

72 201



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

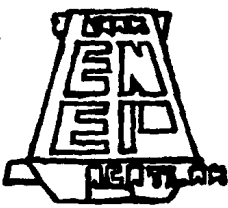
"EL REMATE DE LOS BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO"

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Titulo de Licenciado en Derecho

P r e s e n t a

MA. DEL CARMEN CRUZ ZUÑIGA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN



## **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.

## I N D I C E

Introducción.....	1
<b>CAPITULO I</b>	
<b>ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO</b>	
1) El Juicio Especial de Desahucio en el Derecho Procesal Romano.....	4
2) El Juicio Especial de Desahucio en el Derecho Procesal Español....	10
3) El Juicio Especial de Desahucio en el Código Procesal de 1884.....	24
4) El Juicio Especial de Desahucio en el Código Procesal de 1932.....	30
<b>CAPITULO II</b>	
<b>CONCEPTOS PRELIMINARES</b>	
1) El Acto Jurídico en el Juicio Especial de Desahucio.....	33
2) La Obligación.....	39
3) El Contrato.....	43
4) El Contrato de Arrendamiento en Forma Escrita y en Forma Verbal...	61
<b>CAPITULO III</b>	
<b>PROCEDIMIENTO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO</b>	
1) Aspectos Generales.....	75
2) Contenido del Juicio Especial de Desahucio.....	84
3) Procedimiento.....	86
4) Ejecución de Sentencia en Forma Voluntaria y Mediante Lanzamiento.	97
<b>CAPITULO IV</b>	
<b>EL EMBARGO Y EL REMATE DE LOS BIENES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO</b>	
1) Aspectos Generales del Embargo.....	101
2) El Embargo en el Juicio Especial de Desahucio.....	110
3) Los Depositarios en el Juicio Especial de Desahucio y sus responsabilidades.....	116
4) Problemática que se presenta en el Embargo.....	121
5) Aspectos Comparativos entre las Legislaciones del Estado de México y el Distrito Federal, respecto al Embargo en el Juicio Especial de Desahucio.....	125
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>128</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>131</b>

## I N T R O D U C C I O N

Tener una vivienda digna y decorosa es un derecho constitucional y una condición fundamental para lograr el bienestar social, pues ésta, constituye el principal espacio en el que se desenvuelve la vida de las personas, y es formadora, de costumbres, valores y moral.

La vivienda se ha vuelto una de las demandas más reiteradas por la sociedad, sin embargo, no se ha logrado dotar de habitación a la mayoría de las familias, a pesar de los esfuerzos de nuestras instituciones con los de la sociedad.

Al carecer la familia de una vivienda propia, se vé precisada a tomar una en arrendamiento, originando con ésto, conflictos entre arrendadores y arrendatarios, los cuales resulta difícil conciliar, debido a que sus intereses son contrarios.

El problema inquilinario que actualmente vivimos es de gran importancia, pues tan sólo en el Estado de México, el 40% de la población vive en inmuebles arrendados.

Debido al incumplimiento de algunos arrendatarios, así como a los múltiples recursos de mala fe empleados por ciertos arrendadores, constantemente los inquilinos afrontan el problema de la demanda de desahucio, por la falta de pago de más de dos mensualidades de la renta pactada en el contrato de arrendamiento, para el uso o goce de la finca arrendada.

Cuando el arrendador pide al Juez la tutela jurídica de lanzar al arrendatario, y además solicita el embargo de bienes para cubrir las pensiones reclamadas, en el caso de que se haya hecho y trabado formal embargo, una vez agotado el procedimiento y dirimidos los problemas objetivos y sustantivos controvertidos, si el arrendador justifica los hechos constitutivos de su acción, el juzgador en la sentencia condena al arrendatario a desocupar el inmueble, pero omite resolver en cuanto al destino de los bienes embargados, por no existir en nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, norma exactamente aplicable por laguna legislativa. Por tal situación, el objetivo general de este estu -

dio es; lograr que se adicione a dicho ordenamiento procesal, una disposición que indique la forma de resolver lo relativo a los bienes embargados, procediéndose en tal caso al remate o adjudicación de los mismos, pues no existe disposición alguna al respecto.

Por lo anterior, se resalta que no obstante de que el objeto del juicio especial de desahucio es lanzar al arrendatario de la finca, el legislador - lo ha convertido en un juicio alternativo, al dar al inquilino la oportunidad de evitar el desahucio a través del pago de las pensiones reclamadas, - lo cual ha ocasionado que los abogados al tramitar este juicio, puedan pedir al juzgador, la desocupación y entrega de la finca, el pago de las rentas vencidas y, el embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas. Asimismo, ha provocado que la mayoría de estos juicios concluyan por el pago, a pesar de que su finalidad consiste en el lanzamiento.

Se manifiesta la omisión en que incurren tanto el legislador como el juzgador, al no prever el primero en las normas que dicta, lo relacionado al remate o adjudicación de los bienes embargados; y al omitir el segundo en la sentencia, resolver en cuanto al destino de dichos bienes, violando con ello la Ley de la Congruencia de la Sentencia, y dando origen a un grave - problema relacionado con el hecho de ¿qué se hará con los bienes embarga - dos?, ¿podrá el arrendador sin que exista orden que lo autorice rematarlos o adjudicárselos?. En algunos casos, el arrendador tramita por separado - el remate o adjudicación de dichos bienes, a través del Juicio Ordinario - Civil denominado "pago de pesos". El problema se presenta con acentuada - importancia cuando el arrendador se abstiene de tramitar ese juicio, pues el arrendatario carece de acción alguna para obligarlo a que lo promueva.

