

321309

UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR
ACUERDO No. 3213-09 CON FECHA 16 - X - 1979
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



REINSTITAURACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA

MARÍA GUADALUPE MERCEDES SEVILLA JIMÉNEZ

ASESOR DE LA TESIS:
LIC. IGNACIO GARRIDO OVÍN
CED. PROFESIONAL No. 1683979

m 351390



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.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS

A MIS PADRES

Alfonso Sevilla Sevilla y Josefina Jiménez de Sevilla

A MIS PROFESORES

En especial al Licenciado Luis Manuel Rábade
Fenández, Licenciada María de los Angeles Garrido
Ovín y a la Licenciada Karla Angelika Rodríguez.

A MI ASESOR

EL Licenciado Ignacio Garrido Ovín

A MI GRAN AMIGA

Gabriela Camacho González

Con todo mi amor y profundo agradecimiento por su
valiosa ayuda y estímulo para alcanzar ésta meta.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el
contenido de mi trabajo recopional.

NOMBRE: María Guadalupe Mar

Sevilla Sevilla Jiménez

FECHA: 13/08/05

FIRMA: [Firma]

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

I

CAPÍTULO I ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

1.1 Roma	2
1.2 España	2
1.3 Siete partidas	5
1.4 Código de procedimientos civiles 1872	7
1.5 Código de procedimientos civiles de 1880	9
1.6 Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y territorio de Baja California del 15 de mayo de 1884	10
1.7 Código de procedimientos civiles de 1932	12
1.8 Anteproyecto del código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorios federales de 1948	14
1.9 Decreto del ejecutivo del 24 de diciembre de 1948	18
1.10 Las reformas al capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del código civil	26
1.11 Adición al código de procedimiento civiles para el Distrito Federal del título decimosexto bis	32

1.12 Reformas en el DOF del 21 de julio de 1993	33
1.13 El arrendamiento en Roma	36

CAPÍTULO II EL ARRENDAMIENTO

2.1 Concepto	42
2.2 Características	45
2.3 Diversas clases de arrendamiento	49
2.4 Elementos	53
2.5.1 Esenciales	53
2.5.2 Validez	59

CAPÍTULO III OBLIGACIONES Y FORMAS DE TERMINACIÓN

3.1 Obligaciones de las partes	71
3.1.1. Del arrendador	71
3.1.2 Del arrendatario	89
3.2 Formas de Terminación	96
3.3 Tácita Reconducción	104

CAPÍTULO IV JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

4.1 Juicio Especial de Desahucio	106
4.2 Terminología	107
4.3 Definiciones de Desahucio	108
4.4 Características	112
4.5 Procedimiento	113
4.6 Juicio Especial de Desahucio	

en el Estado de México	138
4.7 Juicio Sumario de Desahucio	
en el Estado de Hidalgo	141
CONCLUSIONES	147
BIBLIOGRAFÍA	151

INTRODUCCIÓN

Debido a la situación económica y política por la que el Distrito Federal atraviesa, es necesario que el Código de Procedimientos Civiles prevea un figura jurídica que proteja de forma adecuada y eficaz los derechos del arrendador, ya que en muchos casos además de no recibir ninguna contraprestación económica por el uso y goce de un bien inmueble que otorgó, le resulta difícil y costoso que el arrendatario desocupe el bien inmueble.

Dicha situación afecta a muchas personas por la cantidad de comercios que existe en el Distrito Federal, ya que la mayoría de los comercios establecidos, ocupan un lugar arrendado para el desempeño de su actividad económica, por no contar con un lugar propio para realizarlas.

Por lo que de no resolverse dicha problemática a tiempo muchos arrendadores prefieren vender sus propiedades, o bien hacerse justicia por su propia mano, que está prohibida por la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo diecisiete, como es el caso de entrar al local y tomar lo que consideren necesario para cubrir el pago de las rentas adeudadas.

La utilidad de esta investigación es que el arrendador desarrolle cierta seguridad en cuanto al cobro de las rentas por parte de los arrendatarios, así como que este último se comprometa y se sienta obligado al pago de las mismas.

Por lo que el objetivo general será el de analizar el juicio especial de desahucio para así determinar la importancia que tiene su reinstauración para la solución de controversias.

Para así encontrar una figura jurídica en el Código de Procedimientos Civiles, por virtud de la cual el arrendador puede hacer efectivo el cobro de las rentas adeudadas.

Ya que si se reinstaura el juicio especial de desahucio en el código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el arrendador tendría a su favor un medio de defensa más rápido y eficaz para recuperar su bien inmueble, así como el cobro de la rentas pactadas y se pueda llegar a cumplir las obligaciones pactadas en el contrato.

Esta investigación se va a realizar haciendo un análisis y una interpretación del juicio especial de desahucio, y se va a determinar su alcance con el objeto de crear un medio de defensa adecuado, por el cual el

arrendador de un bien inmueble pueda exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas en un contrato. Para lo cual es necesario realizar un análisis a las Reformas que se realizaron el 21 de Julio del 2003, por las cuales se derogo dicha figura jurídica del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para poder conocer y desentrañar la naturaleza jurídica del juicio.

Se analizará a fondo esta figura jurídica, comenzando desde el acto que le dio origen como lo es el contrato de arrendamiento, en donde se analizará desde sus antecedentes hasta las reformas más importantes que ha sufrido, para poder llegar al juicio especial de desahucio.

El presente trabajo estará también enfocado a contestar la siguiente pregunta: ¿Será necesario que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, prevea el Juicio Especial de Desahucio?

Para llevar a cabo el estudio nos enfocaremos solamente al estudio del arrendamiento de inmuebles de uso comercio, es decir aquellos locales destinados al comercio o donde se prestan servicios profesionales al publico, al código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, al Código Civil del Distrito Federal, al diario oficial de la Federación, publicado el 21 de julio de 1993 a autores como Ricardo Treviño García,

Rafael De Pina, Sánchez Medal Ramón, dichas investigaciones las limitaremos al Distrito Federal.

Sin embargo en el cuarto y último capítulo se estudiará además las leyes adjetivas del Código Civil de las entidades de Hidalgo y del Estado de México, para poder realizar un estudio comparativo del juicio especial de desahucio y así poder llegar a alguna conclusión sobre el mismo, en cuanto si es necesario además de reinstaurarlo realizarle alguna reforma en cuanto al procedimiento.

Es importante señalar que la legislación inquilinaria en países democráticos tiene tres características; primero: s una ley excepcional; segundo: con tintes proteccionistas y por último ha terminado por ser una legislación provisional.

Es excepcional porque constituye una limitación a la libertad de contratar y a la libertad contractual; Es protectora porque su objetivo es defender a la parte débil que es el arrendatario; y por último es provisional por que a través de ella se desea hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio, como una crisis económica.

La ley se puede volver antinquilnaria ante dos situaciones:

Primero cuando se utiliza como una bandera de lucha electoral para ganar votos, y la segunda cuando se toma como un ordenamiento permanente e intocable.

Por lo que Sánchez Medal señala que una adecuada y razonable protección al inquilino, como la parte considerada débil dentro del contrato de arrendamiento, debería procurar que no constituyera una carga tan excesiva a los propietarios de bienes inmuebles que propiciará a éstos a abstenerse de invertir en la construcción de fincas para habitación, o inclusive les indujera a abstenerse de dar éstas en arrendamiento, por el temor a las sanciones y a los gravámenes impuestos.

El objetivo del primer capítulo es comprender al Juicio Especial de Desahucio, y esto solamente se logrará a través del estudio y comprensión de sus antecedentes, ya que cada etapa histórica le da imprime características distintas, ya que la mentalidad en la época Romana no es la misma que la de España o bien la de los legisladores Mexicanos durante la conquista o la independencia. Y para introducirnos al contenido del segundo capítulo analizaremos como ultimo punto de éste primer capítulo los antecedentes del arrendamiento en Roma.

En el segundo y tercer capítulo hará un estudio completo del Arrendamiento, ello en virtud de que el arrendamiento es el que da origen y del cual se desprende el Juicio Especial de Desahucio, por lo que se estudiará su concepto, características, formas de terminación etcétera. Y que servirá de introducción para el desarrollo del cuarto capítulo que va a contener al Juicio Especial de Desahucio desde el desarrollo de sus características que lo hacen especial hasta el desarrollo del procedimiento del Juicio.

CAPÍTULO I.
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO ESPECIAL
DE DESAHUCIO

1.1 ROMA

Se hará un estudio de los antecedes del Juicio Especial de Desahucio desde el derecho romano hasta la introducción de éste a México a través de la Conquista realizada por España. En el derecho romano la acción del locador se limitó a la facultad de expulsar al locatario al fenecer el plazo de la locación en la hipótesis de que no operase la tácita reductio, consistente en que el arrendador no se opusiese a que el locatario, "conductor", siguiese disfrutando del uso o goce de la cosa, esto es, conduciéndola, en el sentido de seguir sirviéndose de ella.

1.2 ESPAÑA

La ley de 19 de junio de 1842, restituyó a los dueños de las casas la libertad de contratación declarando fenecidos los arrendamientos al expirar el plazo estipulado y estableció la obligación para propietarios e inquilinos de avisarse mutuamente con cuarenta días de antelación, siempre que se tratase de arrendamientos indefinidos o de los prorrogados por la tácita después de la conclusión del término convenido.

La ley de 1855 sometió el juicio de desahucio a la jurisdicción ordinaria y señaló como causa de procedencia del juicio, el cumplimiento del termino estipulado, que había de tramitarse en el juicio verbal, a diferencia de las otras leyes, incluso la falta de pago en la cual, si el demandante y el demandado no convenían en los hechos, tenía que sustanciarse las cuestiones en juicio ordinario de mayor cuantía con todos sus recursos e incidentes, durante los cuales continuaba el arrendatario en el disfrute de la finca, sin pagar renta.¹

Tales abusos se trataron de evitar en la ley de 25 de junio de 1867, que introdujo importantes reformas a la ley de enjuiciamiento civil de 1855, señalando que las causales que daban origen al desahucio debían de sustanciarse en un procedimiento breve y sencillo, como son: la terminación del período contratado; la expiración manifiesta del plazo de aviso; la falta de pago y la infracción manifiesta de las condiciones convenidas. Prohibió las apelaciones sin previo pago de la renta y distinguió entre juicios de desahucios de mayor y menor cuantía, según que el arrendamiento excediere o no de tres mil reales, exigiendo en aquellos la intervención del abogado.

La ley de Enjuiciamiento Civil puesta en vigor por el Real Decreto del día 5 de febrero de 1881. Señala al

¹ Alfredo Domínguez del Río, El contrato de Arrendamiento en Juicio, Pág. 96.

juicio especial de desahucio como un procedimiento tanto escrito como verbal, en donde se cita al demandado y allanados a realizar algunos trámites previos y variables según la actitud del demandado, se decide por el juez si hay o no lugar al desahucio.

Y procede por la falta de pago del precio y por la extinción de locación, por vencimiento del plazo por el que fue celebrado el contrato o bien por haberse agotado el término para desocupar la localidad, una vez requerido al inquilino.

En caso de que el arrendador se rehusará a recibir las rentas, ésta se depositaban en el establecimiento público correspondiente. Y la sentencia dictada sería apelable en ambos efectos.

En esta legislación es forzoso condenar al pago de costas, al demandado y al demandante, en el supuesto de que el segundo no pruebe su pretensión.

El artículo 1564 de esta Ley señala que con independencia de quien figure formalmente en el contrato de locación, legitima a pedir a todos los que tienen derecho a disfrutar el inmueble, para pedir el desahucio, ésta disposición contiene su pro y su contra; lo primero porque constituye una garantía para todo aquel que pueda justificar un derecho real de disfrute y lo segundo por

el rasgo de concurrencia y promiscuidad de derechos, con la consiguiente posibilidad para perturbar al inquilino en la tenencia de la cosa alquilada.

Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda contra:

- 1.- Los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.
- 2.- Los administradores, encargados, porteros o guardias puestos por el propietario.
- 3.- Cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para la desocupación.

No se tramitaba en los tribunales españoles, a los recursos o bien a la apelación si no se acreditaba haber pagado o depositado las rentas. Así también la Ley señala que los términos designados para la substanciación del procedimiento son improrrogables, pues transcurrido éste se considerará perdido el derecho de que no se haya hecho uso, sin necesidad de escritos de apremio ni rebeldía.

1.3 SIETE PARTIDAS

El primer antecedente del Juicio especial de desahucio lo encontramos en las Siete Partidas del Rey Don Alfonso El Sabio, en donde se disponía en la Partida V, título VIII:

"Como el Señor de la Heredad ó de la casa puede echar della al arrendador que la arrendó ó la lago, si non quisiere pagar lo que prometió. Alquilada teniendo un hombre de otro alguna cosa si nol pagare el loguero, a los plazos que pusiere con él, o a lo más tarde a la fin del año, segunt dixiemos en la ley antedesta, dende en adelante el señor de la casa puede echar della á aquel que la tenie alquilada sin caloña et sin pena.

Et demas decimos que todas las cosas que fallare en ela casa de aquel que la tiene logada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero et por los menoscabos que óbviese fecho en ella, et puédelas retener el señor de la casa como por peños, maguer non quiera el otro fasta quel pague el loguero et le deresce los menoscabos que fizo en la casa.

Pero estas cosas sobredichas que fallare en la casa et que tomare por peños, non las debe tomar el señor della por si mesmo tan solamente, mas ante los vecinos, metiendolas todas en escripto ante ellos, porque non pueda hi serr fecho ningun engaño.

Et lo que desuso dixiemos de las casas, entiendese también de las heredades como de las viñas el de las huertas que dan los homes a labrar arrendándolas; a cuentas cosas metiere el labrador en ellas con sabiduría del señor , todas fincas obligadas al señor et las puede

tener por peños fasta que el labrador le pague la renta que ha de dar por razón del arrendamiento, silo non pagó a los plazos quel hobiere pagar."²

En esta ley el arrendador y loguero designan al arrendatario. Calona significa calumnia y la pena pecuniaria que se imponía por este delito o por otra injuria o agravio

Este texto transcrito, es un antecedente fundamental al juicio especial de desahucio, que a través del derecho español llegó hasta nosotros y permaneció en la legislación procesal civil del Distrito Federal, con la medida cautelar de secuestro de bienes del arrendatario, y la ejecutiva de lanzamiento del mismo por su incumplimiento en el pago de las rentas convenidas, hasta la entrada en vigor de los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio y el 23 de septiembre de 1993.

1.4 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES 1872

La Ley de cortes españoles del 8 de junio de 1813 es el primer antecedente legislativo del juicio especial de desahucio, dicha ley conservó la intención de crear un procedimiento en forma de juicio, con las características de breve y de sumario, la cual prolongo su observancia a

² Enciclopedia Jurídica, Tomo III, Pág. 432

la República y con menos variantes se incorporó al Código de Procedimientos Civiles del 15 de agosto de 1872³

Este Código fue promulgado por el Presidente Sebastián Lerdo de Tejada, el día 15 de agosto de 1872 entrando en vigor trece meses después de su publicación, es decir el día 15 de septiembre de 1872. Se precisó la vía sumaria, en donde si la renta anual excedía de trescientos pesos el juicio se llevaba a cabo a través de la forma escrita y en caso contrario, verbalmente.

Al admitirse la demanda se corría traslado de ella al demandado por tres días con el apercibimiento de decretar la desocupación si no comparecía, en caso de comparecer y oponer excepciones, se abría el período de pruebas por veinte días concediéndose un período de seis días para probar las tachas⁴. En la prueba testimonial se podían admitir hasta diez testigos. Una vez cerrada la fase de pruebas las partes tenían diez días para formular alegatos y el juez disponía de ocho días para dictar sentencia.

Este procedimiento muestra una característica importante que es que para poder llevar a cabo el juicio en rebeldía era necesaria una segunda notificación de la demanda, donde la sentencia se agregaba el apercibimiento

³ Alfredo Domínguez del Río, Compendio Teórico Practico de Derecho Procesal Civil, Pág. 366

⁴ Tachas: Motivo legal para desestimar la declaración de un testigo, por presunta parcialidad, y por concurrencia de causas concretas.

del inquilino para ser lanzado si no desocupaba dentro del término de ocho días si era casa habitación y quince si era una industria, así como treinta días si fuera un predio rústico.

