es un derecho que asista a cualquier ciudadano sino que esta se encuentra otorgada únicamente al jefe del Ejecutivo Federal, los Diputados y Senadores del Congreso de la Unión y por ultimo a las Legislaturas de los Estados, con lo cual nos damos cuenta de la importancia con que cuenta una ley desde el momento en que surge, al establecerse que solo personas que se encuentran debidamente prepara-

das y sabedoras de las situaciones económicas, políticas, culturales y sociales de todo el país, sean las que se encarguen de crear los proyectos de ley que estén acordes con esta realidad.

Ahora bien, una vez estructurada la propuesta de ley, llámesele iniciativa o proyecto pasará a ser presentada formalmente a alguna de las dos cámaras que conforman el Congreso de la Unión (Cámara de Diputados o de Senadores indistintamente excepto cuando se trate de los asuntos a que se refiere el inciso h del artículo 72 de la nuestra Carta Magna, y que en párrafos anteriores transcribimos, en los cuales la discusión iniciará en la Cámara de Diputados por ser esta cámara la elegida y representante directa del pueblo), a la cual se le denominara cámara de origen, y en esta se discutirá y aprobará, si así lo consideran una vez que se determine, a juicio de los miembros de la cámara (Diputados o Senadores), que esta nueva propuesta cumple con los requisitos legales, que si es acorde con la realidad o bien que al estudiar las consecuencias que pudiese tener al ser aplicada a la sociedad al momento de ser promulgada, consideraron que iba a resultar benéfica para el desarrollo social, cultural, político o económico del país.

Una vez que es aprobado el proyecto en la cámara de origen pasara a la otra Cámara (Cámara revisora), la cual de la misma forma que la anterior volverá a analizar el proyecto de ley y llegado el momento la aprobará; hecho que sea lo anterior al haber sido aprobado el proyecto por ambas cámaras pasara con el representante del Poder Ejecutivo, a fin de que la apruebe o rechace ejerciendo su derecho de veto (facultad otorgada por la constitución federal al jefe del Ejecutivo, en virtud de la cual puede rechazar total o parcialmente un proyecto de ley, que haya sido aprobada por el Congreso, pero que sólo puede ejercer una sola vez con el mismo proyecto), a esta etapa del proceso se le conoce como sanción, y una vez que la ley ha sido sancionada, el mismo Ejecutivo la promulgara dotándola de fuerza obligatoria con el reconocimiento formal que se le da a la ley que ha sido aprobada conforme a derecho y que debe ser obedecida por todos aquellos ciudadanos que se encuentren en la situación jurídica que la misma prevé, desde que ésta es publicada a través de los medios oficiales de información como son la Gaceta oficial del Estado y el Diario Oficial de la Federación, en dicha publicación se expresara claramente el contenido de dicha ley, a quienes va a ser aplicable y cuando iniciara su vigencia ya sea que se marque específicamente el día y mes (sistema sincrónico) o bien que señale que será

vigente a partir del tercer día siguiente a su publicación (sistema sucesivo).

Al analizar este proceso nos damos cuenta que no sólo interviene la voluntad del Legislador sino que además también la del Ejecutivo, ya que su facultad no esta limitada a presentar iniciativas de ley sino también debe sancionar o vetar un proyecto de ley o decreto, en caso de que a su juicio no reúna los requisitos que la propia Constitución le establece, con lo cual nos queda claro la importancia y trascendencia que tiene una ley sobre las diversas fuentes del Derecho, llámese jurisprudencia, reglamento o decreto, nunca por ninguna causa van a poder ser superiores ni ir mas allá de lo que establece una ley ni mucho menos contradecir a la misma ya que al analizar este proceso nos enteramos de que las leyes sea cual sea su naturaleza llevan en su formación varias etapas de análisis y estudio que va mas allá de cualquier proceso ordinario de formación.

Dicho lo anterior nos queda claro el hecho de que toda ley debe ser una norma jurídica impuesta por la autoridad constitucionalmente facultada y de acuerdo con el procedimiento establecido por la Constitución, pero no hemos hablado aun de lo que debe contener esa norma para considerarse

jurídica, ya que de antemano sabemos que existen diversos tipos de normas, las llamadas de carácter moral, las sociales, y religiosas pero que estas no pueden equipararse en importancia con las jurídicas por lo cual cabe hacer mención de las características que distinguen a unas de las otras.

Y al hablar específicamente de las Jurídicas de las cuales es nuestro tema de estudio diremos que estas deben ser primordialmente: OBLIGATORIAS, ya que ante todo deben ser respetadas y acatadas por los entes sociales a quienes se aplican, ya que de suceder lo contrario el sujeto se haría merecedor de una sanción que impone la misma ley, es decir, la aplicación de la ley no se encuentra condicionada a la voluntad de los particulares, sino que ésta depende de la misma ley; GENERALES, lo cual significa que va a ser aplicable a todos los sujetos destinatarios de su supuesto y por último es la ABSTRACCIÓN con que cuenta por el hecho de que está elaborada para ser aplicada e impuesta en un número indeterminado e imprevisible de casos concretos, sin que su aplicación signifique su agotamiento o disminución de su obligatoriedad o vigencia.

Dicho lo anterior podemos concluir que una ley en estricto sentido será "LA NORMA JURÍDICA GENERAL, OBLIGATORIA

Y ABSTRACTA QUE ES IMPUESTA POR LA AUTORIDAD CONSTITUCIONAL-  
MENTE FACULTADA Y DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECI-  
DO POR LA PROPIA CONSTITUCIÓN" y solo este tipo de ley va a  
ser considerada como fuente de Derecho.

#### 1.2.3.2. LA JURISPRUDENCIA

En los países de derecho escrito como el nuestro, la legislación tiende a la satisfacción de las necesidades jurídicas y sociales de la población mediante la creación de nuevas instituciones o el perfeccionamiento de las ya existentes, pero con el transcurso del tiempo, al aplicar la ley, los legisladores se van percatando de las llamadas lagunas jurídicas, debido a que en algunas disposiciones jurídicas carecen de claridad o bien porque las mismas resultan insuficientes en razón de que la sociedad evoluciona y resulta que lo que ayer era totalmente adecuado a la realidad y llenaba todas las expectativas de la misma, ahora resulta obsoleto, por lo cual es necesario la creación de un sistema de interpretación que pueda determinar el alcance y contenido de la voluntad del legislador al crear una norma jurídica a través del tiempo sin que este sistema tenga el carácter



rigorista de la propia ley, razón por la cual se crea la jurisprudencia.

Al definir a la jurisprudencia podemos decir que la constituyen el conjunto de principios y doctrinas contenidos en las decisiones de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en pleno o bien en salas y así también de aquellas que se pronuncien en los Tribunales Colegiados de Circuito y que son pronunciadas en forma reiterada, constante y en sentido uniforme, el fundamento legal de su existencia lo encontramos en el artículo 94 de nuestra Carta Magna al establecer en su párrafo quinto que dice: "... La ley fijara los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los tribunales del poder judicial de la federación sobre la interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales y tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, así como los requisitos para su interrupción y modificación..." y también en los artículos 192, 193, y 193 Bis de la Ley de Amparo. Lo que en conclusión determinan estos artículos es que constituirán jurisprudencia cinco resoluciones (Ejecutorias) que pronuncie la Suprema Corte de Justicia de la Nación ya sea en pleno o en salas o por los Tribunales Colegiados de Circuito, en un solo sentido, no interrumpidas por otra en contrario y que sean aprobadas por

lo menos por 14 ministros cuando sesiona en pleno o 4 ministros integrantes cuando sesionan en sala, y por unanimidad de votos cuando se trate de tribunales colegiados de circuito, y además que sea relativa a la interpretación de la Constitución, leyes federales o locales, y a los tratados internacionales celebrados por el Gobierno Mexicano, lo cual constituirá una tesis jurídica sostenida por las cinco ejecutorias.

Ahora que nos referimos a la jurisprudencia como fuente formal del derecho, hablamos de aquella que suple lagunas de la ley y no a la que simplemente interpreta el sentido de la misma, ya que cuando en su texto se notan deficiencias, los Ministros que integran la Suprema Corte definitivamente al crear la jurisprudencia respecto de una ley ya sea federal o local esta creando dentro de esta nuevos elementos que la enriquecerán, creando así un nuevo derecho.

#### 1.2.3.3. LA COSTUMBRE.

Como señalamos anteriormente, nuestro país es de derecho escrito, razón por la cual, la costumbre va a ser considerada en muchas ocasiones como de menor importancia, pero inde

pendientemente de esto, muchas de nuestras leyes le conceden un papel especial al otorgarle obligatoriedad, aunque claro no todo tipo de costumbre va a considerarse fuente jurídica, ya que solo serán consideradas como tales aquellas que cuenten con el reconocimiento expreso o tácito del Estado, ya sea que se lo hayan otorgado a través de cualquiera de sus órganos legislativos, jurisdiccionales o administrativos, los cuales como mencionamos le otorgan fuerza obligatoria a ciertos usos o formas de comportamiento que siempre y cuando éstas no contravengan al derecho escrito, es decir que esta fuente al igual que la jurisprudencia solo serán creadoras del derecho cuando existan lagunas u omisiones dentro de la propia ley, y en el caso específico de la costumbre jurídica ésta solo será fuente cuando la propia ley así lo determine, por lo que esta fuente solo será de carácter secundario y nunca podrá superar a la ley ni mucho menos contravenirla, lo anteriormente señalado tiene su fundamento en el artículo 11 del Código Civil Vigente en el Estado de Veracruz mismo que dice "Será inaplicable la costumbre cuando exista ley que regule el caso".

Nos damos cuenta entonces que en sistemas jurídicos eminentemente de derecho escrito como el nuestro, la costumbre no constituye propiamente una fuente de derecho, en virtud de que necesita el amparo de una ley para hacer posible su existencia en la vida jurídica, es decir su nacimiento esta condicionado.

Como comentamos al iniciar el presente capítulo, es fácil confundir lo que es una fuente y cual es el resultado de esta, es decir, cual es el derecho, a lo cual concluimos en decir específicamente, que la fuente es la ley y no el proceso legislativo que la crea; la jurisprudencia es la fuente y no lo son las discusiones y acuerdos que la integran; la norma consuetudinaria (costumbre jurídica) es la fuente y no el proceso de formación, y por lo tanto el derecho será el conjunto de prerrogativas pertenecientes al individuo y de los cuales puede aprovecharse o aventajar el individuo respecto de sus semejantes en el ejercicio de su actividad y las cuales se originan precisamente en las fuentes formales de Derecho Mexicano.

#### 1.2.4. OTRAS FUENTES

Para algunos autores no solamente consideran la existencia de las tres fuentes formales del derecho que acabamos

de analizar, sino que otorgan esa calidad al REGLAMENTO, LOS PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO Y A LAS CIRCULARES.

Comenzaremos analizando lo que es el reglamento, la doctrina ha considerado que al definir el reglamento como un conjunto de normas jurídicas generales, abstractas e impersonales se podría confundir con el concepto que anteriormente dimos de ley, sin embargo esto no sucede así ya que para la creación de los reglamentos intervienen otros órganos diversos de los creadores de las leyes como son los órganos de administración y en ocasiones por los órganos jurisdiccionales, razón por la cual carecen del carácter de Ley", es decir que materialmente pueden ser consideradas ley, pero, por el órgano que las crea no son consideradas así, es decir que el reglamento es un acto materialmente legislativo pero formalmente puede ser judicial o administrativo según se trate del poder que lo emita ya sea el Judicial o Ejecutivo.

Cabe hacer mención que los reglamentos por lo general son de tipo administrativo y que la facultad para expedirlo le esta conferida al Poder Ejecutivo Federal por el artículo 89 fracción primera de la Constitución.

Por lo anteriormente señalado podemos decir que el reglamento es de categoría inferior a la ley y que este solo va a tener como fin crear las medidas necesarias para poner en ejecución los preceptos legales, pero nunca podrá ir mas allá de lo que establece la ley de la cual surge, por lo que se afirma que puede existir ley sin reglamento pero nunca existirá reglamento sin ley.