Ante esta problemática, creo indispensable que se adicione al Código de -- Procedimientos Civiles, una disposición que dé solución a los problemas - que se suscitan en la práctica jurídica con motivo de la omisión del legis - lador, al no prever norma exactamente aplicable tocante al procedimiento a seguir respecto a los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, la cual, obligue al juzgador a resolver dentro de la misma sentencia, en - cuanto al embargo que se encuentre trabado en autos, ordenando el remate - o adjudicación de los bienes, y así, garantizar un procedimiento ágil, ex - pedito, congruente, completo, ordenado y preciso.

Por tal situación, se debe formular una sección de ejecución para que en-

la misma se resuelva sobre el remate o adjudicación de los bienes embargados, y no se llegue a tramitar por separado a través del Juicio Ordinario-Civil denominado "pago de pesos", ya que en dicho juicio, se agrega la sección del embargo realizado en el juicio especial de desahucio.

Estas páginas son fruto de una investigación doctrinaria sobre arrendamiento y desahucio, la cual se relacionó con los aspectos jurídicos de éstas figuras, de recopilación de tesis, de selección de ejecutorias y de clasificación de jurisprudencias concordantes, todo lo cual se asienta, fundamentalmente, sobre la base de mis observaciones y experiencias recogidas en la práctica como litigante, con la finalidad de dar solución a este problema. Sea esta modesta aportación un pequeñísimo elemento más, tanto para el desarrollo de la investigación jurídica, como para coadyuvar a la solución de uno de los conflictos inquilinarios que actualmente se palpa.

## C A P I T U L O I

### ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

- 1) El Juicio Especial de Desahucio en el Derecho Procesal Romano.
- 2) El Juicio Especial de Desahucio en el Derecho Procesal Español.
- 3) El Juicio Especial de Desahucio en el Código Procesal de 1884.
- 4) El Juicio Especial de Desahucio en el Código Procesal de 1932.

## ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

### 1) EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO PROCESAL ROMANO

En el derecho romano, el término locatio-conductio se utilizó en el sentido general para los contratos de arrendamiento (locatio conductio rerum); aparcería; trabajo (locatio conductio operarum); y obra, (locatio-conductio operis).

Cuando la expresión locatio conductio se refería al contrato de arrendamiento de cosas, se le añadía la palabra rerum, que significa de las cosas "locatio-conductio rerum".

El arrendamiento, es un contrato por el cual una persona llamada locator, se obliga con otra llamada conductor, a procurarle el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero llamada merces. (1).

El locator (arrendador) era la persona que daba en arrendamiento la cosa no consumible, en tanto que conductor (arrendatario) el que recibía el goce temporal de esa cosa.

El contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, lo esencial es el objeto mismo, es bilateral, y por tanto de buena fe (bonae fide).

El contrato de arrendamiento tiene por objeto bienes no consumibles, pues aquéllos cuyo destino normal era el ser consumidos, no constituyen objeto material del contrato.

La cosa debería hallarse en el comercio y, el precio, consistir en una suma determinada de dinero, ser razonable y serio, es decir, la merces por motivo de arrendamiento, tenía que estar equilibrada a una cantidad razonable y consciente de pagar por el arrendamiento de algún bien o cosa, -

---

(1) Cfr. Floris Margadant S., Guillermo. "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, 15a. Edición, Barcelona, España, 1972, p. 426.



V. gr., Una renta de un sestercio por mes para una casa normal convertía - el arrendamiento, por su falta de seriedad en una donación. (2).

El arrendamiento produce obligaciones recíprocas a cargo de ambos contra - tantes.

Dichas obligaciones se hallan garantizadas mediante acciones in ius bonae fide \*.

El locator para reclamar el cumplimiento de las obligaciones del conductor dispone de la actio locati (acción de buena fe, civil, in ius, personal e incierta, derivada del contrato de arrendamiento, en favor del locator en sus diversas modalidades), en tanto que el conductor para exigir la realización de las obligaciones del locator dispone de la actio conducti - - (acción personal, in ius, incierta y de buena fe, nacida del contrato de arrendamiento, en favor del arrendatario, para obtener la entrega de la co - sa arrendada así como el uso y disfrute de la misma). (3).

Las obligaciones del locator reclamables mediante la actio conducti consis - tían en:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

---

(2) Cfr. *Ibidem.*, p. 412

\* Acciones in ius. \* Acciones civiles u honorarias, concebidas con refe - rencia a un derecho, es decir, acciones en cuya intentio (parte esen - cial de la fórmula en la que el demandante concreta su pretensión ju - rídica) se plantea al Juez una cuestión de derecho, a la que ha de - atenerse para su resolución.

Acciones bonae fide.\*Acciones de buena fe; acciones civiles, in per - sonam a in ius concepts, derivadas de un contrato o cuasicontrato -- sinalagmático, caracterizadas por contener en la intentio de su fór - mula la expresión ex fide bonae, con lo que indica se deja al Juez un amplio margen para apreciar de una manera equitativa las obligaciones resultantes, pues resolverá según su buena fe.

(3) Cfr. Iglesias, Juan. "Derecho Romano", (Instituciones de Derecho - Privado), Editorial Ariel, 6a. Edición, Barcelona, España, 1972, p. - 426.

b) Procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa. La imposibilidad del uso o disfrute de la cosa ocasionada por el locator, lo obligaba a indemnizar los daños y perjuicios al conductor (pleno in quod interest) o a no recibir la merces.

c) Responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto. El arrendador tenía que otorgar garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuían la utilidad de la cosa.

d) Responder de los daños y perjuicios que causara el arrendatario por su conducta o por la de otras personas sobre quienes tuviera influencia.

El contrato no se disuelve cuando la cosa es objeto de venta, y el adquirente priva de ella al arrendatario, pues el derecho personal de éste -- frente al arrendador se mantiene en términos de poder exigirle responsabilidad por la privación del uso o disfrute.

En tal caso, el conductor podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, por lo que previamente el vendedor debería acordar con el comprador que éste no molestará al inquilino para que así no incurriera en responsabilidad.

e) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.

f) Reembolsar al conductor los gastos necesarios que hubiere hecho en la cosa.

g) Soportar las cargas que pesen sobre la cosa. (4).