1.5 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880

En el derecho mexicano en el siglo XIX el juicio de desocupación tenía la particularidad de ser individualista es decir favorable al arrendador con un tinte de menosprecio al interés jurídico del inquilino, él cual se veía privado de defensa.⁵

En México, encontramos que el Código de Procedimientos Civiles de 1880 que consideró al juicio de desocupación de predios rústicos o urbanos con el carácter de juicio sumario, ya que puede fundarse en la falta de pago ya sea de una sola pensión o bien de las que se hubieren convenido.

El juicio especial de desahucio se encontraba regulado en los artículos del 833 al 876 del citado ordenamiento.

En dicho código nos encontramos con el artículo 851, que en su fracción III nos señalaba que la demanda de desocupación contenía dos períodos que son:

⁵ Enciclopedia Jurídica, Tomo III, Pág. 483

I. El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales marcadas en los artículos siguientes; y

II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cuantía calculada como disponen los artículos anteriores.

1.6 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA DEL 15 DE MAYO DE 1884

Contenía una gran una amplitud de posibilidades de aplicación, ya que tenía cuatro causas de procedencia, las cuales son:

- por el cumplimiento del término estipulado en el contrato de arrendamiento.
- por haberse cumplido el plazo legal para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
- por la falta de pago de una sola de las pensiones convenidas o por infracción de parte del inquilino.
- por cualquiera de las condiciones, que podían motivar la rescisión del contrato.

Se desarrollaba a través de dos períodos, el primero contenía la providencia de lanzamiento, de carácter ejecutivo, y el segundo de acuerdo al artículo

962 fracción II, era propiamente el sumario o verbal, según la cuantía calculada conforme a lo dispuesto en el artículo 1074 del mismo.

Desarrollo del Procedimiento: Presentada la demanda y demostrada la existencia de la relación jurídica a través del contrato por el arrendador, el Juez dictaba auto para que se le requiriera al inquilino para que acreditará estar al corriente del pago de las rentas, a través de la presentación de los recibos correspondientes, de no hacerlo se le emplazaba para que en un término de ocho días (habitación) o quince días (giro mercantil o industrial) o treinta (finca rústica), la desocupará apercibido que en caso de no hacerlo se procedería al lanzamiento a su costa.

También en la diligencia de requerimiento si el actor lo hubiere pedido en la demanda, debía embargarse y depositarse los bienes más realizables del ejecutado, los cuales deberían ser necesarios para cubrir el importe de las rentas no pagadas así como las costas.

Si el demandado opusiere excepciones dentro del plazo finado en el acto del requerimiento, éstas serían resueltas en la sentencia definitiva, la cual era apelable en el efecto devolutivo.

1.7 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932

Este ordenamiento señalaba que para que pudiera entablarse la demanda era necesario que el arrendatario adeudará dos o más de las rentas convenidas, por lo que se vulnera el principio de que los contratos legalmente celebrados deberían ser puntualmente cumplidos, así que esté código se inclinó claramente a favor de los intereses del arrendatario.

En cuanto a los términos concedidos para la desocupación, son ampliados, por lo que serán de treinta días si está destinada a casa habitación; cuarenta días si es para giro mercantil o industrial y por último para fincas rústicas será de noventa días.

También se suprime la separación que el código anterior señalaba entre el período de lanzamiento y el sumario sobre pagos de rentas, y se configura un juicio ejecutivo con posibilidad de oposición de excepciones por el demandado, salvo que el arrendatario hubiere acreditado en la diligencia de requerimiento hallarse al corriente de la renta; que hubiera exhibido el importe de las rentas adeudadas o que hubiera presentado en el mismo acto copias selladas por algún juzgado de escritos a los que hubieren anexado certificados de depósito por el monto de las rentas debidas al actor.

Es significativo mencionar que si al interponer la demanda de desahucio, ésta no incluía la pretensión de pago de las rentas adeudadas y en la diligencia de requerimiento se embargaban a solicitud del actor bienes del demandado para garantizar dicho crédito, en la sentencia no se podía decidir nada a este respecto, en razón del principio jurídico *ne eat iudex ultra petita partium*⁶, por lo que era necesario que se promoviera otro proceso sobre pago del repetido adeudo para que la sentencia pudiera decidir sobre la suerte de los bienes secuestrados.

De acuerdo al artículo 31, de este ordenamiento postula: "cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma causa, deberán intentarse en una sola demanda, por el ejercicio de una o más, quedan extinguidas las otras", por lo que de acuerdo a este artículo el arrendador debía de haber perdido los derechos crediticios, cuando éste hubiese dejado de acumular en la demanda de desahucio su reclamación por el importe de las rentas adeudadas. Si ambas pretensiones se hubiese acumulado en su oportunidad legal, el juez al momento de dictar sentencia se encontraba en la posibilidad de resolver acerca de la desocupación y la suerte de los bienes secuestrados.

⁶ *Ne eat iudex ultra petita partium*.- El juez no puede ir mas allá de lo pedido por las partes.

1.8 ANTEPROYECTO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1948⁷

El artículo 447 señalaba que se ventilarán sumariamente las demandas que surjan sobre contratos de arrendamientos o alquiler. Por lo que era un juicio oral en donde existían brevedad en los términos comprendidos.

En cuanto a los términos, el emplazamiento era de cinco días; para el traslado de la compensación y reconvencción era de tres días; el probatorio era de quince días; el término para alegar era de cinco días; y por último la citación para dictar la sentencia no necesitaba ser expresa sino que operaba por ministerio de ley, al concluir el término para alegar o verificándose la audiencia verbal de alegatos. El plazo para dictar sentencias definitivas era de cinco días.

El juicio iniciaba cuando se exigía la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades y establecía como requisito que con la demanda, se acompañara el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, en caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin el otorgamiento de documento o este se hubiere extraviado o

⁷ Rubén Guevara González. Ineficacia del auto de emplazamiento en relación al auto de ejecución de sentencia en el juicio especial de desahucio, Pág. 15

destruido se justificarian, estas circunstancias por medio de información testimonial o bien prueba documental. Simultáneamente se podrían reclamar el pago de las rentas vencidas y de las que se siguieran venciendo hasta el lanzamiento.

La demanda de desahucio procedía contra el arrendatario o sus causahabientes. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictaba el juez auto, mandando se requiriera al inquilino, para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se prevenía para que dentro de veinte días desocupara si la finca sirviera para habitación o dentro de los cuarenta si sirviera para giro mercantil o industrial y dentro de noventa si la finca fuere rústica.

Si lo solicitaba el actor en el mismo auto se decretaba que se embargaran y depositaran bastantes bienes para cubrir las pensiones reclamadas; en el mismo acto se le emplazaba para que dentro de cinco días contestara la demanda oponiendo las excepciones y defensas que tuviere, corriéndole traslado de la demanda con entrega de las copias simples de ley.

Se consideraba domicilio legal la finca o departamento arrendado, entendiéndose la diligencia con

el arrendatario o bien con su familia. Si en la diligencia el arrendatario justificaba con el recibo correspondiente haber hecho pago de las rentas reclamadas o exhibirse su importe, se suspendía la diligencia sentándose en ello el hecho y agregándose al expediente el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiera exhibido el importe, se mandaba entregar al actor sin más trámite, y se daba por terminado el procedimiento.

Dentro de los cinco días siguientes al emplazamiento, el arrendatario podía oponerse al desahucio y solamente fundar su contestación con las siguientes cuatro excepciones: primero de pago, segundo la de impedimento total o parcial del uso de la casa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor; tercera la de privación del uso proveniente de la evicción y cuarta la privación del uso total o parcial por causa de reparación.⁸

Dichas excepciones eran inadmisibles si no se presentaban con las pruebas correspondientes y en caso de que la privación del uso fuere parcial, el arrendatario debía exhibir la diferencia por el uso parcial.

⁸ Rubén Guevara González. Op cit, Pág. 18

Una vez opuestas las excepciones, se mandaba dar vista a la parte actora, citándose para audiencia de pruebas, alegatos y sentencias, la que debería dictarse antes del vencimiento del término para el lanzamiento. De no ser así, en la sentencia se señalaba el plazo para la desocupación. En la misma sentencia se condenaba al arrendatario a pagar el importe de las rentas insolutas vencidas y las que se siguieran venciendo hasta el lanzamiento.

Transcurrido el plazo de cinco días a partir del emplazamiento, sin que el demandado opusiera excepciones u oponiéndolas fueran declaradas improcedentes, a petición de la parte actora se dictaría sentencia de desahucio, condenando simultáneamente al demandado al pago de las rentas vencidas.

La sentencia decretada sería apelable en el efecto devolutivo y se ejecutaría sin necesidad de otorgamiento de fianza, la que lo negara sería apelable en ambos efectos.

La diligencia de lanzamiento se entendería con el ejecutado o en su defecto, con cualquier persona de la familia, domésticos, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper la cerradura de la puerta si así fuere necesario, sin que para ello se requiera determinación especial del juez; los muebles y objetos que en la casa

se encontraren sino hubiere una persona de la familia del inquilino que las recogiera u otra autorizada para ello, se remitirían por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designara la autoridad administrativa, dejándose constancia de la diligencia en autos.

El juez tiene la facultad de conceder plazos adicionales para la desocupación, por causas graves, como enfermedad del inquilino o trastornos económicos de consideración, por el desahucio de locales ocupados por empresas industriales o agrícolas, el juez podía conceder plazos adicionales para la desocupación, que no excederían del doble que fija la ley y siempre que se garantice con el depósito de las rentas que correspondan a ese plazo.

1.9 DECRETO DEL EJECUTIVO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948

Este decreto contiene la característica de ser favorable para los arrendatarios, ya que congelo las rentas de los contratos de arrendamiento celebrados por la partes antes de la entrada en vigor del decreto. Y entre las causas de rescisión de dichos contratos, se encuentra la falta de pago de tres mensualidades.

Alfredo Domínguez del Río señala que este decreto fue dictado en su inicio como secuela y consecuencia del

Decreto de Suspensión de Garantías publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 junio de 1942 y seguido por la Ley de Prevenciones Generales publicada el 13 de junio de 1942 en el Diario Oficial de la Federación, ambos originados por el movimiento socioeconómico de la Segunda Guerra Mundial y considera al primer decreto como un respaldo y génesis jurídicos de lo que se denominó Legislación de Emergencia, la cual tuvo como finalidad evitar que las potencias del eje Berlín-Roma-Tokio pudieran haber empleado el influjo económico y el poder jurídico resultante de la posesión de los bienes adquiridos en la República por sus súbditos contra el Estado Mexicano. En donde la legislación sobre el arrendamiento fue un medio para evitar el encarecimiento desorbitado del costo de la vida, en perjuicio de las clases menos favorecidas económicamente.

En cuanto al decreto sobre la reconducción obligatoria, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al primero de enero de 1949, en cuanto a su exposición de motivos previene: "Es el propósito del ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa-habitación y locales destinados a comercios o industrias. Pero la

proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de congelación de rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio una ley que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación, y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo, respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente...”

Este decreto publicado por el Presidente Miguel Alemán señala en su Artículo primero que se prorroga por ministerio de la ley y sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas:

- A) Las destinadas exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.
- B) Las ocupadas por trabajadores a domicilio.
- C) Las ocupadas por talleres, y
- D) Las destinadas a comercios o industrias.

No quedando comprendidos, los contratos que se refieran a:

- I. A casas destinadas para habitación cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto sean mayores de trescientos pesos.
- II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito. Y los arrendatarios tenían derecho a una compensación por la desocupación del bien arrendado la cual consistía en el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea un local destinado a uso habitación o bien la cantidad que fijaban los tribunales competentes cuando se trataba de locales con destino a comercio o industria tomando en cuenta el crédito mercantil que el arrendatario gozara, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.
- III. A las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de

espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Para que el arrendador pudiera ejercitar el derecho concedido en la fracción segunda debía de notificar al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación si el uso del local era habitacional o bien seis meses si el uso era mercantil o industrial. Y el arrendatario desocupaba el bien arrendado cuando el arrendador garantizaba suficientemente el pago de la compensación.

Además en su Artículo tercero del decreto se disponía que en las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento y que no hubieren sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, aumentarían de acuerdo a las siguientes reglas y siempre que no fueran locales destinados a comercio o industria, o bien que las rentas no excedieran de cien pesos:

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un diez por ciento.
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un quince por ciento.

Esta prórroga otorgada no privaba a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio, sin que le diera a los inquilinos el derecho al pago de indemnización, cuando:

- I. Falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.
- II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.
- III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del arrendador.
- IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.
- V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a acabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.
- VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.
- VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento con relación de alguno o algunos de los inquilinos.

- VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos.
- IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

De igual forma declaraba nulos los convenios que modificaran los contratos de arrendamiento y contravinieran las disposiciones del decreto, así como derogaban los artículos del código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opusieran al mismo.

El origen del decreto es transitorio, pero sin embargo dicho decreto en 1978 seguía vigente y distaba mucho de llenar el cometido jurídico social económico que se le asignó, lo que trajo como consecuencia las malas condiciones higiénicas y feos aspectos, de las propiedades. Dejo de ser justo porque para los arrendatarios la situación económica cambio se dio un alza del costo de la vida, en cambio para los arrendadores, o más bien los perjudicados sus bienes cada día representan menos capital, y menos rendimiento.

La Suprema Corte de Justicia señala que no hay derechos adquiridos contra la aplicación de leyes de interés público, como los decretos de congelación tienen ese carácter no son anticonstitucionales. No son

anticonstitucionales porque no constituye una expropiación del derecho que tiene el arrendador a dar por terminado el contrato, ya que no priva de su propiedad y por tanto no tiene derecho a recibir indemnización alguna.⁹

Con el Presidente Carlos Salinas de Gortari, se abroga dicho decreto y es publicado el día 30 de diciembre de 1992 en el Diario Oficial de la Federación.

Una vez que se publicó el decreto en el Diario Oficial de la Federación se abrogaban los contratos a partir:

Para las casas o locales destinados a comercios o industrias a los treinta días siguientes a la publicación del decreto.

Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años.

Las casas o locales destinados exclusivamente habitación y cuya renta mensual fuera de doscientos cincuenta pesos más, a los dos años.

⁹ Alfredo Domínguez del Río, El Contrato De Arrendamiento En Juicio, Pág. 24

Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años.

Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos a los cuatro años.

En el Artículo segundo señalaba que los organismos de vivienda establecerían un programa con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica para promover la adquisición por parte de los arrendatarios de los inmuebles que ocupan así como su rehabilitación; buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas; Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen.

1.10 LAS REFORMAS AL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO SEXTO DE LA SEGUNDA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL

Estas reformas fueron llevadas a cabo por el agravamiento de la situación económica de la clase inquilinaria, en virtud del encarecimiento de la vida, esto causado por la pérdida del valor adquisitivo de la moneda mexicana, por lo que fue necesario llevar a cabo

esta reforma para crear normas tutelares, los diputados de diversos partidos políticos enviaron nueve diferentes reformas que son:¹⁰

1. Proyecto de iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino, formulada por el Partido Popular Socialista.

2. Ley de Arrendamiento de Inmuebles para el Distrito Federal, formulada por el Partido Auténtico de la Revolución Mexicana.

3. Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal, formulada por el diputado Juan Ugarte Cortés.

4. Iniciativa de Ley para Crear, Reformar, Adicionar y Derogar diversos Artículos de los Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles; de las leyes federales de Protección al consumidor y la Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general, formulada por el Partido Revolucionario Institucional.

5. Iniciativa de Ley para Derogar el Decreto del Ejecutivo Federal de 24 de diciembre de 1948 por medio del cual se prorrogan por Ministerio de Ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento, formulada por el Diputado Miguel Ángel Camposeco.

¹⁰ Carlos Arellano García, Procedimientos Civiles Especiales, Pág. 372

6. Iniciativa de Reformas al Título VI del Código Civil y Adición del Capítulo Décimo, formulada por el Partido Socialista de los Trabajadores.

7. Iniciativa de Reformas al Artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, formulada por el Diputado Alberto Salgado Salgado.

8. Iniciativa de Decreto de Prórroga en la Vigencia de Contratos de Arrendamiento, formulada por el Diputado Héctor Ramírez Cuellar.

9. Iniciativa de la Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a casa habitación, iniciativa de reformas y adiciones al Título VI del Código Civil e iniciativa de reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, formulada por el partido Socialista Unificado de México.

Por lo que el 23 de diciembre de 1983, se constituye la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento, en repuesta del Pleno de la Cámara de Diputados a la proposición formulada por la Comisión Legislativa del Distrito Federal. Bajo la denominación de "Proyecto de Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento" recoge las ideas más destacadas de las iniciativas arriba señaladas con el fin de que al término de las reformas se tutele los derechos de los

arrendatarios, y exista una equidad en la relación jurídica celebrada entre las partes a través del contrato de arrendamiento.

