



879309  
**UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE**



**FACULTAD DE DERECHO**

58  
2eje.

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
CLAVE 879309

**EL JUICIO DE DESAHUCIO PARA EL  
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES  
PROPUESTA DE REGULACION**

**TESIS**

—

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA  
**JOSE DE LA LUZ YERENA BANDA**

ASESOR  
**LIC. GUSTAVO RAMIREZ VALDEZ**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

CELAYA, GTO

1994



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 está 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.

*A Dios doy gracias  
por haberme dado su luz  
que guió mis pasos  
para la culminación de mi carrera  
en la cual se finca mi destino  
para servicio de El  
y de mis semejantes.*

*A mi Madre Santísima  
la Virgen de Guadalupe  
de la cual sentí su apoyo  
durante toda mi vida de estudiante.*

*A mis Padres*

*Sr. Ismael Yerena y Sra. Oliva Banda*

*por su amor, apoyo y comprensión,*

*por sus sabios consejos*

*que hicieron de mi un hombre*

*con conciencia y dedicación.*

*Padres Mios*

*con su ayuda he logrado*

*una realización y alcanzado una meta en mi vida*

*¡ GRACIAS !*

*LOS AÑO*

*A mi amada Esposa*  
*que con su cariño, dedicación y comprensión*  
*ha contribuido a forjar un hombre sensato.*  
*Gracias te doy por estos años de felicidad y amor*  
*que me han hecho mas sensible.*

*Amor Mio*  
*¡ GRACIAS !*  
*TE AMO*

*A mis adoradas hijas*  
*Luz Elena y Melissa Guadalupe*  
*Gracias por estar junto a mi y permitirme*  
*ser feliz a su lado,*  
*para disfrutar de sus sonrisas y travesuras.*

*Hijitas*  
*¡ LAS ADORO !*

*A mis queridos hermanos*

*María Alejandra*

*Laura Antonia*

*Eduardo*

*Gaspar*

*Silverio Ismael*

*Juan Miguel*

*les agradezco su apoyo y cariño sincero  
que me ha ayudado a lograr  
muchas cosas.*

*A mi Abuelita Emeteria Campos*

*a quien siempre he querido en forma entrañable*

*te doy muchas gracias  
por haberme dado sabiduría  
paciencia y cariño.*

*A mis suegros*

*Sr. Antonio Castro y Manuela Rita Santillanes*

*Gracias les doy por haberme tenido  
confianza y dado estímulos con su ejemplo.*

*A mis primos y Tíos*

*les agradezco su compañía en todos estos años  
en los que me han dado  
muchas cosas buenas.*

*A mis hermanos políticos*

*Noé, Manuela, Isaac y Elena  
Gracias por su amistad sincera.*

*A todos mis amigos  
en especial Juan José  
en quien he visto un ejemplo  
de lo que se puede lograr en la vida.  
Gracias a todos ustedes.*

*A todos mis maestros  
quienes fueron sumamente importantes  
y me enseñaron muchas cosas  
que sin su ayuda no conocería ahora.  
¡ GRACIAS POR SUS ENSEÑANZAS !*

*A mi maestro, asesor y amigo  
Lic. Hector Gustavo Ramirez Valdez  
le agradezco su confianza, amistad y consejos  
que han hecho que tenga  
mas confianza en mi mismo  
¡ GRACIAS !*



## *INDICE*

### *INTRODUCCIÓN.*

### *CAPITULO I*

#### *EL JUICIO ORDINARIO CIVIL*

*PAGINA*

1.1.- El Proceso. . . . .	1
1.1.1.- Proceso y Procedimiento . . . . .	8
1.2.- Las Partes. . . . .	9
1.2.1.- Concepto de Parte. . . . .	10
1.2.2.- Capacidad para ser parte . . . . .	14
1.2.3.- Capacidad Procesal . . . . .	16
1.2.4.- Posición Jurídica de las Partes. . . . .	17
1.2.5.- Parte en Sentido Material y Formal . . . . .	19
1.2.6.- Actor y demandado. . . . .	21
1.3.- La Legitimación . . . . .	22
1.4.- La representación . . . . .	26
1.5.- Litigio . . . . .	27
1.6.- La Demanda, Concepto. . . . .	29
1.6.1.- Contenido de la Demanda . . . . .	31
1.6.2.- Interposición de la Demanda, sus Efectos. . . . .	34
1.6.3.- Emplazamiento, sus Efectos. . . . .	36
1.6.4.- La Prueba . . . . .	38
1.6.5.- Alegatos, Contenido y Objeto. . . . .	40

1.7.- La Sentencia. . . . .	41
1.7.1.- Requisitos de la Sentencia. . . . .	42
1.7.2.- Sentencia ejecutoria. . . . .	46
1.7.3.- Recursos. . . . .	47
1.7.4.- Ejecución de la sentencia . . . . .	50

***CAPITULO II***

***ANTECEDENTES DE NUESTRA LEGISLACION PROCESAL.***

2.1.- Etapas de la Legislación Procesal Mexicana. . . . .	57
2.1.1.- Etapa Precortesiana . . . . .	57
2.1.3.- Etapa Colonial. . . . .	59
2.1.3.- Etapa del México independiente. . . . .	60
2.2.- Regulación sobre el contrato de arrendamiento en la Ley Federal de Protección al Consumidor . . . . .	62
2.3.- Ley de protección al Inquilino en el Estado de Guanajuato. . . . .	65

***CAPITULO III***

***EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO  
DE GUANAJUATO.***

3.1.- Concepto. . . . .	71
3.2.- Clasificación del contrato de arrendamiento . . . . .	72
3.3.- Elementos del contrato de arrendamiento . . . . .	74
3.4.- Obligaciones del arrendador . . . . .	78

3.5.- Obligaciones del arrendatario . . . . .	85
3.6.- Subarrendamiento . . . . .	95
3.7.- Formas de terminación del contrato de arrendamiento.	97

*CAPITULO IV*

*EL JUICIO DE DESAHUCIO.*

4.1.- Concepto de Desahucio . . . . .	112
4.1.1.- Términos afines al concepto de desahucio.	116
4.2.- La demanda de desahucio . . . . .	118
4.2.1.- Emplazamiento . . . . .	119
4.2.2.- Excepciones del inquilino . . . . .	121
4.2.3.- Sentencia . . . . .	123
4.2.4.- Lanzamiento y embargo de bienes . . . . .	123
4.3.- Problemática sobre el juicio de desahucio . . . . .	125
4.4.- Propuesta de regulación . . . . .	128
Conclusiones. . . . .	136

## *INTRODUCCION*

Dentro del contexto del ámbito jurídico, los abogados juegan un papel importante, ya que son quienes auxiliados en el Derecho, tratan por medio de este proteger con sus conocimientos en las leyes los derechos y prerrogativas que tienen las personas.

Sin embargo, para que un abogado trabaje es necesario que existan ordenamientos legales que le ayuden a proteger esos derechos de las personas, porque al no existir estos, es difícil decidir en que ley se va a fundar las pretensiones de las personas a quien el abogado representa por las lagunas existentes en la Ley.

El presente trabajo trata de una de esas lagunas, se refiere al juicio de desahucio. En este rubro no existe en nuestro Estado legislación específica para la tramitación del mismo, es por ello que nos hemos dado a la tarea de investigar las anteriores legislaciones que han existido en nuestro Estado referentes al mencionado juicio, y nos hemos dado cuenta de que no se ha legislado en este aspecto.

Para llevar a cabo la propuesta de regulación que hemos planteado nos hemos basado en legislaciones de otros Estados como por ejemplo en la legislación del Estado de

Querétaro, en la de San Luis Potosí y en la del Distrito Federal, en las que se contempla con reglas claras el procedimiento a seguir para el juicio de desahucio.

Nuestra inquietud nació desde antes de egresar de la facultad de derecho, por ello nos propusimos realizar este tema por la importancia que reviste, ya que en la actualidad es necesario actualizar las leyes en atención al crecimiento del país y de las necesidades de las personas.

Tratamos de hacer un trabajo acorde con nuestra realidad actual imperante para tratar, en la medida de nuestra limitación de conocimiento de la vida práctica y de investigación, de establecer un procedimiento expedito para la regulación del juicio de desahucio.

**CAPITULO I**

**EL JUICIO ORDINARIO CIVIL**

## CAPITULO I

### EL JUICIO ORDINARIO CIVIL.

#### 1.1.- EL PROCESO.

Etimológicamente la palabra proceso deriva de *procedere*, que significa, avanzar, recorrer, trayectoria, llegar hacia un fin determinado.(1)

Esta conceptualización otorga un sentido amplio al proceso y da la idea de corresponder a cualquier fenómeno desarrollándose en la naturaleza, por ejemplo, cuando se habla del proceso biológico del crecimiento o de un proceso químico para producir alguna sustancia sintética o de un proceso histórico.

En sentido estricto, refiriendo el concepto proceso al campo jurídico procesal se restringe, para ampliar la anterior afirmación analizaremos varias definiciones de procesalistas reconocidos.

"Proceso -define Luis Dorantes Tamayo- es el conjunto de actos jurídicos, relacionados entre sí, que se

realizan ante o por un órgano jurisdiccional, con el fin de resolver un litigio." (2)

Para Cipriano Gómez Lara el proceso es "un conjunto de actos del Estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación substancial, actos todos que tienden a la aplicación de una Ley general a un caso concreto para solucionarlo o dirimirlo." (3)

Hernando Davis Echandía opina que para restringir al campo jurídico procesal al proceso debemos llamarle proceso procesal, al que conceptúa como "conjunto de actos coordinados que se ejecutan por o ante los funcionarios competentes del órgano judicial del Estado, para obtener, mediante la aplicación de la Ley en un caso concreto, la declaración, la defensa o la realización coactiva de los derechos que pretendan tener las personas públicas o privadas, en vista de su incertidumbre o de su desconocimiento o insatisfacción."(4)

Respecto a esta palabra proceso, Rafael de Pina comenta que es un "conjunto de actos regulados por la Ley, y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente



del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión del juez competente." (5)

El proceso se encuentra estructurado en una serie de actos sucesivos y diferentes en los diversos tiempos que lo componen, tanto de los funcionarios públicos que lo conocen como de los particulares que lo ventilan. A esta serie de actos sucesivos se les da la denominación de procedimientos, los cuales están contemplados en los ordenamientos legales. En base a estos procedimientos el proceso forma un todo, el cual se encuentra sostenido y fundamentado en la Ley.

Esta serie de actos sucesivos que conforma al proceso se dividen en dos grandes etapas que son la Instrucción y Juicio. La etapa de instrucción es parte más importante dentro de todo proceso, debido a que en ella se desenvuelven todos los actos que las partes emplean para formar en el juez convicción acerca de la siguiente fase que es Juicio, en la cual el juzgador dictará la sentencia que considere correcta en base a lo que las partes le ofrecen, basándose para ello en la Ley.

En la primer etapa las partes exponen sus pretensiones (interponer su demanda), resistencias

(contestación de la demanda), y defensas (desde el ofrecimiento hasta la admisión de pruebas, así como en los alegatos) en las cuales las partes, los terceros ajenos a la relación substancial y el tribunal desarrollan la actividad procesal.

Para Cipriano Gómez Lara todo proceso se desenvuelve en estas dos grandes etapas, al efecto, las esquematiza y explica de la siguiente forma:

Etapas de la instrucción:

- a) Etapa postulatoria.
- b) Etapa probatoria.
- c) Etapa preconclusiva. (de alegatos o conclusiones de las partes.)

Etapa de Juicio. En la que se pronuncia o se dicta la sentencia. (6)

- a) Etapa postulatoria. En esta etapa las partes plantean sus pretensiones y resistencias, es decir, con la presentación de la demanda y su posterior contestación, las

partes en litigio exponen de manera clara los hechos y lo que a sus intereses conviene, fundándose en la Ley. Esta etapa termina generalmente cuando ha quedado plenamente determinada la materia sobre la que ha de probarse, alegarse, para en su oportunidad sentenciarse.

b) Etapa probatoria. Esta se desenvuelve en los siguientes momentos:

1º Ofrecimiento de la prueba.

2º Admisión de la prueba.

3º Preparación de la prueba.

4º Desahogo de la prueba.

El ofrecimiento es un acto en el cual las partes le ofrecen al juzgador los diferentes medios de prueba como los documentos públicos o privados, testigos, confesional personal de la contraparte, así como las pruebas que se puedan aportar en virtud de los medios electrónicos que se dispongan. El ofrecimiento de las pruebas debe de encontrarse íntimamente relacionadas con los hechos, pretensiones y

defensas que se aducen en la demanda y contestación de la demanda.

La admisión es un acto del tribunal en el que declara la admisión o rechazo de las pruebas, al efecto, el artículo 90 del Código de Procedimientos Civiles en nuestro Estado establece que el tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes, siempre y cuando estén permitidas por la Ley. De la misma forma declara que cuando la recepción de una prueba pueda ofender la moral, las diligencias respectivas serán reservadas.

En tales circunstancias, la recepción de los medios de prueba por parte del tribunal se basa en que para ser admitidas deben acreditar la afirmación o negación de tal o cual hecho. En consecuencia, el rechazo de los medios de prueba puede deberse a que se han ofrecido fuera de los términos fijados en la Ley o bien cuando las pruebas ofrecidas no sirven para acreditar tal o cual hecho que las partes han aducido.

La preparación consiste en todos los actos que tanto el tribunal y sus auxiliares deben realizar. Estos actos pueden consistir en la citación a los particulares,

peritos o testigos para el desahogo de alguna prueba, fijando la hora y fecha para el desahogo de la diligencia.

El desahogo, consiste en el desarrollo de la misma. Como ejemplo, la testimonial, en la cual se formulan las posiciones que habrá de contestar el testigo, previa la calificación de precedentes por parte del tribunal, así como su posterior aceptación. Algunas pruebas, por su naturaleza se desahogan por sí solas, como los documentos públicos o privados, los que únicamente se tienen que exhibir para su desahogo.

c) La etapa preconclusiva. En esta se formulan los alegatos, los cuales son una serie de razonamientos que las partes hacen al juzgador sobre el resultado obtenido en las etapas postulatoria y probatoria. Estos razonamientos hacen nuevamente del conocimiento del juez lo que las partes han afirmado, negado, aceptado, así como lo que se ha acreditado por medio de las pruebas presentadas, de esta manera se hace una petición al tribunal para que declare una sentencia favorable para la parte que formula los alegatos.

Etapa de Juicio. Es el acto en el que el tribunal dicta sentencia. Este acto es el siguiente al en que las partes han formulado sus alegatos, y puede ser larga o corta,

y mas o menos simple o complicada, por su importancia, que se traduce en el destino que tendrán las pretensiones de las partes, es que se tratará adelante de forma mas profunda en este trabajo.

Finalmente, Gómez Lara esquematiza en una suma procesal el concepto proceso a través de la siguiente fórmula:

$$A + J + A \text{ 3 o s. } = P$$

El significado de esta suma procesal se traduce en: A (acción) mas J (jurisdicción) mas la A 3os. (actividad de los terceros) da como resultado el P (proceso). En otras palabras, si unificamos la acción de las partes actuantes (actor y demandado), la jurisdicción, que es el ejercicio de la potestad que tiene el Estado, y las actuaciones de los terceros, auxiliando al tribunal y a las partes nos da como resultado el proceso. (7)

#### *1.1.1. PROCESO Y PROCEDIMIENTO.*

Muchas veces nos encontramos con que los términos proceso y procedimiento se confunden, lo cual es un error en que se suele incurrir, debido a que son dos palabras

diferentes, aun cuando deriven de la misma que en este caso es proceder.

Debemos evitar confusiones en la apreciación y conceptualización de ambas palabras, dado que el proceso dentro de sus múltiples características que lo conforman destacan el litigio y los sujetos procesales, mientras que en el procedimiento " que puede manifestarse fuera del campo procesal, cual sucede en el orden administrativo o en el legislativo, se reduce a ser una coordinación de actos en marcha, relacionados o ligados entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser de un proceso o el de una fase o fragmento suyo." (8)

Así pues, al proceso lo forma un conjunto de procedimientos, entendiendo éstos como formas de actuar o desenvolver ciertos actos jurídicos, pero no todo proceso es procesal, es procesal cuando se encuentra dentro de un proceso, eslabonado con otros, los cuales en conjunto forman al proceso. El procedimiento debe ser actos de las partes, del tribunal y de los terceros enfocándolos hacia la aplicación de una Ley al caso concreto.

### *1.2. - LAS PARTES.*

El concepto de parte supone la existencia de intereses contrapuestos, que son originadores del conflicto por el cual una de las partes (actor) acude a un tribunal a presentar sus pretensiones contra otra (demandado). La denominación de parte actora se determina mediante la incoación de la demanda; y parte demandada se adquiere bajo la condición de contraparte actuante dentro del proceso formulando la contestación de la demanda.

Configurado el proceso las partes asumen dos características fundamentales; la primera es que son dos partes antagónicas, en su posición de actor y demandado, quienes tienen pretensiones completamente diferentes, lo cual es la causa generadora del proceso. La segunda es que representan intereses diferentes.