El reglamento solo es un medio de aplicación o interpretación del derecho ya existente.

Por lo que hace a los PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO, el doctor Galindo Garfis, los define como "aquellos conceptos fundamentales que pueden ser conocidos mediante inducciones sucesivas, coordinando las normas o preceptos que regula una institución jurídica hasta llegar, objetivamente por abstracción, a encontrar esos conceptos, o, ideas centrales que presiden y dan vida y sentido a cada institución". Lo cual viene a significar que son criterios o ideas fundamentales de un sistema jurídico determinado que se presenta en la forma concreta del aforismo y cuya eficacia como norma supletoria de la ley, depende del reconocimiento ex-

preso del legislador para ser aplicable, como sucede por ejemplo en lo señalado en el artículo 14 Constitucional "... que en los Juicios de orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley y a falta de esta se fundara en los principios generales de derecho...", es decir, que estos no serán aplicables si no están previstos de manera expresa en la ley, lo cual nos hace concluir que igual que el reglamento no pueden ser fuente de derecho, debido a que requieren de la existencia de una ley para que estos tengan valor jurídico en tal caso la ley es la fuente del reglamento y de los principios generales de derecho.

Podemos concluir que los Principios Generales de derecho son aquellos principios rectores de un sistema jurídico determinado que aunque no están expresamente consignados en él, se deducen sin embargo, de ese propio sistema, ya que son su fuente de inspiración y su base de sustentación.

Y por último analizaremos a las CIRCULARES, de las cuales podemos decir que son disposiciones de orden interno de cada Secretaría, para la aplicación de una disposición administrativa de distinta naturaleza que la de los reglamentos, ya que estos últimos solo pueden ser expedidos por el repre-

sentante del Poder Ejecutivo, y las circulares pueden ser expedidas por cualquier tipo de funcionario público que tenga subordinados a los cuales tenga que hacer cumplir sus determinaciones, es decir que en realidad su función es como un medio de información de alguna orden o disposición, que resulta ser obligatoria solo para los empleados o funcionarios de cierta dependencia de gobierno a quienes se dirige.

Además la circular no contiene normas de carácter jurídico, sino solo simples explicaciones dirigidas a los funcionarios, principios técnicos o prácticos que aseguren el buen funcionamiento de la organización administrativa, sin embargo, debido a que estas son expedidas por cualquier director de alguna dependencia pública se ha abusado de ellas por lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación dictó la Tesis Jurisprudencial que sostiene:

"CIRCULARES, NO SON LEYES. Las circulares no pueden ser tenidas como leyes, y los actos de las autoridades que se fundan en aquellas importan una violación a los artículos 14 y 16 constitucionales.

PRECEDENTES:

Quinta Época:



Tomo VII, pág. 1137. Amparo en revisión. Arias vda. de Ramírez Crispina. 27 de septiembre de 1920. Unanimidad de 8 votos. En la publicación no aparece el nombre del ponente.

Tomo XVII, pág. 1113. Amparo en revisión. Sánchez Aldana Antonio. 27 de octubre de 1925. Unanimidad de 9 votos. En la publicación no aparece el nombre del ponente.

Tomo XVIII, pág. 75. Amparo en revisión. Gómez Ochoa y Cía. 12 de enero de 1926. Unanimidad de 8 votos. En la publicación no aparece el nombre del ponente.

Tomo XIX, pág. 1115. Recurso de súplica. Arch José. 20 de diciembre de 1926. Unanimidad de 8 votos. En la publicación no aparece el nombre del ponente.

Tomo XIX, pág. 1217. Corcuera Hermanos, Sucre. 20 de diciembre de 1926. Unanimidad de 8 votos. En la publicación no aparece el nombre del ponente.

Con esto queremos decir que las circulares no contienen derechos ni mucho menos obligaciones para los particulares por carecer de carácter general y obligatorio, ya que solamente se trata de una comunicación escrita que generalmente es interpretativa de los textos contenidos en los reglamentos o en las leyes y además que ésta solo es aplicable u obligatoria para el personal del área competencial del director de la dependencia que la expidió.

Por lo general cuando nos referimos a una circular, hablamos de alguna instrucción que da un órgano superior de la administración pública a sus subordinados en relación con los servicios que le están encomendados.

Por todo esto concluimos que tampoco a las circulares les podemos dar la categoría de fuente de derecho ya que ni siquiera crean derechos de forma secundaria, sino que solo son un medio de interpretación o comunicación entre los que integran la administración pública, sin que estas circulares sean exteriorizadas como obligaciones o derechos para la gobernados razón por la cual tampoco le podemos conceder una jerarquía equivalente a la de la ley, ni mucho menos puede superarla, ya que de hacerlo se estará violando, como señala la jurisprudencia anteriormente transcrita, los artículos 14 y 16 constitucional.

Ya para finalizar el presente capítulo concluiremos que solo la ley, la jurisprudencia y la costumbre deben considerarse en ese orden jerárquico como verdaderas fuentes de derecho aunque a nuestra consideración, cambiaría el orden al señalar primero a la costumbre como fuente de derecho ya que la ley antes de nacer, se da precisamente a la observación que hace el legislador no solo de las necesidades de la po-

blación a quienes se va a aplicar, sino de las costumbres de ésta, claro que este orden solo es en atención a la temporalidad, porque sin lugar a dudas la fuente jurídica de mayor importancia y trascendencia es la LEY y ésta no puede ser superada ni contrariada por ninguna jurisprudencia, costumbre, reglamento, ni mucho menos circular.

CAPÍTULO II  
OBLIGACIONES

- 2. Concepto de Obligación
- 2.1. Elementos de las Obligaciones.
- 2.2. Efectos de las Obligaciones.
- 2.3. Incumplimiento de las Obligaciones.
- 2.4. Fuentes de las Obligaciones.
- 2.4.1. Contratos.

## GUÍA DE CITAS BIBLIOGRÁFICAS

1) Eduardo García Maynes/ Introducción Al Estudio Del Derecho/ Cuadragésima segunda edición /Editorial Porrúa S.A. México 1991./ pág. 51.

## CAPÍTULO II

### OBLIGACIONES

#### 2. CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.

En el derecho romano el concepto de obligación viene del latín *Obligatio onis*, lo encontramos no en el *corpus iuris*, sino hasta las instituciones de Justiniano al definir las como: "*El iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicui solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura*" (La obligación es un vínculo jurídico por el cual quedamos constreñidos a cumplir, necesariamente de acuerdo con el derecho a nuestra comunidad política) (1). Este concepto a pesar de que nos deja algunas lagunas, nos marca sin embargo, dos elementos muy importantes como lo es el que toda obligación es necesariamente un vínculo jurídico y en el segundo elemento es el hecho de que este vínculo no solo se da entre dos personas sino entre tres, es decir, dos particulares, (un deudor y un acreedor) y un Estado, es decir, un Estado legal que sancionara esta relación tripartita.

La obligación consiste en un vínculo jurídico que nos constriñe en la necesidad de pagar alguna cosa conforme a las leyes de nuestra ciudad. (2)

El significado de la palabra obligación es gramaticalmente muy amplio. Todos los deberes (lo mismo los morales que los sociales y los jurídicos) se pueden designar también como obligaciones. Estar sometido a un deber es "estar obligado". Ahora bien, en derecho civil, por obligación entendemos, el derecho que nace de una relación jurídica entre dos personas determinadas, en donde una puede exigir de la otra una prestación, un hecho o una abstención.

Las obligaciones civiles son aquellas que se caracterizan por representar un interés privado exclusivo, constituir vínculos de naturaleza transitoria y poderse hacer efectiva en los casos de incumplimiento por medio de un equivalente obtenido del deudor (3), es decir, que el moderno concepto de la obligación civil no es el mismo que tenían los jurisconsultos romanos, pues hay que reconocer que en ciertos aspectos la influencia del derecho no ha sido un obstáculo para que se produzcan notable cambios en esta materia.

En el curso mismo de la historia del Derecho Romano es notoria la transformación que experimenta el concepto de obligación civil en el sentido de una objetivación progresi-

va, de signo contrario al carácter acentuadamente subjetivo que tuvo originariamente.

El derecho de obligaciones es estudiado por los civilistas desde un punto de vista objetivo y subjetivo, definiéndolo en el primer sentido como parte del derecho civil que tiene por objeto las relaciones emanadas del derecho de crédito y en el segundo, como el complejo de facultades y deberes derivados de este mismo derecho.

La palabra obligación en la esfera de lo jurídico (en el orden Civil) se emplea a veces como equivalente a la de deber, sin embargo se puede hacer una correcta distinción entre estos dos términos y de antemano señalar que deber y obligación no son sinónimos, el deber se refiere a un orden moral y la obligación aunque puede tener un fondo moral pertenece siempre al orden jurídico.

En la actualidad, la obligación es considerada fundamentalmente, como una relación jurídica patrimonial en la que la prestación es el elemento primordial, dada la posibilidad legal de la transmisibilidad de la misma, ampliamente admitida en el derecho contemporáneo, contrariamente a lo que sucedía en Roma.



## 2.1. ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES.

Al hablar mas claramente de lo que podemos considerar como una obligación, no debemos pasar por alto, en lo que consistirá tal obligación, es decir, cual será el objeto de la obligación, a lo que cabe decir que toda obligación va a consistir en un dar, hacer o no hacer, es decir, realizar una prestación positiva (Dar o Hacer) o negativa (No hacer), y cualquier acto que tenga por objeto una de estas acciones, estaremos hablando de una obligación ya sea que este dar sea de una cosa, dinero, etc., o este "hacer" se traduzca en ejecutar cualquier acción, incluso se podría dar el caso de que alguna obligación tuviese por objeto una prestación de indole moral o social en lugar de ser simplemente patrimonial.

Sin embargo para autores como Colín y Capitant, sostienen, que los objetos de la obligación no solo consiste en un dar, hacer o no hacer sino que subdivide la obligación de dar, para decirnos que existe la de pagar una suma de dinero o entregar una cosa creando cuatro tipos de objetos consistentes en pagar una suma de dinero, entregar una cosa ejecutar un hecho o abstenerse de ejecutarlo, y lo que únicamente

hace este autor es desmembrar la obligación de dar, al decirnos de manera específica un ejemplo de lo que pudiese llegar a consistir este tipo de obligación al darle un sentido patrimonial.(4) En el derecho Francés se equiparaba la obligación con el Crédito considerado desde el punto de vista económico, sin embargo al apoyarnos en este concepto nos añadiríamos a la corriente de Bonnacasse y de muchos mas que no creen en la existencia de obligaciones que no sean cuantificadas en dinero y que limitan a la obligación solo con un valor patrimonial. Bornease llega a concretizar mas la definición de obligación al explicarnos que "El derecho de crédito (obligación) es una relación jurídica en virtud de la cual una persona (acreedor) tiene el poder de exigir de otro(deudor) la ejecución de una prestación determinada ya sea positiva o negativa y susceptible de valorización pecuniaria".(5)

Como podemos ver, este autor considera que aquella que no sea susceptible de valorización pecuniaria no será considerada como una obligación, entendiendo que el elemento primordial de su definición se encuentra en este punto lo cual pensamos es erróneo ya que como mencionamos anteriormente pueden existir prestaciones cuyo valor mas que patrimonial es meramente social o moral y no por eso dejan de ser una

obligación jurídica, por lo que llegamos a concluir que los objetos de las obligaciones se concretizan en tres acciones básicas en un DAR, un HACER y un NO HACER

Ahora bien, siguiendo con el análisis de este concepto, nos toca referirnos a ese vínculo jurídico del cual nos habla Justiniano, sin antes dejar de señalar que en la definición romana efectivamente el deudor estaba vinculado al acreedor y no solo en lo referente a su persona, sino también su libertad y patrimonio, por lo que en caso de incumplimiento, el poder jurídico podía llegar a la coacción sobre la persona misma del deudor, sometiéndolo a pagar con trabajos forzados o incluso privarlo de su vida. Ahora bien en el derecho moderno este término dejó de utilizarse debido a su contenido demasiado estricto ya que el concepto de obligación en la actualidad no significa nunca un sinónimo de sumisión personal del deudor para con su acreedor, como sucedía en la época romana, por lo que ahora es utilizado el término de relación jurídica en sustitución de vínculo jurídico.