Por lo que , la Cámara de Diputados aprobó:

- A) Código Civil para el Distrito Federal.
- B) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- C) Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.
- D) Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado.
- E) Decreto de 30 de Noviembre de 1948 que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento sin alteración de ninguna de sus cláusulas., etc.

Sin embargo al ser envía a la Cámara de Senadores, ésta a través de las Comisiones Unidas del Senado en cuanto al Decreto de 24 de diciembre de 1948, por el que se prórroga por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento, consideró que el problema era de menor cuantía frente al de carácter social de falta de vivienda. Esta decisión de las Comisión fue una decisión precipitada y sin fundamentos sólidos, ya que no existió información veraz y que satisficiera los números de contratos afectados.

En cuanto al Código Civil, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, el decreto de reformas y adiciones en donde las Comisiones señalaron que se reserva el Capítulo IV del Título Sexto, de la segunda parte del libro cuarto, para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, donde las normas son de orden público e interés social, la duración mínima de todo contrato será de un año forzoso y con la característica de ser prorrogable por dos años más, siempre y cuando sea la voluntad del inquilino.

En cuanto a las rentas, éstas solo podrá ser estipuladas en moneda nacional, las cuales solamente podrán ser incrementadas cada año de acuerdo al incremento del salario mínimo general para el Distrito Federal.

Para las formalidades del contrato, se requiere que éste sea haya celebrado por escrito, y registrado ante el Departamento del Distrito Federal, por lo que se le otorga la facultad al arrendatario de acción para obligar al arrendador para que cumpla con este requisito.

Una de las características de este contrato es que no se va a extinguir con la muerte del arrendatario, sino

que sus causahabientes podrán seguir disfrutando del bien.¹¹ Como lo señala la siguiente Tesis.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN. NO TERMINA CON LA MUERTE DEL ARRENDATARIO, POR LO QUE PARA LA DEFENSA DEL DERECHO DE LOS CAUSAHABIENTES BASTA CON QUE SEA OÍDO Y VENCIDO EN JUICIO ALGUNO DE ELLOS. De conformidad con el artículo 2448-H del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación no termina con la muerte del arrendatario, pues el cónyuge, la concubina, los hijos y los ascendientes del arrendatario fallecido, se subrogan en sus derechos y obligaciones, siempre que concurren los supuestos que indica el propio numeral. Sin embargo, la causahabencia legal que se deriva de dicho precepto, comprende en una unidad a todos y cada uno de los subrogatarios del arrendatario original que estén ocupando el inmueble a la muerte de este último, ya que la ocupación en mérito, deviene de su relación de parentesco con el titular del derecho de posesión derivada y no de un derecho propio y personal que detente cada uno de ellos. En las narradas circunstancias, basta que en el juicio natural haya sido demandado, oído y vencido en juicio alguno de los causahabientes del arrendatario original, para que por su conducto, todos y cada uno de los ocupantes del inmueble arrendado que

¹¹ Ibid p., Pag. 375

detenten el mismo con igual calidad, hayan sido ya escuchados en defensa de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, pues se reitera que por virtud de la causahabencia en mérito, no adquieren derechos propios y personales en la relación arrendaticia, sino que sólo se subrogan a los derechos y obligaciones del poseedor derivado original.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 200/98. José Octavio Ortiz López. 11 de mayo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Novena Epoca

Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IX, Enero de 1999

Tesis: I.8o.C.186 C

Página: 828

1.11 ADICIÓN AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL TÍTULO DECIMOSEXTO BIS.

Estás adiciones se refieren primordialmente a que solamente se aplicarán a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas, donde será necesario exhibir el contrato de arrendamiento el arrendador para poder ejercitar la acción.

Declara obligatoria la instancia conciliatoria entre las partes, sin la cual no se puede iniciar un juicio, en donde si falta el actor a dicha audiencia se le tendrá por desistido de la demanda.

Una vez iniciado el juicio, solamente podrán conocer el juez de primera instancia de orden común, y el juicio tendrá la particularidad de ser oral, de tal manera el juez estará en posibilidad de dictar la sentencia en la audiencia de pruebas y alegatos.

1.12 REFORMAS EN EL DIARIO OFICIAL DEL 21 DE JULIO DE 1993

En las cuales se realiza una reforma al Título Decimosexto bis, cuya entrada en vigor quedó sujeta a los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de 1993 y del 18 de octubre de 1998, así como en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en donde introdujo ya no un juicio similar al ordinario civil, sino más bien un juicio de excepción, ya que establece modalidades y características con todos los demás juicios.¹²

Con la reforma se prevé que cualquier conflicto sobre arrendamiento de inmuebles independientemente del destino o la finalidad del arrendamiento, ésta debe sustanciarse a través del juicio regulado en el Título décimo sexto

¹² Enciclopedia Jurídica, Tomo IV, Pág. 739

bis, incluyendo las pretensiones de desocupación o desahucio.

Esta reforma modificó el artículo 42 para establecer dos regímenes probatorios para las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, para los juicios de arrendamiento inmobiliario se prevé que dichas excepciones solamente podrán ser probadas con las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de litispendencia y conexidad; y para el caso de cosa juzgada con la copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada. En cambio para otro juicio civil distinto se permite la inspección de autos.

También el artículo 271 sufrió una reforma la cual consiste en que si el demandado no contesta la demanda se presumen confesados los hechos afirmados por el actor en aquélla, al contrario de la presunción de contestación negativa que se preveía.

En cuanto a la apelación de la sentencia, está ya no es en ambos efectos, sino que la apelación solo se admitirá en el efecto devolutivo; es decir, la apelación aun admitida no suspende los efectos de la sentencia definitiva apelada.

Igualmente se restringe el procedimiento, ya que suspende la audiencia previa y de conciliación. Dicho procedimiento también se simplifica por que se reduce a las siguientes etapas, las cuales son: la demanda, la cual deberá acompañarse de los documentos y copias requeridas, la segunda etapa será el emplazamiento al demandado, a quien se le concede un término de cinco días para contestar y en su caso reconvenir, y por último la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Se establece una regla para declarar desiertas las pruebas, es cuando los testigos o los peritos no estén presentes en la audiencia, olvidando distinguir los supuestos en los que el oferente de estas pruebas se haya comprometido a presentarlos, caso en el que procede la declaración, y aquellos casos en que los testigos o los peritos hayan sido citados por el juez, evento en el cual no puede declararse desierta la prueba, se deben de llevar los medios de apremio.

En cuanto al embargo precautorio sobre bienes de propiedad del demandado, se debe dar cuando se demanden rentas atrasadas por dos o mas meses, este embargo solamente estaba previsto para juicios de lanzamiento, en el derogado artículo 498, pero ahora se hace extensivo a cualquier tipo de juicio en el que reclamen pagos de rentas.¹³

¹³ Enciclopedia Jurídica, Tomo IV, Pág. 740

1.13 EL ARRENDAMIENTO EN ROMA

El arrendamiento (locatio-conductio), es un contrato por el cual una de las partes se obliga a procurar a la otra, el uso y disfrute temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios o a la ejecución de una obra, a cambio de una determinada cantidad de dinero llamada merces.¹⁴

El arrendamiento pertenece a los contratos consensuales, es decir a aquellos que se perfeccionaban con el mero consentimiento de las partes, y éste podía manifestarse por correspondencia, mensajero, tácita o verbalmente. Y el derecho clásico señalaba que existían cuatro contratos consensuales como son la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato.

Las características del arrendamiento son: es un contrato bonae fidei (buena fe), oneroso (se estipulan provechos y gravámenes recíprocos) y sinalagmático perfecto o bilateral (ambas partes se obligan recíprocamente teniendo ambas derechos y obligaciones).

Los elementos del arrendamiento son dos la res stricto sensu u operae, es decir la cosa y las merces, que es el precio. En cuanto a la cosa ésta es el objeto

¹⁴ Sara Bialostosky, Panorama del Derecho Romano, pag.167

del arrendamiento, las cuales podrán ser corporales, incorporales, muebles, inmuebles, servicios o una obra pero que no sean consumibles, ni actividades ilícitas.

En cuanto a las merces debían ser una cantidad en dinero, determinado y serio, y él cual se entregaba al vencimiento del contrato salvo pacto en contrario.

En Roma tenía que ser una cantidad de dinero la renta, ya que de lo contrario se configuraba el comodato o bien el mandato, apareciendo como única excepción la aparcería.

Las modalidades del arrendamiento son tres:

1. Locatio conductio rerum (arrendamiento de cosas).

Se define como el contrato por el cual una persona, el arrendador o locator se obliga a procurar al arrendatario o conductor el uso y disfrute temporal de una cosa, a cambio del pago en merces que éste le haga.

La cosa dada en arrendamiento podían ser cualquiera excepto las consumibles y las servidumbres prediales con independencia del predio al que benefician. La cosa objeto del arrendamiento podía ser propia o ajena, ya que no se transmitía la propiedad sino la utilización.

Las obligaciones del locator, que podían ser exigibles por medio de la actio conducti consistían:

- Entregar o poner a disposición del conductor la cosa en el tiempo y lugar convenidos.
- Verificar o pagar los gastos y reparaciones necesarias, para que el conductor pueda disfrutar del bien.
- Garantizar contra la evicción y los vicios ocultos de la cosa.
- Responder de los daños y perjuicios que causara a personas sujetas a su patria potestad, dominica potestad o manus. Ya que el comprador del bien dado en arrendamiento podía lanzar al arrendatario, el locator tenía la obligación de responder de los daños que le pudiera ocasionar al conductor.
- Pagar los tributos y gravámenes originados por la cosa.

Las obligaciones del conductor, que puede el locator exigir a través de la actio locati son:

- Pagar las merces vencidas (salvo pacto en contrario) en el tiempo, lugar y forma convenida.
- Servirse de la cosa.
- Cuidar la cosa como un buen pater familias, respondiendo hasta de la culpa leve.
- Pagar los gastos ordinarios de conservación.
- Restituir la cosa.

Excepciones de la Locatio conductio rerum:

- a) La relocatio tácita, cuando se prorroga el contrato en las mismas condiciones pero sin plazo determinado.
- b) La aparcería. Cuando el bien arrendado lo constituye un terreno agrícola, a cambio de cierto porcentaje de los frutos que se obtengan. Este contrato puede ser transmisible a los herederos.

Extinción de la Locatio conductio rerum:

1. El vencimiento del término (excepto la relocatio tácita).
2. La voluntad de las partes contratantes (excepto la relocatio tácita).
3. Destrucción o pérdida del objeto.
4. Incumplimiento en el pago de la merces por un período de dos años.
5. Deterioro o cambio de destino de la cosa por el conductor.
6. El propietario tuviera la necesidad de utilizar el objeto dado en arrendamiento.

2. Locatio conductio operarum (arrendamiento de servicios). Se define como el contrato por el cual el locator presta temporalmente sus servicios a cambio de que el conductor le pague una merces.

No era muy utilizado esta modalidad del arrendamiento en virtud de que las profesiones liberales como los abogados y médicos no podían ser arrendadas. Sin embargo las merces tenían que ser pagadas por los herederos del conductor en caso de que éste falleciera al locator, y éste debe prestar los servicios de la forma convenia y principalmente de forma personal, salvo convenio en contrario.

3. *Locatio conductio operis* (arrendamiento de la obra). Es el contrato en donde el conductor se comprometía a ejecutar una obra, a cambio de que el locator le pagara merces, en donde el objeto era el resultado o producto del mismo.

El locator tenía la obligación de poner toda la materia para la ejecución de la obra, y si ésta era mueble el conductor tenía la obligación de custodiarla.

Una vez analizados los antecedes del Juicio Especial de Desahucio y del Arrendamiento tenemos las bases para poder entrar al estudio del segundo capítulo en el cual se desarrollará el concepto y las características del arrendamiento.

CAPÍTULO II.
EL ARRENDAMIENTO

2.1 CONCEPTO

El estudio de los del arrendamiento es complejo por lo que los dividiremos en dos capítulos, primero se desarrollaran los distintos conceptos manejados por los autores para poder escoger el más indicado para el desarrollo del presente trabajo, así señalaremos las características y los tipos de arrendamiento que existen.

Ricardo Treviño García lo define como: "El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado".¹⁵

Rafael de Pina señala que el arrendamiento es uno de los contratos de uso y disfrute más importantes, donde el arrendador, que es el propietario, conserva el poder de disposición y transfiere únicamente el goce el bien, lo que significa que el arrendatario hace uso de ella para una finalidad determinada, por lo que constituye una

¹⁵ Ricardo Treviño García, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, Pág. 145

obligación esencial del arrendatario servirse de la cosa para el uso convenido.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2398, señala que: "El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El Código Civil Francés en su artículo 1709, define: "El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle", por lo que Sánchez Medal señala que esta definición es más apegada a las características del contrato, por que ésta no utiliza el verbo "conceder" y que significa una acción instantánea, propia de la compraventa en la que en un instante se transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida y en cambio en el arrendamiento la acción es duradera o de tracto sucesivo, por lo que se debe definir a este contrato como: "Contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o a proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto".¹⁶

¹⁶ Ramón Sánchez Medal, De los Contratos Civiles, Pág. 234

El legislador señala en el Código Civil para el Distrito Federal que el arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación no podrá ser menor a un año, así como el arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria no podrá exceder de veinte años.

La definición contenida en el Código Civil para el Distrito Federal nos señala que existen dos partes en el contrato de arrendamiento, el arrendador como el dueño del bien y es el que transmite el goce y uso temporal del mismo, y por otro lado encontramos al arrendatario como la parte que va a pagar una renta o precio, por el uso y el disfrute de la cosa objeto del contrato.

En cuanto a la renta o precio, ésta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente siempre que sea cierta y determinada.

Ahora bien son susceptibles de dar en arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos en que la ley les prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.¹⁷

En cuanto a la figura del arrendador, éste debe ser el propietario de la cosa objeto del contrato para

¹⁷ Esto por que la facultad sobre el objeto es indirecta, pues le ha sido concedida por otra persona que conserva el poder inmediato de aprovecharlo, por lo que no tiene poder sobre dicho objeto. Es decir, es la facultad de obtener de otra persona una conducta que puede consistir en hacer algo, en no hacer o en dar alguna cosa. Fuente: Manuel Bejarano Sánchez, Introducción a las Obligaciones Pág.4

poderla dar en arrendamiento, en caso de no serlo podrá celebrar el contrato el mandatario o por disposición de ley. Pero si es el copropietario de una cosa indivisa, éste no podrá celebrar el contrato sin consentimiento de los copropietarios.

Se prohíbe ser arrendatario a los magistrados, jueces y a cualesquiera otro empleado público, por sí o por interpósita persona, de los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan; así como a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, no podrán arrendar los bienes que administren.

2.2 CARACTERÍSTICAS

El arrendamiento es un contrato translativo de uso, consensual en oposición a real, formal, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo, con el carácter de intuitu personae por lo que se refiere al arrendatario, ya que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin que medie consentimiento de arrendador y salvo pacto en contrario no termina con la muerte del arrendatario o bien del arrendador.

Es un contrato translativo de uso, ya que como lo define el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito

Federal, se transfiere el uso o goce temporal de una cosa. Como lo señala la siguiente Tesis:

CRÉDITO Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.
CARACTERÍSTICAS. De una armónica interpretación de los artículos 2398, 2399, 2400 y 2409 del Código Civil para el Distrito Federal, se advierte que el contrato de arrendamiento, por sí solo, nunca transmite la propiedad, ni aun en el financiero, en el que entre otras opciones terminales, el arrendatario por un precio mínimo puede adquirir el bien materia del contrato, o bien, éste venderse y ambos contratantes compartir igual o desigualmente el precio, sujeto a una o varias condiciones suspensivas (pagar puntualmente en forma anticipada, cubrir rentas con determinados incrementos, pagar por concepto de renta una suma mayor al precio de la cosa, etcétera); sin embargo, en esta figura que es típica del contrato traslativo de uso, como su denominación lo indica, la finalidad es entregar un bien mueble o inmueble para que otro lo use, o goce, pero no para que lo adquiera en propiedad y luego pague su precio, porque entonces se desnaturalizaría su esencia y no sería traslativo de uso, sino de dominio; en cambio, el crédito por excelencia, sin muchas disquisiciones, puede entenderse como la entrega de un bien presente a cambio de otro futuro, es decir, su elemento indispensable es la transmisión del dominio de bienes fungibles, no fungibles o numerario, como el mutuo con o sin interés y garantía hipotecaria, el crédito

documentado con título-valor (quirografario), el de habilitación, avío, refaccionario, prendario, etcétera.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 6086/2000. Grupo Observatorio para Servicios de Gastronomía, S.A. de C.V. 19 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: José Guadalupe Sánchez González.