#### *1.2.1.- CONCEPTO DE PARTE.*

Dentro de todo proceso judicial existe el elemento indispensable que son las partes, porque para que un proceso se inicie debe haber alguien que demande alguna prestación, y otro que se resista, es decir, las personas que concurren a un proceso como demandantes o demandados, son las denominadas partes, estas concurren al tribunal competente debido al surgimiento entre ellas de un conflicto.



Aldo Bacre en su obra Teoría General del Proceso, define el concepto de parte como "toda persona física o jurídica, que ha pedido protección al órgano jurisdiccional en nombre propio, o en cuyo nombre se reclama una actuación de la Ley y que frente al cual se reclama dicha pretensión."

(9)

Hernando Davis Echandía declara que " el concepto procesal de parte es puramente formal, es decir, en materia civil, laboral y contencioso-administrativa, aquel que demanda en nombre propio o en cuyo nombre se demanda la sentencia o el mandamiento ejecutivo, mediante el proceso; quien es demandado directamente o por conducto de su representante, y quien interviene luego de modo permanente y no transitorio o incidental; esa intervención permanente puede ser como litisconsortes, como simples coadyuvantes, como terceristas o ad-excludendum y como sucesores de la parte que muere o transfiere sus derechos o se liquida si es persona jurídica. Pero excepcionalmente es también parte el sustituido en el proceso, sin que actúe en el ni siquiera por representante, pues el sustituto procesal obra en nombre propio y por interés personal.(10)

Para José Becerra Bautista parte es " La persona que exige del órgano jurisdiccional la aplicación de una

norma substantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno." (11)

En las anteriores definiciones encontramos varias cosas en común, la primera es que quien puede actuar en un proceso es una persona, la cual puede ser física o moral. En cuanto a las personas físicas el artículo 20 del Código Civil dice que son personas físicas los individuos de la especie humana, desde que nacen hasta que mueren.

En cuanto a la capacidad jurídica de las personas físicas el artículo 21 de la misma Ley señala que se adquiere por el nacimiento y se extingue con la muerte, en este aspecto la Ley va mas allá, al disponer que desde el momento en que un individuo es concebido entra bajo la protección de la Ley, y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código. Lo cual quiere decir que un no nacido tiene derechos los cuales tutela la Ley. En cuanto a las personas morales, el Código Civil reconoce a las siguientes:

La nación, las entidades federativas y los municipios, las corporaciones de carácter público, las fundaciones reconocidas por la Ley, las asociaciones, las sociedades civiles y mercantiles, los sindicatos, asociaciones profesionales, las sociedades cooperativas y

mutualistas, las asociaciones que se propongan fines políticos, científicos, artísticos de recreo o de cualquier otro fin lícito, así como a todas las agrupaciones a las que la Ley reconozca ese carácter.

Otra similitud que presentan es que mencionan el acudir ante un órgano jurisdiccional para exigir del mismo la aplicación de la Ley al caso concreto, lo cual nos da a entender que para que en un proceso se formalice el concepto parte se debe acudir ante un tribunal exigiendo la tutela y protección de la Ley.

La tercera afinidad entre las definiciones de partes radica en el interés con que se promueve, es decir, el interés propio o ajeno, el cual supone la existencia de un derecho subjetivo, que se hace valer frente a un hecho o acto lesivo y que afecta a una de las partes restringiéndole en su derecho.

El artículo 17 de nuestra constitución establece que toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los términos y plazos que fijen las leyes emitiendo sus resoluciones de manera completa, pronta e imparcial. La expresión "toda persona" determina al grupo de sujetos que

pueden promover la actividad jurisdiccional y contra quienes se puede promover la misma, esa expresión no hace distinciones en cuanto a que tipo de personas pueden excitar la actividad de los tribunales, por ello debemos entender que se refiere a las personas físicas y morales o colectivas, entre estas últimas las contempladas por el artículo 24 del Código Civil.

Finalmente, se puede decir que las partes son las personas que actúan dentro de un proceso, provocando la aplicación por parte de un tribunal de una norma legal al caso concreto en el que existe controversia, actuando por propio derecho o en virtud de un mandato.

#### *1.2.2.- CAPACIDAD PARA SER PARTE.*

La capacidad es uno de los atributos mas importantes que toda persona tiene, entendida como la aptitud de toda persona para por sí adquirir, disfrutar o ejercer un derecho.

Se suele dividir a la capacidad en:

Capacidad de goce. Que es la aptitud para ser titular de derechos o ser sujeto de obligaciones.

Capacidad de ejercicio. Que es la posibilidad que toda persona tiene para hacer valer sus derechos, celebrar actos jurídicos, contraer, cumplir obligaciones y ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales.(12)

La capacidad de goce es parte esencial e inherente de toda persona física, y la de ejercicio es el complemento ideal. Sin embargo, no todas las personas tienen ambas capacidades, aun cuando sabemos que todas las personas de la especie humana tienen capacidad de goce, como en el caso de los incapaces. Cuando la capacidad de goce y de ejercicio se conjuntan en una persona se dice que tiene capacidad jurídica, entendida como la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, así mismo, teniendo la capacidad jurídica se dice que se tiene capacidad para ser parte, al efecto, José Almagro Nosete nos explica que:

" Es expresión sinónima de capacidad jurídica. Si la capacidad jurídica significa aptitud genérica para ser sujeto de derechos y deberes, la capacidad para ser parte, como manifestación peculiar de aquella, coincide con la misma en cuanto a que todo sujeto apto para ser titular de derechos y deberes tiene, consecuentemente, aptitud para ser titular, ya sea como demandante ya sea como demandado, de los derechos, deberes y cargas que originan y dimanar del proceso

o de la constitución, desarrollo o desenvolvimiento y finalización de la relación jurídica procesal." (13)

De la anterior afirmación, la cual explica el carácter procesal del concepto de parte, se deduce que la capacidad para ser parte es el reflejo de lo que es la capacidad jurídica, conociendo esta como la posibilidad que tiene toda persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, con la consecuente capacidad para poder obrar dentro de un proceso judicial.

### *1.2.3.- CAPACIDAD PROCESAL.*

Como se mencionó en el punto anterior, la capacidad procesal presupone la existencia de la capacidad jurídica, y consiste en la aptitud que tiene una persona para asumir en nombre propio o ajeno la responsabilidad en la conducción de un proceso y los actos procesales, así como las consecuencias jurídicas y materiales que conlleva. Generalmente la capacidad procesal se adquiere con la mayoría de edad en las personas físicas, permitiendo comparecer validamente en un proceso.

De la capacidad procesal se puede decir que es la facultad de intervenir activamente en un proceso, y esta

capacidad la tienen las personas que están en pleno ejercicio de sus derechos civiles. En el caso de las personas que no se encuentran en este supuesto, pueden comparecer por medio de sus representantes legítimos. En cuanto a las asociaciones, sociedades, y demás entidades jurídicas reconocidas por la Ley, comparecen en un proceso por medio de las personas que legalmente las representan.

#### *1.2.4. - POSICIÓN JURIDICA DE LAS PARTES.*

En todo proceso, al vincular a las partes y sujetarlas a la jurisdicción del tribunal, tienen una posición jurídica doble, igual y contradictoria.

-Posición jurídica doble de las partes. En todo proceso, las partes se encuentran en dos posiciones, desde dos perspectivas, debido a que no puede haber un proceso sin partes, con una parte o mas, y el hecho de que un proceso se desarrolle con una sola parte (caso de rebeldía o contumacia) o con pluralidad de sujetos (litisconsorcio) no afecta esa dualidad de posiciones, ya que esta se refiere a la posición doble de actor y demandado, y no al número de personas que intervienen en el proceso.

-Posición jurídica igual de las partes. Significa que las partes cuentan con una posición procesal que no difiere de los derechos, deberes y cargas de una respecto de la otra. Esta igualdad procesal implica dos consecuencias: La primera es que en todo proceso, las partes tienen las mismas oportunidades para defenderse; y la segunda, que a nadie se le puede juzgar por tribunales especiales en atención a la raza, fortuna o religión. Esta posición doble busca darle tanto al actor como al demandado las mismas oportunidades para su defensa. En este aspecto, las partes no se encuentran situadas en un mismo plano, sino en diferentes perspectivas; en este sentido, no se puede hablar de una bilateralidad de la acción, ya que el actor es el protagonista del proceso y el demandado es el sujeto pasivo al que se refieren las pretensiones del actor.

- Posición jurídica contradictoria de las partes. Esta posición supone que para dar crédito a una pretensión, es necesario tomar en cuenta a la contraparte en su defensa, para esto, es necesario admitir sus excepciones, pruebas y alegatos para de esta manera defenderse del actor.

Estas tres posiciones de las partes, son una característica del proceso, ya que denotan la relación



existente entre las partes, es decir, el aspecto activo y pasivo de la relación procesal.

*1.2.5.- PARTE EN SENTIDO MATERIAL  
Y PARTE EN SENTIDO FORMAL.*

En un proceso las partes son dos por lo menos, puesto que no es concebible un litigio sin un conflicto de intereses o voluntades entre dos o mas personas. Hernando Davis Echandía entiende por partes en sentido material "Los sujetos del litigio o de la relación jurídica substancial sobre el que versa...son partes en sentido formal las que lo son del proceso (pero no los jueces y magistrados, pues aún cuando son sujetos de la relación jurídica procesal y del proceso, no son partes, sino juzgadores."(14)

Para Cipriano Gómez Lara "Las partes en sentido formal lo pueden ser las propias partes en sentido material, en cuanto estén capacitadas para por si, actuar en el proceso persiguiendo una resolución jurisdiccional que podrá afectarlos concretamente y en forma particular en su esfera jurídica, pero son además partes formales aquellos sujetos del proceso que, sin verse afectada concretamente y en forma particular su esfera jurídica por la resolución jurisdiccional que resuelva la controversia o conflicto,

cuenten con atribuciones dadas por la Ley para impulsar la actividad procesal, con objeto de obtener la resolución jurisdiccional que vendrá a afectar la esfera jurídica de otras personas; las partes materiales."(15)

Para precisar el significado de parte material y formal, diremos que, parte material es aquella que solicita a nombre propio la actuación de la Ley. Será formal aquel que a nombre propio o en representación de otro solicita la actuación de la Ley, sea que en este último supuesto la representación provenga de alguna disposición legal o de algún acto contractual, por el cual se otorgue la representación procesal, o por alguna designación o nombramiento.

El carácter de parte formal lo tienen los representantes legítimos y los que tengan atribuciones que les confiera el poder de accionar en un proceso. En tal virtud, las partes no son necesariamente los sujetos del derecho o de la obligación controvertidos.

Por último, la parte material se refiere a los sujetos de derecho u obligación controvertidos, a las que el resultado del proceso les afectará en su esfera jurídica, y

estos a su vez pueden ser partes formales, en cuanto estén en posibilidad de actuar dentro de un proceso.

#### *1.2.6.- ACTOR Y DEHANDADO.*

En un proceso de jurisdicción voluntaria solo existe una parte a la cual se le puede denominar solicitante o peticionario, en este caso prácticamente no hay contraparte, caso contrario de los procesos contenciosos, en los cuales se encuentran dos partes que enfrentan, y se les denomina actor y demandado.

Se entiende por actor al que inicia el proceso y demandado al que se defiende de las pretensiones del actor, Aldo Bacre los define como "actor, es quien formula la demanda personalmente o por conducto de su apoderado o representante; demandado es la persona contra quien se dirigen las pretensiones de la demanda o frente a quien se formulan."(16)

La parte actora y la parte demandada pueden estar formadas por una o varias persona con las mismas pretensiones dentro de un proceso, como el caso del litisconsorcio activo o pasivo. Así, entendemos por actor a la persona que interviene en un proceso a nombre propio o en representación

de otro, sea por mandato legal o voluntario, y por demandado, la persona que acude a un proceso, contra la que se formulan las pretensiones del actor.

### 1.3. - LA LEGITIMACIÓN.

Dentro de todo proceso es indispensable que las partes que concurran tengan capacidad y legitimación. Sobre la legitimación es precisamente uno de los requisitos necesarios que deben tener las personas en pugna. Cipriano Gómez Lara al definir este concepto dice que "Es la autorización de la Ley porque el sujeto de derecho se ha colocado en el supuesto normativo y tal autorización implica el facultamiento para desarrollar determinada actividad o conducta."(17)

La legitimación puede ser de:

I- Fondo. Entendida como la que tiene la parte material, debido a que se encuentra íntimamente vinculada con la capacidad de goce (legitimatío ad causam)

II- Activa, la cual es la facultad que tiene un sujeto de iniciar un proceso (legitimatío ad procesum).

III- Pasiva, esta se refiere a la situación jurídica del sujeto contra el cual se entabla una demanda (legitimatio ad causam).

Procesalmente la legitimación solo puede reconocerse al sujeto que afirma tener la titularidad de un derecho, sin embargo, debe existir coherencia entre la titularidad que se afirma y las posibles consecuencias que se pretenden, es decir, no basta que se afirme tener un interés, sino que se debe comprobar su existencia.

Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga en su obra Derecho Procesal Civil dicen que la "Legitimación es la facultad en virtud de la cual una acción o derecho pueden y deben ser ejercitadas por o en contra de una persona, activa para aquel que puede perseguir judicialmente el derecho, y pasiva para contra el cual este se ha de hacer valer."(18)

En este aspecto la legitimación es un límite impuesto a la facultad de ejercicio de la acción, como una garantía de la labor jurisdiccional, y por otro lado limita la amplitud de la capacidad para ser parte, toda vez que impide que cualquier persona presente una demanda sin limitación alguna, así como sujetar a otra a comparecer y

contestar a ella o de estarse a las consecuencias en caso de no hacerlo.

En cuanto a la cuestión de quien puede o contra quien se puede ejercitar una acción en nombre propio, no es de carácter procesal, sino que esta basada en el derecho común. Cabe hacer aquí una referencia y distinción en cuanto a la legitimatio ad procesum y la legitimatio ad causam.

En cuanto a la primera, le corresponde la capacidad prevista en el derecho civil, y a la segunda la capacidad para obrar en proceso. De esta distinción se deduce que pueden ser partes no solo las personas físicas plenamente capaces, desde el punto de vista del derecho civil, sino también los incapacitados y los entes colectivos, que no pueden hacerlo por sí sino por medio de sus representantes legales, quienes son partes en sentido formal.

Dicho se otra forma, la parte que posee y reclama judicialmente un derecho que no le pertenece, sino a un tercero, puede ser que no le falte capacidad procesal pero si legitimación procesal. Por el contrario, cuando un menor reclama un derecho que le compete esta completamente legitimado, pero le falta la capacidad procesal. En el primer caso, la demanda esta afectada por la falta de carácter

materal, y en el segundo se encuentra afectada por la falta de capacidad procesal. Por tal motivo, en el primer caso será rechazada por no tener legitimación y en consecuencia es infundada; en el segundo caso será rechazada por no tener capacidad procesal lo que la hará inadmisibile por la forma en que se encuentra planteada.

Cuando existe controversia sobre una relación dentro del derecho común la legitimación para obrar y contradecir corresponden de una manera directa al sujeto activo y al sujeto pasivo de esa relación previamente establecida (legitimación en causa). Aquí radica la diferencia entre esta legitimación y la procesal, la cual es diferente de la contemplada por el derecho civil.

En cuanto a la legitimación procesal, estimamos que el provocar la actividad jurisdiccional a nombre de un derecho ajeno mediante mandato judicial se justifica en la necesidad de reconocer a personas que no tienen la titularidad de un derecho, el poder provocar la tutela del Estado respecto al derecho mismo en cuanto que este es el presupuesto en el cual se substancia la actuación del representante, además de que el representado mantiene un interés intimamente vinculado con el derecho debatido, siendo

el representante una verdadera parte (formal) dentro del proceso.

#### 1. 4. LA REPRESENTACIÓN.

La representación es una figura jurídica que dentro de lo cotidiano tiene una amplia aplicación en todos los campos del derecho, Rafael de Pina la define como la "institución en virtud de la cual una persona puede realizar un acto jurídico por otra, ocupando su lugar." (19)

Esta institución tiene como finalidad suplir a las personas ante sus limitaciones para comparecer en un proceso y delegar las facultades de las personas mediante un mandato. La representación ofrece dos formas en las cuales alguien representa los intereses de otra, es decir, la representación puede ser legal o convencional.

La representación legal es la que el derecho establece en virtud de la incapacidad de alguna de las partes para presentarse en un proceso, como es el caso de los menores sujetos a la patria potestad o a la tutela; los incapaces sujetos a tutela o curatela; los ausentes; los concebidos; la de ciertos patrimonios, como los bienes del concursado; así como de las personas morales o colectivas.



La diferencia fundamental entra la representación legal y la convencional estriba en que la primera es necesaria, inexcusable e irrevocable por el representado, mientras que en la convencional el representado la otorga y la consiente libremente y puede revocarla en cualquier momento.