Al hablar de relación jurídica el deudor no se enfrenta al temor de creer que su cuerpo o su vida constituyan la garantía que tiene su acreedor en caso de que este incumpliera

con su obligación, sino por el contrario le da una garantía y limita al acreedor en cuanto a que tanto puede exigir al deudor, y que solo son los bienes y no la persona si se trata de una obligación de dar; al referirnos al término de relación jurídica, nos encontramos con la necesidad de que exista un órgano que se encargue de regular esta relación, para que esta se desarrolle de acuerdo con lo lineamientos que la sociedad ha preestablecido y a los cuales se deben apegar todos los que se encuentren bajo ese supuesto, al igual que este órgano preverá las acciones a seguir en caso de que alguna de las partes de esta relación jurídica no cumpla con su parte de la obligación.

De lo expuesto podemos concluir que hemos podido analizar dos de los tres elementos principales del concepto "obligación" los cuales son: Objeto y relación o nexo jurídico; solo falta ocuparnos del que resulta ser el mas importante "el Sujeto"; es decir, el elemento personal ya sea activo o pasivo, llámese acreedor o deudor respectivamente, para algunos autores resulta intrascendente que éstos sean determinados al momento en que nace la obligación, como sucede en la oferta pública de venta, donde se conoce a la persona que vende pero se desconoce a la persona que compra resultando en ese orden de ideas que al momento de cumplir

con la obligación se debe establecer claramente quienes son los sujetos que se obligaron, ya que de lo contrario, el deudor se consideraría libre de su obligación al cumplir con cualquier sujeto distinto de su acreedor, si éste resultase indeterminado, o viceversa, ya que nunca podrá existir una obligación si careciera de uno de estos elementos llámese acreedor o deudor.

## 2.2. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES.

El efecto de las obligaciones posee un doble carácter: General y Particular. El primero se manifiesta en su cumplimiento y ejecución esta última en caso de que se omita la primera.

Ambos efectos de las obligaciones se derivan del estado de sujeción que en virtud del vínculo creado por las mismas, se encuentra el deudor frente al acreedor y en virtud del cual, aquel debe realizar la prestación en los términos en que la haya contraído respondiendo del cumplimiento con todos sus bienes presentes y futuros, con excepción de aquellos que conforme a la ley son inalienables o no embargables. A este respecto señala el maestro Messineo que la circunstancia de que los bienes futuros respondan de las obli-

gaciones, se explica si consideramos por una parte que el deudor ~~compromete~~, además, del patrimonio propio, la capacidad patrimonial o sea, la capacidad que tiene para adquirir nuevos bienes, y, por otra parte, que si los bienes futuros no debiesen responder, el deudor se las arreglaría para desviar la ~~entrada~~ de los nuevos bienes en el propio patrimonio hasta el momento en que su deuda hubiera prescrito, con lo que resultarían perturbadas las normales relaciones económicas. (6)

La falta de cumplimiento lleva aparejada la posibilidad de la ejecución judicial, en los términos que la legislación establezca, claro ésta no es la única opción ya que nuestro sistema siempre ha prevista la conciliación entre las partes a fin de que diluciden sus controversias sin necesidad de que se llegue a la vía judicial.

El efecto normal, pues, de la obligación, consiste en su cumplimiento. Este puede ser voluntario o forzoso, pero el llamado forzoso no consideramos que sea un cumplimiento sino una ejecución; o sea una realización por la vía judicial o extrajudicial, la cual se va a dar cuando la obligación no sea cumplida voluntariamente por el deudor.

La doctrina distingue, pues, los efectos generales de los particulares correspondientes a cada una de las obligaciones en particular; y entre los efectos normales a que hemos hecho referencia que consiste en el cumplimiento voluntario (que es realmente el verdadero y propio cumplimiento) y el involuntario o forzoso (que no es un cumplimiento sino una ejecución).

### 2.3. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

El incumplimiento, con referencia a las obligaciones, significa la no satisfacción por parte del deudor, de la pretensión obligatoria, es decir, de lo debido por él como consecuencia del vínculo existente entre los sujetos de la relación en que la obligación consiste.

Las causas de incumplimiento de las obligaciones se clasifican en voluntarias e involuntarias o bien en incumplimiento imputable o inimputable, puesto que la distinción entre uno y otro está en que el imputable actúa la voluntad del deudor, en tanto que en el inimputable esta voluntad no participa en el incumplimiento (7).

La mora, la culpa y el dolo son causas voluntarias o imputables del incumplimiento de la obligación; el caso fortuito y la fuerza mayor por el contrario son causas involuntarias y no imputables al deudor.

El incumplimiento imputable es un fenómeno jurídico anormal, pues lo corriente es que el obligado satisfaga voluntariamente la pretensión que constituye objeto de la obligación; es así como se concibe a la ejecución forzosa como un evento extraordinario frente a los casos en que el obligado no quiere o no puede cumplirlos, pero aun y cuando su característica sea la rareza, no puede dejar de ser tenido en cuenta y debe tener su previsión dentro del ordenamiento jurídico.

El incumplimiento imputable de la obligación se resuelve en definitiva con la exigencia de la responsabilidad del obligado, que, como es sabido, se hace efectiva sobre su patrimonio, dado que en la actualidad es rechazada la antigua práctica de exigirse la responsabilidad, no en los bienes, sino en la persona misma.

La efectividad de la obligación se logra mediante la ejecución forzosa que representa una actividad sustituta, de



la que correspondía al deudor haber desarrollado, para satisfacción legítima de la prestación no realizada.

La ejecución forzosa se manifiesta algunas veces en forma directa y otras en forma indirecta. La primera tiene como finalidad procurar al acreedor el objeto mismo de la obligación incumplida; y la segunda busca el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, mediante la indemnización correspondiente, ésta se da solo cuando no es posible la primera o sea, la directa.

El incumplimiento imputable de la obligación tiene como consecuencia la realización coactiva de la prestación en cualquiera de las formas prácticamente posibles.

La obligación lleva consigo la necesidad ineludible de su cumplimiento por el deudor, de manera que si este rechaza dicha exigencia, no por ello el acreedor quedara burlado e insatisfecho, sino que estará facultado para exigir la prestación en forma específica o cuando esta no sea posible, exigirá la prestación de forma equivalente

## 2.4. FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

Las fuentes de las obligaciones son los hechos jurídicos que van a dar nacimiento a un hacer, no hacer, o un dar. En el Derecho Romano, Gayo enseñaba que las obligaciones nacían de los contratos o bien de los delitos, cuasicontratos o cuasidelitos.

Ahora bien, en el derecho moderno o más específicamente en el Código Civil para el Estado de Veracruz, el origen de las obligaciones se encuentra en: Los contratos, la declaración unilateral de voluntad, el enriquecimiento ilegítimo, la gestión de negocios, los actos ilícitos y el riesgo profesional.

Sin embargo la doctrina ha discutido el punto de considerar que las obligaciones pueden o no derivarse de otras fuentes que las que se encuentran expresadas y reconocidas por la legislación común, y manejan que esta clasificación no es de ninguna forma limitativa ya que al evolucionar la sociedad es lógico pensar que también se dan nuevas obligaciones, por lo que consideran afirmar que estas fuentes solo son algunas de las muchas que pueden generar obligaciones.

Así también existen tratadistas que presentan una enumeración extensa de las fuentes de las obligaciones, hecha según les sugiere su criterio personal sin embargo consideramos que resultan tales clasificaciones absurdas y redundantes ya que todas éstas se pueden simplificar en solo dos; los contratos y la ley, fundando nuestra conclusión en el hecho de que al no existir un contrato (manifestación de voluntad con el objeto de crear, modificar o transferir obligación) que de nacimiento a la obligación, esta no podrá tener otro origen que la propia ley.

#### 2.4.1. CONTRATOS

Al haber analizado las fuentes de las obligaciones civiles encontramos que una de las principales, además de ser la mas común y frecuente es el CONTRATO. En este capítulo nos es importante analizar el contrato ya que consideramos que es una fuente formal y ordinaria de obligación, aunque para algunos tratadistas la utilidad de los contratos tiende a desaparecer, ya que los Estados van en busca de la prevalencia de los intereses sociales sobre los individuales, debido sobre todo esto a que la voluntad de las partes juega un papel muy limitado y secundario en la formación del contrato, por la intervención cada vez mayor del Estado en el

contenido del mismo; sin embargo a nuestra consideración esto resulta a todas luces exagerado ya que si bien es cierto que el Estado interviene en la formación y cumplimiento de los contratos, esto no ha sido determinante ya que la libertad contractual existe en nuestro país de manera clara y deducida de la propia ley, debido a que el contrato obliga a las partes a lo que expresamente hubiesen pactado (Artículo 1729 del Código Civil para el Estado de Veracruz), y además cuando se trata de fijar el alcance y los efectos de un contrato, se busca ante todo descubrir la intención de los contratantes (Artículo 1784 del Código Civil para el Estado de Veracruz).

De acuerdo a lo establecido por el Derecho Civil el contrato se define como un acuerdo de voluntades entre dos o mas personas que produce o transfiere derechos y obligaciones (artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal) Aunque en el Código Civil para el Estado de Veracruz, no se define propiamente al contrato si se deduce al señalar que "Los convenios que producen o transfieren los derechos y obligaciones toman el nombre de contratos" (artículo 1726 del Código civil para el Estado de Veracruz).

Al analizar este concepto nos damos cuenta de que el contrato es una especie dentro del genero del convenio, el cual va a ser un acuerdo de voluntades entre dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (artículo 1725 del Código civil para el Estado de Veracruz). Por otra parte, hay que tener presente que el contrato, según la definición legal, no solo puede dar nacimiento a obligaciones y a sus correlativos derechos de crédito, sino que también puede crear o transmitir derechos reales, como ocurre con el contrato de hipoteca y en el de compraventa, respectivamente, por esto podemos concluir que el contrato puede tener efectos obligatorios y efectos reales, mas sin embargo el contrato civil crea solo derechos reales y personales o bien los transmite, pero nunca llegara a crear derechos no patrimoniales como son los políticos, públicos, subjetivos, los de potestad o los del Estado Civil.

Como señalamos anteriormente, una de las fuentes de las obligaciones que mas sobresale por su importancia es el contrato, es decir, el acto por el cual dos o mas personas regulan sus respectivos intereses jurídicos y al cual el derecho objetivo atribuye determinados efectos según la función económico social del acto jurídico en cuestión. Sin embargo

lo anterior no significa que las partes mismas, fundándose en su autonomía reglamenten de manera total sus respectivas situaciones jurídicas; no, en nuestro sistema jurídico lo que sucede es que la ley va a determinar y fijar los límites de las consecuencias y los efectos de los contratos, mientras que las partes solo van a determinar ciertos elementos variables, es decir que las partes tendrán libertad contractual para que dentro de los límites de la ley, puedan fijar libremente el contenido de los contratos, celebrar contratos diferentes de los previstos el Código Civil o bien incluir en estos las cláusulas que ellos aprueben; como ejemplo podemos decir que en un contrato de compraventa la ley va a establecer cuando se tendrá por perfeccionado dicho contrato, cuales serán las obligaciones de ambas partes (comprador-vendedor) y cuales serán las consecuencias de la compraventa; pero por otra parte las personas que intervengan en él, establecerán el objeto (una casa, un vehículo, ropa, etc.), la fecha de la compraventa, el precio, la entrega del precio y el objeto, etc., sin que la Ley se los impida, claro está, a menos que algunos de estos elementos sean ilícitos.