Novena Epoca

Instancia: SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Mayo de 2001

Tesis: I.6o.C.232 C

Página: 1117

Es principal, porque no depende de ningún otro contrato.

Es bilateral, porque existen derechos y obligaciones recíprocos, es decir el arrendador se compromete a conceder el uso o goce y el arrendatario, a pagar un precio cierto y determinado.

Es oneroso, porque existen provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, es cuando el arrendatario le paga el precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, y el arrendatario aprovecha la cosa arrendada a través del uso y goce concedido pero tiene el gravamen de pagar el precio cierto y determinado.

Es consensual en oposición a real, ya que es suficiente el consentimiento de las partes para que este contrato exista, no es necesaria la entrega de las cosas, para que el contrato se perfeccione.

Es formal, ya que por disposición de ley debe de otorgarse por escrito, y la falta de esta formalidad se le imputará al arrendador y dará derecho al arrendatario a demandarlo por virtud de tal omisión, y que derivada de ella se cause directamente un daño o un perjuicio.

El legislador también señala que si el predio objeto del contrato de arrendamiento fuere rústico y la renta pasara de cinco mil pesos mensuales se deberá otorgar en escritura pública.

Este contrato debe de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad cuando se celebre sobre bienes inmuebles por un período mayor a seis años y aquellos, donde se hayan anticipado rentas por un período de tres años. Si el contrato de arrendamiento debiera por disposición de ley ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad solo vale el que este inscrito.

Es de tracto sucesivo, por su propia naturaleza, ya que sus efectos se prolongan a través del tiempo, al no ser un contrato instantáneo. El contrato de arrendamiento

puede ser por tiempo indeterminado, pudiendo terminar por voluntad de las partes, previo aviso por escrito de terminación con treinta días hábiles de anticipación tratándose de predios urbano y de un año de predios rústicos

Es conmutativo, pues se conoce la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

2.3 DIVERSAS CLASES DE ARRENDAMIENTO

Para determinar si el arrendamiento es civil, mercantil o administrativo debemos atender a la legislación que lo regula.

Arrendamiento mercantil: Adquiere el carácter de mercantil cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil.¹⁸ Como lo señalan las siguientes Tesis:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. FACULTADES DEL CONGRESO DE LA UNIÓN PARA LEGISLAR EN ESTA MATERIA, POR TRATARSE DE UN CONTRATO DE NATURALEZA MERCANTIL. El Congreso de la Unión tiene plenas facultades para legislar en lo relativo a la regulación del arrendamiento financiero, de conformidad con el artículo 73, fracción X, de la

¹⁸ Artículo 75 Código de Comercio: La ley reputa como actos de comercio: Fracción I Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

Constitución Federal, que le otorga atribuciones para legislar en toda la República en materia de comercio, pues el arrendamiento financiero es un contrato de naturaleza mercantil, porque su práctica corresponde, exclusivamente, a una organización considerada auxiliar de crédito, es decir, se está ante la presencia de una empresa a través de la cual se realizan las diversas operaciones enumeradas en el artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; así, la participación de una empresa auxiliar de crédito en el contrato, es el elemento determinante para establecer su mercantilidad, en tanto que ésta efectúa el ejercicio profesional de una actividad económica con un fin de intermediación para proporcionar un servicio que tiene como base, a su vez, una actividad de financiamiento. El servicio que consiste en la transmisión del o de los bienes adquiridos, obliga a quien los recibe a cubrir a la arrendadora una contraprestación, lo que trae aparejada una utilidad, esto es, se logra la especulación mercantil. Además, para sustentar la mercantilidad del contrato de arrendamiento financiero cobran exacta aplicación las fracciones I y II del artículo 75 del Código de Comercio, dado que tales disposiciones consideran como actos de comercio a las adquisiciones, enajenaciones y alquileres de muebles y las enajenaciones de inmuebles, con el propósito de especulación comercial; aspectos que se actualizan en la operación de que se trata, pues la arrendadora adquiere,

en primer lugar, los bienes y, en segundo, los alquila, con posibilidad de enajenarlos; actos en los que evidentemente hay una intención o propósito de lucro, por lo que el contrato de que se trata es mercantil y el legislador federal puede dictar las disposiciones tendientes a regularlo.

Amparo en revisión 2528/97. Benjamín Francisco Villaescusa Molina. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 3430/98. Francisco Armando Quijada Quijada y coag. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Joel Carranco Zúñiga.

Amparo en revisión 479/99. Evangelina Ibarra Robles y coag. 18 de octubre de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintiocho de marzo en curso, aprobó, con el número LV/2000, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintiocho de marzo de dos mil.

Novena Epoca

Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IX, Enero de 1999

Tesis: I.8o.C.186 C

Página: 828

VIA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, EN CASO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES ENTRE COMERCIANTES.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles no es de naturaleza mercantil, aun cuando una de las partes o ambas que en él intervengan sean comerciantes, pues no encuadra en ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 75 del Código de Comercio, ya que éste reputa entre otros, como actos de comercio, únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercancías y al referirse a los bienes inmuebles sólo menciona las compras y ventas de este tipo de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación comercial, pero no incluye los arrendamientos de bienes raíces.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Octava Epoca:

Amparo directo 621/88. Salinas y Rocha, S. A. 18 de octubre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 357/89. Martha Amparo Reynoso Sánchez de Martínez. 5 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/93. José Andrade Cruz. 20 de abril de 1993. Unanimidad de votos.

Amparo directo 120/93. J. Guadalupe Delgado Hernández. 18 de mayo de 1993. Unanimidad de votos.

Amparo directo 221/93. Héctor Edmundo Delgado Hernández. 15 de junio de 1993. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis XVI.lo.J/14, Gaceta número 68, pág. 89; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII-Agosto, pág. 291.

Séptima Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 115

Página: 77

El arrendamiento administrativo: Se considera administrativo porque recae sobre bienes que le pertenecen a la Federación, a los Estado o a los municipios, regulados por la Ley General de Bienes Nacionales.

Arrendamiento civil: Este arrendamiento se obtendrá por exclusión, es decir cuando no sea mercantil ni administrativo.

2.5 ELEMENTOS

2.5.1 ESENCIALES

Consentimiento: Este contrato se perfecciona con el mero consentimiento de las partes contratantes, y desde que se perfecciona se obligan no solamente a su cumplimiento de sus cláusulas sino también a las consecuencias, que según su naturaleza son conforme al uso, buena fe o a la ley.

En el caso particular del arrendamiento se da cuando el arrendador se obliga a conceder el uso o goce de la cosa objeto del contrato y el arrendatario se obliga al pago de un precio cierto y determinado.

Objeto: En el arrendamiento el objeto está constituido por la cosa y por el precio.

Cosa: Como ya se señaló, ésta no puede ser consumible (destruyen con el primer uso), ni tampoco aquellas que estén prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales.

Covian¹⁹ señala que para que los derechos puedan arrendarse es necesario que sean susceptibles de uso o goce, por lo que los derechos reales pueden ser objeto de arrendamiento.²⁰

El Código Civil para el Distrito Federal señala que los derechos de uso y habitación, así como los que se deriven del comodato no pueden darse en arrendamiento.²¹

La Ley Agraria señala que las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los

¹⁹ Ricardo Treviño García, Op cit, Pág. 147.

²⁰ El derecho real es la facultad o poder aprovechar autónoma y directamente una cosa.

²¹ **Artículo 1051**: El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni éstos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

Artículo 2500: Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato.

ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Estos contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo pero no podrá ser mayor a treinta años, pero sí prorrogables.²²

A los tutores se les prohíbe arrendar los bienes de su pupilo, ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella, así mismo tampoco puede hacer contrato alguno sobre los bienes para sí, sus ascendientes, su cónyuge etc. Y si lo realiza además de la nulidad del contrato el acto será suficiente para removerlo del cargo.

La cosa objeto del arrendamiento debe de existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y existir en el comercio (que puedan ser objeto de apropiación por parte del particular).

Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento, tal como lo establece el artículo 1826 del Código Civil para el Distrito Federal.

Precio: A diferencia de la compraventa en el arrendamiento se puede pactar como precio tanto el dinero

²² **Artículo 45.-** Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables.

como las cosas siempre y cuando sean ciertas. Pero en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación debe de estipularse en moneda nacional.

Cuando la renta no consiste en dinero sino en frutos la renta debe ser determinada y no simplemente determinable, además de ser cierta. Como lo señalan las siguientes Tesis:

ARRENDAMIENTO. RENTA PACTADA EN DOLARES, CONSTITUYE PRECIO DETERMINADO EN EL. POR SER UNA SUMA DE DINERO. El concepto "suma de dinero" utilizado por el legislador en el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, debe entenderse en la amplia significación que comprende toda unidad monetaria de curso legal dentro del sistema pecuniario de una nación, de suerte que como el dólar cumple con esas características, será una especie del género dinero; pero además, si se considera que la suma que como renta llegan a establecer las partes se designa en dólares, de aquellos que tienen curso legal en Estados Unidos de América, y no se trata de una suma aproximada sino de una definida en la que se precisan sus unidades, resulta inconcuso que el precio de la renta se encuentra perfectamente determinado cualitativa y cuantitativamente.

Séptima Epoca:

Amparo directo 6519/85. Infratec, S. A. de C. V. 27 de octubre de 1986. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Cinco votos.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Cinco votos.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C. V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de cuatro votos.

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 114

Página: 76

ARRENDAMIENTO. RENTA CONCERTADA EN DOLARES. ES DETERMINADA DESDE EL MOMENTO DE CELEBRACION DEL CONTRATO.

Es infundado el aserto de que como el dólar varía permanentemente en su paridad con la moneda nacional, si la renta se pacta en aquella divisa se impide conocer con precisión el monto del débito, ya que éste podría determinarse, hasta el momento de realizar el pago haciendo la conversión de la moneda extranjera a la mexicana de acuerdo con la cotización que rija en ese momento, peculiaridad que deviene en la indeterminación del precio de la renta. En efecto, si bien es cierto que el dólar sufre constantes cambios en su cotización frente a nuestra moneda, no menos cierto es que la indeterminación no es inherente al contrato en sí, sino deriva de la conjugación del mismo convenio y la Ley Monetaria, al dar ésta la pauta para solventar las deudas

contraídas en capital extranjero, de suerte que si el obligado se colocara en la hipótesis de pagar, no la clase de moneda pactada, sino su equivalente en moneda nacional, ubicándose así en una atmósfera extracontractual, la cuestionada indeterminación dejaría de ser afín al acuerdo de voluntades y se convertiría en consecuencia de otro factor distinto como lo sería la decisión unilateral del arrendatario, la que por demás habría de actualizarse en un tiempo posterior al en que nació la obligación y al en que se determinó el precio de la renta o sea, después de la celebración del contrato.

Séptima Epoca:

Amparo directo 6519/85. Infratec, S. A. de C. V. 27 de octubre de 1986. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Cinco votos.

Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S. A. 16 de febrero de 1987. Cinco votos.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S. A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 393/86. Grutec, S. A. de C. V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de cuatro votos.

Novena Epoca

Instancia: SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Mayo de 2001

Tesis: I.6o.C.232 C

Página: 1117

2.4.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ

Ausencia de vicios del consentimiento: El consentimiento no es válido si se ha otorgado por error, violencia o dolo. La presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar el contrato y lo hiere de nulidad relativa y permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

Error: Se define como la opinión subjetiva contraria a la realidad y existe el error de derecho o de hecho y el de cálculo, el primero invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de las partes, y por éste falso supuesto se celebró el acto, en cambio el error de cálculo es aquel que da lugar a que se rectifique.

La doctrina ha clasificado al error en: error indiferente, error nulidad y error obstáculo²³

El error indiferente es aquel que no ejerce influencia alguna sobre el acto, es decir, recae en circunstancias accidentales o sobre motivos personales que no trascienden a la celebración del acto, por lo que es indiferente del contrato. Como el error de cálculo

²³ Manuel Bejarano Sánchez, Op cit. Pág. 74-76

El error nulidad: es el que vicia la voluntad y produce la nulidad relativa del acto jurídico, ya que recae sobre el motivo determinante del agente.

El error obstáculo es aquel que impide la reunión de las voluntades y produce la inexistencia del contrato.

Dolo: El dolo es cualquier sugestión o artificio empleado para inducir el error o mantenerse en él a alguna parte contratante, a diferencia de la mala fe que consiste en disimular el error una vez conocido. Si ambas partes proceden con dolo ninguna de ellas puede alegar la nulidad del contrato o bien reclamar indemnización.

El dolo se divide en dolo principal y en dolo incidental; el primero consiste en aquel que ha sido determinante para la realización y ejecución del acto, cuando induce a las partes a celebrar un contrato que de otra manera no hubieran celebrado, en tanto que el dolo incidental recae sobre otros aspectos o circunstancias que hacen a un contratante contratar solo en condiciones menos favorables o más onerosas.

Para poder anular el contrato cuando las partes actuaron con dolo o mala fe, o es realizado por un tercero aun a sabiendas de una parte contratante, cuando éstas han sido causa determinante del contrato.

Violencia: La violencia es el empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendiente, de sus descendientes o de sus parientes colaterales del segundo grado (artículo 1819 Código Civil para el Distrito Federal).

La violencia trae como resultado la nulidad del contrato y puede ser realizada por cualquiera de las partes o bien por un tercero interesado o no en el contrato.

La violencia se distingue del temor reverencial, en que este último es el temor de desagradar a las personas a las que se les debe respeto, por lo tanto no se considera un vicio del consentimiento.

Los vicios del consentimiento, no producen sus efectos jurídicos si son ratificados por la parte afectada y ésta pierde el derecho de reclamar en lo sucesivo semejantes vicios.

Lesión: La lesión es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte. La lesión no está

reglamentada dentro de los vicios del consentimiento sino que se encuentra dentro de las disposiciones preliminares, pero por consistir en la obtención de un lucro excesivo y desproporcionado explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria faculta al perjudicado para obtener una reducción de las obligaciones contraídas.

Objeto, Motivo o fin del contrato de arrendamiento: el objeto del contrato ya se mencionó párrafos anteriores, por lo que nos avocaremos al estudio del motivo o fin del contrato.

El fin o motivo es la causa del contrato que determinó a las partes a celebrarlo.

Capacidad.- Serán capaces de celebrar el contrato de arrendamiento todas las personas no exceptuadas por ley. El Código señala además que la incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que el objeto sea indivisible.

El derecho de dar las cosas en arrendamiento corresponde al propietario, pero también puede darlas quien no es dueño de ellas sino por virtud de autorización de quien lo sea o por disposición de ley, en el caso de que sea el dueño quien otorgue la autorización, el arrendamiento se sujetará a dichos

limites, y si se trata de disposición legal, la que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.²⁴

En cuanto a los arrendatarios éstos no pueden subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador, pero si el arrendatario celebrase un subarrendamiento sin permiso del arrendador, éste podrá pedir la rescisión, y el arrendatario y subarrendatario responderán solidariamente por los daños y los perjuicios.

Los consortes ya no requieren de la autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de arrendamiento en virtud de que fue derogado el artículo 174 del código Civil para el Distrito, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de enero de 1994.

Los copropietarios tampoco pueden celebrar un contrato de arrendamiento si la cosa es indivisa y no existe el consentimiento de los demás copropietarios.

Las personas que ejercen la patria potestad no pueden celebrar contrato de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir rentas anticipadas por más de dos.