La representación legal no es exclusiva de los incapaces, sino también la requieren las personas morales o colectivas merced a su naturaleza, ya que no pueden acudir a proceso por si, sino que necesitan de una persona física que se constituya en su representante.

En cuanto a la representación convencional es aquella que nace o surge de un contrato o convenio entre representante y representado para que aquel gestione los trámites necesarios del negocio que le ha encargado su representado y lo cuide como si fuera suyo.

#### *1..5.- LITIGIO.*

Dentro de los múltiples actos contractuales que se dan en lo cotidiano, en muchos de ellos existe conflicto de intereses entre las partes contratantes respecto de sus derechos y obligaciones con motivo del acto celebrado, en el

que uno u otro estiman que les afecta en su derecho e intereses. Es de esta manera como comienza a existir litigio entre las partes, es decir, un choque de fuerzas contrarias, con intereses diferentes y opuestos, que muchas veces son motivo del comienzo de un proceso judicial, en el que, las partes exponen sus pretensiones, atacan y se defienden por los medios establecidos en la Ley.

El litigio no es un concepto esencialmente procesal, ya que todo proceso presupone un litigio, pero no todo litigio desemboca en un proceso. Sin embargo, existen procesos en los que no hay litigio, como es el caso de los procesos de jurisdicción voluntaria, en los cuales la parte que demanda no tiene contraparte, caso de las diligencias de información Ad Perpetuan, adopción, apeo y deslinde, etc.

Francesco Carnelutti llama litigio al "conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados, y por la resistencia del otro."(19)

Niceto Alcalá-Zamora y Castillo entiende por litigio el "Conflicto jurídicamente trascendente, que constituya el punto de partida o causa determinante de un proceso, de una autocomposición o de una autodefensa."(20)

Estas definiciones dan una perspectiva clara de lo que es litigio, el cual se traduce en un conflicto de intereses opuestos entre las partes, quienes acuden ante un órgano jurisdiccional para dirimir sus diferencias por medio del proceso, hasta llegar a la sentencia.

#### *1.6.- DEMANDA. CONCEPTO.*

La demanda es el primer acto procesal en el cual el actor expone sus pretensiones en contra del demandado, ejercitando su derecho de acción ante el órgano jurisdiccional, y en consecuencia abriendo la instancia.

Toda demanda debe estar estructurada y basada sólidamente en los preceptos legales, debe ser ordenada, clara y precisa en lo que se esta exponiendo para que el juez no tenga problemas al interpretar lo que el actor pretende. Ya que en caso de que la demanda sea oscura, imprecisa o irregular, el tribunal prevendrá al actor por una sola vez para que la aclare, corrija o complete. En este caso, si la aclaración que se hace se encuentra clara el juez admitirá la demanda, en caso contrario la desechará. Es por esto que una demanda debe estar bien planteada, para que no se corra el riesgo de ser requeridos por el juez, o en el peor de los casos que deseche nuestra demanda por considerar que no se

encuentra apegada a derecho, es decir, que no se encuentra bien fundada o que no es clara.

Podemos definir al concepto demanda como el primer acto del actor en el proceso, en el cual formula sus pretensiones respecto de otra persona, para que en su oportunidad, el juzgador dicte sentencia favorable a sus intereses.

La demanda tiene tres características importantes:

1- Es el primer acto dentro de todo proceso, el cual abre la instancia.

2- Es un acto en el cual el actor ejercita su derecho de acción y su derecho a la tutela jurisdiccional.

3- Es el acto en el cual el actor resume sus pretensiones en contra del demandado.

Para que una demanda sea admitida y posteriormente se le de curso es necesario que tenga fuerza legal, para ello se encuentran establecidos en la Ley los requisitos que toda demanda debe contener. La observancia de estos requisitos,

así como una estructuración y claridad precisas en la demanda serán elementos indispensables para el éxito en el proceso.

*1.8.1.- CONTENIDO DE LA DEMANDA.*

El artículo 331 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato establece el contenido que toda demanda debe tener, en sus cinco fracciones, que a la letra dice:

Art. 331.- La demanda expresará:

I- El tribunal ante el cual se promueve;

II- El nombre del actor y del demandado;

III- Los hechos en que el actor funde su petición, narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda producir su contestación y defensa.

IV- Los fundamentos de derecho; y

V- Lo que se pide, designándose con toda exactitud, en términos claros y precisos.

De esta transcripción nos damos cuenta que la demanda debe encontrarse estructurada en cuatro apartados principalmente:

- a)- El preámbulo.
- b)- La exposición de los hechos.
- c) La invocación del derecho.
- d) Los puntos petitorios.

En la práctica se suele utilizar un quinto apartado -denominado rubro- en el cual se plasma el nombre del actor, la abreviatura VS (versus), el nombre del demandado y el tipo de juicio, pero este apartado no reviste tanta importancia, es solamente una práctica común en el ámbito jurídico.

a)- El preámbulo. Este apartado comienza con el tribunal al que se dirige la demanda, se presenta el actor con todos sus datos de identificación como el nombre, domicilio, edad, estado civil, nacionalidad, etc., y las generales del demandado, con el objeto de identificarlo. En este apartado deben de establecerse los datos del representante, domicilio para recibir notificaciones, se debe

precisar que es lo que se quiere, que se esta demandando, la via en que se tramita y la acción que se esta ejerciendo.

b)- Exposición de los hechos. En esta parte se debe hacer un relato de lo ocurrido, en forma clara suscita y precisa.

c)- Invocación del derecho. En este apartado se encuentra la fundamentación legal de la demanda. Se debe hacer un pequeño razonamiento del porque se considera que los artículos de tal o cual Ley o Código son los apropiados para acreditar por su medio las pretensiones del actor.

d)- Puntos petitorios. Constituye un resumen condensado de lo que se pide al tribunal. Se pide que reconozca la personalidad del actor, sus pretensiones, el domicilio para recibir notificaciones, que se condene a la parte demandada al cumplimiento de tal prestación.

Al final de la demanda se debe mencionar la frase "Protestamos lo necesario", lugar y fecha y por último el nombre y rúbrica del actor.

Es conveniente reiterar que la correcta estructuración y fundamentación de la demanda, aparte de los

demás requisitos constituyen la base mas sólida e importante para que la sentencia que el juez dicte sea en favor al finalizar el proceso. Una demanda mal planteada, por principio de cuentas, se requiere al actor para que la corrija o aclare por parte del tribunal, y por otro lado constituye una gran ayuda para la contraparte, porque la demanda mal planteada es en favor de la otra parte.

#### *1.6.2.- INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA. SUS EFECTOS.*

La interposición de la demanda es la presentación que de ella se hace al tribunal por parte del actor, iniciando así el proceso. En nuestro Estado, la demanda puede ser presentada, dependiendo de la competencia, en los juzgados municipales o menores, los juzgados de partido o de primera instancia, o las salas del Supremo Tribunal de Justicia del Estado.

Para saber que tribunal es competente es necesario conocer los diferentes tipos de competencia, para de esta forma establecer que tribunal es competente en tal caso. La competencia la podemos dividir en:



-Competencia por materia, esta atiende a la especialización de los tribunales en las diferentes ramas del derecho, sea civil, penal, laboral, etc.

-Competencia por grado, esta atiende a la jerarquía de los órganos judiciales, dividiendo los tribunales en menores, de primera y de segunda instancia.

-Competencia por territorio, implica una división geográfica en cuanto a la jurisdicción de los tribunales, así, la competencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación abarca todo el territorio nacional; la competencia del Supremo Tribunal de Justicia del Estado abarca a toda la entidad.

-Competencia por la cuantía, se determina por la importancia del asunto, así, los jueces municipales o menores conocen de negocios que no excedan la cantidad que resulte de multiplicar setenta y cinco por el salario mínimo general vigente en el Estado, y no pueden conocer de reclamaciones en contra de la Nación, el Estado o el Municipio. Los jueces de partido o de primera instancia conocerán de los negocios que no pueden conocer los menores, de los negocios no valuables en dinero y de los recursos contra las resoluciones de los jueces menores. Las salas del Supremo Tribunal de Justicia

conocerán en segunda instancia de los negocios de la competencia de los jueces de partido.

Los efectos de la interposición de la demanda son:

A)- Interrumpe la prescripción, en sus diferentes plazos, de acuerdo a los diferentes derechos de que se trate; B)- Señala el principio de la instancia; C)- Es la presentación ante el juez de las prestaciones que se piden.

### *1.6.3.- EL EMPLAZAMIENTO. SUS EFECTOS.*

El emplazamiento es un plazo que el juez da al demandado para que se presente al proceso a contestar la demanda, debe ser hecho en forma personal, o en su defecto por instructivo, por edictos o por exhortos.

Los efectos del emplazamiento los establece el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, estos son:

I- Previene el Juicio en favor del juez que lo hace, esto es, que el juez que conoce del asunto primeramente y que es competente excluye a los demás jueces que en un principio serían competentes.

II- Sujeta al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la citación.

III- Obliga al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de promover la incompetencia.

IV- Produce todas las consecuencias de la interpelación judicial. La interpelación judicial es una notificación fehaciente mediante la cual queda constancia de que el acreedor le ha exigido al deudor el cumplimiento de su obligación.

Cuando un emplazamiento ha sido hecho de forma defectuosa, viciada o de omisión, la parte agraviada puede promover incidente de nulidad de notificación.

Una vez que el demandado ha sido emplazado, al presentarse ante el tribunal puede asumir estas actitudes:

- 1.- Allanamiento, que es el reconocimiento del demandado a las pretensiones del actor.
- 2- Resistencia, en la que el demandado para defenderse de las pretensiones del actor opone excepciones y defensas en su favor.
- 3- Reconvencción o contrademanda, esta actitud es de ataque en contra del actor

inicial, convirtiéndose el demandado en actor reconvenional.  
4- Rebeldía o contumacia, esta es la inactividad procesal del demandado, en este caso el demandado no se presenta al proceso, y por esta causa se le tiene por confesando los hechos.

#### 1.6.4.- LA PRUEBA. GENERALIDADES.

La prueba consiste en demostrar la verdad de los hechos controvertidos, tendientes a demostrar al juzgador que quien ofrece las pruebas es quien tiene la razón.

Nuestra Ley adjetiva reconoce como medios de prueba en su artículo 96, los siguientes:

La confesión. Conocida anteriormente como la "reina de las pruebas", consiste en articular posiciones que deberá absolver la contraparte.

La documental pública o privada. Esta prueba, por la naturaleza de la misma se desahoga con la presentación de los documentos ofrecidos.

La pericial. Consiste en el dictamen de personas con conocimientos en alguna ciencia o arte, con título

legalmente expedido en la ciencia o arte a que pertenezca la cuestión sobre la que se debe tener una apreciación real y concreta.

Inspección judicial. Consiste en la percepción que el juez haga sobre las cosas u objetos que se le muestren, pueden ser objeto de inspección judicial los bienes inmuebles, bienes muebles, personas o animales; puede ser solicitada a petición de una parte o de oficio, ordenada por el juez.

Testimonial. La testimonial se ofrece para su desahogo por conducto de personas que tienen conocimiento acerca de los hechos que las partes pretenden probar.

Los medios que la tecnología o por descubrimientos de la ciencia puedan ayudar a esclarecer un hecho, como las fotografías, escritos o notas fotográficas, videos o audios.

Presuncional. "Se entiende como el mecanismo del razonamiento, como el raciocinio, por el cual se llega al conocimiento de hechos desconocidos, partiendo de hechos conocidos...llegando al conocimiento indirecto de los hechos controvertidos, independientemente que se desconozcan...es un método constructivo de inferencia o de deducción de los

hechos materia de la controversia."(21) Las presunciones pueden ser legales y que son el reconocimiento que la Ley ordena que se tenga de una situación cierta, con la finalidad de imputarle consecuencias jurídicas. Las humanas, son consideraciones basadas en la lógica del juez.

#### *1.6.5.- ALEGATOS, CONTENIDO Y OBJETO.*

"Los alegatos podemos entenderlos como la exposición de los razonamientos de las partes que proponen al tribunal a fin de determinar el sentido de las inferencias o deducciones que cabe obtener atendiendo a todo el material informativo que se le ha proporcionado desde el acto inicial del proceso hasta el precedente o inmediato anterior a los alegatos. Los alegatos de cada una de las partes tratarán de argumentar la justificación de cada una de sus respectivas posiciones y la solidez de las argumentaciones jurídicas y de la fuerza probatoria de los medios de prueba ofrecidos; se tratará en ella, por otra parte de desvirtuar la fuerza probatoria de los medios de prueba ofrecidos por la contraparte."(22)

En esta definición de Cipriano Gómez Lara encontramos el concepto de alegatos, el contenido de ellos y su objeto. Los alegatos constituyen la última parte de las

tres fases en las que se divide la etapa de instrucción, y son la última oportunidad de las partes para tratar de formar una convicción definida en el juzgador de quien tiene la razón.

#### 1.7.- LA SENTENCIA.

La sentencia es el acto por parte del órgano jurisdiccional que pone fin a un proceso, acto en el que, el juzgador, atendiendo a los principios de derecho y a la lógica emite una resolución para poner fin a la controversia planteada por las partes.

La sentencia, tiene una importancia capital entre las partes, ya que de ella depende la satisfacción o insatisfacción a sus pretensiones. La sentencia tiene dos características, primera que es imperativa, y segunda que es obligatoria, porque impone a la parte que ha sido vencida la obligación de cumplir con ella, de acuerdo a la resolución emitida por el juzgador.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato establece que para dictar sentencia, el juez estudiará si las excepciones opuestas por el demandado no destruyen la acción interpuesta por el actor, y si alguna

excepción es procedente, el tribunal no entrará en el fondo del negocio y dejará a salvo los derechos del actor. Si las excepciones no proceden se decidirá sobre el fondo del negocio condenando o absolviendo al demandado en todo o en parte, según la valoración que el juez haga de las pruebas.

Establece el mismo ordenamiento que si el actor no prueba su acción dentro del proceso, el demandado será absuelto en la sentencia, y al emitir el juez su resolución, versará solamente sobre las partes materiales, cosas, acciones y excepciones que hayan sido objeto del proceso.

#### *1.7.1.- REQUISITOS DE LA SENTENCIA.*

La sentencia debe de reunir dos tipos de requisitos: De forma y de fondo. De los requisitos de forma nuestra Ley adjetiva tiene diseminadas las disposiciones relativas a estos requisitos, aún cuando no se haga especial mención refiriéndose a la sentencia, la cual es un acto del órgano judicial, y por tanto se debe atender a las disposiciones relativas a las formalidades judiciales. Así, tenemos que toda sentencia debe reunir los siguientes requisitos formales:



1.- Las actuaciones judiciales y promociones deben escribirse en lengua española (artículo 277 C.P.C.).

2.- En las actuaciones judiciales no se emplearan abreviaturas ni se resparán las frases equivocadas, sobre las que solo se pondrá una línea delgada, salvándose, al fin, con toda precisión el error cometido (artículo 278 C.P.C.)

3.- Las fechas y cantidades se escribirán con letra (artículo 277 C.P.C.)

4.- Contener la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan, y el objeto del pleito (artículo 224 C.P.C.).

5.- Estar autorizadas con la firma entera del juez o magistrados que dictaron la sentencia (artículo 224C.P.C.).

En base a las anteriores disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, podemos estructurar a la sentencia en cuatro partes:

I.- PREÁMBULO. Este, debe contener lugar y fecha, tribunal del que emana la resolución, nombres de las partes y el tipo de proceso.

II.- RESULTANDOS. En este se relatan los antecedentes de todo el proceso, haciendo referencia a la posición de las partes, sus afirmaciones, argumentos y pruebas ofrecidas.

III.- CONSIDERANDO. Son las conclusiones y opinión del tribunal, en cuanto a las pretensiones, resistencias y lo demostrado en las pruebas por las partes. Este apartado es la parte principal de una sentencia, debido a que en este se valora lo que las partes han argumentado para sostener su posición.

IV.- PUNTOS RESOLUTIVOS. Estos son el sentido de la resolución del juez, en la que se hace mención de quien es el vencedor o el vencido de la contienda, a que se le condena a la parte que pierde, su monto, precisando los plazos para su cumplimiento.

En cuanto a los requisitos de fondo Cipriano Gómez Lara cita que son tres: Congruencia, motivación y exhaustividad.(24)

a).- CONGRUENCIA. Es la correlación lógica entre lo que las partes han aportado al tribunal, y lo que resuelve el juzgador, en otras palabras, la sentencia debe versar sobre el juicio que el juez haga de las pretensiones y defensas, pruebas y pedimentos aducidos dentro del proceso por las partes. Es decir, si la sentencia versará sobre cosas que no han sido materia del litigio, ni de las peticiones o posiciones de las partes estará faltando a este principio de congruencia.

b).- MOTIVACIÓN. Es la obligación del tribunal de fundar y expresar las razones por las cuales ha emitido tal veredicto. Este principio encuentra en el artículo 16 Constitucional su razón de ser, al disponer que "nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que FUNDE Y MOTIVE la causa legal del procedimiento." Esto quiere decir que el tribunal que emite una sentencia se debe fundar en el derecho y en consideraciones lógicas que determinen al juzgador a aplicar la norma legal al caso concreto, debido a que, la sentencia es una resolución judicial que reviste suma importancia para las partes, porque les afectará directamente en su esfera jurídica.

c).- EXHAUSTIVIDAD. Esta plantea el hecho de examinar las pretensiones, excepciones, defensas y pruebas rendidas por las partes en su totalidad, sin omitir algún punto, ya que de esa omisión dependerá la suerte que corran las partes en su esfera jurídica mediante la sentencia que el juez emita. El examinar lo que las partes han aportado al juzgador debe de hacerlo de manera concienzuda, quedando bajo su responsabilidad lo que después dictamine.