El contrato civil constará siempre de dos elementos: De existencia y de Validez, dentro del primer grupo encontramos

el consentimiento y el objeto; y comprendiendo al segundo grupo se encuentra la capacidad, la ausencia de vicios del consentimiento, la forma y el fin o motivo. Analizaremos de manera breve estos conceptos:

a).-Consentimiento: Es el acuerdo de dos o mas voluntades para contratar y sobre que contratar.

b).-Objeto: En este concepto se pueden distinguir dos clases de objetos: el objeto directo e inmediato del contrato que es la creación o la transmisión de derechos y obligaciones; y el objeto indirecto o mediato del contrato, sería la prestación de una cosa o de un hecho. Este debe reunir ciertas características a su vez debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio, y cuando el objeto sea un hecho este deberá ser lícito y posible.

c).-Capacidad: Las partes deberán contar con la aptitud requerida por la ley en una persona para celebrar por si misma un contrato (Capacidad de Ejercicio).

d).-Ausencia de Vicios del Consentimiento: Aun y cuando exista el Consentimiento en un contrato, este puede ser de-

ficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, es decir, por la existencia de un vicio que afecte la inteligencia (Error o Dolo), o bien por un vicio que afecte la voluntad (Violencia), o por un vicio que afecte a una y otra facultad (la Lesión).

e).-Forma: Cuando la ley exige una determinada forma para la celebración del contrato, dicha formalidad se convierte en un requisito de validez, y aun y cuando nuestra legislación permite la consensualidad de los contratos, nos damos cuenta de que la mayoría de ellos, por no decir todos, nos marcan una formalidad, casi siempre será la de establecer como requisito el hecho de que el contrato se celebre por escrito, dependiendo de la cuantía como por ejemplo tratándose de los contratos de arrendamiento la ley claramente establece que se harán por escrito cuando la renta sea mayor a tres mil pesos mensuales (artículo 2339 del Código Civil Vigente en el Estado de Veracruz), y sin embargo nuestros legisladores dispusieron que lo contratos podían ser verbales o bien escritos, en la práctica se ve que representa mayor seguridad para ambas partes la celebración de los contratos es por escrito ya sea ante testigos, autoridad judicial o ante fedatario público, independientemente de la cuantía que estos tengan. Cabe hacer mención de que la falta de formalidad



exigida por la ley, trae como consecuencia la nulidad relativa del contrato que se convalida una vez que el contrato es cumplido voluntariamente por las partes.

f).-Fin o Motivo: Es la causa que determinó a las partes a celebrar un cierto contrato o bien la causa o motivo por el que en ese contrato cada parte aceptó obligarse a algo en favor de la otra parte.

Una vez analizados los elementos de los contratos en general, estamos en posibilidad de estudiar la clasificación de los contratos, y los de mayor importancia en nuestro sistema jurídico ya que como se señaló no es posible analizar todos los que se dan, debido precisamente a la libertad contractual por medio de la cual las partes crean según sus necesidades nuevos y mas complejos contratos.

Muy diversos son los criterios propuestos para clasificar los contratos, sin embargo solo haremos mención de las más importantes y dentro de estas se encuentra por supuesto la clasificación que hace la doctrina Española los clasifica en tres grandes grupos a saber: los preparatorios (promesa de contrato), los principales (compraventa, permuta, arrendamiento) y los accesorios (fianza, hipoteca, prenda); para

Planiol se dividen según su objeto considerando que se deberían separar en contratos de cosas (donación, comodato), contratos sobre el trabajo (mandato, prestación de servicios profesionales) y contratos sobre derecho (cesión de crédito).; José Castan Tobeñas los clasifica en Traslaticos de dominio (compraventa, cesión de derechos y acciones, permuta, donación), Traslaticos de uso y disfrute (arrendamiento, subarriendo, servidumbre, comodato, mutuo), de trabajo y gestión (arrendamiento de servicios, contrato de trabajo, contrato de empresa o de obras, de transporte), constitutivos de personalidad y de gestión colectiva (contratos de sociedad, aparcería), de custodia (depósito, secuestro y hospedaje), aleatorios (seguro, renta vitalicia, juego, apuesta) y de garantía y afirmación de derechos (contrato de promesa, contrato de reconocimiento de créditos, fianza, prenda, hipoteca).(8)

Ahora bien, el Código Civil para el Estado de Veracruz, al igual que el Código Civil para el Distrito Federal, dividen a los contratos, bajo un criterio estrictamente jurídico, en Unilaterales, cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que esta le quede obligada (Artículo 1768 del Código Civil para el Estado de Veracruz y 1835 del Código Civil para el Distrito Federal); Bilaterales, cuando las

partes se obligan recíprocamente (Artículo 1769 del Código Civil para el Estado de Veracruz y 1836 del Código Civil para el Distrito Federal); así mismo nuestro legislador da una clasificación bajo un sentido económico dividiéndolos en: Oneroso, aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y Gratuito, aquel en que el provecho es solamente de una de las partes (Artículo 1770 del Código Civil para el Estado de Veracruz y 1837 del Código Civil para el Distrito Federal); y por último hace una subdivisión en los contratos onerosos señalando que el contrato oneroso puede ser conmutativo, cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este. Y es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o detrimento, sino hasta que ese acontecimiento se realice (Artículo 1771 del Código Civil para el Estado de Veracruz y 1836 del Código Civil para el Distrito Federal).

Nuestro Código Civil regula de manera concreta los principales contratos y son: PROMESA DE CONTRATO, COMPRAVENTA, DONACIÓN, MUTUO, ARRENDAMIENTO, COMODATO, DEPOSITO, SEQUESTRO, MANDATO, CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFE-

SIONALES, ASOCIACIONES Y SOCIEDADES, DEL JUEGO Y LA APUESTA, LA RENTA VITALICIA, LA COMPRA DE ESPERANZA, LA FIANZA, LA PRENDA Y LA HIPOTECA. (Segunda parte del Libro Cuarto, del Título primero al título décimo quinto del Código Civil para el Estado de Veracruz).

## GUÍA DE CITAS BIBLIOGRÁFICAS

1) Rafael Rojina Villegas / Derecho Civil mexicano /Tomo V  
Volumen I Sexta Edición/ Editorial Porrúa S.A./pag. 10.

2) Diccionario Jurídico Mexicano/ Instituto de  
Investigaciones Jurídicas/ Editorial Porrúa S.A./ 6ª  
Edición. México 1993

3) Joaquín Martínez Alfaro/ Teoría de las obligaciones/  
Tercera Edición/Editorial Porrúa S.A., México 1993.

4) Rafael Rojina Villegas/ Derecho Civil Mexicano/ tomo V.  
volumen I/ sexta edición./ Editorial Porrúa S.A./ pag. 14.

5) Eugent Gaudemet / Teoría General de las Obligaciones/  
Vigésima novena edición/ Editorial Porrúa S.A./ México 1984.

6) Manual de derecho civil y Comercio / Tomo IV / Ediciones  
Jurídicas Europa América, Buenos Aires 1955. Pag. 50.

7) Antonio Hernández Gil /Derecho de Obligaciones/ Tomo III/  
Editora Espasa Calpe S.A./ Madrid 1988.

## CAPÍTULO III

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3. Contrato de Arrendamiento.

3.1. Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento

3.2. Elementos del Contrato de Arrendamiento

3.3. Terminación del Contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO III  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3. ARRENDAMIENTO

Queremos hablar en este capítulo sobre el arrendamiento ya que resulta ser uno de los contratos mas importantes tanto en la teoría como en la práctica, y sobre todo por que es la base fundamental de este pequeño estudio.

En el Derecho Romano se regulaban tres tipos de arrendamientos: el arrendamiento de cosas (*Locatio conductio rei*), el arrendamiento de servicios (*Locatio conductio operarum*) y el contrato de obra (*locatio conductio operis*), sin embargo nuestro Código Civil vigente sólo comprende el primero de estos es decir el arrendamiento de cosas, y los dos restantes los señala como contratos o modalidades independientes.

El arrendamiento se define como el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto (Artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal).

El código civil para nuestro Estado habla de una reciprocidad al señalarnos que existe arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto (Artículo 2331 del Código Civil para el Estado de Veracruz).

En el derecho moderno tratadistas como el Licenciado Rafael de Pina Vara definen al arrendamiento como un contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler. Y aunque esta definición nos parece muy concreta para términos didácticos, nosotros podríamos sugerir un elemento de la temporalidad ya que este uso o disfrute solo se dará por un tiempo determinado, es decir mientras se considere vigente el contrato cabe hacer mención que este elemento de temporalidad es el que hace la diferencia entre arrendamiento y compraventa en virtud de que en esta última dicho elemento carece de importancia al señalarse que se transmite la propiedad de la cosa y no como en el arrendamiento que lo que transmite es solo la posesión por tiempo determinado.



### 3.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato bilateral (porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes), oneroso (porque impone provechos y gravámenes para ambas partes), conmutativo (los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al momento de celebrarse el contrato), principal (por cuanto hace a que su existencia es independiente de la de cualquier otro contrato), de tracto sucesivo (por lo que se refiere a que debe tener una vigencia determinada para que sea válido), consensual (puede ser verbal o escrito cuando versa sobre bienes muebles) y formal (obligatoriamente escrito cuando se trata de inmuebles).

### 3.2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De la definición legal del arrendamiento encontramos elementos llamados personales los cuales son: ARRENDADOR (quien da la cosa en arrendamiento) Y ARRENDATARIO (quien recibe la cosa en arrendamiento), estas dos partes que intervienen dentro de este contrato requieren de la capacidad general para contratar, además de que el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a otorgar en arrendamiento, bien sea por ser el propietario o administrador con

facultad para otorgar el bien en arrendamiento además de que este bien no debe tenerlo en arrendamiento a otra persona. Por lo que hace al arrendatario la regla general es que cualquier persona con capacidad para contratar puede adquirir un bien en arrendamiento sin embargo como toda regla tiene excepciones muy importantes como por ejemplo el hecho de que los funcionarios o empleados públicos o los tutores no pueden tomar en arrendamiento para si o para sus familiares los bienes que los manejan por razón de sus funciones, ya que si se permitieran estos arrendamientos se estaría exponiendo a estas personas a que sacrificaran en su propio beneficio intereses ajenos que tienen encomendados para su administración o vigilancia.

Las obligaciones del arrendador consisten en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en ese buen estado, y garantizar el uso y disfrute pacífico de la cosa. Por otra parte el arrendatario tendrá la obligación de pagar la renta, usar debidamente la cosa, conservar la cosa, avisar de las reparaciones necesarias y devolver la cosa al finalizar el arrendamiento.

Además de los elementos personales que acabamos de señalar tenemos también a los elementos esenciales que como mencionamos anteriormente son el Consentimiento y el objeto los cuales han quedado ya especificados en capítulos anteriores de manera general para todos los contratos. Sin embargo si vamos a analizar los elementos reales que son: La Cosa, el Precio y el Tiempo.

1.- El Objeto como primer elemento real diremos que siempre y cuando no se trate de cosas consumibles en el primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, podrán ser objeto del contrato de arrendamiento, en la práctica se ve con mayor frecuencia el caso del arrendamiento de bienes inmuebles, y por dicha razón la legislación actual es mas rigorista y en nuestra opinión hasta cierto punto proteccionista del arrendatario.

2.- El precio no debe consistir precisamente en dinero, sino que en algunos contratos las partes pueden fijar como precio la entrega de frutos, pero lo que si debe establecer en todos los contratos de esta naturaleza es la característica de que sea un precio cierto y determinado en calidad y cantidad, por lo que no puede pactarse que la renta consista ex-

clusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa, ya que en ese caso nos encontraríamos ante la presencia de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero podría pactarse una cantidad determinada y, además una cierta participación en los frutos, productos o ingresos. Ordinariamente el precio consiste en una cantidad periódica de dinero que ha de pagarse durante la vigencia del arrendamiento, por lo que en virtud de las consecuencias desfavorables de la devaluación constante de la moneda en nuestro país es necesario el ajuste constante de los incrementos mediante la inserción de cláusulas que permitan incrementar el precio pactado dentro del contrato, sin que este se considere exorbitante y no perjudique ni al arrendatario ni al arrendador.