²⁴ Rafael de Pina, Derecho Civil Mexicano, Pág. 100

El albacea solamente puede dar en arrendamiento, hasta por un año los bienes de la herencia, pero para que el tiempo sea mayor es necesario el consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso. El plazo de un año se da por que es el tiempo en que los albaceas cumplen sus funciones. También tiene la obligación de rendir cuentas ala sucesión cuanto se encuentren manejando rentas como lo señala la siguiente Tesis:

ALBACEA. OBLIGACIÓN DE RENDIR CUENTAS, CUANDO PERCIBA FRUTOS DE LOS BIENES DE LA SUCESIÓN. En caso que el albacea de la sucesión no sólo se limite a vigilar la administración de los bienes, sino que además se encuentre acreditado que estuvo manejando rentas provenientes del arrendamiento de un inmueble de la masa hereditaria, ello lo obliga a rendir cuentas a los herederos, en razón de que está percibiendo ingresos que constituyen frutos de los bienes pertenecientes a la sucesión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 281/96. María Concepción Martínez Sandoval. 15 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Novena Epoca

Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: V, Junio de 1997

Tesis: I.8o.C.126 C

Página: 721

El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en caso de que medie utilidad o necesidad, pero se requiere el consentimiento del curador y la autorización judicial. Aun cuando se termine la tutela el arrendamiento realizado de conformidad a la ley perdurará pero es nula la anticipación de rentas por más de dos años.

Los mandatarios pueden celebrar el contrato de arrendamiento, si se encuentra en sus facultades conferidas en el poder que se le haya otorgado, y el cual se celebrará de acuerdo a los límites y obligaciones estipuladas en el poder.

Pero los apoderados generales para actos de administración requieren de cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados.

Cuando la cosa objeto del contrato se encuentre hipotecada, el propietario del predio no puede darlo en arrendamiento sin consentimiento del acreedor, ni pactar pago anticipado de rentas por un tiempo que exceda a la hipoteca, ya que en caso contrario el contrato será nulo pero solo por la parte en que exceda la duración. Si la hipoteca no tuviere un plazo cierto el arrendamiento no podrá ser mayor de un año si es finca rústica, si es una

finca urbana no podrá ser mayor de dos meses. Y tampoco se podrá pactar anticipo de rentas.

Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, éste subsistirá a menos que se haya celebrado sesenta días antes del secuestro del inmueble ya que se dará por concluido.

No debe darse en arrendamiento la misma cosa al mismo tiempo a otra persona, pero en caso contrario prevalecerá el que se realizó primero, si no fuera posible determinar cual es el primero valdrá el que tiene en su poder la cosa arrendada, pero si éste debe ser inscrito en el Registro Publico de la Propiedad vale el inscrito.

Forma: La forma que debe revestir el contrato de arrendamiento, es que se otorgue por escrito, la falta de dicha formalidad se imputara al arrendador.

En el caso del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberá contener el contrato cuando menos:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario
- II. La ubicación del inmueble
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

- IV. El monto de la renta
- V. La garantía en su caso
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado
- VII. El termino del contrato
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en ley.

Ahora bien los contratos de bienes inmuebles por más de seis años o con adelanto de renta por más de tres años y que no sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, no afectan la validez del mismo, sino que no producen efectos en perjuicio de tercero.

Los recibos de arrendamiento no demuestran la existencia del contrato de arrendamiento por lo que la siguiente Tesis dispone:

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. LOS RECIBOS DE RENTA NO PRUEBAN LA EXISTENCIA DE AQUÉL. No puede tenerse por demostrado un contrato de arrendamiento con los recibos elaborados por el supuesto arrendador, que dice no han sido pagados, cuando el demandado niega haber celebrado dicho contrato de arrendamiento y el actor no aporta otras pruebas para demostrar su existencia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 527/2000. Jorge Elías Armendáriz Blazquez.
3 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: F.
Guillermo Baltazar Alvear.

Novena Epoca

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Abril de 2001

Tesis: IX.1o.51 C

Página: 1033

Si la cosa objeto del contrato se tratará de un bien mueble se siguen las siguientes reglas como dispone la Tesis:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN MUEBLE. No obstante que en un contrato de arrendamiento de un bien mueble no conste la firma de la empresa arrendadora, éste surte plenos efectos jurídicos si en autos obran diversos elementos de prueba, tales como recibos de arrendamiento o bien un recibo de entrega y recepción del objeto materia del contrato que crean convicción de que la arrendadora sí expresó su consentimiento para la celebración del mismo, pues en ellos consta la firma de ésta, aunque no se haga mención del nombre de la persona física que en su representación los firmó ni el carácter con el que lo hizo, puesto que estas omisiones no restan validez al acto ahí verificado; por ello es inconcuso que

la arrendataria dio por satisfechos dichos requisitos con tal de alcanzar los beneficios que de ese acto obtuvo como son la posesión y disfrute del bien mueble arrendado.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 395/2000. Martha Patricia Jurado Espinal y otra. 11 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

Novena Epoca

Instancia: DÉCIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XII, Julio de 2000

Tesis: I.10o.C.3 C

Página: 831

Definido el arrendamiento como el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa y el arrendatario a pagar por ese uso o goce un precio cierto, en donde ambas partes se obligan por escrito por un tiempo determinado o indeterminado, es necesario que ambas partes tengan sus obligaciones bien definidas y ambos conozcan sus derechos y obligaciones, para lo cual se iniciará el siguiente capítulo.

CAPÍTULO III.
OBLIGACIONES Y FORMAS DE TERMINACIÓN

3.1 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

En este tercer capítulo del trabajo se realizará un exhaustivo análisis de los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario y de las cuales en dado caso pueden traer como resultado una forma de terminación del contrato de arrendamiento, también se analizará por último la tácita reconducción.

3.1.1 Del arrendador

Las obligaciones del arrendador son obligaciones de hacer y no obligaciones de dar, por ello el Código Civil francés define al arrendamiento como "El contrato por el que una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante cierto precio que la otra se obliga a pagarle".²⁵

A) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa:

Esta constituye la principal obligación del arrendador, la cual se encuentra establecida en el artículo 2398, al señalar que el arrendador se obliga a dar el uso o goce temporal de una cosa, está transmisión

²⁵ Ramón Sánchez Medal, Op cit., Pág. 250

como se señala es temporal, en virtud de que el artículo mencionado así lo expresa, señalando que: "El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años".

B) Entregar la cosa arrendada:

De acuerdo al artículo 2412, fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, señala: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble". Por lo que del citado artículo es importante destacar el tiempo, lugar y gastos de entrega, lo cual a continuación se describirá.

Sánchez Medal señala que la entrega puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa, o bien puede el mismo arrendatario provisto de un mandato del arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la cosa.

Tiempo de entrega: debe ser en el tiempo convenido, y si no se hubiere convenido, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.²⁶

Lugar de entrega: si la cosa arrendada es un bien mueble, ésta debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o bien se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, pero si el objeto del contrato es un bien inmueble, será el lugar de su ubicación.²⁷

Gastos de entrega: Éstos corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil para el Distrito Federal.

C) Conservar la cosa arrendada:

El arrendador tiene la obligación de conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble. (Artículo 2412, Fracción II del Código Civil para el Distrito Federal).

²⁶ Artículo 2413 del Código Civil para el Distrito Federal

²⁷ Artículos 2082 y 2083 del Código Civil para el Distrito Federal

Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, el artículo 2416 señala que quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en su derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por su omisión.

Y el Juez será el responsable, según las circunstancias del caso, de decidir sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones. (Artículo 2417 del Código Civil para el Distrito Federal)

Ramón Sánchez Medal señala que la obligación de conservar la cosa tiene dos aspectos: un positivo y uno negativo.

En cuanto al aspecto positivo, implica el deber del arrendador de hacer las reparaciones o composturas que necesite la cosa para mantenerse en estado de servir, los cuales pueden ser tres supuestos:

- 1.- El arrendatario, que es quien está en contacto directo con la cosa arrendada, no pone oportunamente en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer las reparaciones de que se trata, no puede retener el pago de la renta y además será responsable por los daños y

perjuicios que haya causado al arrendador la falta de ese aviso oportuno.

De acuerdo a lo anterior, el arrendatario no puede, por virtud de contrato, exigir al arrendador el reembolso de los gastos para reparaciones que el propio arrendatario hubiera erogado. Sin embargo si excepcionalmente se trataba de reparaciones tan urgentes que no dieron tiempo para dar el aviso oportuno al arrendador y debido a ellos las tuvo que ejecutar el arrendatario, tendrá éste en tal caso derecho a ese reembolso, pero por una causa extra-contractual, a saber por una gestión de negocios.

2.- El arrendatario pone en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer determinadas reparaciones; pero el arrendador no las efectúa. El arrendatario no está facultado para ejecutar él mismo tales reparaciones y después cobrarle al arrendador o descontarle de la renta el importe de los gastos, ya que el arrendatario tiene las siguientes alternativas:

- Rescindir el arrendamiento de forma unilateral
- Promover un juicio sobre cumplimiento de contrato al arrendador, a fin de que éste sea condenado a ejecutar las reparaciones requeridas

3.-El arrendador procede a efectuar las reparaciones, después de habersele avisado por el arrendatario la

necesidad de ellas, si duran menos de dos meses las reparaciones el arrendatario tiene la obligación de seguir pagando la renta, ahora bien si excede de ese tiempo el arrendatario puede pedir en su caso la rescisión del contrato.

En el aspecto negativo la conservación de la cosa arrendada impone al arrendador la obligación de no variar su forma, es decir que ni a pretexto de reparaciones ni por otro motivo debe modificar sustancialmente el bien arrendado.

D)A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ello, salvo que sea por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

E)Garantiza un uso o goce pacífico.

El arrendador debe garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, pero no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción

contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Es decir el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad, como el usufructo, servidumbre o un embargo.

Ya que al ser perturbaciones de hecho, el arrendatario como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos. El arrendatario está obligado además a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. (Artículo 2419 del Código Civil para el Distrito Federal)

F) Garantizar una posesión útil.

El arrendador deberá responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos en la cosa, anteriores al arrendamiento. Esta obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso que,

de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.²⁸

Esto es en virtud de que en todo contrato conmutativo el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos, y como se señaló en el capítulo anterior el arrendamiento es un contrato conmutativo.

Los vicios o defectos ocultos son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al cual se va a destinar, o bien, disminuyen de tal modo este uso que el arrendatario, de haberlos conocido, no hubiera realizado el contrato, o hubiera dado menor renta. Para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

1°. La existencia de un defecto de la cosa objeto del contrato.

2°. Que dicho defecto sea anterior al contrato de arrendamiento.

3°. Que ese vicio o defecto haga impropia la cosa para el uso convenido o aquel que sea de acuerdo con su naturaleza.

4°. Que de haber conocido esos vicios el arrendatario no hubiera realizado el contrato o hubiera pagado menos renta.

²⁸ Ricardo Treviño García, Op cit, Pág. 154

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son a elección del arrendatario: pedir la rescisión, o bien la reducción de la renta.

Cuando el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá pedir una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento y son graves como las reparaciones urgentes e indispensables, se impone al arrendador la obligación de hacer dichas reparaciones.

El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiese sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario.

G) Responder de la Evicción:

La evicción se presenta cuando el que adquiere un cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. En el contrato de arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de

arrendamiento, y al presentarse la evicción se daría por terminado el contrato anticipadamente, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar la disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

El artículo 2434 del Código Civil para el Distrito Federal señala que si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Ahora bien el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal señala que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure este impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

H) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

El artículo 2423 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que le corresponde al arrendador pagar por las mejoras hechas por el arrendatario, cuando:

I. Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; y

III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

Por mejora se debe entender toda modificación material intrínseca o extrínseca del bien arrendado que puede producir un aumento en su valor económico. Así se pueden mencionar mejoras naturales, voluntarias, útiles y necesarias. El arrendatario realiza mejoras necesarias cuando desea impedir la pérdida o deterioro del bien arrendado; las mejoras útiles se realizan cuando aumentan el valor de la cosa, su costo ha de ser cubierto por el arrendador si por culpa de éste se rescindiere el contrato.

Si el inquilino de mutuo propio le hace diversas reparaciones al bien arrendado, el arrendador no tiene porque cubrir dichos gastos si el arrendatario no obtuvo la autorización del propietario para realizarlo.

El importe de las mejoras voluntarias no son resarcibles y pueden retirarse en tanto no se cause daño a la cosa, o reparando el que se cause al retirarlas.

I) Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento:

Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar, contra aquél; en este caso se depositará judicialmente el saldo referido, de acuerdo al artículo 2422 del Código Civil para el Distrito Federal. Este artículo establece por una parte una obligación para el arrendador pero a su vez otorga el derecho de retención en el caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario.

J) Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada:

Las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y 23 de septiembre de

1993, consagran el derecho de preferencia por el derecho de tanto para el caso de venta de la casa-habitación e inmuebles comerciales e industriales arrendados.

Por ende, se elimina el derecho del tanto para todos aquellos contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad a la entrada en vigor del decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor. Para eliminar el derecho del tanto la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados consideró que el derecho del tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales, por lo que este derecho tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad, no así en el caso del arrendamiento, ya que este supuesto desvirtúa la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario, además de que constituye un importante factor para desalentar el arrendamiento.

En cuanto al derecho de preferencia, si éste se viola se podrá demandar los daños y perjuicios que ello ocasione y la indemnización por dicho concepto no podrá ser menor del 50 por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, garantizando con ello que en muchos casos se respetará el derecho del

arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble.²⁹

En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa

II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta

III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere

²⁹ Juan Luis González Alcántara, Derechos del arrendatario, Pág. 38-39.

al precio, el arrendador solo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia

V. La compra-venta realizada en contravención a estas disposiciones da al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50 por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva

VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho y

VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación. (Artículo 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal).

K) Obligaciones fiscales del arrendador:

El artículo 141 la Ley del Impuesto sobre la Renta, señala que se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Las personas que obtengan ingresos por este concepto, podrán efectuar las siguientes deducciones (artículo 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

I. Los pagos efectuados por el Impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes muebles.

II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

III. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.

IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios pagados.

V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.

VI. Las inversiones en construcción, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35 por ciento de los ingresos, en substitución de las deducciones anteriores, y podrán deducir el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles.

Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Los contribuyentes que obtengan este tipo de ingresos tendrán que:

1. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

2. Llevar contabilidad cuando obtengan ingresos superiores a \$1,500.00 (Mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), excepto cuando opten por la deducción del 35 por ciento.

3. Expedir comprobantes por la contraprestaciones recibidas.

4. Presentar declaraciones provisionales y anual.

En cuanto a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo primero señala: "Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional realicen los actos o actividades siguientes:

III Otorguen el uso o goce temporal de bienes."

La Ley entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación. (artículo 19 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado).

No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal cuando:

I. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación.

II. Fincas utilizadas o dedicadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

III. Bienes tangibles cuyo uso o goce sea otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en territorio nacional.

IV. Libros, periódicos y revistas.

Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien tangible, se tendrá la obligación de pagar el impuesto en el momento en el que quien efectúa dicho otorgamiento cobre las contraprestaciones derivadas del mismo y sobre el monto de cada una de ellas.

3.1.2 Del arrendatario

A) Pagar la renta en la forma y tiempo convenido:

El arrendatario tiene como obligación principal la de pagar la renta en la forma y tiempo convenido, de acuerdo a la Fracción I del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal.

La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa con la condición de que sea cierta y determinada, por cierta se debe entender que sea real, es decir que no sea simulada y por determinada que sea precisa.

La renta o el precio pactado debe de ser justo, o de lo contrario se presenta la lesión.

EL arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aún cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad.

La renta deberá de ser pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

En el caso del arrendamiento de fincas rústicas la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por semestres vencidos.

En el caso del arrendamiento de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

La renta no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que, también puede consistir en otras cosas, siempre que estas sean ciertas. En el caso de que el precio del arrendamiento tenga que pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en

dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido. No puede hacerse consistir la renta exclusivamente en un porcentaje sobre los frutos que produzca la cosa, porque entonces se trataría más bien de una aparcería.

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia.- Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta tal y como se convino.³⁰

Casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato.

I. Caso fortuito: si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato. Si solo se impide en parte el uso de la cosa podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses. En el caso de arrendamiento de fincas rústicas el arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra

³⁰ Ricardo Treviño García, Op cit, Pág. 161

arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios. Entendiéndose por caso fortuito extraordinario el incendio, guerra, pestes etc, u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever. En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas, estas disposiciones referidas al arrendamiento de fincas rústicas son irrenunciables.

II. Caso de evicción: Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá de los daños y perjuicios. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario puede reclamar una disminución en la renta o bien, pedir la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios. La reducción y exoneración de la renta en caso de evicción se explica por las ideas de saneamiento. En todos los contratos bilaterales se está obligado al saneamiento para el caso de evicción.

III. Reparaciones de la cosa arrendada: cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a pagar el precio del arrendamiento, o

pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses.