Las obligaciones del conductor sancionadas por la actio locati residían -- en:

a) Pagar la merces convenida salvo acuerdo en contrario. La merces consistía en una serie de presentaciones periódicas llamadas pensio, las cuales eran exigibles en el plazo convenido (por períodos vencidos "post-numerandu"), muy frecuentemente a fin de año. Como la merces es el equivalente del disfrute que el arrendatario obtiene de la cosa arrendada, -

---

(4) Cfr. *Ibidem.*, p. 428

cese de pagarla a partir del día en que su disfrute era imposible por causa imputable al arrendador. Asimismo, podría librarse el pago cuando eventos graves (inundación, terremotos) impedían su uso o disfrute.

b) Usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino. El arrendatario se obliga a responder del dolo, culpa grave y culpa leve.

c) Restituir la cosa al terminar el arriendo. Vencido el plazo previsto en el contrato si las partes continuaban comportándose como si estuviese en vigor, se tenía por prorrogado en las mismas condiciones por plazo indeterminado, en tanto una de ellas manifestara su deseo de dar por terminada la relación arrendaticia. Si la cosa perecía por caso fortuito, el arrendatario que debería restituirla al final del arriendo y que era deudor de un cuerpo cierto queda libre y cesa de pagar la merces, pues no es más que la remuneración de su disfrute, y desde el momento en que dicho disfrute se hace imposible ya no debe nada. Lo mismo sucede con la pérdida parcial o un simple deterioro, pues el arrendatario obtenía una reducción de la merces.

Respecto a la terminación del contrato figuran las siguientes causas:

a) Por voluntad de las partes.

b) Por expiración del plazo, generalmente de cinco años para los arrendamientos rurales, excepto cuando el arrendatario quedaba en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, pues en tal situación se producía un reconductio tácita \* con las mismas condiciones, por el plazo de un año.

c) Por voluntad de una de las partes y sin necesidad de previo aviso si-

---

\* Reconductio tácita. Renovación del Contrato de Arrendamiento por continuación en el uso y disfrute de la cosa arrendada por el arrendatario o después de finalizado el plazo fijado para el mismo, sin oposición del arrendador.

no se había fijado término en el contrato. Cuando había tal señalamiento al cese del plazo acordado.

Al arrendador le competía hacerlo cuando no le era satisfecho el alquiler durante dos años, si la cosa era objeto de abuso o deterioro; y cuando - demuestra la necesidad de habitar la casa o quiere reformarla (corrígere domun).

El arrendatario podía negarse a continuar la locación por retardo del -- arrendador en la entrega de la cosa; por defectos de la cosa que impedían por completo su uso, lo limitaban o lo hacían más difícil; y, por temor - racional de que sobreviniera un peligro si continuaba en uso de la cosa arrendada. (5).

d) Por pérdida de la cosa arrendada. En tal caso, el conductor no tenía - que pagar merces.

e) Por incumplimiento en el pago de la renta durante dos años, y

f) Por nulación del arrendador. El arrendador tenía el derecho de hacer - cesar el arrendamiento cuando el arrendatario abusaba del disfrute; dejaba de pagar la merces durante dos años; y, cuando quería recuperar la casa para habitarla el mismo.

Asimismo, el derecho romano contempla la figura conocida como enfiteusis, la cual era considerada como un derecho real, transmisible entre personas, que termina con la muerte.

La enfiteusis consistía en el amplio disfrute de un fundo ajeno e implicaba en el titular (enfiteuta) el cumplimiento de ciertas obligaciones para con el dueño del fundo.

Las facultades del enfiteuta eran tan amplias que se les designó de dominio útil, llamando dominio directo al que conservaba el propietario de la finca.

El enfiteuta adquiría los frutos por simple separación, podía cambiar el cultivo, dar al fundo destino diverso, conceder el usufructo, constituir servidumbres, gravar su derecho con hipotecas, otorgar su-enfiteusis y - enajenar su derecho.

Para proteger la enfiteusis disponía de la actio in rem utilis, la cual

---

(5) Cfr. *Ibidem.*, p. 429.

constituía un derecho sobre la utilidad de la cosa contra cualquier poseedor del fundo, así como de las acciones confesorias y negatorias en relación con las servidumbres de goce, o con las que estaba gravada la finca. (6).

Las obligaciones del enfiteuta consistían en:

- a) Pagar la renta convenida sin derecho a reducción por mala cosecha o destrucción de una parte del fundo.
- b) Conservar el fundo en buen estado.
- c) Pagar los impuestos y entregar al dueño los justificantes.
- d) Notificar al propietario el propósito de enajenar su derecho de enfiteusis, a fin de que, si lo deseaba pudiera adquirirlo dentro del término de dos meses.
- e) Abonar al dueño del fundo el 2% del precio de venta.

La enfiteusis tendía a confundirse con la compra-venta, ya que el arrendamiento podía ser y solía ser siempre por tiempo indeterminado (hasta 100 años), pudiéndose arrendar también a perpetuidad.

Visto lo anterior, el derecho romano no contempló el Juicio especial de Desahucio.

Por consiguiente, ninguno de los tres sistemas procesales romanos, que persistieron:

La Legis Actiones; el procedimiento formulario (per formulam); y el procedimiento extraordinario (cognitio extraordinaria o extra ordiem), trató algo relacionado con el Juicio especial de desahucio \*.

---

(6) Cfr. Arias Ramos, J. "Derecho Romano". Tomo I, Parte General, -- (Derechos Reales Obligaciones y sus Clases), Editorial Revista de Derecho Privado, 6a. Edición, Madrid, España, 1954, pp. 417-419.