3.- Por lo que toca al tiempo en el arrendamiento, cabe advertir desde luego que es también un elemento esencial al señalarse dentro de la definición legal el concepto de temporalidad. A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza totalmente por estimar que valdría mas bien identificarlos como una venta, puesto que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógico y, además, desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón como una restricción a

la autonomía de la voluntad de este contrato, señala el legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles, estableciendo de manera imperativa que tal duración no puede convenirse por mas de diez años para fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte años para las fincas destinadas a la industria (Párrafo segundo del artículo 2331 del Código Civil vigente en el Estado de Veracruz). Acerca de este elemento la comisión redactora del código Civil para el Distrito Federal de 1928 expreso lo siguiente:" Se fijó el máximo de duración del contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguissimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, por que nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro."

Por último y no obstante que es un elemento esencial la temporalidad, si las partes omiten señalar el plazo de duración del arrendamiento, la ley establece normas supletorias o dispositivas en cuanto que autoriza a darlo por terminado mediante un preaviso de dos meses (si lo da por terminado el arrendatario) o un año (si lo da por terminado el arrendador) de anticipación notificado por una parte a la otra

(Artículo 1411 del Código Civil Vigente en el Estado de Veracruz).

### 3.3. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Ahora estamos en posibilidad de analizar una de las principales causas del porque del estudio del arrendamiento en el presente capítulo y es precisamente para llegar a comprender que como todo contrato y principalmente este tiene al momento de celebrarse causas por las cuales se va a dar por concluido el contrato de arrendamiento y que cualquiera de dichas causas tendrá por efecto el hecho de que a la expiración del contrato el arrendador pueda exigir que el arrendatario desocupe el inmueble ya sea de forma voluntaria o mediante la coacción judicial a través de un lanzamiento.

Existen diversas causas que van a dar término al contrato de arrendamiento, la mayoría de estas se encuentran específicamente reguladas por la legislación común, sin embargo esta es solo enunciativa sin perjuicio del sentido consensual del contrato al permitir que las partes fijen cláusulas que darán como consecuencia la terminación o extinción del contrato.

El artículo 2416 del Código Civil para el Estado de Veracruz toma las causas de terminación del contrato de arrendamiento del Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2483, y las enumera de la siguiente manera: " El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para el 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 menor;

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

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

De las causas enumeradas anteriormente señalaremos únicamente las mas importantes tales como los modos de frustración del arrendamiento consistentes principalmente en LA NULIDAD del contrato (Fracción III), a causa de hechos o circunstancias contemporáneos a la celebración del contrato.

La nulidad del contrato de arrendamiento puede darse con base en muy diversas causas, tales como vicios del Consentimiento y falta de forma exigida por la ley, el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el que prevé la ley, a causa de que se hubiese arrendado una cosa cuyo arrendamiento estuviese prohibido, como es el caso de que la cosa ya estuviera dada en arrendamiento a otra persona y por el mismo plazo, el hecho de que la cosa perteneciente en copropiedad a varios condueños, hubiera sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el Consentimiento de la mayoría de ellos, etc.

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, esto es, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, las



cuales suelen darse con mayor frecuencia, y se pueden señalar las siguientes:

a) Desde luego, el VENCIMIENTO DEL PLAZO (fracción I del artículo 2416 del Código Civil para el Estado de Veracruz), el cual resulta ser la causa natural o normal de terminación del arrendamiento, por ser este de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición. Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de aviso o notificación previa para dar por terminado el contrato. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes a la conclusión del contrato, operara la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato, conforme a la jurisprudencia de los Tribunales Colegiados de Circuito la cual señala:

"ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Los requisitos fundamentales para que opere la tácita reconducción según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo, por lo que se ha considerado prudente fijar el

de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO."

(Amparo Directo 587/90: Ernesto Pérez Duarte. 13 de junio de 1990. Unanimidad de Votos. Ponentes Salvador Bravo Gómez, Secretario Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco.

Semanario Judicial de la Federación 8A Época Tomo VII - Enero, página 143.)

El término a que hace referencia la anterior tesis, es decir el plazo de diez días se entenderá que se trata de días hábiles según lo establece la tesis Jurisprudencial que a continuación transcribo:

"ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. Los diez días de plazo para que el arrendador exprese su oposición, por razón lógica y jurídica deben entenderse como días hábiles y no naturales puesto que precisamente, la mencionada oposición, que es la voluntad del arrendador y que sin ella si podría operar la tácita reconducción, implica el ejercicio de una acción mediante la consiguiente demanda, la cual invariablemente solo podrá presentarse ante las autoridades en aque-

llos días en que pueden tener lugar las actuaciones judiciales.

Amparo directo 709/79.- Hilario Ávila Fregoso.- 30 de Noviembre de 1979.- Unanimidad de Votos.- Ponente: J. Espiridion González Mejía .- Secretario: Francisco José Domínguez Ramírez.

Informe 1980. Primer Tribunal Colegiado del Tercer Circuito. Número 2. Página 205.

Sin embargo si las partes no han estipulado plazo de duración del contrato, han convenido que la duración sea indefinida o bien que este contrato se haya dado de manera verbal y en dicho caso no exista manera de probar el plazo convenido como término del contrato, en dicho casos las partes, cualquiera de ellas, puede darlo por concluido mediante un aviso previo fehaciente dado a la otra parte, ya sea que este aviso se haga por autoridad judicial o por Notario público, el mismo deberá hacerse con dos meses de anticipación si el que da el aviso es el arrendatario, o con un año de anticipación si el que da el aviso es el arrendador, todo lo anterior se encuentra regulado en el Código Civil para el Estado de Veracruz en su artículo 2411 y que a la letra di-

ce: "Los arrendamientos de inmuebles que no se hayan hecho por tiempo expresamente determinado, podrán concluir.

I.- A voluntad del arrendatario, previo aviso judicial o extrajudicial ante notario dado al arrendador con dos meses de anticipación; y,

II.- A voluntad del arrendador, previo el aviso indubitable señalado en la fracción precedente, dado al arrendatario con un año de anticipación...."

De todo lo anterior podemos deducir que el vencimiento del plazo de duración del contrato no siempre pone fin al contrato, ya que puede existir una prórroga, ya sea legal o convencional, mismas que analizaremos en este apartado.

La prórroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por mas tiempo la vigencia del contrato, sin embargo es oportuno recordar lo que señalamos acerca de que ningún contrato de arrendamiento debe rebasar el plazo máximo fijado por la ley y que ya señalamos en párrafos anteriores. La prórroga convencional también puede producirse por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de que la llamada

"Tácita reconducción" cuando después del vencimiento del plazo del arrendamiento continua el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, el silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido si se trata de una finca urbana (artículo 2420 del Código Civil para el Estado de Veracruz) y por un año mas si se trata de una finca rústica.(artículo 2419 del Código Civil para el Estado de Veracruz).

Por otra parte, en la prórroga legal del contrato existe en dos casos: El primero se da cuando se trata de arrendamientos de inmuebles a plazo fijo y que están sujetos al régimen común de todo arrendamiento, razón por la cual el legislador otorga al arrendatario el derecho de solicitar que se le prorrogue por un año más la duración de dicho contrato, siempre y cuando este reúna los requisitos exigidos por la ley y que son:

a)El ejercicio de este derecho debe solicitarse expresamente por el arrendatario;

b)Dicha petición debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo de duración del contrato, ya que según jurís-

prudencia de la corte, y que a continuación transcribimos, no es posible prorrogar algo que ya no existe:

"ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse "PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo Directo 1413/89. Gustavo Rodríguez Kraulles. 24 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco.

Semanario Judicial de la federación. 8a época. Tomo V segunda parte página. 101

Aunque en el artículo 2418 del Código Civil para el estado de Veracruz señala que "Vencido un contrato de arrendamiento, celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se prorrogue hasta por dos años mas ese contrato...", es aclarado por la jurisprudencia antes transcrita al señalarse que tal petición de prorroga debe realizarse con antelación al venci-

miento del contrato de arrendamiento, lo anterior con el afán de que el arrendador esté en posibilidad de poder destimar las promesas de arrendamiento que pudiesen presentarse, además claro en atención a lo señalado por la jurisprudencia de que no puede prorrogarse algo que ya no existe.

c) Además para que proceda esta prórroga legal es necesario que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, al momento de solicitar dicha prórroga.

Este derecho de prórroga de un año, puede renunciarse anticipadamente por el arrendatario, así como mucho otros derechos que se estipulan en su favor dentro de la legislación civil vigente. La razón de esta prórroga es conceder al arrendatario el plazo de un año para preparar su cambio, por lo que tal prórroga, según jurisprudencia de la corte, solo existe para los arrendamientos a plazo fijo, ya que para los arrendamientos por tiempo indeterminado rige el plazo posterior al preaviso que puede ser el plazo legal de dos meses o de un año según señalamos en párrafos anteriores cuando se daba por terminado el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido y que se debía dar una aviso ya sea por el arrendatario o por el arrendador (Artículo 2411 del Código Civil para el Estado de Veracruz).

Ahora bien ante la petición de prórroga realizada por el arrendatario, el arrendador puede optar por cualquiera de estas posiciones: Aceptar simplemente pero sin firmar un nuevo contrato; o bien allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago de un aumento del diez por ciento en las rentas, comprobando para ello que los alquileres han aumentado en la zona de que se trata después de celebrado el contrato de arrendamiento; o bien, oponerse a la citada petición, siempre que manifieste el arrendador (propietario, no administrador) su necesidad de habitar la casa o de cultivar la finca objeto del arrendamiento por medio de una justificación fehaciente, ya que ésta es la única excepción que previene la ley que pueda hacer valer el arrendador frente a un inquilino que ha cumplido formalmente con las rentas, y aunque el arrendador no tiene obligación de probar la extrema necesidad de habitar la cosa o de explotarla como negocio propio, si este no ocupa la cosa inmediatamente de su desocupación por el arrendatario, este puede demandar al arrendador el pago de daños y perjuicios ocasionados.

El otro tipo de prórroga legal es aquella que se estableció por tiempo indefinido y por ministerio de ley, la cual tuvo sus orígenes en diversos decretos expedidos, de



los cuales el que resulta ser de mayor importancia es el de diciembre 24 de 1948 que aun se encuentra vigente, y el cual amplio injustificadamente la prórroga de arrendamientos a toda clase de comercio e industrias, sin restricción alguna en lo que se refiere al monto de las rentas, pues el tope de \$300.00 (ahora \$0.3 centavos), del decreto anterior solo se conservo para las casas o locales destinados a la habitación. En este decreto se exceptuó a las casas o locales que el propietario necesitara para habitar o para establecer un comercio o industria de su propiedad, pero a condición de que cumpliera con tres requisitos: que se notifique previamente al inquilino con tres meses o seis meses de anticipación, según que la localidad arrendada sea para habitación o para comercio o industria; que se garantice primero y se pague después oportunamente, al mismo inquilino una indemnización por el importe de tres meses de renta, si es localidad para habitación, o por el importe del traspaso, de las indemnizaciones a los trabajadores y el valor del crédito mercantil, si es localidad para el comercio o industria; y que se compruebe la necesidad y no solo que se externe un propósito o un deseo de habitar o de ocupar con un propio negocio la localidad arrendada. Reglamentó además las causas de rescisión (Artículo 7° ), las cuales hizo mas difíciles ya que exigió para la rescisión por falta de pago de rentas, que

estas fueran no menos de tres, para el caso de subarriendo o traspaso de la localidad arrendada debía existir un permiso expreso del arrendador, de lo contrario sería causa de rescisión, y otras disposiciones que ponían en desventaja al arrendador además de señalar que cualquier contrato que se celebrara en contravención a lo que disponía este decreto, sería declarado nulo.