#### 1.7.2.- SENTENCIA EJECUTORIA.

Cuando una sentencia ha sido emitida y las partes no la impugnan dentro del límite fijado por la Ley, o ha causado ejecutoria por no existir un recurso mas, al haberlos agotado completamente, se dice que es cosa juzgada. El artículo 363 de nuestra Ley adjetiva define a la cosa juzgada como "La verdad legal, y contra ella no se admite recurso ni prueba de ninguna clase, salvo los casos expresamente determinados por la Ley". El artículo 364 dice que "Hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria."

En el artículo 365 del mismo ordenamiento se establecen las sentencias que han causado ejecutoria:

I.- Las que no admiten ningún recurso;

II.- Las que, admitiendo algún recurso, no fueran recurridas, o, habiéndolo sido, se haya declarado desierto el interpuesto o se haya desistido el recurrente de el; y

III.- Las consentidas expresamente por las partes, sus representantes legítimos o sus mandatarios con poder bastante.

Según lo establecido por el Código en el artículo 366, las sentencias causan ejecutoria por ministerio de Ley, en el caso de las fracciones I y III. Estas sentencias se consideran firmes al pronunciarse y notificarse, sin necesidad de una declaración judicial que así lo determine.

En el caso de la fracción II, para que la sentencia cause ejecutoria se necesita que se haga la declaración judicial que así lo manifieste. Debe ser hecha a petición de parte cuando la sentencia no ha sido recurrida o impugnada y haya transcurrido el plazo establecido por la Ley. En este caso precluirá el derecho a impugnar la sentencia y adquirirá en consecuencia la calidad de cosa juzgada por medio de la declaración judicial hecha por el tribunal.

### 1.7.3.- RECURSOS.

En todo proceso las partes tienen medios para combatir las resoluciones del tribunal cuando las consideran incorrectas, equivocadas o no apegadas a derecho. Nuestro Código de Procedimientos Civiles establece tres recursos como medio para impugnar las resoluciones de algún tribunal: La revocación, la apelación y la denegada apelación.

La revocación es el medio de impugnación en contra de los autos que no fueran apelables y los decretos, los cuales pueden ser revocados por el tribunal que los dictó o el que lo substituya en el conocimiento del negocio. La revocación se debe interponer dentro de los tres días siguientes a la notificación, expresando los agravios ocasionados al recurrente por la resolución del juzgador; y del auto en el que se decida acerca del recurso de revocación interpuesto no habrá ningún recurso con el que se pueda impugnar.

La apelación, este es el medio de impugnación mas importante de los que contempla el Código, ya que, mediante este recurso, la parte vencida en el proceso acude ante el superior jerárquico del juez que conoció del asunto, con el objeto de que este la confirme, revoque o modifique la sentencia dictada en primera instancia en los puntos relativos a los agravios expresado, es decir, por este medio

de impugnación se somete la cuestión que en primera instancia ha sido decidida al juez superior en segunda instancia para que la vuelva a examinar y fallar.

En nuestro derecho la apelación procede en el efecto devolutivo y en el suspensivo o solo en el primero. En caso de ser admitido en los dos efectos se suspende la ejecución de la sentencia; en el caso de que haya sido admitido el recurso solo en el efecto devolutivo no se suspende la ejecución de la sentencia.

La apelación debe interponerse dentro de los diez días siguientes al en que surta efectos su notificación ante el tribunal que haya dictado la sentencia, expresando los agravios que le causa al apelante la resolución, y los conceptos, que a su juicio se hayan cometido. Si el tribunal de apelación declara que la resolución recurrida no es apelable, se devolverán al tribunal inferior para que se continúe con la ejecución de la sentencia. Si la apelación admitida en el efecto devolutivo se declara admisible en los dos efectos, se prevendrá al tribunal que conoció del negocio que envíe los autos, en caso de que no los hubiese remitido el tribunal de origen.

La denegada apelación es el recurso que se interpone ante el juez de segunda instancia, cuando el juez inferior declara que la apelación es inadmisibile.

Este recurso se debe interponer dentro de los cinco días siguientes al en que surta sus efectos la notificación del acuerdo denegatorio. En este recurso el recurrente debe expresar los agravios que le ocasione la resolución apelada, y los conceptos por los que, a su juicio, se hayan cometido.

En caso de que el Tribunal Superior ante el que se interpone el recurso le dé entrada, lo puede hacer en los efectos devolutivo y suspensivo, o solo en el devolutivo. En caso de que no se le dé entrada al recurso procede la queja ante el tribunal de apelación, el cual substanciará con un informe que le rendirá el inferior, y se resolverá sin que exista un recurso mas para apelar, en caso de que la queja no proceda.

#### *1.7.4.- EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA.*

La ejecución de la sentencia es la consecuencia natural de toda resolución judicial impuesta por mandato de autoridad, en la cual se obliga al vencido en el proceso de acatar lo dispuesto por el tribunal. La parte vencida puede



asumir el fallo y cumplirlo voluntariamente, en este caso la sentencia no se ejecuta, solo se cumple, pero se puede dar el caso de que la sentencia no se obedezca, obligando en consecuencia a la ejecución.

Para que una sentencia se pueda ejecutar deben de existir cinco presupuestos:

1.- Que la sentencia sea de condena, esto es, que para obligar a la parte que ha sido vencida en el proceso a acatarla, esta debe condenarle al cumplimiento de lo resuelto por el tribunal.

2.- Que sea firme o definitiva, es decir, que haya causado ejecutoria, o que contra ella no exista recurso alguno para impugnarla, o que, no siéndolo, el recurso de apelación haya sido admitido en el solo efecto devolutivo.

3.- Que quien pide la ejecución este legitimado para ello.

4.- Que el obligado se resista o no pueda cumplir exactamente con lo que se le ordena.

5.- En ejecuciones de carácter económico, que exista un patrimonio ejecutable sobre el cual llevar a cabo la ejecución (solvencia del deudor)(25).

En cuanto a las formas de ejecución Cipriano Gómez Lara hace alusión al embargo, al secuestro, a la intervención y a la inhibición.(26)

El embargo es una afectación al o a los bienes del patrimonio de una persona; de estos bienes afectados no se puede disponer libremente de ellos, quedando en consecuencia sujetos al depósito por la persona que el actor designe, hasta escuchar sentencia y su posterior remate. Ahora bien, el embargo se puede evitar demostrando que se ha cumplido con la obligación, o, cumpliendo con la obligación en el momento de ser requerido de pago.

El secuestro es la custodia que se da a una persona de una cosa objeto de litigio la cual se obliga a entregarla a la persona que de acuerdo a la sentencia tenga derecho a ella.

La intervención es la figura legal que aparece cuando el embargo se traba sobre una negociación, esto se debe a que de acuerdo a la naturaleza misma de un negocio

debe seguir funcionando, y no se pueden afectar por medio de un embargo los muebles e instrumentos necesarios para su funcionamiento, en este caso, el interventor queda como depositario del negocio.

La inhibición se refiere a un no hacer como obligación de la parte que ha sido vencida en un pleito judicial, obligación que se impone "al sentenciado que, ... se abstenga de hacer lo que se le prohíba." (artículo 464 C.P.C.)

Finalmente, dentro de las formas de ejecución contempladas por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, establece en su artículo 461 que cuando la obligación consista en hacer alguna cosa, se fijará al obligado un plazo prudente para su cumplimiento; como en el caso del último párrafo del artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a la desocupación de una finca por falta de pago de rentas, en la cual se fija la obligación de desocupar la finca en un plazo de hasta sesenta días fijado a prudencia del juez para realizar esta obligación de hacer.

## CITAS BIBLIOGRÁFICAS.

### CAPÍTULO I.

- 1.- Dorantes Tamayo Luis, Elementos de Teoría General del Proceso, segunda edición, editorial Porrúa, México 1988, p. 219.
- 2.- Dorantes Tamayo Luis, Elementos de Teoría General del Proceso, Op. Cit., p. 219.
- 3.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, UNAM, séptima edición, México 1987, p. 123.
- 4.- Davis Echandía Hernando, Compendio de Derecho Procesal, tomo I, Teoría General del Proceso, cuarta edición, editorial ABC, Bogotá 1974, p. 133.
- 5.- De Pina Rafael, De Pina Vara Rafael, Diccionario de Derecho, decimo quinta edición, editorial Porrúa, México 1988, p. 400.
- 6.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, Op. Cit., p. 127 a 130.
- 7.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, Op. Cit, p.123.
- 8.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, Op. Cit., p. 25.
- 9.- Bacre Aldo, Teoría General del Proceso, tomo II, editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires 1991, p. 9.

- 10.- Davis Echandía Hernando, Compendio de Derecho Procesal, Op. Cit., p. 280.
- 11.- Becerra Bautista José, El Proceso Civil en México, duodecima edición, editorial Porrúa, México 1986, p. 19.
- 12.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Introducción, Personas, Familia, tomo I, vigésima primera edición, editorial Porrúa, México 1987, p. 158.
- 13.- Almagro Nosete José, Gimeno Sendra Vicente, Cortés Domínguez Valentín, Moreno Catena Victor, Derecho Procesal, tomo I, volumen I, parte general, Proceso Civil, cuarta edición, Tirant Lo Blanch, Valencia 1989, p. 254.
- 14.- Davis Echandía Hernando, Compendio de Derecho Procesal, Op. Cit., p. 281.
- 15.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, Op. Cit., p. 223.
- 16.- Bacre Aldo, Teoría General del Proceso, Op. Cit., p. 17.
- 17.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, Op. Cit., p. 230.
- 18.- De Pina Rafael, Castillo Larrañaga José, Derecho Procesal Civil, decimo octava edición, editorial Porrúa, México 1988, p. 258.
- 19.- De Pina Rafael, De Pina Vara Rafael, Diccionario de Derecho, Op. Cit., p. 426.

- 20.- Carnelutti Francesco, Sistema de Derecho Procesal Civil, tomo I, UTEHA, Buenos Aires, 1944, p. 44.
- 21.- Alcalá Zamora y Castillo Niceto, Proceso, Autocomposición y Autodefensa, segunda edición, UNAM, México 1970, p. 17.
- 22.- Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, tercera edición, editorial Trillas, México 1987, p. 118.
- 23.- Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, Op. Cit., p. 123.
- 24.- Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, Op. Cit., p. 131.
- 25.- Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, Op. Cit., p. 164.
- 26.- Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, Op. Cit., p. 168.

**CAPITULO II**

**ANTECEDENTES DE NUESTRA  
LEGISLACION PROCESAL**

## *CAPITULO II.*

### *ANTECEDENTES DE NUESTRA LEGISLACIÓN PROCESAL.*

#### *2.1.- ETAPAS DE LA LEGISLACIÓN PROCESAL MEXICANA.*

La historia del derecho procesal mexicano la podemos dividir en tres etapas: Etapa precortesiana, etapa colonial y etapa del México independiente.

Estas etapas son de grandes cambios en cuanto a la forma de impartición de la justicia. La primera de ellas es sumamente diferente de las otras dos, porque es un régimen en el cual solo los jefes son los que impartían una justicia que, como veremos, no se le puede considerar una verdadera justicia imparcial; en cuanto a las otras dos, tienen una profunda similitud.

##### *2.1.1.- ETAPA PRECORTESIANA.*

La administración de justicia en esta etapa se basaba en el poder que tenía el jefe, se desarrollaba conforme a procedimientos orales, no había formalidades, ni existían garantías para las partes. Básicamente la idea de



justicia se encontraba fundada conforme al criterio de quien la impartía.

Guillermo Floris Margadant nos dice que "El procedimiento era oral, levantándose un protocolo mediante jeroglíficos. Las principales sentencias fueron registradas en pictografías, y luego conservadas en archivos oficiales. El proceso no podía durar mas de ochenta días, y es posible que los tepantlatocanis, que en el intervenían, correspondieran, grosso modo, al actual abogado. Las pruebas eran la testimonial, la confesional, presunciones, careos, a veces la documental (hubo mapas con linderos, etc.) y posiblemente el juramento liberatorio." De un juicio de Dios" no encontramos huellas. En los delitos mas graves, el juicio era precisamente mas sumario, con menos facultades para la defensa, algo que, desde luego provoca la crítica del moderno penalista."(1)

Actualmente el derecho que en ese tiempo imperaba, en nuestras leyes no subsiste de una manera definida en nuestra legislación, sin embargo, "en algunas regiones de México han sentido poco la influencia de la nueva civilización traída por los españoles. Entre los lacandones, los indios de la Sierra Alta de Chiapas, en Quintana Roo y algunas regiones remotas de Yucatan y Campeche, entre los

Taraumaras y los Yaquis, los Seris, Coras, etc., encontramos prácticas jurídicas consuetudinarias, cuya base se buscaría en balde en la legislación oficial de las entidades en cuestión. Es de suponerse que se trata de supervivencia de del derecho precortesiano..."(2)

### 2.1.2.- ETAPA COLONIAL.

En esta etapa la organización jurídica colonial fue una copia fiel de la de España. Esta dotó a la Nueva España de instituciones jurídicas iguales a las que prevalecían en el Estado español. En los primeros tiempos de la dominación ibérica a la Nueva España, la legislación española fue la única que rigió en materia procesal, y posteriormente con carácter supletorio para llenar las lagunas del derecho dictado para los territorios de la Nueva España.

El derecho colonial se considera conformado por las leyes españolas vigentes en la Nueva España y por las que fueron dictadas para los territorios americanos, las cuales tenían vigencia para la Nueva España. Entre estas leyes encontramos la Recopilación de las Leyes de Indias, la cual contenía normas sobre procedimientos, recursos y ejecución de las sentencias; las leyes de Toro, estas establecían el orden en cuanto a la supletoriedad de la ley española; las leyes de

Partida; los Autos Acordados de la Real Audiencia de la Nueva España, la Ordenanza de Intendentes, etc., las cuales contenían importantes disposiciones de carácter procesal en cuanto a las penas para quienes cometían delitos del orden patrimonial, penal, familiar, etc.

### 2.1.3.- ETAPA DEL MEXICO INDEPENDIENTE.

Para el estudio de esta etapa seguiremos a Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, en su obra Derecho Procesal Civil, para conocer la evolución de las leyes procesales que han regido a nuestro país. (3)

La independencia de México no lo liberó de la vigencia de las leyes españolas, las que siguieron rigiendo, como Recopilación de Castilla, el Ordenamiento Real, el Fuero Real, el Fuero Juzgo y el Código de las Partidas.

En 1837 se publicó una Ley que disponía que los pleitos se siguieran conforme a dichas leyes, en cuanto no pugnaran con las instituciones del país. En 1857 se expidió la Ley de Procedimientos por el presidente Ignacio Comonfort, el cual tomaba del derecho procesal español la gran mayoría de sus instituciones, pero esta Ley no tenía el carácter de un Código completo, hasta que se expidió el de 1872. Este

tomó en gran parte la Ley española de 1855. En 1880 se sustituyó el Código de 1872, con la misma orientación hacia las leyes españolas, la comisión que lo redactó se limitó a hacer solamente reformas, aclaraciones, supresiones y adiciones sin mucha importancia, sin cambiar en sus principios esencialmente españoles.

En 1884 se publicó otro Código que conservó en sus rasgos fundamentales, las características de la legislación procesal civil española, después hubo otros Códigos Federales de Procedimientos Civiles, en 1897 y en 1908, hasta el actual de 1942, el cual refleja la doctrina de procesalistas modernos. A través de su articulado se muestra como una obra nueva, en la cual podemos encontrar las siguientes características:

A).- Es acorde a las Constitución en sus disposiciones, respeta el principio de igualdad de las partes, garantizando los derechos individuales, y obliga al total esclarecimiento de la verdad legal, asimismo fomenta la economía procesal.

B).- Concede a las partes la facultad de iniciar un proceso, con sus debidas limitaciones.

C).- Respecto al juez, le otorga facultades para el buen desarrollo del proceso, para encauzarlo y acercar su resolución lo mas posible a la verdad real, finalmente, en cuanto a la forma, conserva la preponderancia de la forma escrita, combinándola con la oralidad.

*2.2.- REGULACIÓN SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.*

Por ser el arrendamiento un contrato que se utiliza diariamente dentro de la multitud de contratos que día con día se celebran, y debido a que en la inmensa mayoría de los casos los arrendatarios son personas que no tienen el suficiente conocimiento de la regulación de dicho contrato, además de su falta de recursos para en determinado momento contratar algún abogado que le asesore, es que se ha plasmado en la Ley Federal de Protección al Consumidor normas tendientes a proteger los intereses de los inquilinos, a los que se les ha dado la denominación de "consumidores" y a los arrendadores la de "proveedores".