\* LEGIS ACTIONES. Primer sistema procesal romano que persistió en vigor desde los orígenes de Roma hasta la lex Aebutia. Se caracteriza por la oralidad y solemnidad de sus formas así como por la preeminencia que se daba a las partes sobre el magistrado. Es rasgo definitivo del mismo la división del procedimiento en dos fases: in iure y apud iudicem, desarrollada la primera ante el magistrado y la segunda ante un juez particular elegido por las

La situación similar a dicho juicio fue la desocupación.

Las acciones procedentes para ejercitar la desocupación eran:

La de terminación del plazo fijado en el contrato; las de rescisión por - falta de pago de las rentas vencidas en el transcurso de dos años; y - cuando el locator tenía necesidad de usar la cosa arrendada. (7).

## 2) EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO PROCESAL ESPAÑOL

En materia de arrendamiento, el derecho español, ha determinado toda una legislación, que cumple, con la función de impedir el alza abusiva de precios, evitar el aumento injustificado de los tipos de locación, fomentar la construcción, mejorar las condiciones higiénicas de la vivienda y frenar los ataques del patrimonio comercial.

El problema de la tierra, ha influido en la ordenación legislativa, en un

---

partes o designado con intervención del magistrado. La fuente para el conocimiento de este procedimiento son las instituciones de Gayo en su libro IV. Las acciones se denominan de la ley con referencia a la ley de las XII Tablas, que reglamentó el procedimiento sobre las bases consuetudinarias anteriores. Las acciones de la Ley son cinco: tres declarativas, la *legis actio sacramento*, *legis actio per iudicis arbitrive postulationem* y *legis actio iniunctionem* y dos ejecutivas, *legis actio per manus iniunctionem* y *legis actio per pignoris capionem*.

**PROCEDIMIENTO FORMULARIO.** Forma del procedimiento civil romano instaurada como procedimiento ordinario por la *lex Aebutia* y la *lex Iulia iudiciorum privatorum*, que permaneció en vigor desde mediados del siglo II a.C. hasta el siglo III d. de C. En él es característico la división del proceso en dos fases: *in iure* y *apud iudicem*, desarrollándose aquélla ante el pretor o magistrado y ésta ante el juez particular *iudex* *arbitrator* o *recuperator*.

sentido de protección al arrendatario y con una elevada concepción de interés económico social, que acentúa el sentido institucional del arrendamiento, limitando en absoluto la libertad de contratación, y regulando en forma, que favorezca a los intereses familiares y fomente el desarrollo de la economía nacional.

Por lo anterior, el proceso, sensible a éstas corrientes sociales y políticas, ha cumplido su función instrumental, para amoldarse a estos fenómenos. (8).

Los diversos cuerpos de leyes anteriores a la vigente ley de Enjuiciamiento Civil, "no estimaron que el proceso de cognición, por razón de arrendamiento, difería de los de su índole genérica más que por la necesidad de atender al momento de su terminación, cualquiera que fuese su causa, con un procedimiento sui generis (el de desahucio), encaminado a vencer la resistencia del locatario a desalojar la finca, y sólo utilizable, cuando se producía contención, por oposición del arrendatario". (9), es decir, contemplaban en el aspecto procesal, el momento de la terminación del contrato, con miras a vencer la resistencia del arrendatario, a través del desahucio, ya que los problemas ajenos a esta cuestión, no obstante que-

---

PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO. Forma de procedimiento Civil que introducido originalmente como excepcional extraordinario frente al procedimiento ordinario, ordo iudiciorum, privatorum, terminó a partir del S. III d. de C., en época dioclesiana, por convertirse en la forma procesal civil normal, y como tal subsistió hasta la compilación justiniana, que lo recoge. Se caracteriza por la desaparición de las dos fases procesales in iure y apud iudicem de los procedimientos anteriores, y por la pérdida del carácter arbitral del mismo, pues se sustancia en su totalidad ante el magistrado o funcionario del estado que conoce del litigio desde su iniciación hasta la sentencia.

- (7) Cfr. Ventura Silva, Sabino. "Derecho Romano", Editorial Porrúa, - 7a. Edición, México, D. F., 1984, p. 359.
- (8) Cfr. De la Plaza Manuel. "Derecho Procesal Civil Español" Volumen II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1943, pp. 322-323.
- (9) *Ibidem.*, p. 323.

naciesen de la relación del arrendamiento, se ventilaban en el proceso ordinario de cognición que, según la cuantía procediese.

La moderna ordenación legislativa de los arrendamientos urbanos rústicos, introdujo en la sistemática una innovación; pues considera otros tipos procesales derivados del arrendamiento, que no se refieren exclusivamente al momento de ponerle término, y se utilizan para el ejercicio de acciones que no son específicamente la de desahucio.

Actualmente, el derecho español en materia arrendaticia, contempla normas de la legislación común (Ley de Enjuiciamiento Civil) y de las Leyes Especiales (Ley de Arrendamientos urbanos y Ley de Arrendamientos Rústicos).

El primer antecedente sobre desahucio, lo consigna la Ley de 8 de Junio de 1813, al establecer en su apartado "De los arrendatarios", que los arrendamientos de fincas rústicas, celebrados por tiempo determinado, fenecían al término del contrato sin necesidad de mutuo desahucio. (10).

El desahucio, como un juicio especial y diferenciado, aparece con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, a través del Título XII, Parte Primera, el cual, "declara competentes, en todo caso, a los jueces de primera instancia, reduce la posibilidad de utilizar el procedimiento verbal que establecía al supuesto de cumplimiento del término, estipulado en el contrato, disponiendo que en los demás eventos, incluso en el de falta de pago, la disconformidad del demandado con los hechos de la demanda obstaba a la continuación del Juicio Verbal y obligaba a substanciar la cuestión por los trámites del Juicio declarativo de mayor cuantía" (11), lo cual frustra el designio perseguido con la especialidad del proceso.