B) Conservar la cosa en el estado en que la reciba:

Esta obligación incluye a las siguientes obligaciones:

- Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.³¹ Así como los patronos y los dueños de establecimientos mercantiles están obligados a responder de los daños y perjuicios causados por sus obreros o dependientes en ejercicio de sus funciones, excepto si el daño no se les puede imputar. (artículo 1924 del Código Civil para el Distrito Federal).

- Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.³²

- Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificios, así como hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.³³

³¹ Artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal

³² Artículo 2415 del Código Civil para el Distrito Federal

³³ Artículos 2444 y 2467 Código Civil para el Distrito Federal

- No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato sin el consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios.³⁴

- Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que case su omisión.

C) Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino:

El arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquel que sea conforme a la naturaleza y destino de ella.

D) Responder del incendio de la cosa arrendada:

El arrendatario es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de un caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. Tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomó todas las precauciones necesarias

³⁴Artículo 2441 Código Civil para el Distrito Federal

para evitar que el fuego se propagara, o si demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada por él.

Si existen varios arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere. Pero si el arrendador ocupara parte de la finca, responderá de la misma forma.

Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable; si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad. Si el incendio es intencional, sólo responderá aquel que lo provoco.

El arrendatario no solo es responsable del incendio de la cosa arrendada sino también de los daños que se hayan causado a otras personas, siempre y cuando provenga directamente del incendio.

Si el arrendatario va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses contados a partir de la fecha en que

se demuestre que se generó la relación de arrendamiento, y si no lo hace será causa de rescisión.

E) Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendador al terminar el arrendamiento:

El arrendatario debe restituir el saldo que haya a favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo.

F) Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento:

El arrendatario debe restituir la misma cosa arrendada, si ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, la ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción, recibió la finca en buen estado, salvo prueba en contrario.

3.2 FORMAS DE TERMINACIÓN

Arrendamiento por tiempo indeterminado: el Código Civil señala que todos los arrendamientos que no se hayan

celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria, en este último caso el arrendatario está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a los que pretendan verlo.

Si son predios rústicos debe el arrendatario en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso el barbecho de las tierras que tengan desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente. Este permiso no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo pacto en contrario.

Terminado el arrendamiento tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho de usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensables para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Las partes contratantes en un contrato de arrendamiento indeterminado, pueden renunciar a los

plazos establecidos en el arrendamiento indeterminado ello en virtud de que estas disposiciones se encuentran en el capítulo VII del título sexto, que no constituyen disposiciones de orden público e interés social, por tanto son renunciables, y en consecuencia cualquier pacto en ese sentido es válido y por consiguiente surte plenos efectos³⁵

De acuerdo al artículo 2483 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 que la cosa fue arrendada;

El plazo puede ser convencional o legal. El convencional es el que de común acuerdo pacten las partes contratantes; por ende, basta que se llegue el día prefijado para que concluya el contrato y el arrendatario sin necesidad de requerimiento alguno desocupe el bien arrendado.

II. Por convenio expreso:

Esta causa de terminación del contrato de arrendamiento no es particular de este contrato, sino que es regla general para dar por terminado cualquier acto

³⁵ Juan Luis González Alcántara, Op cit, Pág.23

jurídico. Encuentra su fundamento en el principio de autonomía de la voluntad: lo que el acuerdo de voluntades puede crear también lo puede extinguir.

III. Por nulidad:

Cuando el contrato de arrendamiento nace a la vida jurídica con algún defecto que las partes contratantes no remedien, entonces se dice que el acto jurídico es nulo.

Cualquier acto sancionado con nulidad, ya sea absoluta o relativa, no impide que éste produzca sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se declare la nulidad por el juzgador, quedando obligadas las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud del contrato. Pero en el contrato de arrendamiento, al ser un contrato de ejecución sucesiva, no produce efectos retroactivos sino que solo cesan sus efectos, ya que es imposible devolver el uso y goce que ha disfrutado el arrendatario, y resultaría injusto que el arrendador fuera obligado a devolver las rentas percibidas.

IV. Por rescisión:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas,

para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. La parte perjudicada tiene la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

VI. En los demás casos previstos por la Ley.

El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 (conservar la cosa arrendada);

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos referidos al caso fortuito o fuerza mayor, caso de la evicción, y las reparaciones; y

IV. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS PENSIONES ESTIPULADAS, SUS DIFERENCIAS CON EL DESAHUCIO. Si bien es cierto que tanto la rescisión como el desahucio persiguen la misma finalidad, que es obtener la desocupación de la localidad arrendada, también lo es que el fundamento de la acción en uno y otro casos es distinto, pues en el desahucio sólo se reclama la falta de pago, que puede efectuarse en el momento del requerimiento o dentro del plazo señalado para la desocupación, o fuera del mismo terminando entonces la providencia de lanzamiento; y en la rescisión se reclama, no precisamente la falta de pago, sino que él mismo no se hubiera hecho en los términos del convenio o

de la ley, y en este caso, aun cubriéndose las rentas adeudadas, no se da por terminado el juicio. Por otra parte, no hay razón para equiparar una acción a la otra, porque el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de una de las partes, y a eso equivaldría el aceptar que un inquilino hiciera subsistir un contrato de arrendamiento, pagando fuera de tiempo y hasta que se le cobrasen judicialmente las rentas que adeudara.

Amparo civil directo 1533/47. Verástegui Teodoro. 2 de julio de 1947. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Emilio Pardo Aspe. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XCIII

Página: 2422

V. Por confusión:

Es una forma de extinguir la obligación cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa. La confusión.

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

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

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento

IX. Por venta judicial en término del artículo 2495

Se señala que si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato del arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

También puede terminar por la muerte del arrendador o del arrendatario cuando expresamente se hubiera pactado como forma de rescisión en el contrato.

Si el usufructo dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento de conformidad con el artículo 882 puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiere el dueño.

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen la ley en cuanto al arrendamiento indefinido.

3.3 TÁCITA RECONDUCCIÓN

Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato de acuerdo a las reglas que se siguen para el arrendamiento por tiempo indefinido.

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

El estudio de este capítulo fue fundamental por que a través de este se aprendió que existen gran cantidad de obligaciones entre las partes durante el arrendamiento, a su vez existen diversas formas de terminación del contrato ahora estos conocimientos adquiridos nos servirán para comprender mejor al Juicio Especial de desahucio que es el siguiente paso a analizar, y reconocer cual de todas las causas de forma de terminación pueden dar origen a dicho juicio.

CAPÍTULO IV.
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

4.1 JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Este proceso fue utilizado hasta el 18 de octubre de 1998, ya que los artículos 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal permanecieron vigentes para aplicarse en:

1. Cuando los contratos de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación se hubiesen celebrado antes del 19 de octubre de 1993 y continuasen en vigor.

2. Cuando el inmueble se hubiese construido al momento de las reformas, siempre que el aviso de terminación de obra nueva hubiere sido posterior al 19 de octubre de 1993.

3. Cuando de los contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y de sus prórrogas se hubiesen derivado juicios y procedimientos judiciales y administrativos y éstos estuviesen tramitándose al momento de la reforma o se iniciasen antes del 19 de octubre de 1998.

Es importante señalar que el juicio especial de desahucio se derogó por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993 y que debía entrar en vigor el día 19 de octubre de 1993, pero por la cantidad de inconformidades expresadas por los arrendatarios el 23 de septiembre de 1993 prorrogó la vigencia hasta el 19 de octubre de 1998 para los contratos de arrendamiento destinados a fines habitacionales que se celebraron antes del 19 de octubre de 1993.

4.2 TERMINOLOGÍA³⁶

Las expresiones desahucio, desalojo, desocupación y lanzamiento, guardan entre sí una indiscutible relación de equivalencia de significados. El Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española³⁷ señala que desahucio es la "Acción y efecto de desahuciar, despedir a un inquilino", y desahuciar es: "Despedir al inquilino o arrendatario porque ha cumplido su arrendamiento o por otra razón".

En cambio la palabra desalojo, proviene de la palabra desalojar que significa: "Sacar o hacer salir de un lugar a una persona o cosa".

³⁶ Carlos Arrellano García, Procedimientos Civiles Especiales Págs. 43, 44

³⁷ Editorial Espasa-Calpe, Madrid, 1970, p.441

La palabra desocupar significa: "Sacar lo que hay dentro de alguna cosa o desembarazar un lugar, dejarlo libre y sin impedimento"

A su vez, el vocablo lanzamiento significa: "despojo de una posesión o tenencia por fuerza judicial". Este lanzamiento se puede realizar respecto a un comodatario o de un invasor de un predio reivindicado. En cambio los conceptos de desalojo y desocupar no tiene nada que ver con la relación jurídica de arrendador-arrendatario.

Sus raíces son: "des", perder quitar; y "afiduciar", confiar tener fe. De lo que se sigue que tradicionalmente, la falta de pago por el inquilino de la renta, merced o pensión estipulada en el arrendamiento es doblemente significativa, ya que para el arrendatario implica la pérdida de toda esperanza de continuar ocupando la localidad, y para el arrendador, correlativamente, la extinción de la confianza depositada en el locatario cuando se le concedió el uso de la cosa, a cambio de una renta.³⁸

4.3 DEFINICIONES DE DESAHUCIO

El vocablo desahucio fue tomado de la legislación española. Para Manres y Navarro desahucio es el hecho de pedir por parte del dueño al arrendatario de una finca

³⁸ Alfredo Domínguez del Río, Compendio Teórico-práctico de derecho procesal civil, Pág. 365

rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto, aunque con más propiedad pudiera denominarse juicio de lanzamiento.³⁹

Ignacio Median Lima sostiene que la palabra desahucio proviene del verbo desahuciar, que significa quitar las esperanzas. Proviene del latín fiducia que significa confianza, seguridad, creencia; por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en su arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo.

Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara atribuye la palabra desahucio a dos acepciones: primero a "Dictar sentencia de desahucio" y segundo a "Desalojar al inquilino vencido en el juicio de desahucio". Pero es necesario señalar que no en todo juicio de desahucio va a existir una sentencia de desahucio en la cual el inquilino tenga que desalojar ya que el arrendatario puede pagar antes de la sentencia o puede demostrar excepciones.

Francisco José Contreras Vaca define al juicio especial de desahucio como el proceso especial en virtud del cual el tribunal, ejercitando su facultad jurisdiccional, resuelve una controversia en la que el

³⁹ José Becerra Bautista, El proceso civil en México, Pág. 397

arrendador exige al inquilino el pago de rentas adeudadas del inmueble objeto del contrato, estando obligando al arrendatario a ponerse al corriente dentro de un breve lapso, ya que en caso contrario se procederá a su lanzamiento, pudiendo el actor solicitar, desde su inicio, que en el momento de llevarse a cabo el requerimiento de pago y si no se cubre el adeudo, se le embarguen al inquilino bienes de su propiedad suficientes para cubrir las pensiones reclamadas.⁴⁰

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

Son elementos del concepto de desahucio:

A. Es un juicio especial.- por que el arrendador no puede hacerse justicia por su propia mano, tal como lo señala la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos⁴¹, por lo que es necesario acudir al órgano jurisdiccional para que obligue al arrendatario a desocupar el bien arrendado, y

⁴⁰ Francisco José Contreras Vaca, Derecho Procesal Civil, pag. 81

⁴¹ Artículo 17 Constitucional: "Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales...."

es especial porque tiene características que los distinguen de los demás juicios.

B. El arrendador ejercita el derecho de acción. El arrendatario no puede ser actor del juicio, ya que el arrendador tiene el monopolio de la acción.

C. La pretensión es obtener la desocupación por el inquilino del inmueble arrendado, sin embargo la desocupación puede verse frustrada si el inquilino demuestra haber pagado las rentas, o bien si consigno las rentas, si paga antes de ser desahuciado o bien si desocupa voluntariamente.

D. Por falta de pago de rentas previstas legalmente, ya que si desea la desocupación del local por terminación del plazo convenido o bien la rescisión por incumplimiento no se demanda desahucio.

E. Se puede llegar a un lanzamiento. El lanzamiento es la salida del arrendatario de una manera forzada, incluso de ser necesario, mediante el empleo de la fuerza pública. El lanzamiento es contingente pues, dictada la sentencia de desahucio, antes del lanzamiento el inquilino puede pagar y no será desalojado o bien puede desocupar dicha localidad en forma voluntaria, sin que llegue al lanzamiento.

4.4 CARACTERÍSTICAS DEL JUICIO DE DESAHUCIO

Es un juicio especial, ya que tiene una tramitación diferenciada al juicio ordinario, pertenece al género de los juicios ejecutivos, pues inicia con prevenciones y requerimientos que interfieran la esfera jurídica del inquilino, antes de la sentencia, pudiéndose incluso llegar al embargo de bienes.

Es de tramitación expedita, dada la brevedad de los plazos y la celeridad con que se desenvuelve el proceso.

Se considera un juicio de cognición limitada, pues todo gira alrededor de la falta presunta del pago de rentas, no se pueden oponer toda clase de excepciones y sólo se falla acerca de la verificación del pago de rentas y alrededor de la desocupación del inmueble arrendado por el motivo de falta de pago de rentas. Como lo señala la siguiente Tesis:

ARRENDAMIENTO. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO TIENE POR FINALIDAD LA DESOCUPACION DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y NO ASI EL PAGO DE RENTAS. La acción ejercitada en el juicio especial de desahucio se circunscribe a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, fundada en la falta de pago de rentas, y no así, en la de pago de pesos por concepto de rentas.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 165/91. Miguel Rosas Roque. 14 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Juan Manuel Hernández Páez.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Marzo de 1991

Página: 113

4.5 PROCEDIMIENTO

La demanda de desahucio debía estar fundamentada en la falta de pago de dos o más mensualidades de la renta pactada por el arrendador y el arrendatario⁴²

ARRENDAMIENTO. ACCION DE DESAHUCIO, PROCEDENCIA DE LA, POR PAGO PARCIAL DE LA RENTA. Es incorrecta la afirmación del tribunal de alzada consistente en que la acción de desahucio no procede cuando el arrendador demanda el pago de la diferencia en el precio de la renta, pues al disponer el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, se refiere al incumplimiento de la obligación de pago integro de rentas estipuladas a

⁴² Artículo 489. La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio de juicio.

cargo del inquilino; esto es, que el juicio de lanzamiento tiene lugar cuando el inquilino deja de cumplir su obligación de pago de renta en los términos pactados en el contrato de arrendamiento, tal como lo prevé el artículo 2425, fracción I, en relación con lo dispuesto en el numeral 2078, del Código Civil para el Distrito Federal, ya que el primero establece que el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, y el segundo, que el pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá efectuarse parcialmente, sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley; por tanto, la exhibición parcial del importe de la renta, implica el incumplimiento de la obligación de pago a cargo del arrendatario, lo que faculta al arrendador a ejercitar la acción de desahucio, no sólo cuando demanda el lanzamiento por la falta total de pago de rentas, sino también cuando imputa al inquilino el incumplimiento de su obligación por la falta de pago del incremento o diferencia de la renta convenida.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4585/89. La Continental Seguros, S.A. 22 de marzo de 1990. Mayoría de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán. Disidente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXVII

Página: 1019

Es necesario que al escrito de demanda se le anexe el contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendador y el arrendatario. El cual antes de las Reformas de 1993 debía ser realizado por escrito cuando la renta pasara de cien pesos anuales, según disponía el artículo 2496 del Código Civil y si el predio fuese rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato debía otorgarse en escritura pública, como lo señalaba el artículo 2407 del Código Civil, antes de ser derogado.

En los casos que de acuerdo al Artículo 489 no era necesario el contrato escrito, o en aquellos supuestos en que ambos contratantes hayan cumplido voluntariamente el contrato de arrendamiento sin otorgamiento de documento, se podría justificar la existencia del arrendamiento por medio de testigos, prueba documental o cualquier otra que fuera bastante como medio probatorio del juicio. Como lo señala la siguiente Tesis:

ARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL, POR TESTIGOS, COMO MEDIO PREPARATORIO DEL JUICIO DE DESAHUCIO. El artículo 489 del código de procedimientos civiles del distrito federal dispone que cuando no sea necesario el contrato escrito de arrendamiento o se haya cumplido voluntariamente por ambos contratantes, sin otorgar documento, se justificara por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del

juicio. este precepto rige exclusivamente el juicio sumario de desahucio, por falta de pago de rentas, y no requiere la audiencia de la parte contraria. en ese juicio, la tramitación se lleva a cabo sin citación de la parte contraria, hasta el requerimiento que se hace al inquilino para que pruebe estar al corriente en el pago de las rentas; y es indudable que los medios preparatorios de tal juicio no podrían revestir mayores formalidades que el juicio mismo.