La Ley Federal de Protección al Consumidor dispone en su artículo 73 que "...es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como

consumidor y al arrendador como proveedor." Así, la misma Ley establece que consumidor es la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. Proveedor es la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos o servicios.

De esta manera, la Ley Federal de Protección al consumidor toma una nueva modalidad al proteger al arrendatario de los arrendamientos que pueden ser lesivos a los intereses de los consumidores. Formando de esta manera un equilibrio entre las partes, protegiendo así a los arrendatarios que consideren que se les ha lesionado de alguna manera en prácticas desleales por parte de sus arrendadores; porque, al decir de la misma Ley " el objeto de esta Ley es promover y proteger los derechos del consumidor y procurar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores." (párrafo segundo del artículo 1 L.F.P.C.)

Esta Ley se adecúa a lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento, en cuanto a la entrega del bien dentro del plazo pactado, las especificaciones y elementos para

individualizar el bien, pago de las rentas, etc. (artículos 74 y 75 L.F.P.C.).

Existe un organismo dependiente de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI) llamado Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) que se encarga de recibir las quejas de los consumidores contra los proveedores, y en materia de arrendamiento, la Ley Federal de Protección al Consumidor le otorga atribuciones a la PROFECO como las siguientes: Verificar y vigilar el cumplimiento de precios y tarifas, denunciar ante las autoridades competentes actos que constituyan violaciones administrativas que afecten los intereses de los consumidores (fracciones XIII y XVII del artículo 24 L.F.P.C.).

Cabe hacer incapié que las disposiciones en materia de arrendamiento, que protegen a los inquilinos de los arrendadores solamente son aplicables en el Distrito Federal. En el resto de las entidades federativas que componen el país no se reciben quejas sobre arrendamiento merced a lo que establece su artículo 73 mencionado anteriormente.

Finalmente diremos que, en cuanto a arrendamiento, existen dos circunstancias por las cuales se interpone queja ante la profeco, como el incumplimiento de los precios

acordados sobre la renta entre el arrendador y el arrendatario; y el incumplimiento de las obligaciones que tiene el arrendador con motivo de la celebración del contrato.

*2.3.- DECRETO DE PROTECCIÓN AL INQUILINO  
EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.*

En nuestro Estado existió un decreto promulgado el 4 de Junio de 1954, que otorgaba a los inquilinos de los inmuebles arrendados muchas prerrogativas, las cuales eran sumamente pesadas para los arrendadores, ya que durante la vigencia del decreto no podrían aumentarse las rentas de las fincas urbanas dadas en arrendamiento aún cuando se modificara el contrato existente, o aún cuando se otorgara uno nuevo a las fincas que se desocupasen (art. 1 D.P.I.).

De elevarse las rentas, violando en consecuencia el decreto, los arrendatarios, al demandar ante la autoridad judicial el aumento de la renta, esta impondría a los arrendadores una sanción equivalente al importe del aumento de la renta (artículo 2 D.P.I.).

Ordenaba el decreto que los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas se prorrogarían durante



toda su vigencia (artículo 3 D.P.I.). Esta disposición era trascendente, porque dejaba en total indefensión a los arrendadores al negarles su derecho de pedir la desocupación y entrega de sus inmuebles al vencerse el contrato.

Para que el arrendador pudiera elevar las rentas disponía de tres excepciones: 1.- Cuando efectuara mejoras a la finca , pero sin que excediera el aumento de la renta a la capitalización del importe de las mejoras del 12 % anual. 2.- Cuando se efectuara una reevaluación fiscal, en este caso la elevación de la renta sería el equivalente al 50 % del aumento resultante al pago del impuesto predial. 3.- Cuando el propietario no haya aumentado la renta durante cinco años anteriores a la publicación del decreto (artículo 7 D.P.I.).

En cuanto a la obligación del arrendador de efectuar las reparaciones indispensables, el decreto otorgaba al inquilino el derecho a solicitar judicialmente autorización para efectuarlas, deduciendo los gastos de dichas reparaciones al importe de la renta (artículo 10 D.P.I.).

Para la terminación del contrato de arrendamiento, el decreto daba dos opciones: Primero.- Cuando el arrendador reconstruía o adaptaba la finca. Segunda.- cuando el

arrendador la ocupaba para su propio uso o de sus familiares en primer grado (artículo 4 D.P.I.). Pero para que estas dos opciones de terminación del contrato fuesen efectivas era necesario que el arrendador iniciara las obras de reconstrucción o adaptación de la finca en un plazo de 30 días; y de 15 días para que la habitasen el o sus familiares, contados estos plazos a partir del momento en que le fuera entregada la finca, para ello debía otorgar una fianza, cuyo monto ascendía al equivalente a una anualidad de renta, para garantizar su excepción de terminación del contrato (artículo 5 D.P.I.), para que en caso de que no cumpliera con los plazos de 30 y 15 días para reconstruir o adaptar o habitar la finca, se haría efectiva la fianza otorgada, quedando de beneficiario el arrendatario para hacerle pago de los daños y perjuicios que se le pudieran ocasionar, o en su defecto, si el inquilino renunciaba a la fianza, el Estado quedaba de beneficiario (artículo 6 D.P.I.).

Para rescindir el contrato, daba cinco causas para que el arrendador pidiera la rescisión: Por falta de pago de tres mensualidades; por subarriendo total o parcial; por traspaso o cesión de derechos del contrato de arrendamiento sin el consentimiento expreso del arrendador; por destinar el arrendatario a otro fin del convenido al inmueble; por

alterar el arrendatario o el subarrendatario las condiciones del inmueble. El arrendatario tenía tres causas para pedir la rescisión del contrato al arrendador: Cuando la mayoría de los arrendatarios de una casa de apartamentos o vecindad solicitaban al arrendador, con causa justificada, la rescisión del contrato respecto de uno o algunos de los arrendatarios; cuando la finca se encontrara en estado ruinoso que hiciera necesaria su demolición; y cuando las condiciones sanitarias de la finca exigieran que los arrendatarios la desocupasen (artículo 8 D.P.I.).

Finalmente el decreto de protección al Inquilino establecía que el procedimiento a seguir para deducir los derechos de los inquilinos o arrendadores sería tramitado en la vía sumaria, dando los siguientes términos: de tres días para contestar la demanda; de cinco días para ofrecer pruebas, celebrando al último día del término probatorio la audiencia para alegatos; la sentencia debía pronunciarse dentro de las siguientes cuarenta y ocho horas, esta sentencia admitía los recursos ordinarios establecidos en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado en esa época.

Este decreto, para su debida aplicación, derogaba las disposiciones que en ese tiempo contenía el Código Civil

que se opusieran a los preceptos del decreto, que buscaban en todo caso, la equidad entre las partes, sin embargo lo que hacía el decreto era sobreproteger al arrendatario, de tal manera que cualquier persona que quisiera arrendar sus bienes, al ver el estado de indefensión en que se encontraba, simplemente prefería tener sus inmuebles desocupados.

*CITAS BIBLIOGRÁFICAS*

*CAÍTULO II.*

- 1.- Floris Margadant S. Guillermo, Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, séptima edición, editorial Esfinge, S.A de C.V., México 1986, p. 25.
- 2.- Floris Margadant S. Guillermo, Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, Op. Cit., p. 25.
- 3.- De Pina Rafael, Castillo Larrañaga José, Derecho Procesal Civil, decima octava edición, editorial Porrúa, México 1986, p. 47 a 42,

**CAPITULO III**

**EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO  
CIVIL PARA EL ESTADO DE  
GUANAJUATO**

### *CAPITULO III*

#### *EL ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.*

##### *3.1.- CONCEPTO.*

El arrendamiento es uno de los contratos mas importantes en nuestro derecho, por su constante aplicación en la vida diaria, constituye un contrato que por la diferencia de ideas entre las partes contratantes acerca de sus derechos y obligaciones respectivas, generan muchos problemas en la práctica.

La definición de arrendamiento lo da el artículo 1899 del Código Civil, que a la letra dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; uno, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

En esta definición se encuentran tres elementos importantes:

1.- La concesión del uso o goce temporal de una cosa por parte del arrendador.

2.- El pago de un precio cierto como contraprestación por parte del arrendatario, por ese uso o goce temporal; y

3.- La devolución de la cosa al término del contrato, debido a que el uso o goce es temporal, aún cuando se dé el caso de que los contratantes renueven el contrato, que en todo caso esta renovación es también temporal, o que el arrendatario exija su derecho a prórroga cuando ha hecho el pago de las rentas de acuerdo a lo estipulado. En todo caso, se debe entender que al final del contrato, a pesar de la prórroga, el arrendatario debe hacer entrega del bien dado en arrendamiento.

### *3.2.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*

El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo, generalmente formal, y excepcionalmente consensual.(1)

Es bilateral porque al momento de su celebración engendra derechos y obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario.



Es oneroso porque impone provechos y gravámenes a las partes, entendido esto como el provecho que el arrendador tiene al serle pagada la renta, y el gravamen al conceder el uso o goce temporal del bien; el provecho que tiene el arrendatario es el gozar y usar la cosa arrendada, el gravamen es el pago de la renta estipulada.

Es conmutativo porque al celebrarse, los provechos y gravámenes para las partes se exigen como ciertos y determinados. Ciertos porque el uso o goce para el arrendatario es algo real, y el pago de la renta para el arrendador se hace en forma tangible y verdadera. Es determinada porque el arrendatario toma posesión de un bien con características propias, y al arrendador se le va a pagar un precio cierto por el uso o goce del bien dado en arrendamiento.

Es principal porque tiene una existencia independiente de cualquier otro contrato, es decir, el arrendamiento no requiere para su celebración un contrato del cual dimane.

Es de tracto sucesivo porque en virtud de su naturaleza requiere una duración determinada en un lapso de

tiempo convenido al momento de la celebración del contrato para que tenga vigencia.

### 3.3.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En todo contrato de arrendamiento existen tres elementos, estos son:

- 1.- Elementos personales;
- 2.- Elementos reales y;
- 3.- Elementos formales. (2)

1.- En cuanto a los elementos personales, los componen el arrendador y el arrendatario, el arrendador es la persona que da en arrendamiento la cosa objeto del contrato; el arrendatario, es la persona quien recibe en arrendamiento el bien arrendado. Para que un contrato de arrendamiento sea válido es necesario que ambas partes tengan capacidad para contratar (artículo 1903 C.C.); asimismo, el arrendador debe ser propietario del bien arrendado, estar autorizado expresamente por el dueño, o bien por disposición legal (artículo 1904 C.C.).

Normalmente, el arrendatario, para tomar una cosa en arrendamiento sólo necesita tener capacidad general para contratar, sin embargo, existen ciertas excepciones por las cuales no pueden tomar en arrendamiento, o bien tienen incapacidades especiales preestablecidas en la Ley para tomar en arrendamiento determinados bienes. Así, los jueces, magistrados, empleados públicos, encargados de los establecimientos públicos y los funcionarios públicos, encargados de establecimientos públicos no pueden tomar por sí o por interpósita persona, los bienes que ellos manejan en razón de sus funciones (artículo 1906 y 1907 C.C.), debido a que si se permitiera que estas personas pudieran tomar en arrendamiento esos bienes, se expondrían los intereses ajenos que tienen encomendados sacrificándolos en provecho propio.

En cuanto al arrendador, al igual que el arrendatario, para dar en arrendamiento una cosa necesita la capacidad general para contratar, que sea también el dueño de la cosa o que esté autorizado expresamente por el propietario del bien, o en su defecto que esté autorizado para hacerlo mediante disposición legal (artículo 1904 C.C.), pero cuando el bien pertenece en copropiedad a varias personas no puede uno de ellos sin el consentimiento de los otros dar en arrendamiento la cosa indivisa (artículo 1905 C.C.).

2.- Elementos reales. Los elementos reales, al igual que los personales los encontramos en la definición que da el artículo 1899 del Código Civil, estos son: La cosa, el precio y el tiempo.

I.- La cosa es el objeto del contrato, es decir, la cosa es el bien sobre el cual gravita el contrato de arrendamiento, así tenemos que el arrendamiento puede versar sobre bienes muebles e inmuebles, de acuerdo a lo que se desprende de lo postulado por el artículo 1908 del Código Civil.

II.- El precio. En el contrato de arrendamiento el precio no consiste necesariamente en dinero, sino que pueden ser frutos (artículo 1928 C.C.), sin embargo, lo usual es que se pague en dinero como costumbre entre las partes contratantes. En el caso de que el pago de la renta sea hecha en frutos debe ser cierta y determinada. Si el pago de la renta es hecha en dinero, debe ser cierto y determinable al momento de hacerse exigible.

III.- El tiempo. Tal y como lo indica el artículo 1989 del Código Civil, el carácter temporal en el arrendamiento es un elemento importante dentro de este contrato, debido a que el arrendamiento no puede ser

perpetuo, ya que la duración máxima para los contratos de arrendamiento en el caso de bienes inmuebles es de quince años para las fincas destinadas a habitación, de veinte para las destinadas a comercio y de veinticinco para las fincas destinadas al ejercicio de la industria o de la agricultura.

No obstante que el tiempo es un elemento importante dentro del contrato de arrendamiento, la Ley establece normas en las cuales se prevé para el caso de que las partes omitan el plazo de duración del contrato. En cuanto a los predios rústicos o urbanos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con tres meses de anticipación si el predio es urbano, y de un año si el predio es rústico (artículo 1982 C.C.).

3.- Elementos formales. En cuanto a la forma del contrato de arrendamiento es escrita (artículo 1908 C.C.). De acuerdo a lo dispuesto en este artículo, inferimos que aún los bienes muebles que son objeto de arrendamiento deben ser hechos en forma escrita, como por ejemplo el caso de arrendamientos de autos, discos compactos, videos, etc., ya que existen compañías especializadas en este tipo de arrendamiento sobre bienes muebles, y deben estar

completamente dentro de los marcos legales que para su constitución existen.

#### 3.4.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador se encuentran reguladas básicamente en el artículo 1913 del Código Civil, que a la letra dice:

Artículo 1913.- El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

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

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

IV.- A garantizar el uso pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, y

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

A continuación, haremos un pequeño comentario acerca de cada una de las fracciones que componen este artículo:

I.- Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviera destinada.

Esta entrega debe hacerla el arrendador en el tiempo convenido; y si no hubiese convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario para la entrega de la cosa.

La entrega de la cosa en este contrato es esencial, debido a que la renta debe ser pagada desde el día en que el arrendatario recibe el bien (artículo 1924 C.C.), hasta el día en que entregue la cosa arrendada (artículo 1927 C.C.).

Por tanto, si no se entrega la cosa, el arrendatario no tiene obligación alguna de pagar la renta.

En cuanto a las pertenencias de la cosa, su entrega debe hacerse en el momento de la entrega de la cosa. Deben encontrarse, tanto la cosa como sus pertenencias, en estado de servir para el uso convenido entre los contratantes o, en su defecto, para el uso que sea de acuerdo a la misma naturaleza de la cosa. Por ejemplo, una casa que es destinada para habitación debe ser entregada con todas sus pertenencias, como lo son los utensilios para la higiene de las personas, debiendo reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario.

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias.

Esta disposición se refiere a que el arrendador tiene la obligación de prestar al arrendatario el bien para el uso convenido, en virtud de que, si no se repara la cosa, puede ser posible de que con el tiempo no sirva para el uso que se le debe dar.



Por ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, se debe mantener la cosa en el mismo estado en que se entrega, de la misma manera que el arrendatario va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente por el uso o goce de la cosa (3).

En cuanto a las mejoras que el arrendatario hace a la cosa, el arrendador debe reembolsarlas cuando éste autorizó a hacerlas y se comprometió a pagarlas, tratándose de mejoras útiles. Si el contrato fue por tiempo indeterminado y el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, se debe dejar transcurrir un lapso de tiempo prudente para que el arrendatario se compense por los gastos hechos debido a las mejoras realizadas a la cosa después de que en el supuesto caso de que el arrendador de por terminado el contrato (artículo 1921 C.C.).

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

Esta es una obligación para el arrendador de no hacer, que de una forma concreta impide al arrendador estorbar el uso que le concedió al arrendatario desde el momento mismo en que se celebró el contrato. Como ejemplo, en

el caso de una finca destinada para habitación, el arrendador no debe entrar ni salir a la hora que desee, ya que rompería con la intimidad familiar que el inquilino debe tener.

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Esta obligación impone al arrendador el deber de garantizar al arrendatario contra actos jurídicos de una tercera persona, es decir, esta obligación impuesta al arrendador que se materializa en el momento en que se perturba el uso o goce pacífico de la cosa por terceros que, basándose en algún derecho que crean tener respecto a la cosa, perturben al inquilino, como lo puede ser una servidumbre, un embargo, o cualquier otro gravámen anterior a la celebración del contrato.

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa.