Dicho Título fue modificado substancialmente por la Ley de 25 de Junio de 1867, al determinar nuevas causas para el ejercicio de la acción y nuevas normas perentorias y sumarias para la substanciación de la misma, - -

---

(10) Cfr. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo VIII, Editorial Driskill, Buenos Aires, Argentina, 1975, p. 403.

(11) De la Plaza, Manuel. Ob. cit., pp. 323-324.



ampliándola aún más la Ley de 18 de Junio de 1877, al otorgar competencia a los Jueces Municipales para conocer de la mayor parte de estos procesos.

Al ser aprobadas las bases de la legislación civil de 21 de junio de -- 1880, se mandó incluir en la Ley de Enjuiciamiento Civil a redactarse, - las nuevas preescripciones relativas al juicio de desahucio, sancionadas por las leyes precedentes, con la finalidad de determinar las nuevas modificaciones convenientes respecto a la competencia y procedimiento, para amparar y proteger los derechos de los propietarios, sin perjuicio de la defensa de colonos e inquilinos.

Consiguientemente, en la ordenación procesal de 1881, se dispuso el texto más metódico y orgánico del Título respectivo lleva por epígrafe "Del Juicio de desahucio" (12).

A partir del año 1918, "las cuestiones arrendaticias experimentaron gran complicación a causa de la escasez de vivienda y de la dificultad de armonizar los derechos de la propiedad rústica con los de los cultivadores, - arrendatarios y aparceros, lo cual determinó la publicación de disposiciones especiales desde el año de 1929, hasta llegar a la actual Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de Diciembre de 1955, texto según el Decreto de 13 de Abril de 1956, modificado por la Ley de 11 de Junio de 1964, - texto de Decreto de 24 de Diciembre de 1964, y varias de arrendamientos rústicos, a partir principalmente de la de 15 de Marzo de 1935, con el reglamento general para la aplicación de ellas del 29 de Abril de 1959". (13).

---

(12) Cfr. Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob. cit., p. 403.

(13) Prieto Castro Ferrandiz, Leonardo. "Derecho Procesal Civil" Segunda Parte, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1965, pp. 9- 10.

## CAUSAS DE DESAHUCIO

La doctrina española considera al desahucio como "la acción y efecto de - despedir el dueño o usufructuario de una finca, sea rústica o urbana, por alguna de las causas que la Ley establece, al ocupante de la misma requiriéndole para que la desocupe y deje a disposición del requiriente". (14).

Conforme a los artículos 1559 del Código Civil, 1562 y 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se reputaban causas de desahucio: a) La expiración - del término convencional y legal; b) La falta de pago del precio convenido, que legitimaba el ejercicio de la acción, aunque no se hubiere intentado - al tiempo de entablarse\*; c) La infracción del arrendatario a cualquiera - de las condiciones estipuladas en el contrato (dolo, culpa o negligencia); d) Destinar la cosa arrendada a usos y servicios que la hicieran desmere - cer, o la no sujeción del uso; e) La resolución del arrendamiento por - - transmisión de la cosa arrendada. (15). Estas normas fueron modificadas - por la moderna ordenación legal dispuesta en el Decreto de 29 de Diciembre de 1931 y disposiciones complementarias que establece como causas que le - gitiman el ejercicio de la acción de desahucio: a) La resistencia del - - arrendador al pago de la renta; b) Las necesidades familiares, comerciales o industriales del propietario; c) Por destinar al arrendador el local - arrendado a usos no especificados; d) Por ejecución de obras que alteren - las condiciones del edificio, sin consentimiento del propietario o la - producción de daños de costos a reparación; e) Por acuerdo de la mayoría -

---

(14) Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob. cit., p. 402.

\* Algunas sentencias tenían en cuenta los efectos de la mora accio - pendi, que consiste en la dilación en que incurre el acreedor, - - cuando sin motivo justo se niega a recibir en el lugar determinado y tiempo oportuno la prestación que le es debida por el deudor. Produce importantes consecuencias, de las cuales el deudor puede exigir del acreedor indemnización por los daños sufridos y gastos - realizados en la cosa, mientras que él sólo responde en lo sucesi - vo, del dolo y la culpa lata.

(15) Cfr. De la Plaza, Manuel. Ob. cit., p. 329.

de los vecinos; f) Por subarriendo no autorizado; g) Por demolición para nuevas construcciones; y, h) Por expropiación en caso de utilidad pública u ocupación de terrenos para la ejecución de proyectos de interés general, y demolición por inminente ruina. (16).

En cuanto a los arrendamientos rústicos, se reputan causas que legitiman el desahucio: a) Haber expirado el término convencional o el de la prórroga o prórrogas; b) Por resolución del derecho del arrendador; c) Por la falta de pago de la renta; d) Por ceder el arrendatario en subarriendo, --aparcería o en cualquier otra forma de explotación de la finca o aprovechamientos prohibidos; e) Por daño causado en la finca arrendada o en las cosechas, debido a dolo o culpa del arrendatario; f) Por no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiere pactado; g) Por abandono total, parcial o de cultivo y por deficiencias en éste que fueren exigibles a todo buen labrador; y, h) Por haber adquirido la finca un nuevo propietario para cultivarla directamente. (17).

#### LEGITIMACION ACTIVA Y PASIVA

De acuerdo al artículo 1564 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, "son parte legítima para promover juicio de desahucio, aquéllos que tienen la posesión real (mediata) de la finca a título de dueños, usufructuarios o cualquier otro que les dé derecho a disfrutarla, y sus causahabientes". Concepto genérico que numerosas sentencias del Tribunal Superior habían precisado declarando legitimados para obrar a los administradores judiciales de una finca embargada; a los síndicos del concurso, respecto a los inquilinos de la finca y al concursado; a los condueños que hubiesen dado en arrendamiento una finca común; a los herederos, cuando no se hubiere practicado la partición; al legatario, siempre que hubiere entrado en posesión

---

(16) Cfr. *Ibidem.*, pp. 329-330.