La vigencia de este decreto resulta a todas luces injusto e inconveniente, ya que implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en situaciones similares, pues se da el caso que dentro de un mismo edificio se encuentran inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a su vez inquilinos con rentas mucho mas altas o, adecuadas mas bien a la realidad económica del país y cuyo monto puede incrementarse y fijarse libremente; y, además, los propietarios de fincas que dieron en arrendamiento sus casas o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas con posterioridad a esa fecha, lo cual no debería de ser ya que se esta considerando al factor de tiempo, como determinante para establecer esta desigualdad en el trato a arrendatarios y arrendadores de locales. Este decreto, al tratar de beneficiar a los arrendatarios lo que ha propiciado es que los edificios

y vecindades con rentas congeladas han sido prácticamente abandonados en cuanto a reparaciones y mejoras por parte de sus propietarios y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas, las cuales solo cumplen en algunos casos con lo misión de proteger de las inclemencias del tiempo y en ocasiones ni siquiera ésta, en virtud de que los propietarios al no contar con el dinero suficiente para hacer reparaciones no las realizan, deteriorándose con el transcurso del tiempo las propiedades, siendo incluso peligrosa la estancia de inquilinos en esos lugares.

b) Otra de las causa que se establecen para dar por terminado el contrato de arrendamiento es por RESCISIÓN (artículo 2416 fracción IV del Código Civil Vigente en el Estado de Veracruz), ya que al ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de alguna de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes.

Este principio general aplicable a todos los contratos sinalagmáticos es objeto de disposiciones particulares en materia de arrendamiento, debido a que en función de las

obligaciones del arrendador el legislador prevé tres casos de rescisión:

1) El incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, da opción a este de rescindir el contrato o a pedir al juez el cumplimiento del mismo, y por lo tanto, que el mismo juez estreche al arrendador a la ejecución forzosa de tales reparaciones. Esto hace suponer que cuando el arrendatario no opta por la rescisión, no tiene necesidad de acudir a la autoridad judicial para que la decrete, pues solo tiene que hacerlo para pedir el cumplimiento forzoso del contrato, lo cual constituye una primera peculiaridad, ya que por regla general la rescisión de los contratos la debe decretar el juez. (artículo 1949 del Código de Civil para el Distrito Federal).

2) La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos en que dicho arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor, por causa de evicción de la cosa arrendada o por estarse efectuando reparaciones en la

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

misma cosa arrendada, lo que solo da derecho al arrendatario a pedir judicialmente la rescisión del arrendamiento, cuando dicha pérdida total o parcial del uso se prolonga por mas de dos meses, lo cual constituye una segunda peculiaridad de la rescisión del arrendamiento (artículo 2423 del Código de Civil del Estado de Veracruz).

3) Finalmente, es de mencionarse como causa de rescisión que el arrendatario puede invocar para exigir del arrendador en la vía judicial la rescisión del contrato, el hecho de que el arrendador se oponga sin justa causa, al subarriendo que pretenda hacer el arrendatario (artículo 2425 del Código de Civil del Estado de Veracruz).

Así mismo por lo que hace a las obligaciones del arrendatario dedica el legislador un precepto especial a las causas de rescisión que puede invocar el arrendador, lo cual sucede con mayor frecuencia en la práctica y las cuales se contienen en el artículo 2422 del Código Civil para el Estado de Veracruz y que a la letra dice:

" El arrendador puede demandar la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de dos o mas mensualidades vencidas...,

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2358.

(.Articulo 2358 El arrendatario esta obligado a :...

*III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.),*

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2413 (artículo 2413. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento por escrito del arrendador; si lo hiciere será causa de rescisión y responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.), y

IV.- En los demás casos que la ley señale."

Nos llama la atención el hecho de que el Legislador trata de proteger en todo momento al arrendatario al establecer dentro del artículo 2422 del Código Civil para nuestro Estado en su fracción I que: "... Si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas

reclamadas mas las vencidas hasta ese momento, los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el juez dará por concluido el procedimiento...". el legislador en este artículo plantea una excepción a la ley solo en el caso de que no se haya dictado sentencia ya que de realizarse el pago de las rentas atrasadas después de dictada la sentencia, solo se estaría ejecutando la resolución dictada por el juzgador, razón por la cual el arrendatario no tiene derecho seguir disfrutando de la finca arrendada en virtud de que la misma sentencia da por concluido el contrato que da origen a su posesión, teniendo incluso un término para llevar a cabo la desocupación.

Sin embargo consideramos que este no es motivo suficiente para que continúe vigente el contrato ya que si en la propia ley se estableció que era causa de rescisión el hecho de que el arrendatario dejara de pagar rentas, y en este caso se habla de un incumplimiento en la obligación principal del arrendatario, no vemos por qué se debe absolver al arrendatario de la prestación que esta exigiendo el arrendador al demandar, solo por el hecho de que éste pague las rentas adeudadas, ya que con la acción de rescisión lo que se pretende es sancionar la irresponsabilidad del arrendatario al no cumplir con su obligación puntualmente, es decir,

el arrendador dentro de un juicio ordinario civil demanda la rescisión del contrato de arrendamiento, ¿por qué? por la falta de pago de rentas (mas de dos meses), y como consecuencia de ello también exige la desocupación y por supuesto exige las rentas vencidas y las que se sigan venciendo; ya que la principal razón para que el arrendador acuda ante el juzgador es por la falta de cumplimiento del arrendatario, y en virtud de que ésta es una actitud contraria a la ley, lo debido es que el arrendatario tenga una sanción ante su falta de cumplimiento oportuno.



## CAPÍTULO IV

### JUICIO DE DESOCUPACIÓN

#### 4. Generalidades

4.1. Juicio de Desocupación.

4.2. Juicio de Arrendamiento

4.3. Ejecución de sentencia.

4.4. Autorización de auxilio de la fuerza pública

## CAPITULO IV

## JUICIO DE DESOCUPACIÓN

## 4. GENERALIDADES.

El juicio de desocupación o desahucio llamado también de lanzamiento, es un juicio especial que se encuentra regulado de esa forma solo en el Código Civil para el Distrito Federal, cosa que no se da en la legislación Civil vigente en el Estado de Veracruz, ya que en nuestro Estado solo se menciona un juicio ordinario civil en el cual se pueden solicitar todas aquellas prestaciones que se deriven de un arrendamiento irregular y sus distintos tipos de incumplimientos; en el Estado de Veracruz no se ha hecho una regulación especial al efecto de llevar un procedimiento cuya consecuencia inmediata sea la desocupación de un inmueble por parte del arrendatario moroso y la restitución del mismo a su propietario, lo que el Código de procedimientos Civiles aplicable en el Estado de Veracruz, prevé es un solo proceso, igualmente aplicable a juicios en los cuales se ventilen cuestiones familiares como patrimoniales, y en los cuales la diferencia radicará al momento de ejecutar la sentencia dictada dentro de los mismos. Como primera parte y como antece-

dente analizaremos el Juicio sumario que sobre esta materia regula el Código Civil del Distrito Federal.

#### 4.1. JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

El juicio de desahucio o desocupación es un juicio especial de excepción, ideado para privilegiar de manera particular a los arrendadores, probablemente por que el contrato de arrendamiento es uno de los mas importantes de la actualidad.

En términos del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de rescindir las obligaciones, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que alguna de las partes no cumpla con aquello a que se hubiera comprometido; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación u optar por la rescisión del contrato, pero una vez elegido alguno de estos dos medios, no podrá abandonarse para exigir el otro, salvo claro está que resultare imposible su cumplimiento en caso de haberse exigido el cumplimiento del contrato.

La palabra desahucio significa obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1884, distinguía claramente la providencia de lanzamiento del juicio sumario de lanzamiento. La primera tenía lugar por falta de pago de uno o varios meses de renta, y, el segundo procedía en los casos de haber concluido el plazo de arrendamiento o por su rescisión debida a incumplimiento de parte del arrendatario; no consideraba el código a la providencia de lanzamiento como un verdadero juicio, ya que establecía que la demanda de desocupación tendrá dos partes o periodos: el de la providencia de lanzamiento y el de propiamente llamado juicio que se llevaría de forma verbal. Sin embargo este sistema fue censurado porque no otorgaba al inquilino garantías suficientes y era violatorio del artículo 14 Constitucional, ya que sin mediar un juicio se lanzaba al inquilino, por lo que los autores del Código Civil Vigente en el Distrito Federal han convertido la providencia de lanzamiento en un juicio autónomo y han permitido que el inquilino oponga no solo la excepción de pago, sino también las que dimanen de no haber gozado total o parcialmente de la finca arrendada, con lo que se destruyo la objeción de inconstitucionalidad y se dio mayor protección al arrendatario. Sin embargo a nuestro juicio creemos que la creación de este juicio especial de lanzamiento fue inneces-

saría ya que el arrendador puede pedir en un juicio ordinario la rescisión del contrato de arrendamiento y, como consecuencia lógica de ello, la desocupación del inmueble como sucede en la legislación común para el Estado de Veracruz, sin embargo se dice que la idea de realizar una regulación especial en este proceso, se da no por favorecer al arrendatario sino, de violentar el procedimiento en pro de los derechos del arrendador, ya que ha establecido plazos que se conceden al demandado para desocupar el inmueble, según se trate de casa habitación o de finca rústica, razones por las cuales el legislador consideró necesaria esta regulación especial.

El juicio de desahucio es 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 limitadamente por el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, además porque en este juicio 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; con doble sistema de ejecución debido a que por una parte se re-

quiere al inquilino o arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con recibo correspondiente estar al corriente en el pago de la renta y de no hacerlo se le previene para que en el término de treinta (si el inmueble es para casa habitación), cuarenta (si es de uso comercial o industrial) y noventa días (si se trata de una finca rústica), según el caso, desocupe o pague las rentas adeudadas (artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), además en caso de que el arrendador lo pidiese se pueden embargar o secuestrar bienes que garanticen el pago de las rentas adeudadas además de las costas, sin embargo si el inquilino en la primera diligencia presenta el pago debido ésta es razón suficiente para terminar la diligencia pero no lo libera del pago de los gastos y costas ocasionados (artículo 491 y 492 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Este procedimiento a nuestra forma de ver y así de manera generalizada resulta totalmente protector de los intereses del arrendador dando sin embargo un periodo prudente a fin de que el arrendatario oponga excepciones que llegado el momento no van a ser motivo para suspender la diligencia de desocupación, ya que el período de prueba otorgado debe darse dentro del mismo plazo que se le da al inquilino para de-

socupar (artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución dará el tribunal por terminada la providencia lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalara el plazo para la desocupación del inmueble, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490 en el auto de inicio (artículo 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), es decir, que permite hacer de este proceso una diligencia sin necesidad de trámites engorrosos, tendientes solo a retardar la inminente ejecución del lanzamiento, con lo cual deja bien claro a las personas que en materia de arrendamientos la ley es estricta y si el arrendatario no cumple con su obligación principal, que es la del pago de rentas, pues en todo caso no existe el derecho de disfrutar de la cosa, ya que al ser el contrato de arrendamiento de tipo bilateral, si una de las partes no cumple su obligación como en este caso el arrendatario, sería injusto que se prive al arrendador de la cosa por un tiempo indeterminado, en razón de un proceso largo y solo tendiente a ganar tiempo y a conseguir disfrutar de una cosa sin pagar por ella.

#### 4.2. JUICIO DE ARRENDAMIENTO.

En la legislación aplicable al Estado de Veracruz, no existe regulación expresa en cuanto a un juicio especial de arrendamiento o desocupación, sino que todos los juicios ordinarios civiles se rigen por el mismo proceso solo con diferencias una vez que se llega a la sección de ejecución correspondiente, es decir, se plantea el mismo procedimiento tanto para un juicio de rescisión de contrato de cualquier especie, como para la tramitación de pensiones alimenticias, la pérdida de patria potestad, o bien de divorcios, dándose la única diferencia al momento de ejecutar la sentencia en virtud de la diversidad de prestaciones exigidas por las partes.