Amparo civil directo 2867/46. Hernández Melitón. 26 de septiembre de 1947. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LXXIII

Página: 2711

No era necesario que el arrendador demandara en un juicio anterior el otorgamiento de contrato escrito, pero lo que si era obligatorio ante la falta de contrato de arrendamiento escrito, era justificar la existencia del contrato de arrendamiento y para ello debía promoverse, antes del juicio especial de desahucio, medio preparatorio de dicho juicio para justificar la existencia del contrato, mediante información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio probatorio, o bien pidiendo declaración bajo protesta al que pretenda demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho

relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia (artículo 193 fracción I del Código de Procedimientos Civiles).

Una vez que la demanda ha sido presentada con el contrato o bien con la justificación correspondiente, le recaerá el auto inicial en el que se provee que el Juez ordena al C. Actuario adscrito al Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario se requiera al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas; si no acreditare el arrendatario estar al corriente en el pago durante la diligencia, el C. Actuario prevendrá al arrendatario para que desocupe la localidad arrendada.

RENTAS. POR SU PROPIA ESENCIA NO ES FACTIBLE COMPROBAR EL PAGO ALEGADO POR MEDIO DE TESTIGOS, AL RESULTAR INEFICAZ DICHA PROBANZA CUANDO TAL ACTO DEBE CONSTAR EN DOCUMENTAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De conformidad con lo establecido por las dos primeras fracciones del artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, la prueba testimonial no podrá hacer fe si se trata de demostrar un acto que debe constar en documento público o privado; ello porque la celebración de cierto hecho o de un contrato ha de expresarse por lo menos en escrito privado. En estas condiciones, el dicho de testigos resulta ineficaz en sí

para justificar que se efectuó el pago de rentas causadas y no cubiertas por el obligado con motivo de un contrato de arrendamiento, toda vez que las declaraciones de terceros, por su naturaleza, no son idóneas para sustituir a los correlativos documentos privados aptos a ese fin, o sea, a los recibos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 232/2000. Miguel Ángel Arroyo Godínez. 22 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: José Valdés Villegas, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Everardo Shain Salgado.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XCII, página 1033, tesis de rubro: "RENTAS, PRUEBA DEL PAGO DE LAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).".

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XV-I, Febrero de 1995

Tesis: VIII.2o.78 C

Página: 170

El término para que el inquilino desocupara variaba según el destino del inmueble, él cual era de treinta días si su uso era habitacional; cuarenta días si su uso era un giro mercantil o industrial; y noventa días si la finca era rústica. En estos términos se debía desocupar la localidad arrendada por el inquilino, y el Actuario

apercibía a éste de lanzamiento a su costa sino efectuaba la desocupación.

También en el auto inicial se emplazaba al inquilino para que dentro de los nueve días opusiera las excepciones que tuviere.⁴³

Antes el término era de cinco días para contestar la demanda, pero el término se amplió al dejar de ser un juicio sumario el juicio especial de desahucio.⁴⁴

En cumplimiento al auto inicial, el C. Actuario del Juzgado competente requeriría al arrendatario para que justificara con los recibos correspondientes el estar al corriente en el pago de las rentas. Si el arrendatario justificaba con los recibos correspondientes las rentas reclamadas o exhibía su importe o copia sellada por un juzgado de escrito de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivo, se suspendía la diligencia de requerimiento, asentándose constancia de esta circunstancias en el acta y agregándose los justificantes que se presentaran, para dar cuenta al juzgado.

⁴³ Artículo 490 Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandado requerir al arrendamiento par que en el acto de la diligencia justifique con el recio correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de los treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. N el mismo acto se emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

⁴⁴ Decreto de 26 de Febrero de 1973 y entra en vigor el 14 de Marzo siguiente.

Si exhibía el importe, éste se mandaba entregar al actor sin más trámite y se daba por terminado el procedimiento.⁴⁵

Ahora bien si se exhibían copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedían los originales por oficio al Juzgado en que se encontraban, así como los correspondientes certificados, recibidos los escritos originales y certificados se daba por terminado el procedimiento y se entregaban debidamente endosados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes.

Se le daba vista al arrendador para que en el término de tres días objetara o no los recibos de pago presentados por él arrendatario, si no los objetaba se daba por concluido el juicio, si los objetaba, se citaba a una audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes a la interposición de la excepción.

ARRENDAMIENTO. ES VALIDO QUE UN TERCERO EXTINGA LA ACCION DE DESAHUCIO. Es inexacto que un juicio de desahucio el único que, en forma exclusiva, pueda pagar las pensiones rentísticas cuyo incumplimiento motivó la

⁴⁵ Artículo 491. si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficiala de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos.

demanda, sea el titular del contrato, es decir el arrendatario, no así, quiénes detenten la posesión del inmueble arrendado merced no a un acto jurídico suscrito con el accionante o autorizado por éste, puesto que para que la obligación de desahucio se extinga es suficiente que el obligado, en este caso el arrendatario, de acuerdo a lo que disponen los artículos 491 y 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, exhiba el recibo de las rentas adeudadas o de la cantidad equivalente a ellas, sin que estos preceptos deban interpretarse restrictivamente, porque si bien en ellos se hace referencia específica al inquilino como sujeto de la relación arrendaticia, se debe a la razón lógica de que es el único obligado; pero de ello no debe seguirse que otras personas no puedan pagar las rentas que adeude el inquilino a fin de liberar a éste, habida cuenta que los preceptos que se analizan no limitan ni prohíben tal posibilidad, además, los artículos 2065 y 2068 son aplicables porque se refieren al cumplimiento de las obligaciones en forma genérica, incluyendo lógicamente las que los inquilinos adquieren al celebrar un contrato de arrendamiento. Para que terceras personas puedan liberar al arrendatario en un juicio de desahucio, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2065 del citado ordenamiento es suficiente que tengan interés jurídico en el cumplimiento de la obligación de pago, evidenciándose dicho interés con la posesión que detentan y con la

sentencia que declara que la misma les depara perjuicios a dichos terceros.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 253/90. Sociedad de Beneficencia Española, Institución de Asistencia Privada. 22 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1988

Página: 110

RENTAS, PRUEBA DE SU PAGO, A CARGO DEL FIADOR. De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del código de procedimientos, es el arrendamiento quien ha de justificar con su recibo correspondiente que está al corriente en el pago de rentas, y aun cuando esos preceptos y la jurisprudencia de la Suprema Corte aluden al inquilino, ninguna razón se encuentra para estimar que no corresponda dar el mismo trato al fiador.

Amparo civil directo 2664/49. Sodi Manuel. 27 de agosto de 1954. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXVIII

Página: 11

Cuando durante el plazo concedido para el desahucio, el arrendatario exhibía el recibo de las pensiones debidas o el importe en ellas, en certificado de depósito de Nacional Financiera, el Juez daba por terminada la providencia de lanzamiento sin condenar al pago de las costas.

Como se ha hecho costumbre por parte de los arrendadores a no recibir la renta, se acude a consignar éstas para tener prueba de la intención de hacer el pago y los medios de patentizarlo.

Por lo que la siguiente Tesis señala:

CONSIGNACION DE RENTAS. NO LA JUSTIFICAN LAS SOLICITUDES DE BILLETES DE DEPOSITO. Para justificar en un juicio de desocupación, el pago de rentas efectuado en procedimiento diverso, no basta exhibir las solicitudes de billetes, de depósito, debidamente selladas y firmadas por el empleado que las reciba, porque de las mismas sólo se desprende que fueron presentadas en la oficina a que se dirigen, con la intención de realizar una consignación de dinero, lo cual constituye un mero indicio, que no resulta suficiente para tener por legalmente efectuada la misma, pues, para que tal cosa suceda, se debe adjuntar, además, copia certificada del acuerdo que la tenga por hecha, en la forma y términos que se solicita.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 1240/86. Ramón Sánchez Valera. 11 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Juan Luis González Macías.

Amparo directo 572/90. Jaime Lozano Gómez. 10 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Isidro Miguel Covarrubias Covarrubias.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990

Página: 115

Si el recibo exhibido era de fecha posterior al plazo finado para el desahucio o la exhibición del importe de las pensiones se hacía fuera del plazo señalado para el desahucio, de igual forma se deba por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenaba al arrendatario al pago de costas causadas.⁴⁶

En cuanto a las excepciones, en la excepción de pago se encuentra la exhibición de copias de escritos de ofrecimiento de pago, en el momento de la diligencia de requerimiento o dentro de los nueve días siguientes al emplazamiento.

⁴⁶ Artículo 492.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o del importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condonación en costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Si se oponían otras excepciones, se daba vista de ellas al arrendador, en la audiencia de pruebas y alegatos, que tenía verificativo a los ocho días siguientes y antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.⁴⁷

Las excepciones que no son admisibles son:

A) La excepción de compensación, es improcedente, es decir cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho.

B) Las excepciones para no realizar el pago de la renta, no se admitían si no apoyan en sus respectivas pruebas

C) El Juez desechaba de planos las excepciones diversas a las que el Código Civil concede al inquilino para no pagar la renta, según los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil.

Las excepciones para no pagar la renta eran:

I. Impedimento al inquilino de uso total de la localidad arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor (artículo 2431)

⁴⁷ Artículo 494 El Juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencias.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvección y la compensación.

II. Si el impedimento de uso era parcial, el inquilino puede pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos (artículo 2432)

III. Impedimento del uso del predio por la evicción (artículo 2434)

IV. Pérdida del uso total o parcial del predio arrendado, tiene derecho el inquilino a no pagar el precio del arrendamiento o a solicitar la reducción del precio (artículo 2445)

En cuanto a las excepciones la Suprema Corte señala:

DESAHUCIO. EXCEPCIONES OPONIBLES EN EL JUICIO. La interpretación gramatical, sistemática y lógica del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal evidencia, que el desechamiento de plano a que se refiere su primer párrafo, no comprende a toda clase de excepciones y defensas, susceptibles de hacerse valer en un juicio especial de desahucio. En efecto, su tenor no contiene palabras que impliquen, que el rechazo opere de manera tan general y absoluta, que abarque, por ejemplo, a la falta de personalidad, a la falta de legitimación activa o pasiva en la causa, a la nulidad del contrato de arrendamiento, a la prescripción, etcétera, sino que su texto indica, que su desestimación sin substanciación de artículo está prevenida para una sola clase de excepciones, en la cual están incluidas únicamente, aquellas que tienen que ver con el derecho

que, en casos excepcionales, la ley concede al arrendatario "para no pagar la renta", y de éstas, sólo son admisibles, las sustentadas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal (siempre y cuando se ofrezcan con sus pruebas) pues las demás pertenecientes a la clase antes señalada, deben desecharse de plano. Al interpretar sistemáticamente la disposición de que se trata relacionándola con los artículos 489 del Código de Procedimientos Civiles y con los artículos 2398, 2399, 2425 fracción I, 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal, se advierte que la obligación fundamental que contrae el arrendatario, al celebrar un contrato de arrendamiento, consiste en el pago de la renta convenida. La falta de pago "de dos o más mensualidades" faculta al arrendador a demandar el desahucio. El arrendatario que se encuentra en esta situación podría alegar, en vía de excepción, un sinnúmero de motivos que, en su concepto justificarían su omisión en el cumplimiento de la principal obligación a su cargo, como por ejemplo, un pretendido derecho a retener el importe de pensiones rentísticas, por cualquier causa. Sin embargo, la ley no concede tal derecho a los arrendatarios, ya que cuando las excepciones tienen que ver con la falta de pago de la renta, es decir, con la justificación de que, aun cuando se ha dejado de pagar la renta, el deudor no ha incurrido en incumplimiento culpable, se actualiza la regla general, en el sentido de que no cabe oponer excepciones

que versen sobre este tema, salvo las sustentadas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal, que prevén el derecho del locatario a no pagar la renta o a obtener una reducción proporcional en el monto de ella, cuando se le impide el uso total o parcial del bien arrendado; pero en este caso deben ofrecerse las pruebas para acreditar esas excepciones. No sería lógico, además, considerar la existencia de una prohibición de oponer en un juicio especial de desahucio toda clase de excepciones, dilatorias o perentorias, pues se llegaría al absurdo de que sobre la base del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se tendría que rechazar, verbigracia, la excepción de falta de legitimación activa en la causa, a pesar de que estuviera demostrado fehacientemente, que el demandante es alguien completamente distinto al arrendador, lo que daría lugar a que indebidamente se diera intervención a quien careciera de la calidad dada por la ley para promover el juicio. Es también significativo, que en su párrafo final se mencione la improcedencia de la reconvencción y de la compensación. La compensación es admisible como excepción en otro tipo de juicios, pero en el de desahucio se estima improcedente, según disposición expresa de la ley. Al respecto se considera, que no sería lógico que se hiciera mención expresa a tal institución, si el sentido del primer párrafo fuera el de proscribir de manera general y absoluta toda clase de excepciones, puesto que la

improcedencia de la compensación, habría estado comprendida en ese primer párrafo y no habría existido la necesidad de una reiteración en el último. En el supuesto, no concedido, de que hubiera equivocidad en el texto del mencionado artículo 494 y que el precepto admitiera interpretación en dos sentidos diferentes, uno, referido a la prohibición absoluta de oponer toda clase de excepciones y defensas, salvo las sustentadas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal y, otro, orientado a considerar, que la regulación no tiene como materia toda clase de defensas y excepciones, sino únicamente a las relacionadas con el derecho del arrendador a no pagar la renta y, en consecuencia, las excepciones excluidas son las que versan únicamente sobre este tema, salvo las sustentadas en los preceptos sustantivos antes citados, aun en esta hipótesis, el primero de dichos sentidos tendría que ser rechazado, porque el artículo 14 constitucional prevé una amplia garantía de defensa, como presupuesto para la privación de derechos, y debe presumirse que con la expedición de leyes secundarias, se persigue la operancia plena de los preceptos constitucionales y no su contravención. Al partirse de esta base, es claro que el verdadero sentido de la disposición adjetiva en comento es el mencionado en segundo término, por ser el que restringe con menor intensidad el derecho de contradicción a la pretensión de desahucio, puesto que conforme al primero, el arrendatario casi se vería

privado de la posibilidad de una defensa efectiva, al dejársele como única posibilidad, la oposición escasa de excepciones, sustentadas en unos cuantos preceptos. De ahí que el desechamiento de plano, previsto en el primer párrafo del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo se justifica en los siguientes dos casos, a saber: I. Cuando se surten estos dos elementos: a) La oposición de excepciones relacionadas exclusivamente con la falta de pago de la renta y b) La causa invocada por el demandado para incumplir con tal obligación debe ser distinta a las que previenen los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal, y II. Cuando las excepciones, sustentadas en estos últimos preceptos, se opongán sin ofrecer las pruebas para acreditarlas.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2040/93. Julián de Jesús García. 20 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: VII, Marzo de 1991
Página: 113

En cuanto a la sentencia ésta podía ser favorable para el actor o para el demandado, era favorable al demandado cuando el Juez declaraba precedentes las

excepciones que se hicieron valer, por lo que se daba por terminada la providencia de lanzamiento, y se negaba el desahucio.

La sentencia decretaba el desahucio cuando no se interponían excepciones, ni se pagaba, o bien no se acreditaba el pago, o de igual forma las excepciones se declararon improcedentes.

La sentencia señalaba plazo para la desocupación, que sería el plazo que faltaba para cumplirse el señalado por el artículo 40 del Código De Procedimientos Civiles.

La notificación de la sentencia debía ser personal, en el domicilio de los litigantes, cuando ésta decretaba el lanzamiento del inquilino de casa habitación.

La sentencia era apelable, si decretaba el desahucio en el efecto devolutivo, si ésta negaba el desahucio la apelación era en ambos efectos (artículo 495 del Código de Procedimientos Civiles). En su texto abrogado el artículo 495 decía que la sentencia se podía ejecutar sin otorgamiento de fianza en caso de apelación y aún sin engrosar la misma, es decir que una vez dictados los puntos resolutive de la sentencia podía procederse a su ejecución sin necesidad de ser engrosada, es decir sin necesidad de agregar los fundamentos del fallos después de los puntos resolutive.

Por lo que no era necesario la fianza para poder ejecutar la sentencia de lanzamiento, y debía tramitarse el incidente de sentencia ejecutoriada, cuando la resolución definitiva no causará ejecutoria por ministerio de ley. Debiendo haber constancia en autos de que el perdidoso no impugnó la sentencia.