(17) Cfr. *Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob. cit.*, p. 403.

de la finca; al albacea patrono de una función; al rector administrador de una capilla; al arrendador para desahuciar al arrendatario; al representante el majzen, cuando se trataba de bienes radicantes en la zona de protegido. (18).

"Esta norma de legitimación tiende a proteger a quien tiene un derecho sobre la sustancia de la cosa (ius possidendi) frente al poseedor inmediato, arrendatario o precarista que al no estar comprendido en las prórrogas -- obligatorias o a la duración contractual mínima de las leyes especiales -- pretendiese continuar, por una simple relación contractual o por la tolerancia (en los casos de precario), en la posesión arrendaticia (o de hecho el precarista), con perjuicio del derecho a la sustancia misma, que pertenece al poseedor mediato". (19).

Consiguientemente, el artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señala como sujetos contra quienes procede el desahucio y puede dirigirse la demanda: a) Al inquilino, colono y demás arrendatarios; b) A los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en su finca. Este tipo de legitimación se produce una vez que, con arreglo a la legislación laboral, el órgano jurisdiccional de trabajo declara terminada la relación contractual. Sin embargo, a petición del patrono o principal, el trabajador sometido a la legislación especial de trabajo puede ser lanzado por disposición del magistrado de trabajo competente, con sujeción a las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y, c) Contra cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merces. En tal caso, la admisibilidad de la demanda depende del acto previo, a cargo del actor, de formular un requerimiento al demandado, con un mes de anticipación, para que desocupe la finca. El requerimiento puede efectuarse de forma extrajudicial (notarialmente) o por acto de conciliación. (20).

---

(18) Cfr. De La Plaza, Manuel. Ob. cit., pp. 330-331.

(19) Prieto-Castro, Ferrandiz, Leonardo. Ob. cit., p. 16.

(20) Cfr. Ibídem., pp. 16- 17.

## JURISDICCION Y COMPETENCIA

Después de atribuir la Ley de Enjuiciamiento Civil, el conocimiento de los procesos de desahucio a la jurisdicción ordinaria, distribuye el ejercicio de ella entre los jueces municipales y de primera instancia y regula un -- procedimiento único, pero con notas diferenciales, según el órgano y la -- causa.

Tienen competencia territorial y objetiva para conocer del proceso de desahucio, los juzgados municipales o comarcales del lugar en que estuviese situada la finca, con sujeción al reparto cuando existe más de uno de éstos órganos, y se fundare: a) En el cumplimiento del plazo estipulado; b) Por expiración del Plazo de preaviso que para la conclusión del contrato deba darse con arreglo a la ley, a lo pactado o a la costumbre del lugar; y, c) Por falta de pago del precio convenido. (21).

Tratándose de los juzgados de primera instancia, tienen competencia objetiva y territorial para conocer de los procesos de desahucio, los del lugar de la finca o del domicilio del demandado: a) Por el objeto, cuando se trate de un establecimiento mercantil, fabril o una finca rústica que devengue una renta superior a 1,500 pesetas anuales, no obstante de que la causa invocada sea alguna de las señaladas como de competencia para los juzgados municipales y comarcales; y, b) Sea cualquiera la naturaleza de la finca, cuando la demanda se funda en una causa que no se halla incluida dentro de la competencia de los órganos de la justicia municipal, y, por tanto, también los juzgados de primera instancia tienen competencia objetiva para los casos de precario. (22).

---

(21) Cfr. *Ibidem.*, pp. 13- 14.

(22) Cfr. *Ibidem.*, p. 14.

### EL PROCESO ANTE LOS JUZGADOS MUNICIPALES O COMARCALES

El tipo procedimental a los procesos de desahucio de que conocen los jueces municipales o comarcales (23), es el de forma verbal u oral que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificado por la Ley de Justicia Municipal de 1906, por las Bases de 1944 y por el decreto de 21 de Noviembre de 1952, adoptado a las especialidades del caso (art. 1570).

El proceso de desahucio se inicia con la presentación del escrito preparatorio de demanda, el cual debe ser acompañado con la copia o las copias necesarias (art. 1571 y 722).

Continúa con la citación al demandado para la primera comparecencia, la cual se celebra dentro de los seis días, a partir de la presentación de la demanda si el demandado reside en el lugar del juicio, o dentro del término prudente si no se hallare en dicho lugar, tomando en consideración la distancia y los medios de comunicación, sin que exceda de un día por cada treinta kilómetros ni el total exceder de diez, y en todo caso, para seguridad de la audiencia del demandado, deben mediar tres días entre la citación del mismo y el día y hora de la comparecencia (arts. 722, 1572, 1574 fracción II).

La citación se realiza personalmente al demandado, en la localidad arrendada, y en caso de no ser posible, después de dos diligencias, con intervalos de seis horas cada una, se entrega la cédula al pariente más cercano, familiar o criado mayor de catorce años que se halle en la casa, y no encontrándose nadie en ella, se deja al vecino más inmediato, entregándosele copia simple de la demanda (arts. 268 y 1573).

En caso de no encontrarse el demandado en el lugar del juicio o de no tener su domicilio en él, la citación se verifica a través de su representante constituido por poder, y si no tuviere, por medio de la persona que esté encargada en su nombre el cuidado de la finca (art. 1574 fracción I).

---

(23) Cfr. *Ibidem.*, pp. 18-23.

Asimismo dicha Ley prevé una citación subsidiaria fuera de la localidad, - cuando no existe ninguna de las personas indicadas con anterioridad, misma que se efectúa a través de exhorto y orden dirigida al Juez del domicilio o residencia.

En tal caso, se concede al demandado un plazo prudencial para que comparezca, tomando en cuenta la distancia y los medios de comunicación, sin pasar de un día por cada treinta kilómetros ni del total de veinte (art. 1574 -- fracción II).