Brevemente el proceso ordinario civil aplicable en el Estado de Veracruz, según lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles vigente, se inicia como todo proceso con la presentación por la parte interesada y con personalidad acreditada mediante los documentos justificativos de su acción de un escrito de demanda, (artículo 62 y 207 del Código de procedimientos Civiles), al cual una vez que el tribunal competente en cuanto a cuantía, territorio y materia le da curso con un auto de inicio, se emplaza a la parte demandada, concediéndosele el término improrrogable de nueve días



para acudir ante dicho juzgado a formular excepciones y ofrecer las pruebas justificativas de las mismas, (artículo 210 del Código de Procedimientos Civiles), sentada razón de lo anterior y en un término que según lo permita el cúmulo de trabajo de cada tribunal se fijará una audiencia a fin de que las partes desahoguen las pruebas ofrecidas y además formulen los alegatos y manifestaciones que a sus respectivos intereses conviniere, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, en sus artículos 219 y 221 prevé el desahogo de las pruebas ofrecidas por las partes en la celebración de dos únicas audiencias sin embargo si por causa no imputable al interesado o que provengan de caso fortuito o fuerza mayor o dolo del colitigante, se fijará una tercera fecha extraordinaria (artículo 247 del código de procedimientos Civiles vigente en el Estado de Veracruz), en la cual se apercibe debidamente a las partes de que las pruebas que no se encuentren debidamente preparadas se desecharan; una vez desahogadas todas las pruebas, se pueden rendir alegatos verbalmente o por escrito si así lo quisieran las partes (artículos 309, 310, y 311 del Código de procedimientos Civiles), una vez desahogados los alegatos se cita a las partes para oír sentencia la cual se pronuncia en un término no mayor de diez días hábiles, y así una vez resuelta la litis planteada, esta es notificada a las partes

ya sea por lista de acuerdos que se publica diariamente en el Tribunal o bien de forma personal, si esta sentencia se pronunció fuera del término antes señalado.

Una vez notificada la sentencia a las partes y que esta haya causado estado o ejecutoria, es decir, que se de alguno de los supuestos previstos en el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Veracruz, y los cuales son:

"Artículo 338.- Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria:

I.- Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;

II.- Las sentencias notificadas en forma y con respecto a las cuales no se impone recurso el término señalado por la ley;

III.- Las sentencias recurridas, cuando se haya desistido del recurso la parte o su mandatario con poder o cláusula especial;

IV.- La sentencia de segunda instancia;

V.- Las que resuelvan una queja;

VI.- Las que dirimen o resuelven una competencia, y

VII.- Las demás que se declaren irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que dispone que no haya mas recurso que el de responsabilidad."

Una vez que causa ejecutoria la sentencia, la parte que se vio favorecida con la misma, procede a iniciar la sección de ejecución.

#### 4.3. EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Como señalamos en el capítulo anterior, la ejecución de la sentencias es la que hace la diferencia entre los diversos tipos de juicios que existen en materia civil, en este apartado solo haremos referencia por cuanto hace a la ejecución de sentencias en materia de juicio de arrendamientos que es sobre la cual se basa el estudio que nos ocupa en realidad este es el capítulo que mayor importancia tiene, ya

que como veremos la ejecución en otras materias como el procedimiento penal corresponde al Poder Ejecutivo, sin embargo en materia civil, el proceso, así como la ejecución del mismo y el vigilar que se cumpla en los términos que se dispuso en la sentencia, corresponde única y exclusivamente al poder judicial, sin embargo se da un punto de especial atención en materia de desocupación de inmuebles, ya sea que se trate de un juicio de desocupación específicamente o un juicio de terminación o rescisión de contrato de arrendamiento y que vamos analizar en los siguientes términos.

Una vez dictada la sentencia y que ésta haya causado ejecutoria ya sea por no haber sido recurrida dentro del término de cinco días que señala el propio código, o bien por que al haber sido recurrida ésta haya sido confirmada en segunda instancia; la sentencia en un juicio ordinario civil cualquiera que sea su naturaleza ya sea de rescisión del contrato o terminación del mismo, dentro de las prestaciones exigidas por el actor, la principal será la restitución del inmueble arrendado, es decir solicitará la desocupación del mismo, y al demostrar plenamente su acción el Juez deberá condenar al demandado, en este caso inquilino, a la desocupación, para lo cual se le da un término de cinco días (artículo 353 de Código de Procedimientos Civiles para el

Estado de Veracruz), este plazo se le hace saber en la propia sentencia, dentro de los puntos resolutivos, además de que se apercibe que en caso de no desocupar el inmueble arrendado en el término establecido, será obligado a desocuparlo mediante EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA, esto con fundamento en el artículo 53 fracción segunda del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Veracruz el cual a la letra señala:

"Artículo 53.- Los Jueces para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear CUALQUIERA de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz:

I.- La multa hasta por el equivalente a treinta días del salario mínimo general vigente en la Capital del Estado, durante el mes de enero del año en que corresponda, que se duplicará en caso de reincidencia.

II.- EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA;

III.- El cateo por orden escrita; y

IV.- La privación de la libertad hasta por quince días. Si el caso exige mayor sanción se dará parte a la autoridad competente."

Este artículo presenta diversas sanciones a imponer por el juzgador a cualquier persona a la cual se le de un mandato judicial y no lo cumpla, sin embargo el orden que se muestra no es para el efecto de que se aplique una en sucesión de la anterior, sino que deja en total libertad al juzgador de aplicar la que considere mas apropiada al caso particular que le ocupe, es decir que en el caso de hacer cumplir una sentencia como es la de la desocupación del inmueble los jueces del Estado de Veracruz han considerado que el auxilio de la fuerza pública es el medio de apremio mas eficaz para hacer cumplir su determinación, ya que la ley señala claramente a través del artículo 363 fracción primera del código de procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz que cuando en la sentencia se condene a hacer una cosa, el juzgador dará un plazo prudente para que el condenado cumpla, y que en caso de no hacerlo y siempre cuando el hecho sea personal del obligado y no pudiere ser prestado por otra persona, se le compelerá a través de los medios de apremio previstos en el artículo 53 del Código procesal Civil vigente en el Estado, antes transcrito.

Siguiendo con el procedimiento de la ejecución de la sentencia, esta determinación debe hacerse del conocimiento de la parte demandada o inquilino de forma personal, y en el domicilio particular señalado por el actor en su escrito de demanda, es decir, el domicilio del cual se pretende la desocupación, no el domicilio que pudo haber señalado para oír y recibir notificaciones, lo anterior se realiza con el fin de que se trate tal diligencia personalmente con el inquilino y no con intermediarios, a fin de evitar posibles violaciones que den motivo a un juicio de Garantías o de Amparo, una vez hecha tal notificación, a través de el actuario comisionado por el Juzgado de referencia, sentara razón de dicha diligencia, se procede a computar el término que el juez haya establecido en la sentencia a efecto de que la parte condenada cumpla con lo ordenado en la misma, es decir, la desocupación del inmueble, (En el distrito judicial de Veracruz, Veracruz, los jueces dan el término de cinco días contados a partir de la notificación, si el inmueble se encuentra dentro de ese mismo distrito y aumentando los días necesarios por razón de la distancia).

Una vez fenecido dicho término, y sin que el inquilino haga caso al mandato, el actor solicitará que se haga efec-

tivo el apercibimiento, iniciándose el procedimiento que ocupa el estudio de la presente tesis y el cual consideramos falto de fundamento legal en virtud a las diversas anomalías e intervención de factores externos que influyen sobre el cumplimiento de una orden de la autoridad judicial, este procedimiento es solamente administrativo y burocrático, en el cual podemos señalar que se ven mezclados todo tipo de intereses importando solo el hecho de dejar una buena imagen del poder público, es decir al Poder Ejecutivo del Estado, el cual al buscar solo el beneficio propio de una imagen pública protectora de un sector determinado de la población, violando el principio de la no invasión de las esferas jurídicas de los poderes de la unión.

Cabe hacer mención de que hasta 1970 la ejecución de una orden de auxilio de la fuerza pública se realizaba directamente, es decir que el juez enviaba a la policía administrativa con jurisdicción en el lugar del inmueble, un oficio en el cual le ponía de manifiesto que en virtud de un desacato a una orden judicial de desocupación, se solicitaba al Comandante o Inspector de Policía su auxilio para que en caso de ser necesario apoyara al personal actuante en la diligencia de lanzamiento, cuidando el buen orden y desarrollo de la misma, solicitando, el número de oficiales que fueran



necesarios dependiendo del caso, es decir se realizaba el mismo procedimiento que en la actualidad se presenta para el caso de ejecutar una orden de arresto, en la cual solo basta con girarse oficio al Comandante de la Policía Intermunicipal para que éste, sin que medie procedimiento administrativo alguno, proceda a la ejecución del arresto.

Sin embargo desde el 18 de julio de 1970, y siendo Presidente del Tribunal Superior de Justicia el Lic. Aureliano Hernández Palacios, se emitió una circular seriada con el número 8 de ese año, y la cual establecía claramente los principios sobre los cuales sin excepción alguna se deberían seguir a efecto de que se autorizara el auxilio de la fuerza pública a efecto de llevar a cabo lanzamientos motivados por el incumplimiento en los contratos de arrendamiento celebrados en el Estado de Veracruz, la cual señala:

#### CIRCULAR N° 8

Ciudadano:

*Como quiera que a partir del día 1° de enero del presente año entraron en vigor las reformas al código de procedimientos civiles que aumento la competencia de los juzgados municipales, he creído pertinente que se haga del conoci-*

miento de éstos, las disposiciones vigentes relativas a la ejecución de sentencias, motivadas por cuestiones de desocupación de inmuebles urbanos cuenta habida de que muchas veces los de primera instancia no comunican a sus inferiores las circulares y en consecuencia estos están en la imposibilidad de actuar de acuerdo con los precedentes y normas administrativas establecidas.

A este efecto, hago del conocimiento de los señores jueces de primera instancia y municipales que con fecha 31 de agosto de 1961 se giró oficio a los jueces de primera instancia la circular número 22 en la cual se indicó que cuando se tratara de la ejecución de sentencias y que fuera necesario el auxilio de la fuerza pública del Estado, en los casos de desocupación de inmuebles, la solicitud del auxilio requerido debería hacerse a la Dirección de Seguridad Pública y no a los inspectores y comandantes de policía.

Igualmente se giró oficio número 56 con fecha 12 de septiembre de 1963 al Director General de Seguridad Pública haciendo del conocimiento de él las normas que deben seguirse cuando se trate de practicar diligencias para ejecutar

resoluciones dictadas en juicios motivados por la falta de cumplimiento de contratos de arrendamiento.

Como a pesar de las reiteradas indicaciones que se han hecho, esta Presidencia ha notado que no se toman en cuenta los precedentes establecidos que emanan de circulares anteriores, hago del conocimiento de usted las siguientes disposiciones administrativas.

PRIMERA.- Previamente a la solicitud de la fuerza pública los jueces deberán requerir a las personas condenadas a desocupar, para que lo hagan voluntariamente, persuadiéndolas a fin de que en un plazo razonable lleven a cabo la desocupación para evitarse el penoso espectáculo de los lanzamientos.

SEGUNDA.- Los ciudadanos jueces ante cuya jurisdicción se sometan y resuelvan problemas derivados de arrendamientos de inmuebles urbanos, cuya sentencia requiera, para ser ejecutada debidamente, la intervención de la fuerza pública del Estado, deberán solicitar dicha intervención por conducto de la Presidencia de Tribunal Superior de Justicia.

*TERCERA.* - Las medidas de persuasión que tomen los jueces deben constar en la sección de ejecución y al solicitar el auxilio de la fuerza pública debe insertarse el auto que ordene la ejecución y las providencias que se hayan tomado para llevarla a cabo en forma voluntaria.

*CUARTA.* - Cuando se trate de arrendamientos sujetos a la ley inquilinaria, las normas de dicha ley que son de interés público deben acatarse en sus términos.

Encarezco a usted acusar recibo de esta circular y observarla en sus términos.