Esta quinta obligación se encuentra vinculada a la prescrita por el artículo 1914 del Código Civil, que dispone: "El arrendador también estará, aunque no haya pacto expreso, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, si se le privara del uso o goce de la cosa, por

virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador."

De esta disposición inferimos que desde el momento en que procede la evicción, en virtud del mejor derecho de tercero que logra la restitución de la cosa, la responsabilidad del arrendador, es independientemente de la buena fe, ya que ella procede contra el dueño o poseedor legítimo del bien. Así, tenemos que el arrendatario, al ejecutar mejoras útiles y necesarias tomando en cuenta resarcirse a largo plazo es privado de la cosa, antes de obtener el provecho relativo a esas mejoras, está facultado para exigir el importe de ellas al arrendador, a no ser que en una resolución judicial se decrete que el eviccionante las pague.

De los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento, al sufrirlos el arrendatario, se le estarán causando daños y perjuicios que el arrendador está obligado a pagar por ellos.

Otra obligación que el arrendador tiene es que no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso previsto en la fracción III del artículo 1913 que dice:

"A no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables." (artículo 1916 C.C.)

Esta es una obligación impuesta al arrendador de no hacer, que impide al arrendador alterar la forma de la cosa arrendada, o intervenir en el uso legítimo de ella, por que el uso es el derecho que tiene el arrendatario al pagar la renta oportunamente, debido a que la cosa debe usarla y gozarla el inquilino en el estado y bajo las condiciones pactadas al celebrarse el contrato, y por consecuencia, el arrendador está impedido para alterar la forma del bien dado en arrendamiento, con excepción de lo que dispone la fracción III del artículo 1913: "A no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables."

Esta excepción es forzosa, ya que de lo contrario el arrendador no podría cumplir con su obligación de mantener la cosa en condiciones de prestar el uso convenido o el que por su misma naturaleza estuviera destinada.

Finalmente, diremos que otra obligación del arrendador, se basa en el hecho de que en los arrendamientos que hayan durado mas de cinco años, o cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente del pago de la renta, a

que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca (Segundo párrafo del artículo 1949 C.C.).

### 3.5.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Las obligaciones del arrendatario las contempla el artículo 1923, que a la letra dice:

Artículo 1923.- El arrendatario esta obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

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

IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.

V.- A cumplir con las demás obligaciones que le imponga la Ley.

Las obligaciones del arrendatario no sólo se formulan en este artículo, sino que existen algunos más en los que se complementa el artículo 1923, los cuales pasamos a analizarlas:

I.- A satisfacer la renta en el tiempo y la forma convenidos.

Esta obligación del arrendatario es fundamental, porque de esta depende su derecho a seguir usando y gozando de la cosa. El pago de la renta debe ser hecho a precio cierto, lo cual significa que debe ser determinado. El Código Civil determina que si el precio del arrendamiento debiera pagarse en frutos... (artículo 1928 C.C.), lo cual denota que el pago de la renta se puede hacer no solamente en dinero, sino que también se puede hacer el pago en frutos que sean determinables, a satisfacción de ambas partes.

En cuanto al cumplimiento del pago de la renta para las fincas urbanas, el artículo 1953 del Código Civil dice: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos." En cuanto a las fincas rústicas

difiere un poco en cuanto al tiempo para pagar la renta, que será por semestres vencidos (artículo 1955). Respecto al pago del arrendamiento de bienes muebles, el artículo 1963 del Código Civil establece que "Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario." El artículo 1964 dice: "Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario."

Respecto al lugar en el que ha de hacerse el pago, el artículo 1925 dispone que: "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendador."

De la forma de hacerse el pago, la última parte del artículo 1899 es clara, al referir que se debe pagar un precio cierto, es decir, la renta deberá pagarse bajo un monto previamente pactado y en su totalidad, en otras palabras, el pago convenido, si se pactó hacerlo por meses vencidos, se debe pagar lo estipulado, no se puede pagar en forma parcial la renta vencida.

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causan daño a la cosa, existe una presunción de culpa, en virtud de que el arrendatario debe conservar el bien dado en arrendamiento en las mismas condiciones que le fue entregado por el arrendador. Por ser cosa ajena el bien arrendado, debe responder el arrendatario de sus actos dolosos o culposos, ya que el arrendamiento es un contrato bilateral, con derechos y obligaciones para ambas partes.

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

En todo contrato, las partes deben atenerse a lo estipulado en el. Esta obligación del arrendatario debe obedecerse, porque de lo contrario es una causa de rescisión del contrato, al dar un uso diferente a la cosa de lo que se pactó en el contrato, o el que sea de acuerdo a la naturaleza del bien arrendado.



IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.

Esta es una obligación de dar, sujeta a las reglas generales de este tipo de obligaciones. Para restituir el bien arrendado se debe atender a lo dispuesto en el Código Civil por el artículo 1944 que dice: "Si el arrendatario 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 hubiese perecido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable." El artículo 1945 establece: "La Ley presume que el arrendatario que recibió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario."

Esta presunción que hace el Código Civil se basa en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, recibéndola por tanto en buen estado, y de la misma forma deberá restituirla.

Esta restitución de la cosa se encuentra vinculada con la terminación del contrato de arrendamiento, y como contrato de tracto sucesivo, su terminación se encuentra regulada en la Ley, la cual comprende los casos de

terminación por cumplimiento de plazo, de rescisión y nulidad.

V.- A cumplir con las demás obligaciones que le imponga la Ley.

Esta última obligación comprende a las demás que se encuentran en el mismo apartado, las cuales son:

a) A responder en caso de incendio. En este caso, la Ley establece tres diferentes supuestos:

Primero.- Cuando se trata de un arrendador único.

Segundo.- Cuando hay varios arrendadores y;

Tercero.- Cuando el arrendador ocupa parte de la finca arrendada.

El primer supuesto trata del arrendamiento de la cosa a una sola persona, encontrándose previsto en el artículo 1933. En esta hipótesis, el arrendatario en caso de incendio, primeramente es responsable de los deterioros y destrucción total o parcial de la cosa, cuando el incendio fue por culpa o negligencia del inquilino. Pero para obligar

a responder al arrendatario de los deterioros sufridos por la cosa, se debe demostrar que se causó el incendio precisamente por culpa del inquilino, y que por esa culpa se perjudicó o destruyó la cosa.

Tiene el arrendatario tres excepciones para demostrar que no tuvo responsabilidad en el origen del incendio:

1.- Cuando demuestre el arrendatario que el incendio provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción (artículo 1933 C.C.);

2.- Cuando el incendio se comunicó de otra parte, y tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara (artículo 1934 C.C.); y

3.- Cuando el arrendatario prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa (por extensión artículo 1938 C.C.).

Segundo supuesto. Cuando hay varios arrendatarios, se encuentra previsto en el artículo 1935 del Código Civil. En este caso, si no se puede determinar donde comenzó el incendio, todos los arrendatarios son responsables

proporcionalmente a la renta que paguen. En este supuesto, los inquilinos tienen dos excepciones:

I).- Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de alguno de los inquilinos, solamente éste será responsable de pagar los daños ocasionados a la cosa (última parte del artículo 1935 C.C.); y

II).- Si alguno de los arrendatarios prueba que el incendio no pudo comenzar en la parte que ocupa, será en consecuencia eximido de pagar los daños ocasionados por el incendio al bien objeto del contrato de arrendamiento (artículo 1936).

Tercer supuesto. Cuando el arrendador ocupa parte de la finca arrendada, prevista esta situación en el artículo 1935 del Código Civil. En este supuesto, al ocupar el arrendador parte de la finca, responderá también proporcionalmente a la renta que en esa parte fijen peritos. En esta hipótesis, el arrendador sólo tiene una excepción para eximirse de hacerse solidario con sus arrendatarios, prevista en la última parte del artículo 1935, que consiste en probar que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, siendo de esta manera, el único responsable

de la parcial o total destrucción de la finca por el fuego, y en consecuencia, pagará los daños causados.

b).- En el supuesto de que en la finca se vaya a establecer una industria peligrosa, el arrendatario tiene la obligación de asegurarla contra los riesgos probables que pueda ocasionar esa industria, extendiendo el seguro a nombre del arrendador (artículo 1938 C.C.).

c).- La obligación del arrendatario de poner en conocimiento al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada. De esta obligación del arrendatario nace otra, si se contraviene la anterior, esta es que el arrendatario, por su omisión, pagará daños y perjuicios (artículo 1939 C.C.).

d).- La obligación del arrendatario de poner en conocimiento al arrendador la necesidad de hacer reparaciones, prevista esta en el artículo 1949 del Código Civil, tiene dos supuestos, los cuales se pueden presentar:

1.- Que el arrendador haga las reparaciones necesarias, en cuyo caso la renta podrá ser aumentada proporcionalmente a las mismas, mediante avalúo bancario o el

efectuado por peritos designados por el juez (artículo 1949 C.C.).

2.- Que el arrendador no cumpla con su obligación de hacer las reparaciones necesarias, en esta situación, el arrendatario puede ejercitar dos acciones:

PRIMERA.- Rescindir el contrato de arrendamiento, y

SEGUNDA.- Ocurrir ante el tribunal competente, para que obligue al arrendador a cumplir con su obligación (artículo 1941 C.C.).

e).- La obligación del arrendatario de que los deterioros de poca importancia, regularmente causados por el uso que se hace por parte de las personas que ocupan el edificio arreglarlas de su parte.

Esta es una obligación para el arrendatario que consideramos justa, en virtud de que las cosas que tiene una finca para usarlas, se van gastando poco a poco por el uso que se hace de ellas, y al irse deteriorando, la persona que de ellas se sirve debe tratar de restaurarlas o cambiarlas, porque recordemos que precisamente una obligación del arrendatario es mantener la cosa arrendada en el estado que

guardaban al momento de que le entregaron la finca con todos sus accesorios.

### 3.6.- SUBARRENDAMIENTO.

El subarrendamiento lo podemos entender como el arrendamiento que el arrendatario hace de la cosa que se le arrendó, y respecto de esa cosa existen dos contratos de arrendamiento en forma sucesiva.

Para que el arrendatario pueda dar en arrendamiento la finca que a él le ha sido arrendada, necesita tener una autorización expresa por parte del arrendador, ya que "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios." (artículo 1984 C.C.).

En caso de que el arrendatario tuviese una autorización general concedida en el contrato de arrendamiento para subarrendar, seguirá siendo responsable ante el arrendador, como si continuara en el uso o goce de la cosa (artículo 1985 C.C.). Además de la situación del arrendatario frente al arrendador respecto de sus

responsabilidades, el subarrendatario responderá directamente ante el arrendador respecto de todas las obligaciones contraídas con motivo del subarrendamiento (artículo 1986 C.C.).

En otra hipótesis, cuando el arrendador aprueba expresamente el contrato de subarrendamiento, el subarrendatario queda como responsable directo ante el arrendador, porque "Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarrendamiento, el subarrendatario queda subrogado en todos sus derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa." (artículo 1987 C.C.). En este caso, el arrendatario queda desligado de la relación jurídica que guardaba con el arrendador, quedando el subarrendatario subrogado ante el arrendador, con todos los derechos y obligaciones que el arrendatario tenía primeramente, "Por virtud de la autorización expresa para subarrendar a determinada persona, se extingue el contrato de arrendamiento, quedando liberado el arrendatario, salvo convenio expreso en otro sentido." (artículo 1988 C.C.).

De esta situación se infiere que, la relación jurídica que existió respecto de la cosa entre el arrendador y el arrendatario no se modificó, sino que la relación actual



entre el subarrendatario frente al arrendador tiene las mismas obligaciones, términos, plazos, condiciones, forma y lugar de pago. Es por eso que en el Código se habla de subrogación, como un medio por el que se transmite la primera relación jurídica, respecto de la cosa dada en arrendamiento, en cuanto a derechos y obligaciones del subarrendatario frente al arrendador.

Finalmente diremos que, la forma del contrato de subarrendamiento es escrita, en virtud de que "El subarrendamiento debe otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la Ley para el arrendamiento." (artículo 1989 C.C.).

### *3.7.- FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*

De las formas de terminar el contrato de arrendamiento el artículo 1990 del Código Civil los enuncia de la siguiente manera:

Art. 1990.- 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;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión o resolución;

V.- Por confusión;

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

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

VIII.- Por evicción de la cosa en arrendamiento.

A continuación, trataremos de explicar las formas de terminación del contrato de arrendamiento vertidas en el artículo transcrito anteriormente:

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 vencimiento del plazo es la causa natural de terminación del contrato de arrendamiento, debido al carácter temporal de este contrato (artículo 1899 C.C.), y por haber fenecido el plazo fijado por las partes en el contrato.

Al vencer el plazo otorgado en el contrato, opera la terminación de pleno derecho, sin necesidad de dar aviso o notificar al arrendatario para dar por concluido el contrato (artículo 1991 C.C.).

Cuando las partes han celebrado un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, o no han señalado plazo de duración, cualquiera de las partes pueden darlo por concluido mediante aviso a la otra parte dado con tres meses de anticipación si el predio es urbano, y de un año si el predio es rústico (artículo 1982 C.C.).

El vencimiento del plazo de duración del contrato pone fin al arrendamiento, sin embargo, cuando el contrato se prorroga no le pone fin. Para que esta prórroga opere es menester que se reúnan dos requisitos:

Primero, debe estar el arrendatario al corriente en el pago de la renta; y segundo debe notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar al término

de su vencimiento, esto de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil en su artículo 1992, que a la letra dice: " En los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente del pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año el contrato. Para ese fin, el arrendatario debe notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar al término de su vencimiento..."

Lo dispuesto en el anterior precepto, es aplicable a los arrendamientos por tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos a que se refiere el artículo 1992 (artículo 1993 C.C.).

En el supuesto de que hubiese terminado el contrato y su prórroga, si el arrendatario sigue en el uso o goce de la cosa sin oposición, y esta fuere rústica, el contrato se entenderá renovado por otro año (artículo 1995 C.C.); si la cosa fuere urbana el arrendamiento seguirá por tiempo indefinido, en ambos casos el arrendatario debe pagar la renta correspondiente al tiempo que exceda al del contrato, y en estos casos, ya no habrá nueva prórroga (artículo 1996 C.C.). Asimismo, "Cuando haya prórroga voluntaria en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los

artículos 1995 y 1996, cesan las obligaciones contraídas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario." (artículo 1998 C.C.).

En los artículos 1995, 1996 y 1998, encontramos lo que se denomina como la tácita reconducción, la cual es "La prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta. En la tácita reconducción existe pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma en término fijo o en término voluntario si se tratare de una finca urbana, o bien, se entenderá renovado el contrato por un año mas, si el predio fuere rústico." (4)

Ahora bien, la posición del arrendador es fundamental para la prórroga, así, Ramón Sánchez Medal dice que "Ante la petición de prórroga del arrendatario, el arrendador puede optar por cualquiera de estos tres caminos: o allanarse simplemente, pero sin firmar un nuevo contrato

dejando transcurrir el año de prórroga; o bien, allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago de un aumento; o bien, oponerse a la citada petición." (5)

El allanarse, dejando transcurrir sólo el año de prórroga, sin firmar un nuevo contrato, implica a nuestra forma de ver una aceptación por parte del arrendador de seguir con el arrendamiento en las mismas condiciones, términos y plazos pactados con anterioridad, beneficiando en consecuencia al arrendatario, ya que no pagará un aumento de renta, ni saldrá de la finca arrendada.

Allanarse el arrendador a la petición de prórroga con la exigencia de pagar un incremento en la renta implica firmar un nuevo contrato de arrendamiento, en el que se estipule el incremento a la renta, aumento que va a ser en proporción al incremento del salario mínimo (artículo 1992 C.C.).

En cuanto a lo oposición a la petición de prórroga por parte del arrendador, la puede hacer valer éste en virtud de dos excepciones que la Ley contempla en el segundo párrafo del artículo 1992 que dice: " Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que vayan a ocupar el inmueble para su propio

uso, o de su cónyuge o parientes en primer grado. También quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios que pretendan reconstruir la finca cuando ésta amenaza ruina o que pretendan hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor del veinticinco por ciento de su valor comercial, previa la aprobación de la obra por la oficina respectiva."

La oposición a la prórroga debe hacerla valer el arrendador dentro del término de treinta días, de acuerdo a las reglas fijadas para ello en la Ley (artículo 1997 C.C.).

Para que se puedan hacer valer las excepciones de oposición a la prórroga, es necesario que el arrendador notifique judicialmente al arrendatario, ante notario o testigos, con sesenta días de anticipación el vencimiento del contrato, haciéndole saber su propósito de ocupar la casa, cultivar la finca o hacer su reconstrucción (artículo 1994 C.C.).

Se puede dar la situación de que el arrendador utilice estas excepciones para que el arrendatario no siga usando la cosa arrendada, pero en este caso, el arrendatario puede demandar al arrendador en virtud de que se le han ocasionado daños y perjuicios al privarlo de la prórroga concedida en la Ley (segundo párrafo del artículo 1994 C.C.).