Una vez que se notificaba personalmente la sentencia que decretaba el lanzamiento y la resolución que decreta su ejecución, se llevaba la diligencia de lanzamiento, por conducto del Actuario adscrito al Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario que haya conocido el juicio, de conformidad con las reglas del artículo 497 del Código de Procedimientos civiles, en donde la diligencia de lanzamiento se podía entender con el ejecutado o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstica, portero, agente de la policía o vecinos.

Si la localidad arrendada estaba cerrada se procedía a la ruptura de cerraduras, los muebles u objetos encontrados en la casa, si no existiera persona de la familia del inquilino que los recoja y otras autorizada para ello, se remitían por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designaba la autoridad administrativa, dejándose constancia en autos.

Se procedía al embargo de bienes del deudor para garantizar el pago de las rentas adeudadas, sus intereses y las costas del juicio, solamente si el arrendador lo solicitaba en la demanda. Por lo que desde el auto inicial podría decretarse el embargo de los bienes, y se embargaban los bienes necesarios para cubrir las prestaciones reclamadas en la diligencia de requerimiento.

La Suprema Corte en cuanto al embargo señala:

EMBARGO EN JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. EL ARTICULO 498 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL NO VIOLA LA GARANTIA DE AUDIENCIA. El embargo que se practica contra el demandado en el juicio especial de desahucio, previsto en el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo es una medida de aseguramiento que no implica para el demandado privación definitiva del derecho de posesión o propiedad que tengan sobre los bienes embargados, por lo que no es necesario que previamente se le escuche en defensa, ya que la garantía de audiencia sólo opera frente a actos de privación.

Amparo en revisión 9757/84. Martha Badager de Vallejo. 10 de septiembre de 1985. Unanimidad de veintiún votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Secretario: Arturo Iturbe Rivas.

Nota: En el Informe de 1985, la tesis aparece bajo el rubro "CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO

FEDERAL. ARTICULO 498. NO ES VIOLATORIO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA."

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, LXIII

Página: 21

El embargo de bienes, también podía realizarse durante la diligencia de lanzamiento, por lo que al darse la oportunidad de embargo no era necesario iniciar después un juicio de pago de pesos, ya que podrían rematarse los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, y el inquilino podía antes del remate librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeudaba.

DESAHUCIO. EL PAGO DE LAS PENSIONES DEBIDAS IMPIDE LA EJECUCION DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA QUE LO DECRETA.

El juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. Por ello, la interpretación armónica de los artículos 490, 492 y 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal debe ser lógicamente en el sentido de que la sentencia condenatoria deja viva la providencia de lanzamiento de que se apercibe inicialmente al inquilino. La expresión providencia de lanzamiento que utiliza el artículo 492 no puede circunscribirse al acto procesal sino a la decisión de lanzamiento, porque entre

providencia de lanzamiento y sentencia de lanzamiento no hay diferencia sustantiva en tanto que la segunda decide sobre la procedencia de la primera, declarándola subsistente y señalando el plazo para la desocupación que será el que falte para completarse el previsto en el artículo 490. En consecuencia, el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decreta el desahucio impide el lanzamiento, debiendo el juez declarar improcedente la diligencia y condenar en costas al inquilino con fundamento en el segundo supuesto previsto por el artículo 492, máxime si se considera que el objeto del juicio especial de desahucio es el lanzamiento por la falta de pago de dos o más mensualidades, pero no la terminación o rescisión del arrendamiento, por lo que no siendo materia de la sentencia relativa la extinción de la relación contractual, aun cuando exista sentencia condenatoria, tal relación sigue vigente, de suerte tal que si el inquilino paga las rentas debidas no puede ejecutarse el lanzamiento que fue decretado sólo por la falta de pago, obligación que quedó cumplida; lo contrario implicaría dejar en estado de indefensión al arrendatario por lo que a la terminación del arrendamiento se refiere. Además, el lanzamiento decretado en la sentencia debe suspenderse en virtud del pago de las pensiones debidas, pues no puede ejecutarse cuando la situación sobre la que juzgó ha variado; lo único que sustenta la sentencia condenatoria es la falta

de pago, ejecutándose éste se extingue el hecho que la sustenta y que legalmente hacía procedente el lanzamiento derivado del juicio de desahucio. La interpretación aquí establecida respecto del artículo 492 está en armonía con el espíritu y la intención que han motivado al legislador en la materia inquilinaria, pues además de que favorece al arrendatario, parte débil en la relación contractual, en la medida que el pago de las rentas debidas suspende el lanzamiento decretado en la sentencia, respeta los derechos del arrendador, pues si a través del juicio especial de desahucio solicitó el lanzamiento por la falta de pago de las mensualidades y no la terminación del arrendamiento, al cumplir el inquilino con su obligación de pago, satisface el derecho del arrendador de recibir las rentas más las costas causadas.

Contradicción de tesis 20/91. Entre las sustentadas por el Segundo y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de junio de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Tesis de Jurisprudencia 10/92. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión de seis de julio de mil novecientos noventa y dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Ausente: Miguel Montes García.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XLVII

Página: 3352

DESAHUCIO. REMATE IMPROCEDENTE DE LOS BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO DE. El procedimiento especial del juicio de desahucio, por naturaleza no constituye un juicio de pago de pesos, sino de desocupación, porque la sentencia que se pronuncie en él no debe condenar al arrendatario al pago de pesos, sino a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, evitándose esto, sin embargo, con el cumplimiento de pago que realice el arrendatario-demandado de todas las pensiones de renta adeudadas. Ahora bien, si en el juicio de desahucio el actor pretende que a través del remate de los bienes embargados se satisfaga el pago de las rentas reclamadas, además del lanzamiento, esto implicaría, indudablemente, a condenar a la parte demandada a una doble prestación por la misma acción deducida, lo que no es legal ni congruente con la naturaleza jurídica del desahucio, ya que en los artículos 490 y 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ni en ningún otro de este capítulo, se dice qué hacer con tal embargo, ni se señala cuál habría de ser el procedimiento en el que se hiciera trance y remate de los bienes secuestrados por el actor. Por ello, el pago de pesos que se realice mediante la venta de los bienes embargados dentro del juicio de desahucio, será materia de otro juicio que así lo ordene y mediante una acción destacada, pero no será en el propio juicio que, por naturaleza, es de desocupación.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 831/93. Rosa María Villarreal Sánchez de la Vega. 16 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: José Carlos Viveros Gutiérrez.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: X, Noviembre de 1992

Página: 316

4.6 JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO

En el Estado de México, existe el juicio especial de desahucio, el cual se encuentra regulado en el Código de Procedimiento Civiles en el libro segundo de la Función Jurisdiccional; Título Sexto de los procedimientos Especiales, Capítulo Quinto del Desahucio.

Procede cuando se reclama la desocupación del bien inmueble arrendado por la falta de pago de dos o más mensualidades, de acuerdo al artículo 2.309 de la ley adjetiva antes mencionada.

Durante el juicio se puede reclamar el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

También se debe exhibir el contrato de arrendamiento o su equivalente a la demanda. Una vez admitida la demanda, el Juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación, o de sesenta días si es para giro mercantil o industrial, o de noventa días si fuere rústico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

En el mismo acto se le emplazará en el domicilio legal, que en este caso será el inmueble arrendado para que dentro de cinco días siguiente interponga las excepciones que tuviera, si el actor lo hubiese pedido en la demanda, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.

Si en el acto de la diligencia exhibe el arrendatario el importe de las rentas reclamadas, se suspenderá la diligencia, y el Juez mandará entregar al actor el importe y se dará por terminado el procedimiento.

Si exhibiere recibos u otros justificantes de pago de las rentas reclamadas, después de hacer constar esa circunstancia en el acta y agregar los justificantes, se le emplazará. Si en el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el importe de las rentas debidas,

dará el Juez por terminado el juicio, sin condenación en costas.

Si la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del plazo señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

En el juicio de desahucio serán oponibles toda clase de excepciones. Pero para no pagar la renta, sólo serán admisibles las fundadas en el hecho de que al arrendatario se le impida el uso total o parcial; por razones de caso fortuito o fuerza mayor, o por reparaciones ordenadas por el arrendador. No serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompañan con sus pruebas. En caso de que se admitan excepciones, con ellas se mandará dar vista al actor por tres días, quien en ese plazo podrá ofrecer pruebas. Si en dicho plazo otorgado para el desahogo de la vista sobre las excepciones, el actor no objeta los documentos con los que el arrendatario pretende justificar el pago de las rentas, se dará por concluida la providencia.

Una vez transcurrido el plazo de la vista, se dará cita para celebrar la audiencia de desahogo de las pruebas admitidas, de alegatos y sentencia, que se efectuará antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.

La sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado, en su defecto, con quien se encuentre en el inmueble arrendado, y no habiendo ninguna persona se procederá a su práctica, rompiendo las cerraduras en caso necesario. Los muebles u objetos que se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja, u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a disposición de la Presidencia Municipal o algún almacén de depósito, dejándose constancia en autos.

Una vez que se haya ejecutado el lanzamiento, y en el caso de que se hayan embargado bienes, previa liquidación de las rentas adeudadas, se procederá en la vía de apremio.

4.7 JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE HIDALGO.

El Juicio sumario de desahucio se encuentra en el en Código de Procedimientos Civiles en el TÍTULO VII. De los juicios sumarios y de la vía de apremio. CAPÍTULO IV. Del juicio sumario de desahucio.

El juicio inicia con la presentación de la demanda en la cual la desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otro bastante como medio preparatorio del juicio. Deberá anexarse a la demanda también el último recibo de contribución.

El Juez dictará el auto correspondiente mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevendrá que dentro del término de sesenta días si la finca sirve para habitación, o dentro de noventa días si sirve para giro mercantil o industrial o se trate de finca rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar

cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhiba, el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de tres días, y si lo objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos y en caso de no objetarlo, se da por concluida la instancia.

Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba, el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Los beneficios de los plazos que concede a los inquilinos, no son renunciables.

En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará sin necesidad de ser engrosada y sin el otorgamiento de fianza. La que lo niegue será apelable en ambos efectos.

Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 478.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 478⁴⁸, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

Al iniciar el presente capítulo se señaló que el proceso fue utilizado hasta el 18 de Octubre de 1998, esto debido a que los legisladores querían brindarle mayor protección a los inquilinos pero esto dejó un vacío en la ley que permitía a los arrendadores poder asegurar el cobro de las rentas adeudadas ya que como se analizó en el desarrollo del proceso del Juicio Especial de Desahucio solamente el arrendador podía iniciar el juicio para pedir el cobro de las rentas adeudas, además de ser un juicio de tramitación expedita. Por lo que considero que una vez analizado el proceso es necesario que se reinstaure en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para asegurar el cobro de las rentas adeudadas.

⁴⁸ Artículo 478. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevendrá que dentro del término de sesenta días si la finca sirve para habitación, o dentro de noventa días si sirve para giro mercantil o industrial o se trate de finca rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

CONCLUSIONES

En estos tiempos donde la situación económica en el Distrito Federal ha orillado a muchas personas a dejar sus trabajos para así poner un negocio que les permita sobrevivir es necesaria la reinstauración del Juicio Especial de Desahucio para que los arrendadores, dueños de las bienes inmuebles dados en arrendamiento puedan tener seguridad jurídica en cuanto al cobro de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento, por lo que una vez analizado tanto el Arrendamiento que es el origen del Juicio Especial de Desahucio desde sus antecedentes, las reformas sufridas hasta la derogación en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal del Juicio y las consiguientes reformas sufridas en materia de arrendamiento, se contesta la pregunta que se planteo en la introducción del presente trabajo ya que si es necesario que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal prevea al juicio, ya que al analizar toda la doctrina, las leyes, el estudio del propio Juicio, las leyes adjetivas de otras dos entidades de la República Mexicana como es el caso del Estado de México y el Estado de Hidalgo quedo demostrada la necesidad de esta figura.

Cumpliendo con el objetivo propuesto que fue hacer un análisis del juicio para poder determinar su importancia

y su consiguiente reinstauración, para así crear seguridad jurídica en cuanto al cobro de las rentas y así cumplir obligaciones pactadas, y evitar barreras que puedan impedir la creación de arrendamientos por miedo a no obtener el pago de las rentas y cumplir con los gravámenes impuestos.

En este trabajo de investigación quedó demostrado que el Juicio Especial de Desahucio es una figura jurídica que se concibió desde la época romana y fue heredado por la legislación Española la cual lo impuso a México durante la conquista. Después de la Independencia de México el juicio permaneció en la legislación adjetiva civil del Distrito Federal hasta las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993 y que debían entrar en vigor el día 19 de julio de 1993 pero debido a la cantidad de inconformidades expresadas fue prorrogada su vigencia hasta el 19 de octubre de 1998 para los contratos celebrados antes de 1993.

El arrendamiento es el contrato por virtud del cual el arrendador se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa y el arrendatario a pagar por ese uso o goce un precio cierto, y es precisamente éste contrato el que da origen al Juicio Especial de Desahucio, y que al no ser cumplidas las cláusulas pactadas por las partes, sobre todo por parte del arrendatario al pago de las

rentas por la contraprestación obtenida da lugar a que solamente el arrendador, que es el que tiene el ejercicio de la acción de desahucio acuda a los tribunales para exigir el pago de las rentas adeudadas, para lo cual se necesitaba el adeudo de dos o más rentas pactadas por parte del arrendatario, y es así como inicia el procedimiento en el Juicio Especial de Desahucio.

Con la demanda que iniciaba el Juicio Especial de desahucio el arrendador podía solicitar el embargo de bienes para así poder asegurar el pago de las rentas una vez que el juez en la sentencia hubiese señalado que procedía el pago de las rentas adeudadas y no cubiertas por el arrendatario. Este embargo de bienes era una medida de aseguramiento y por lo tanto era necesario llevar otro juicio para poder rematarlos. Así mismo si el arrendatario realizaba el pago la relación contractual seguía por lo cual el arrendatario podía seguir disfrutando el uso y goce del bien arrendado.

BIBLIOGRAFÍA

1. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa 2004.

2. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

3. Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa 2004.

4. Código Fiscal de la Federación, Editorial Sista 2005.

5. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa 2004.

6. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, Editorial Porrúa 2003.

7. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, Editorial Porrúa 2003.

8. Suprema Corte de Justicia de la Nación "Legislación Civil y su interpretación judicial de la Federación", México 2003.

9. ARELLANO GARCÍA, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales, México, D. F., Editorial Porrúa, 1987, pp.350.

10. BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Decimoséptima edición, México, D. F., Editorial Porrúa, 2000, pp.827.

11. BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles. Quinta edición, México, D. F., Editorial Oxford, 2002. pp. 461.

12. BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. Quinta edición, México D. F., Universidad Nacional Autónoma, Facultad de Derecho, 1998, pp.280

13. CISNEROS RANGEL, Georgina. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (Comentado con Jurisprudencia), Segunda edición, México, D. F., Editorial Oxford, 1999. pp. 582.

14. CONTRERAS VACA, Francisco José, Derecho Procesal Civil. Primera edición, México, D. F., Editorial Oxford, 2000. pp.170.

15. DE PINA, Rafael, Derecho Procesal Civil. Vigésimo quinta edición, México, D. F., Editorial Porrúa, 2000. pp. 580.

16. DOMÍNGUEZ DEL RÍO, Alfredo, El Contrato de Arrendamiento y su proyección en Juicio. Primera edición, Editorial Porrúa, 1978. pp. 111.

17. DOMÍNGUEZ DEL RÍO, Alfredo, Compendio Teórico-práctico de Derecho Procesal Civil, Primera edición, Editorial Porrúa, 1977. pp. 473

18. Enciclopedia Jurídico Mexicana, Instituto de investigaciones Jurídicas, Universidad Autónoma Mexicana, México, D. F., Editorial Porrúa, Tomos III Y IV.

19. GONZÁLEZ ALCANTARA, Juan Luis. Derechos del Arrendatario. Primera edición, México, D. F., Editorial Instituto de Investigaciones Jurídica, 2000, pp. 50.

20. GUEVARA GONZÁLEZ, Rubén. Ineficacia del auto de emplazamiento en relación al auto de ejecución de sentencia en el juicio especial de desahucio, Tesis, Universidad del Tepeyac, 1996 pp. 115

21. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Decimoséptima edición. México, D. F., Editorial Porrúa, 2001, pp. 614.