A T E N T A M E N T E

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN

Jalapa - Enríquez, Ver. a 18 de julio de 1970.

EL PRESIDENTE DEL H. TRIBUNAL.

Lic. Aureliano Hernández Palacios."

Claramente se deduce de esta transcripción de la circular número 8 que el Presidente del Tribunal pretende que mediante este procedimiento se eviten irregularidades que pongan en estado de indefensión al inquilino, sin embargo su ánimo en la práctica ha venido a perjudicar a los propietarios de fincas ya que como señalamos con antelación, este nuevo trámite puede durar hasta tres o cuatro años, debido a que en la práctica no se desarrolla tan expeditamente como la circular plantea sino que atraviesa un complejo proceso, mas bien burocrático que entorpece la autorización del auxilio de la fuerza pública.

#### 4.4. AUTORIZACIÓN DE AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA.

El presente estudio no estaría completo sin que antes abordemos nuevamente el tema relativo a las funciones del Estado que en el capítulo primero hicimos alusión, y una vez que hemos hecho referencia a su existencia dentro del organismo estatal solo nos resta saber que tal distribución de funcio-

nes se da en atención a la separación de poderes celosamente auspiciada por el artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el cual señala: " El Supremo Poder de la Federación se divide para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

No podrán reunirse dos o mas de estos poderes en una sola persona o corporación , ni depositarse el legislativo en un individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión conforme a lo dispuesto en el artículo 29. En ningún otro caso, salvo lo dispuesto, en el segundo párrafo del artículo 131, se otorgarán facultades extraordinarias para legislar". Los casos de excepción a que alude este artículo son cuando se trate de suspensión de garantías constitucionales ( artículo 29 de la Constitución) o cuando se trate de regulación de impuestos, aranceles, etc., en materia de comercio exterior( artículo 131 segundo párrafo).

El estudio de la división de poderes se inicia principalmente con las ideas aportadas por Montesquieu, quien consideraba que de no existir tal separación en las diversas funciones del Estado no se podría llevar a cabo un equilibrio entre los poderes, que la división de poderes de-

bía hacerse de acuerdo con el contenido de sus funciones, fijando con claridad sus respectivas esferas de competencia, evitando las interferencias de la actividad de unos en los campos correspondientes de los demás, así mismo también exponía que los poderes integrantes del Estado no podían estar supeditados unos de los otros sino que debían establecerse en un plano de igualdad para que así se obtuviera un equilibrio de poderes, en el que incluso sabiendo cada uno sus limitantes, esto les sirviera como un medio de control frente a los otros.

Ahora bien, estos principios fueron básicos para la creación del numeral antes invocado( artículo 49 de la Carta Magna), en nuestro país los poderes de la unión, como anteriormente señalamos se encuentran divididos en Ejecutivo, Legislativo y Judicial, cada uno con sus debidas facultades expresamente señaladas por la constitución, ya sea en el ámbito federal o estatal, sin embargo como ya habíamos apuntado, esta separación no se presenta tan rígida como lo suponía Montesquieu, sino que existen casos de excepción en los cuales un órgano legislativo lleva a cabo funciones ejecutivas (nombramiento de jueces o magistrados) o judiciales (en el caso de juicio político); o bien el ejecutivo realiza funciones legislativas(cuando realiza reglamentos) o jurisdic-

diccionales (al establecerse tribunales de lo Contencioso administrativo o del trabajo); y por último órganos judiciales desempeñando funciones legislativas ( cuando dicta reglamentos para el funcionamiento de sus propios órganos o cuando emite jurisprudencia) o funciones ejecutivas ( cuando contrata servicios, arrienda locales).

Cabe hacer mención de que como apuntamos estas son excepciones a sus esferas de competencia y se encuentran claramente establecidas en los diversas cuerpos de ley que existen en nuestro país sea en materia federal o local, sin embargo surge el problema denominado invasión de esferas de competencia de los poderes, situación que aunque excepcional, se presenta en las esferas de poder mencionadas, misma que se da cuando un poder realiza actos que no se encuentran dentro de su esfera de competencia ni siquiera por excepción.

La lógica jurídica nos dice que si los tres poderes se encuentran en un plano de igualdad, es por tanto que no hay un poder supremo en nuestro país y que por consecuencia si un poder necesita de una actuación que no se encuentra dentro de lo que la ley le permite, es posible solicitar la colaboración del poder que si tenga las facultades para hacer-



CAPÍTULO V  
CONCLUSIONES

5. GENERALIDADES

Una vez concluido el análisis de los principales factores que comprenden la ejecución de un desalojo, principalmente los que intervienen para que se autorice el AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA, estamos en posibilidad de dar una opinión acerca de la forma en que tal auxilio se debe dar con el fin de evitar que se violen derechos.

El auxilio de la fuerza pública como vimos en el capítulo que antecede se origina en una circular, es decir en un ordenamiento administrativo que solo obliga a los subordinados de una dependencia de gobierno, y la cual no obliga de ninguna forma a los particulares, sin embargo nos damos cuenta que en la actualidad a la circular de fecha 18 DE JULIO DE 1970 se le está concediendo el carácter de ley, en virtud de que plantea un procedimiento, que no está previsto en ningún cuerpo legislativo estatal o federal, y que además resulta de una complejidad tan grande que su ejecución implica el transcurso de hasta cuatro años, los cuales resultan ser perjudiciales para los que después de haber esperado

mas o menos el mismo tiempo para obtener una sentencia, se ven precisados a sujetarse a un proceso extrajudicial, meramente administrativo.

En el desarrollo de este trabajo, nos dimos cuanta de la carencia de leyes o reglamentos que regulen este proceso, en virtud de lo cual se tuvo que llevar a cabo una investigacion de campo a fin de poder determinar las etapas que conllevaban tal proceso, las cuales fueron explicadas de manera superficial, en virtud de que los mismos funcionarios que se encuentran al frente de tal proceso, carecen de un reglamento que les sirva de guía para poder llevar a cabo su labor en relación a este proceso.

Lo antes señalado nos resulta ilógico, debido a que como vimos en el punto 4.1 del capítulo cuarto, en el Distrito Federal, las diligencias de desocupación de inmuebles se llevan a cabo sin mediar mas trámite que aquel que conlleva el girar un oficio a la Policía administrativa de el lugar que pretende ser desocupado, a fin de que en auxilio a las labores del juzgador que decretó la ejecución correspondiente, procedan a asistir a la diligencia de desalojo, solo con la intención de mantener controlada la situación, esto debido a que con anterioridad el juzgador que determinó tal me-

dida, analizó el caso en concreto dictando para tal efecto sentencia que pone en posibilidad de restituir el bien a su legítimo propietario, en virtud de la violación de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento, que dio origen a la ocupación del citado inmueble.

Sin embargo, en el Estado de Veracruz resulta mas fácil y sin mayor trámite privar de su libertad a una persona que el hecho de restituirle su propiedad a una persona, y nos ponemos a pensar que si ambas son garantías constitucionales celosamente amparadas por nuestra Carta Magna, cual de ellas será de mayor importancia, nosotros consideramos, que ambas tienen la misma calidad, pero en un sentido estricto, le daríamos mayor importancia a la LIBERTAD HUMANA, sin embargo vemos en la práctica, que a efecto de ejecutar una orden de arresto, no existe ningún requisito administrativo, como los que se tienen que cumplir para efecto de desocupar un inmueble arrendado.

Consideramos que la que la intención del Ejecutivo es proteger a una clase desprotegida, que debido a condiciones económicas se ve imposibilitada para cumplir con las obligaciones que le establece el contrato de arrendamiento, siendo la mas frecuente el incumplimiento en el pago de rentas, sin

embargo si nos ponemos del lado del arrendador, ¿qué protección jurídica se le esta dando?, por que el solo hecho de ser propietario de un inmueble no lo pone en una situación económica mas ventajosa respecto de su inquilino, debido a que en muchas ocasiones resulta ser este inmueble el único medio que les permite obtener lo necesario para vivir, y que si se ven privados del producto de la renta por meses, o años que dure un proceso judicial, y mas aun, por años que dure la autorización del auxilio de la fuerza pública, estamos hablando de que el arrendador es quien está en desventaja, y no como el Ejecutivo piensa, que es el inquilino, ya que tal parece que en lugar de imponérsele una sanción por haber dejado de pagar rentas, se le otorga un premio al permitirle de manera indirecta que siga ocupando el inmueble sin hacer pago alguno.

Sin embargo, es cierto que el caso planteado no es una generalidad, pero la justicia de un País o de un Estado de Derecho como el nuestro, no puede individualizarse, debido a que esto resulta imposible, por esto se da la creación de leyes y reglamentos que determinan una generalidad que nunca será inclinada en favor de alguna de las partes sino siempre buscando la equidad y la igualdad de derechos y es que pareciera ser que en lugar de obtener una sanción por haber de-

## BIBLIOGRAFÍA

- 1) Guillermo Floris Margadant S./ Derecho Romano / Editorial Esfinge/ Décima Tercera Edición/ México.
- 2) Rafael Rojina Villegas / Derecho Civil Mexicano / Tomo V Volumen I Sexta Edición./Editorial Porrúa/ México.
- 3). Joaquin Martínez Alfaro/ Teoría De Las Obligaciones/ Tercera Edición/ Editorial Porrúa, México 1993.
- 4) Eugent Gaudemet/ Teoría General De Las Obligaciones/ Vigésima Novena Edición/ Editorial Porrúa. México 1984.
- 5) Manual De Derecho Civil Y Comercio / Tomo IV / Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires 1955.
- 6) Antonio Hernández Gil /Derecho De Obligaciones/ Tomo III/Editora Espasa Calpe S.A./ Madrid 1988.
- 7) Hector Gerardo Zertuche García/LA JURISPRUDENCIA EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO/ Editorial Porrúa S.A./ Segunda Edición/ México.

- 8) Eduardo Pallares/ Diccionario de Derecho Procesal Civil/ Editorial Porrúa S.A./ Vigésima Edición/México.
- 9) Francisco Porrúa Pérez/teoría del estado/vigésima cuarta edición/ editorial Porrúa S.A./ México 1991.
- 10) Cipriano Gómez Lara/Teoría General Del Proceso/Editorial Harla/Octava Edición/México.
- 11) Gabino Fraga/Derecho Administrativo/Editorial Porrúa S.A./Trigésima Segunda Edición /México 1993.
- 12) Ramón Sánchez Medal/De Los Contratos Civiles/Editorial Porrúa S.A./ Cuarta Edición/México.
- 13) Eduardo García Maynez/ Introducción Al Estudio Del Derecho/Cuadragésima segunda Edición/ Editorial Porrúa S.A./México.
- 14) Ignacio Burgoa/Las Garantías Constitucionales/ Vigésima Quinta Edición /Editorial Porrúa S.A./México.
- 15) José Ovalle Fabela/Derecho Procesal Civil/Colección De Textos Jurídicos Universitarios/ Segunda Edición/ México.

16) Derechos Del Pueblo Mexicano. México Atraves De Sus Constituciones/ Tomo VI/Cámara De Diputados Del H. Congreso De La Unión.

17) Diccionario Juridico Mexicano / Instituto De Investigaciones Jurídicas/ Editorial Porrúa / 6ª Edición. México 1993.

18)Rafael De Pina Vara/ Diccionario De Derecho/ Editorial Porrúa S.A./ México.

19)Diccionario Enciclopédico Océano Uno Ilustrado/Editorial Océano/México.

20) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

21) CÓDIGO DE DERECHO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ.

22) CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ.

23) LEY REGLAMENTARIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO DE VERACRUZ.

24) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE VERACRUZ.

25) LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE VERACRUZ.

26) REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE GOBERNACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ.

27) LEY DE AMPARO.

28) JURISPRUDENCIA EN MATERIA CIVI TOMO V OCTAVA ÉPOCA.

29) JURISPRUDENCIA EN MATERIA CIVIL TOMO IX OCTAVA ÉPOCA.

30) APÉNDICE DE 1985, SECCIÓN ADMINISTRATIVA.