Quando el demandado no tiene domicilio fijo y se ignora su paradero, la citación se verifica por estrados, en forma ficticia, es decir, sin publicación de edictos, con la conminación de decretarse el desahucio en tal supuesto (art. 1576)

Finalmente, la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone que si el demandado reside en el lugar del juicio y no comparece a la hora señalada en la citación, se le vuelve a citar en la misma forma para el día inmediato, apercibiéndole personalmente, o en la cédula que se deje al receptor de la citación, de las consecuencias por su incomparecencia (art. 1577).

La primera comparecencia del juicio verbal se destina a las alegaciones, - proposición de pruebas y a la práctica de éstas, siempre que las partes -- dispongan de los medios en el momento. Dado el carácter preparatorio de la demanda inicial, el actor en dicha comparecencia ratifica su demanda, - expresando los demás fundamentos de hecho y de derecho que sean precisos. Asimismo, el demandado en orden a su defensa, expone lo que a su derecho convenga, pudiendo mediar réplica y dúplica. Seguidamente se solicita el recibimiento a prueba, y en caso de aceptar el Juez, las partes proponen los medios, sin la posibilidad de diferir éstos actos para otro momento.

Las pruebas personales por testigos, confesión y cuantas sean admitidas se practican en el momento, y cuando no es posible, el Juez concede un plazo de seis días para tal efecto, no obstante de que las normas del proceso verbal señalan doce días (arts. 1579, fracción I de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 21, fracción I, del Decreto de 21 de noviembre de 1952, y 21 de la Ley de Justicia Municipal de 5 de Agosto de 1907).

En cuanto a la admisión de los medios de prueba, la Ley de Enjuiciamiento Civil limita a la de confesión judicial y a la documental representada por

el recibo de pago de las rentas, cuando la causa del proceso es la falta de pago (art. 1579 fracción II).

Al día siguiente de practicada la prueba, el Juez cita a las partes para la continuación del juicio, donde se concentra el debate, con crítica y valoración de la prueba (art. 1580).

Cuando el demandado no comparece a juicio, la sentencia que se dicta es estimatoria, al considerar la Ley de Enjuiciamiento Civil esa conducta como un allanamiento a la pretensión del actor (art. 1578).

En este sentido, la citada Ley de Enjuiciamiento Civil establece que si el demandado reside en el lugar del juicio, en la segunda citación se le conmina con tenersele por conforme con el desahucio en caso de no comparecer a juicio y que se procederá a desalojarle de la finca sin más citatorio ni oírlo, en tanto que el demandado que no reside en el lugar del proceso, en la única citación se le apercibe que de no comparecer por sí o por apoderado se declarará desahucio sin más citarlo ni oírlo. (arts. 1575, 1576, 1577).

Cuando ha mediado debate la sentencia puede ser estimatoria o desestimatoria, y el juez la dicta en el término de tres días, a partir de la terminación del juicio (art. 1851).

Toda sentencia estimatoria contiene el apercibimiento de lanzamiento para el caso de que el demandado no desocupe la finca dentro del plazo concedido (arts. 1578 y 1581).

Asimismo, la sentencia lleva consigo, según se declare haber o no lugar al desahucio, expresa condenación en costas al demandado o demandante (art. 1582).

Si el demandado reside en el lugar del juicio, la notificación de la sentencia se realiza personalmente o por medio de cédula. En los demás casos, se efectúa por estrados "ficticiamente", con el mismo efecto, es decir, como si la notificación se hubiese realizado personalmente, con la finalidad de evitar la frustración del fin ejecutivo rápido del procedimiento por medio de cualquier mentira del demandado (art. 1581).

Finalmente en el proceso de desahucio, se aplica el principio del impulso oficial, con preclusión cuando no se cumplen los plazos, que son siempre improrrogables (art. 1582).



## EL PROCESO ANTE LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

El procedimiento a seguir ante los juzgados de primera instancia, es el mismo visto para los casos de desahucio atribuidos a los juzgados municipales comarcales (el verbal), que se reputa más rápido y propio de la sumaria con que deben sustanciarse estos juicios. Unicamente se señalan -- las siguientes diferencias:

a) La demanda no es un simple escrito preparatorio a juicio verbal, sino que se redacta conforme al principio de escritura; b) La primera comparencia o sesión del juicio se celebra dentro de los ocho días siguientes a la presentación de la demanda, mediando por lo menos cuatro días a partir de la citación del demandado (arts. 1589, 1590, y 1593, fracción I). Cuando la causa alegada es complicada o difícil, la regla general de aplicabilidad del procedimiento verbal y sumario, reputada de necesaria y suficiente para la generalidad de los casos, y la norma de valoración, como allanamiento tácito, de la conducta de inactividad o rebeldía del demandado, que tienen vigor en los procesos ante los juzgados de primera instancia, se derogan por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, en los casos en que la demanda se funda en cualquier causa que no sea por cumplimiento del plazo contractual; por expiración del plazo de preaviso que sea preceptivo y por falta de pago de la renta, el juez convoca a las partes a juicio verbal, resolviendo de la siguiente manera: a) Si el demandado comparece y admite los hechos de la demanda, la sentencia no tiene como base un allanamiento, sino que el juez declara el desahucio si lo estima procedente; b) Cuando el demandado no comparece después de la citación o citaciones prescritas, la sentencia se produce como resultado de la rebeldía del demandado, de la cual, se reputa la simple admisión de los hechos de la demanda, y la sentencia es o no estimatoria según proceda; y, c) Si el demandado comparece a juicio y se opone al desahucio, debe precisar los hechos de la demanda que niegue y las razones de la negación, levantándose el acta, y dándose por concluido el acto de juicio verbal. La etapa sumaria del proceso termina, para abrir un cause que se reputa de mayor amplitud y aptitud por razón de la causa alegada y la postura de negación del demandado. En tal caso, el juez confiere al demandado nuevo -

traslado de la demanda, por un plazo de seis días, continuándose la substanciación por el procedimiento y con los recursos establecidos para los incidentes (arts. 1593, 1594). (24).