Por último, las disposiciones contenidas en el artículo 1992 es aplicable tanto a los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, como a los de tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que, por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos referidos en el artículo 1982 (artículo 1993 C.C.).

II.- Por convenio expreso.- Este supuesto de terminación del contrato de arrendamiento se basa en el mutuo consentimiento de las partes para terminar con la relación jurídica que los unía, por virtud del contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad en el que se manifestaba la intención de las partes de terminar con el contrato en determinado lapso de tiempo.

III.- Por nulidad. La nulidad del contrato de arrendamiento puede decretarse en base a diversas causas, tales como vicios del consentimiento (artículo 1282 C.C.); "La falta de forma establecida por la Ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produzca la nulidad relativa del acto." (artículo 1719 C.C.). La forma escrita es importante para los contratos de



arrendamiento, ya que como lo señala el artículo 1908 del Código Civil, se deben celebrar por escrito.

Otra causa de nulidad en los contratos de arrendamiento es el hecho de haberse celebrado el contrato por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la cosa arrendada estuviera hipotecada (artículo 2409 C.C.). También el contrato de arrendamiento se encuentra afectado de nulidad por el hecho de que la cosa pertenezca a varios condueños, y haya sido dada en arrendamiento por uno de ellos sin el consentimiento de la mayoría de los copropietarios (artículos 939 y 1905 C.C.).

IV.- Por rescisión o resolución. El arrendamiento es un contrato que conlleva derechos y obligaciones para el arrendador y para el arrendatario, en tal virtud, el incumplimiento de dichas obligaciones de una de las partes causan la rescisión del contrato. A continuación, daremos las causas que pueden originar la rescisión por parte del arrendador y del arrendatario:

De las obligaciones que el arrendador tiene son tres las que causan rescisión en virtud de la inobservancia de tales obligaciones, y estas son causa para que el arrendatario pida la rescisión del contrato de arrendamiento:

1.- El incumplimiento del arrendador a su obligación de hacer las reparaciones necesarias después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por el arrendatario (artículo 1940 C.C.). El incumplimiento a esta obligación da opción al inquilino de rescindir el contrato, o acudir ante el tribunal competente para que estreeche al arrendador a cumplir con su obligación (artículo 1941 C.C.).

2.- La imposibilidad del arrendador de cumplir con su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos en que el inquilino se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor (artículos 1929 y 1930 C.C.); por causa de evicción de la cosa arrendada (artículo 1932 C.C.); por estarse efectuando reparaciones en la cosa arrendada (artículo 1947 C.C.), en este supuesto, el derecho del arrendatario de pedir la rescisión del contrato procede cuando la pérdida parcial o total del uso dura más de dos meses (artículos 1929, 1930, 1947 y 2000 C.C.).

3.- Si el arrendador se opone sin motivo justificado al subarriendo que el arrendatario pretenda hacer de la finca dada en arrendamiento (artículo 2002 C.C.).

De las obligaciones que el arrendatario tiene son cinco, de las cuales el arrendador puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento por virtud de su inobservancia (artículo 1999 C.C.):

a).- Por falta de pago de la renta en el término y forma convenidos (fracción I del artículo 1999 C.C.). Esta es una obligación que el arrendatario tiene debido a la contraprestación que da el arrendador del uso y goce de la cosa, por ello debe cumplir con el pago de la renta (fracción I del artículo 1923 C.C.), por tanto, el incumplimiento a esta obligación genera en contra del arrendatario la rescisión del contrato, debido a su falta de pago de rentas. En el caso de fincas urbanas es necesario para pedir la rescisión que el arrendatario deje de pagar dos mensualidades consecutivas.

b).- Por usarse la cosa en forma diferente a la convenida, o de la que sea conforme a la naturaleza misma de la cosa (fracción II del artículo 1999, y fracción III del artículo 1923 C.C.).

c).- Por subarrendar la cosa sin consentimiento del arrendador (artículos 1984 y fracción III del artículo 1999 C.C.).

d).- Cuando el arrendatario, sin consentimiento del arrendador cede sus derechos (artículo 1984 C.C.). Esta causa de rescisión procede de la misma forma en que procede el caso de subarrendamiento, ya que sin consentimiento del dueño de la casa, es decir, del arrendador, no se pueden hacer actos o hechos que pudiesen perjudicar el patrimonio de otra persona.

e).- Esta causa de rescisión es muy especial, ya que en estos tiempos actuales es difícil de darse, y que es cuando el arrendatario, sin el consentimiento del dueño de la finca hace excavaciones en la cosa arrendada para buscar tesoros (artículo 875 C.C.).

V.- Por confusión. La confusión se origina cuando la calidad de acreedor y deudor se reúnen en la misma persona (artículo 1697 C.C.). Para ejemplificar que es la confusión, daremos un ejemplo que nos puede ilustrar mejor acerca de esta causa de terminación del contrato de arrendamiento:

Pedro es arrendador de Pablo, fallece Pedro, se abre su testamento y nos encontramos con que designó como heredero de la finca arrendada a Pablo. En esta hipótesis, Pablo se convierte en arrendador de él mismo en el momento en que se produce la adjudicación del bien heredado, consumándose la confusión de la calidad que tenía de

arrendatario de Pedro, y de heredero de éste, por lo cual se extingue la obligación de pago de rentas por parte de Pablo, ya que sería ilógico que él mismo se pagara renta de un bien que le pertenece.

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor. La pérdida o destrucción total de la cosa de por devenir actos de la naturaleza que el hombre no puede prever, por ejemplo un sismo, inundación, etc., en estos supuestos, es difícil que si la cosa arrendada se destruye el arrendatario pueda seguir usando o gozando de la finca, por tanto, en razón de tales eventos el contrato de arrendamiento termina.

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública. En esta hipótesis, al expropiarse la finca arrendada, es notorio que el arrendador no podrá seguir cobrando la renta al perder sus derechos de la misma, al igual que el arrendatario tendrá que salir del bien expropiado. Por ello, el vínculo jurídico que unía a las dos partes contratantes desaparece, en consecuencia, sus obligaciones y derechos también, terminando el contrato de arrendamiento.

VIII.- Por evicción de la cosa en arrendamiento.

Esta causa de terminación del contrato de arrendamiento opera en virtud de que el arrendador no puede cumplir con su obligación de mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa por causa de la evicción (artículo 1932 C.C.). Si este impedimento dura mas de dos meses se puede pedir la terminación del contrato (artículo 1929 C.C.). En el caso de evicción, si el arrendador procedió de mala fe, responderá de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario (artículo 1932 C.C.).

## CITAS BIBLIOGRÁFICAS

### CAPÍTULO III.

- 1.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, tomo cuarto, Contratos, vigesima primera edición, editorial Porrúa, México 1987, p. 230.
- 2.- Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, novena edición, editorial Porrúa, México 1988, p. 229.
- 3.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, contratos, Op. Cit., p. 243.
- 4.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Op. Cit., p. 263 y 264.
- 5.- Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, Op. Cit., p. 268.

**CAPITULO IV**

**EL JUICIO DE DESAHUCIO**



## *CAPITULO IV*

### *EL JUICIO DE DESAHUCIO.*

#### *4.1.- CONCEPTO DE DESAHUCIO.*

Carlos Arellano García explica que 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 del pago de las rentas previstas legalmente pudiendose llegar al lanzamiento." (1)

De la anterior definición inferimos que el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en que el arrendatario le pague la renta, y decide expulsarlo del bien arrendado. Por otra parte, el concepto de desahucio de Carlos Arellano contiene cinco elementos en su acepción muy importantes que son:

1.- Que el proceso de desahucio lo contempla como un juicio especial, sustentándose en su posición en que se trata de un proceso judicial en el que el arrendador debe acudir al órgano jurisdiccional, para que obligue al arrendatario a desocupar la finca arrendada, además de que a

su juicio tiene características propias que lo hacen diferente al juicio ordinario civil.

2.- El arrendador ejercita el derecho de acción. En el juicio de desahucio el arrendatario no puede ser actor, ni puede reconvenir al arrendador en su carácter de actor, porque éste lo que busca es proteger sus derechos en cuanto a la cosa arrendada, por tanto, se puede decir que el actor (quien siempre será el arrendador) tiene el monopolio de la acción.

3.- La pretensión de obtener la desocupación por el inquilino del inmueble arrendado. El obtener la desocupación del inmueble arrendado es una mera pretensión por parte del actor, debido a que existen varios supuestos que pueden frustrar la desocupación del inmueble, estas son:

a).- Cuando el inquilino demuestra haber pagado las rentas.

b).- Si el arrendatario demuestra en la contestación a la demanda de desahucio alguna de sus excepciones de fondo o de forma que pueden ser perentorias o dilatorias.

c).- Cuando el inquilino demuestra haber consignado las rentas en las que el arrendador fundó su acción.

d).- Si el arrendatario paga antes de ser lanzado, en cumplimiento a la ejecución de la sentencia.

e).- Cuando el inquilino desocupa voluntariamente el bien arrendado antes de la ejecución de la sentencia.

4.- Por falta de pago de rentas previstas legalmente. En nuestro derecho, el juicio de desahucio tiene como motivo fundatorio de la demanda la falta de pago de rentas, acordes a lo previsto en la Ley. La desocupación de la cosa arrendada por otra causa que no sea la falta de pago de rentas no es motivo suficiente para interponer el juicio de desahucio, tales como la terminación del plazo convenido en el contrato, o la terminación del contrato por convenio expreso de las partes.

5.- Se puede llegar hasta el lanzamiento. El lanzamiento es la salida del inquilino de manera forzosa, en una diligencia en la que se obliga judicialmente al inquilino a salir de la localidad arrendada, incluso utilizando la fuerza pública si es necesario. Sin embargo, el lanzamiento

se puede o no se puede dar, ya que dictada la sentencia de desahucio, y antes del lanzamiento, el inquilino puede pagar, y con ello evitar ser desalojado, o en su defecto, puede desocupar el bien arrendado voluntariamente, para no llegar al extremo del lanzamiento, con todas las consecuencias económicas y morales que implica un suceso de esta magnitud.

Es conveniente precisar que la terminación de un contrato de arrendamiento, la rescisión de un contrato de arrendamiento y el desahucio son instituciones jurídicas diferentes, pues el desahucio se encuentra íntimamente vinculado con la falta de pago de rentas.

El juicio de desahucio tiene ciertas características que le hacen diferentes a otros tipos de procesos. Carlos Arellano García establece cuatro, estas son las siguientes:

I.- Se trata de un juicio especial, pues tiene una tramitación singular, que le hace diferente al juicio ordinario civil.

II.- Pertenece al género de los juicios ejecutivos, pues se inicia con prevenciones y requerimientos que afectan

la esfera jurídica del arrendatario antes de la sentencia, pudiendo llegar al embargo de bienes.

III.- Es un proceso de tramitación expedita, debido a la brevedad de los plazos, y a la rapidez con la que se desenvuelve.

IV.- Se considera un juicio de cognición limitada, es decir, es un proceso en el que se da a conocer una cuestión en la que se plantea en los términos legales establecidos ante un tribunal, pues todo gira alrededor de la presunta falta de pago de rentas, además de que 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 la falta de pago de rentas. (2)

#### *4.1.1.- TERMINOS AFINES AL CONCEPTO DE DESAHUCIO.*

Existen ciertas expresiones que, entre sí, tienen mucha similitud en sus acepciones como desalojo, desocupación y lanzamiento, con respecto del término desahucio.

La expresión desalojo es la acción y efecto del verbo desalojar, que significa "hacer salir de un lugar a una

persona o cosa", esta palabra no es correcta para utilizarla como sinónimo de desahucio, porque no alude directamente al arrendatario. (3)

Desocupación es similar a desalojo, pues es "sacar lo que hay adentro de alguna cosa o desembarazar un lugar, dejarlo libre y sin impedimento", al igual que la expresión desalojo, no hace alusión al arrendatario. (4)

El vocablo lanzamiento es el "periodo de ejecución del juicio de desahucio en el que el órgano jurisdiccional procede a la desocupación del local o terreno arrendado, en caso de que el arrendatario no preste el debido acatamiento a la sentencia que le condena." (5)

Este último vocablo tampoco lo podemos considerar como sinónimo de desahucio, pues de lo que podemos inferir de la anterior definición es que lanzamiento es la ejecución de la sentencia en el juicio de desahucio, ya que ésta como los otros vocablos tienen una aplicación singular para cada caso.

Finalmente diremos que, en el desahucio la obligación del inquilino de salir de la localidad arrendada se decreta en la sentencia, la que el arrendatario puede cumplir voluntariamente sin la necesidad de mediar la fuerza

judicial, sin llegar al lanzamiento. Por tanto, no en todo desahucio hay lanzamiento, porque éste es la diligencia que implica el cumplimiento forzoso de la obligación de desocupar la finca arrendada cuando en el juicio de desahucio se ha obtenido sentencia favorable al arrendador.

#### 4.2.- LA DEMANDA DE DESAHUCIO.

En el juicio de desahucio, la demanda en la que se solicita la desocupación del bien arrendado debe fundarse en la falta del pago de dos o mas mensualidades de la renta pactada por las partes contratantes.

El escrito de demanda debe presentarse junto con el contrato escrito celebrado por las partes. Al presentar la demanda con el contrato en el tribunal competente, le recaerá el auto inicial, en el que generalmente se ordena lo siguiente:

El juez ordena que por conducto del Actuario se requiera al arrendatario, para que en el momento de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y si no lo hace, prevenga al inquilino para que desocupe la localidad arrendada dentro de alguno se los siguientes términos:

treinta días si la finca sirve para habitación, de cuarenta si es para giro mercantil o industrial y de noventa si la finca fuere rústica; apercibiendo al inquilino que de no desocupar la finca al expirar el término legal, será girada una orden de lanzamiento a costa de él mismo si no efectúa la desocupación, por último, se le emplazará para que ocurra dentro del término de nueve días ante el juez para que oponga las excepciones y defensas que tuviese.

#### 4.2.1.- ENPLAZAMIENTO.

En cumplimiento a lo ordenado por el juez el actuario requerirá al arrendatario para que justifique con el o los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, durante esta diligencia se pueden dar cuatro situaciones, que son:

1.- En la diligencia el arrendatario justifica estar al corriente en el pago de las rentas. En esta hipótesis, se ordena dar vista al actor para que en el término de tres días las objete o las reconozca; si no las objeta se dará por concluido el juicio; si las objeta se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, la cual se verificará dentro de los ocho días siguientes a la interposición de excepciones.



2.- En la diligencia el inquilino exhibe copia certificada por un juzgado, de escritos de ofrecimiento de pago, a los que acompañe los certificados de depósito respectivos. En este supuesto la diligencia se suspende, asentando el actuario esta circunstancia en autos, agregando las justificantes presentadas por el arrendatario para dar cuenta al tribunal, para posteriormente pedir por oficio al juzgado en el que se encuentren los originales, así como los certificados. Después de recibidos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán al arrendador los certificados de depósito debidamente endosados a cambio de los recibos correspondientes.

3.- En la diligencia el arrendatario exhibe el importe de las rentas. En esta hipótesis se ordena entregar al actor el importe de las rentas a cambio de los recibos correspondientes, dando por concluido el proceso.

4.- En la diligencia el arrendatario no acredita estar al corriente en el pago de las rentas. En este supuesto, el actuario prevendrá al inquilino para que desocupe la finca arrendada dentro de un término de treinta días si la finca sirve para habitación, de cuarenta si sirve para giro industrial o mercantil, y de noventa si es rústica; asimismo, el actuario le apercibirá de que en caso de no

desocupar la finca arrendada será lanzado a su costa, por último lo emplazará para que en un término de nueve días ocurra al juzgado a oponer sus excepciones.

#### 4.2.2.- EXCEPCIONES DEL INQUILINO.

Dentro de las excepciones que el inquilino tiene, puede hacer valer las siguientes:

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, así como la exhibición de recibos de pago en la diligencia de requerimiento o dentro de los nueve días siguientes al emplazamiento.

Si el arrendatario opone otras excepciones, se mandará dar vista de ellas al actor, citándose para la audiencia de pruebas y alegatos, la que tendrá verificativo dentro de los ocho días siguientes, antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

En el Código Civil se prevé cuatro excepciones, que aunque no lo diga expresamente el Código lo son, para no pagar la renta:

a).- El impedimento al inquilino del uso total de la localidad arrendada por caso fortuito o fuerza mayor artículo 1929 C.C.).

b).- Si el impedimento de uso es parcial, el inquilino puede pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos (artículo 1930 C.C.).

c).- Impedimento del uso del predio proveniente de la evicción (artículo 1932 C.C.).

d).- Pérdida del uso total o parcial del predio arrendado, en el cual el arrendatario tiene el derecho a no pagar el precio del arrendamiento o a solicitar la reducción del precio (artículo 1947 C.C.).

Finalmente diremos que, no toda clase de excepciones son procedentes, como la excepción de compensación al inquilino por mejoras hechas al bien arrendado; las excepciones de no pagar la renta si no se apoyan en sus respectivas pruebas y; las excepciones diversas para no pagar la renta a las que previenen los artículos 1929, 1930, 1932 y 1947 del Código Civil para el Estado de Guanajuato mencionados anteriormente en las excepciones para no pagar la renta.

#### 4.2.3.- SENTENCIA.

La sentencia siempre afecta a una de las partes, sea el actor o el demandado, beneficiando en consecuencia a la otra parte.

Será favorable al demandado (arrendatario) cuando el juez declare que proceden las excepciones que se hicieron valer, dando por terminada la providencia de lanzamiento, negando por ende el desahucio.

Así, la sentencia decretará el desahucio cuando no se hayan interpuesto excepciones, ni se haya pagado, ni acreditado el pago de rentas, ni cuando no haya habido consignación de pago de rentas en otro juzgado, o cuando las excepciones que se hayan hecho valer sean declaradas improcedentes, señalando el plazo para la desocupación del inmueble arrendado.

Esta sentencia dictada en el juicio de desahucio es apelable en el efecto devolutivo cuando se decreta el desahucio; en caso de que lo niegue es apelable en ambos efectos, en el devolutivo y en el suspensivo.

#### 4.2.4.- LANZAMIENTO Y EMBARGO DE BIENES.

Notificada la sentencia en forma personal decretando el lanzamiento del arrendatario de la finca, y la resolución que decreta su ejecución, y fenecido el término para la desocupación, se puede llevar a cabo la diligencia de lanzamiento por conducto del actuario, practicándola de la siguiente forma:

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado, o en su defecto con cualquier persona de la familia, sirvientes, portero (en el caso de vecindad), o vecinos. En caso de que la localidad arrendada estuviera cerrada se procederá a la ruptura de cerraduras en caso de ser necesario. Los bienes que se encuentren dentro serán clasificadas en inventario y enviadas al local designado por la autoridad cuando no haya personas que las recoja, dejando en autos constancia de esto.

En cuanto al embargo de bienes, el actor debe solicitarlo en el escrito inicial de demanda expresando que es con el objeto de garantizar el pago de las rentas, gastos y costas del juicio, así como los intereses. En tal caso se puede decretar el embargo desde el auto inicial, en tal virtud, se pueden presentar dos situaciones al momento de la diligencia de requerimiento de pago de rentas;

Primero: En la diligencia de requerimiento de pago de rentas se embargan bienes suficientes para cubrir las prestaciones reclamadas por el actor, depositándolas en el lugar y con la persona que designe el actor.

Segunda: El embargo no se practicó en el momento de la diligencia de requerimiento de pago de rentas. El embargo puede practicarse al ejecutarse la diligencia de lanzamiento.

En ambos casos, si el demandado no hace el pago de las prestaciones reclamadas por el actor se rematarán en el mismo juicio de desahucio, siendo por tanto, innecesario promover un juicio sobre pago de pesos. En caso de que el arrendatario haga el pago de las rentas adeudadas y demás anexas legales, se libera de su obligación, levantándose en consecuencia el embargo trabado sobre sus bienes.

#### *4.3.- PROBLEMÁTICA SOBRE EL JUICIO DE DESAHUCIO.*

El juicio de desahucio, como ya hemos dicho, se sustenta en el incumplimiento por parte del arrendatario del pago de rentas, y lo que se busca con este juicio es la desocupación del inmueble arrendado, y en caso de que al finalizar el juicio de desahucio el juez condene a la

desocupación de la finca arrendada, se podrá llegar hasta el lanzamiento del inquilino junto con sus pertenencias del inmueble arrendado, devolviendo en el acto la posesión material de la finca al arrendador.

Ahora bien, en nuestra Ley adjetiva hemos detectado que no se encuentran disposiciones que regulen el procedimiento del juicio de desahucio, en las cuales se encuentren normas que establezcan la forma en la que se procederá en la diligencia de requerimiento de pago de rentas, así como términos, excepciones, audiencia de pruebas y alegatos, ejecución de la sentencia, embargo y remate de bienes.

Es por ello que en este rubro tenemos que acudir a otras leyes como las del Distrito Federal para saber la forma en la que se ha de proceder para llevar a cabo el planteamiento de la demanda de desahucio y todos los demás actos judiciales y de las partes durante el procedimiento.

Precisamente la falta de legislación en este rubro es la que nos hace pensar en la necesidad de que en nuestro Estado de Guanajuato exista un procedimiento, una forma de llevar a cabo los actos judiciales y de las partes dentro del juicio de desahucio.

Nos inclinamos a pensar que al regular en materia de procedimiento el juicio de desahucio tendremos un Código de Procedimientos Civiles completo y acorde a las necesidades de las personas que se dedican a arrendar sus propiedades, debido a la falta de responsabilidad de algunas personas que arriendan locales para vivienda o para comercio, o para industria, que no tienen el mínimo interés en cumplir con una de las obligaciones mas importante que tienen y que precisamente es hacer el pago de la renta en el tiempo y forma convenida.

El legislar en alguna materia es importante, porque las leyes son el medio por el cual las personas se sienten seguras al realizar cualquier tipo de contrato; seria para el arrendador el medio legal que le diera confianza al arrendar sus propiedades, ademas de crear una conciencia mas profunda en los arrendatarios para que cumplan con su obligación de pagar oportunamente la renta, que a final de cuentas constituye la contraprestación para usar y disfrutar de un bien propiedad de otra persona.

Por todo lo expresado anteriormente consideramos de suma importancia que exista en el Estado el procedimiento a seguir para promover, basados en nuestra legislación propia, el juicio de desahucio, el cual pensamos que debe encontrarse



contenido en el Libro Quinto, dentro del Título Único, Capítulo Quinto del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, para quedar de la siguiente forma:

*4.4.- PROPUESTA DE REGULACIÓN.*

LIBRO QUINTO

DEL PROCEDIMIENTO SUMARIO

TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Art. 745.- Se tramitarán en la vía sumaria:

a).- Los juicios de rectificación de actas del estado civil;

b).- La consignación ordenada por el artículo 1592 del Código Civil;

c).- La cancelación de inscripciones de las hipotecas en el caso previsto por el artículo 2533 del Código Civil; y

d).- El juicio sumario de desahucio.

## CAPÍTULO V

### DEL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO

Art. 763.- Procede el juicio de desahucio para los casos que entre las partes medie contrato de arrendamiento en términos del artículo 1908 del Código Civil, sobre bienes inmuebles.

Art. 764.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, y se acompañará con el contrato escrito del contrato de arrendamiento.

Art. 765.- Toda demanda que se presente sin el requisito del que habla el artículo 1908 del Código Civil, será desechada de plano.

Art. 766.- Presentada la demanda, el juez ordenará que se haga el requerimiento al arrendatario, para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas, si no lo hiciese se le prevenga para que desocupe la finca dentro de 45 días naturales si la finca fuere destinada para habitación, o dentro de 90 días naturales si el destino de la finca fuere comercial, o dentro de 100 días naturales si fuere industrial, o dentro de 120 días naturales si la finca fuere rústica, comenzándose a computar los días a partir del día siguiente al en que surta efectos el emplazamiento.

Art. 767.- Hecho el requerimiento de pago, y no estando al corriente en el pago de las rentas, se le emplazará al arrendatario para que dentro de cinco días oponga excepciones.

Art. 768.- Si el arrendatario o su representante, en el acto de la diligencia de requerimiento y emplazamiento exhibieren los recibos correspondientes a las rentas reclamadas en la demanda, estas deberán ser entregadas al ministro ejecutor, quien dará constancia de ello para depositarlos en el secreto del juzgado por un lapso de cinco días, a fin de que el arrendador pueda verificar la veracidad de los mismos.

En los términos del párrafo anterior de este artículo, si el arrendador o su representante no objetaran los recibos dentro de un plazo de cinco días, se tendrán por auténticos los documentos, y en consecuencia, por hecho el pago, quedando sin sustancia el juicio materia del desahucio.

Si el recibo fuere objetado, se tendrá por opuesta la excepción de pago y se seguirá el trámite del procedimiento conforme a los artículos precedentes.

Art. 769.- Los beneficios concedidos por los plazos para la desocupación y entrega del inmueble objeto del arrendamiento no serán renunciables.

Art. 770.- Para el caso de que el arrendatario oponga excepciones, el juicio se abrirá a prueba por diez días, celebrándose la audiencia final al día siguiente del último día de prueba, debiendo dictar sentencia el juez dentro de los cinco días siguiente a dicha audiencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación.

Art. 771.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, pudiendo ejecutarse a pedimento del arrendador o su representante mediante el otorgamiento de fianza para el resarcimiento de posibles daños y perjuicios; la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

Art. 772.- Cuando la sentencia decrete el desahucio, se hará el cómputo preciso de los días, de acuerdo a los plazos fijados en el artículo 766.

Art. 773.- La diligencia de desahucio y lanzamiento se entenderá con el ejecutado o cualquier persona que habite la casa. Para el caso de que nadie se encontrare dentro del inmueble materia de la diligencia, la misma podrá entenderse con cualquier persona.

Art. 774.- A pedimento de la parte actora, podrá decretarse embargo de bienes propiedad del arrendatario, que sean bastantes para cubrir las mensualidades vencidas sin necesidad de otorgar garantía, por el monto de las rentas vencidas.

*CITAS BIBLIOGRÁFICAS*

*CAPÍTULO IV.*

- 1.- Arellano García Carlos, Procedimientos Civiles Especiales, editorial Porrúa, México 1987, p. 46.
- 2.- Arellano García Carlos, Procedimientos Civiles Especiales, Op. Cit., p. 47 y 48.
- 3.- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, tomo cuarto, editado por Reader's Digest de México, S.A. de C.V., México 1991, p. 1081.
- 4.- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Op. Cit., p. 1101.
- 5.- De Pina Rafael, De Pina Vara Rafael, Diccionario de Derecho, decimo quinta edición, editorial Porrúa, México 1988, p. 331.

## CONCLUSIONES

1.- El proceso debemos entenderlo como un todo, en el cual se desenvuelve la actividad de las partes y de los terceros ajenos a la relación sustancial, por tanto el procedimiento se desenvuelve dentro del proceso y no debemos confundir estos términos, ya que su conceptualización es diferente.

2.- Las partes, dentro de todo proceso juegan un papel importante debido a que un proceso sin actor no es un proceso, sin embargo, como ya dijimos en su oportunidad, existen verdaderos procesos en los cuales no existe un demandado, como lo es el caso de las Diligencias de Información Ad Perpetuum.

3.- Las partes, para poder acudir ante un tribunal, es necesario que tengan capacidad de ejercicio o jurídica para poder asumir a nombre propio o ajeno la responsabilidad en la conducción de un proceso.

4.- En cuanto a la legitimación, hablando procesalmente, solo se debe reconocer al sujeto que afirma tener la titularidad de un derecho, o afirma tener un interés legítimo comprobando por los medios a su disposición la

existencia de ese derecho para que, en consecuencia, se le legitime dentro de un proceso.

5.- No solamente se debe de representar a las personas consideradas legalmente incapaces, sino tambien a los entes colectivos o personas morales y a las personas que, siendo jurídicamente capaces, en virtud de un contrato o convenio entre representado y representante.

6.- La demanda, como primer acto incoador del proceso, debe presentarse ante el tribunal competente con todos los requisitos que las leyes piden, precisando de manera clara lo que se pide, y fundamentándose en la Ley para que proceda, ya que de seguir con estos lineamientos, se tendrá mayor oportunidad de ganar un pleito judicial, y los abogados, como conocedores profundos de la Ley y de la técnica jurídica deben de aplicarse para tener un mejor desempeño en sus funciones.

7.- En la historia del derecho en nuestro país se ha visto que muchas veces sus legislaciones no son completas para prever todos los actos jurídicos que se desenvuelven, es por ello que en los primeros años de su independencia se tenían que aplicar leyes de otro país, que en nuestro caso eran las que regían en España, como la Recopilación de



Castilla, el Ordenamiento Real, el Fuero Juzgo, y el Código de las Partidas.

8.- Consideramos que la Ley Federal de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento, debe aplicarse en el resto de la República y no solo en el Distrito Federal, porque de esa manera, las personas que no tienen los medios suficientes a su alcance, podrán defenderse mejor de los abusos de personas sin escrúpulos y para que haya una mayor equidad entre las partes.

9.- Asimismo, se debe de legislar un decreto de Protección al inquilino que contenga normas adecuadas que no sobreprotejan a los arrendatarios para que las personas que se dedican a arrendar sus propiedades tengan también medios para defenderse de los abusos de inquilinos que no tienen conciencia.

10.- El contrato de arrendamiento es muy importante dentro de nuestro derecho, por ello se debe vigilar que las disposiciones contenidas en el Código Civil sean cada día acordes con las necesidades que se tienen dentro de un marco de modernidad jurídica.

11.- Actualmente, el contrato de arrendamiento no solo versa sobre bienes inmuebles, o bienes muebles con un valor alto, tambien existen contratos de arrendamiento respecto de bienes muebles con un valor bajo, como es el caso del arrendamiento que se hace de los discos compactos o de las cintas de video, y dadas las circunstancias actuales, todo contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito.

12.- Dentro del contrato de arrendamiento las partes deben de ajustarse a lo estipulado en el contrato, sus clausulas deben ser claras, de tal manera que no exista confusión, para que tanto el arrendador como el arrendatario cumplan con sus respectivas obligaciones.

13.- La terminación de un contrato de arrendamiento, la rescisión del contrato de arrendamiento y el desahucio son instituciones jurídicas completamente diferentes, porque el desahucio se encuentra intimamente vinculado con la falta de pago de rentas, es por eso que el juicio de desahucio no se debe iniciar si en lo que se funda el actor o su representante no es la falta de pago de rentas, y en consecuencia, el juez que conozca del asunto debe desechar de plano el desahucio cuando se funde en la terminación o rescisión del contrato de arrendamiento.

14.- Opinamos que el juicio de desahucio no se debe tramitar en la vía especial, sino en la vía sumaria debido a lo corto de los plazos que debe tener el procedimiento, estamos de acuerdo en que pertenece al género de los juicios ejecutivos, porque se inicia con prevenciones y requerimientos que afectan la esfera jurídica del demandado, sin embargo, no es un juicio ejecutivo, es un juicio con características propias que debe tener un procedimiento propio.

15.- El concepto de desahucio no debe confundirse con otros términos afines, ya que cada uno tiene diferentes acepciones que los distinguen claramente uno de otro.

16.- Finalmente, diremos que la regulación del juicio de desahucio es sumamente necesaria en nuestra legislación, ya que de ella depende que nuestro procedimiento sea cada día mas completo, para que las personas que se dedican a arrendar tengan confianza plena en nuestras leyes y para que los arrendatarios sean concientes de sus obligaciones pagando oportunamente la renta.

*BIBLIOGRAFIA.*

*I.- TEXTOS.*

- 1.- Alcalá Zamora y Castillo Niceto, Proceso, Autocomposición y Autodefensa, segunda edición, UNAM, México 1970.
- 2.- Almagro Nosete José, Gimeno Sendra Vicente, Cortés Domínguez Valentín, Moreno Catena Victor, Derecho Procesal, tomo I, volumen I, Parte General, Proceso Civil, cuarta edición, Tirant Lo Blanch, Valencia 1989.
- 3.- Arellano García Carlos, Procedimientos Civiles Especiales, editorial Porrúa, México 1987.
- 4.- Sacre Aldo, Teoría General del Proceso, tomo III, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires 1991.
- 5.- Becerra Bautista José, El Proceso Civil en México duodécima edición, editorial Porrúa, México 1988.
- 6.- Carnelutti Francesco, Sistema de Derecho Procesal Civil, tomo I, UTEHA, Buenos Aires 1944.
- 7.- Davis Ehandía Hernando, Compendio de Derecho Procesal, Tomo I, Teoría General del Proceso, cuarta edición, editorial ABC, Bogotá 1974.
- 8.- De Pina Rafael, Castillo Larrañaga José, Derecho Procesal Civil, decimo octava edición, editorial Porrúa, México 1988.

- 9.- De Pina Rafael, De Pina Vara Rafael, Diccionario de Derecho, decimo quinta edición, editorial Porrúa, México 1988.
- 10.- Dorantes Tamayo Luis, Elementos de Teoría General del Proceso, segunda edición, editorial Porrúa, México 1986.
- 11.- Floris Margadant S. Guillermo, Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, séptima edición, editorial Esfinge, México 1986.
- 12.- Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil, tercera edición, editorial Trillas, México 1987.
- 13.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, UNAM, séptima edición, México 1987.
- 14.- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, tomo cuarto, editado por Reader's Digest de México, S.A. de C.V., México 1991.
- 15.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Introducción, Personas y Familia, tomo I, vigésima primera edición, editorial Porrúa, México, 1987.
- 16.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, tomo IV, vigésima primera edición, editorial Porrúa, México 1987.
- 17.- Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, novena edición, Editorial Porrúa, México 1988.

II.- LEYES Y CÓDIGOS.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil para el Estado de Guanajuato.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.
- 4.- Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 5.- Decreto de Protección al Inquilino para el Estado de Guanajuato