### EJECUCION DE LAS SENTENCIAS

La ejecución forzosa de la sentencia de desahucio tiene tres finalidades: - a) La propiamente ejecutiva (libertad de la finca y su restitución al actor); b) La ejecutiva subsidiaria (el pago de costas); c) La preventiva (el aseguramiento de bienes para garantizar el pago de las rentas adeudadas).

En la ejecución de la sentencia se conmina al demandado con el lanzamiento, si no se desaloja el inmueble: en un plazo de ocho días, tratándose de una casa-habitación; quince días, si se trata de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico o de recreo; y veinte días, si es una hacienda, alquería, cortijo o cualquier otra finca rústica que tenga caserío y en la cual haya guardas, capataces u otros sirvientes (art. 1597).

Es competente para la ejecución de la sentencia el juez que conoce del asunto en primera instancia (art. 1595, fracción I), a petición del demandante (art. 1596).

La ejecución consiste, en el apercibimiento de desalojo y en el lanzamiento si no se acata lo primero.

La providencia que ordena uno y otro acto se notifica de igual forma que la citación a juicio (art. 1598).

Procede la ejecución forzosa (lanzamiento o desalojo tan pronto transcurran los plazos de gracia concedidos, o en el momento, cuando se excluyen, y se efectúa sin prórroga ni consideración alguna, a costa del demandado (art. 1600).

En la ejecución del desahucio se lleva a cabo la medida preventiva de retención y embargo de bienes, con la finalidad de asegurar el pago de costas y actuaciones posteriores del juicio y alquileres pendientes.

---

(24) Cfr. *Ibidem.*, pp. 23-25

Para garantizar el pago de costas del juicio y actuaciones posteriores, se retienen, de oficio al demandado bienes de fácil realización en cantidad suficiente, los cuales se constituyen en depósito (art. 1601).

Si el demandado no paga las costas en el acto, se procede a la venta de los bienes embargados, previa tasación por un perito o peritos que nombra el juez, en la forma prevenida para el procedimiento de apremio ( art. -- 1603).

Para cubrir el importe de las rentas o alquileres que adeuda el demandado, así como el de los desperfectos que haya causado en la finca, a solicitud del actor se efectúa la retención y embargo de bienes necesarios. Dicho embargo no tiene carácter de ejecutivo, como el que asegura las costas, -- pues simplemente es aseguratorio, en virtud de que se concede al actor un plazo de veinte días para que interponga la correspondiente demanda y pida su ratificación, de acuerdo a lo previsto para el embargo preventivo (art. 1602).

Las apelaciones interpuestas en el período de ejecución de sentencia no paralizan dicha ejecución, pues sólo se admiten en el efecto devolutivo - (art. 1595, fracción II).

Si el demandado reclama labores, plantíos o cualquier cosa de su propiedad que no pueda separarse de la finca, se plantea una cuestión lateral, que se resuelve en un procedimiento accesorio, excepto si la reclamación se ex tiende al abono de perjuicios o mejoras de otra clase, pues en tal caso, - dicho procedimiento, no es aplicable quedando a salvo el derecho del deman dado para el proceso de que se trate (art. 1608).

Cuando media una reclamación de esta clase, se procede al avalúo por peritos nombrados en la forma prevenida para el justiprecio de bienes en el - procedimiento de apremio y el demandado puede pedir el abono de la canti - dad en que haya sido apreciado lo que cree corresponderle (ars. 1604 y - 1605).

Si el demandado limita su reclamación a lo que resulte del justiprecio y éste no es superior a mil pesetas, conoce de ella el juez inferior al que hubiera intervenido en el desahucio con recurso de apelación admisible en ambos efectos, y que se sustancian del modo dispuesto para dicho juicio - (arts. 1606 y 1607).

Estas distribuciones competenciales se ajustan a las normas de la justicia

municipal, que, elevan el límite de competencia por valor de los juzgados-inferiores (municipales y comarcales) hasta veinte mil pesetas. (25).

### RECURSOS EN MATERIA DE DESAHUCIO

En los procesos de desahucio regulados por la Ley de Enjuiciamiento Civil se conceden los siguientes recursos:

Contra las sentencias que dictan los jueces municipales y comarcales procede el de apelación en ambos efectos, el cual se interpone dentro de tres días a partir de la notificación de la sentencia (arts. 1583, 1584, 1585 y 1586).

Contra las sentencias que dictan los jueces de primera instancia se concede el recurso de apelación en ambos efectos, y contra la que se dicta en este recurso; el de casación, cuando la renta es superior a 1500 pesetas, o, no existiendo renta si la que racionalmente cabría asignar al fondo fue se manifiestamente superior a esta suma "en el caso de precario o de disfrute de vivienda por razón de oficio o cargo" (arts. 1591, 1592, 1593, --fracción IV y 1694). (26).

### 3) EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CODIGO PROCESAL DE 1884

En nuestro país, la primera ley procesal fue expedida por Ignacio Comonfort el 4 de Mayo de 1857, pues la de 18 de Marzo de 1840 y la de 22 de Noviembre de 1855, expedidas por Anastasio Bustamante y Juan Alvarez respectivamente, carecieron de importancia, no obstante que la segunda de las mencionadas estableció el Tribunal Superior del Distrito.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 15 de Agosto de 1872 tuvo escasa vida pues fué -

---

(25) Cfr. Ibidem., pp. 26-28

(26) Cfr. Ibidem., p. 25.

abrogado por el Código de 15 de Septiembre de 1880. Ambos, estuvieron basados en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855.

El Código de Procedimientos Civiles de 15 de Mayo de 1884 tuvo vigor hasta 1932, año en que entró a regir el ordenamiento vigente. (27).

El Código de Procedimientos Civiles de 1884, modifica casi en su totalidad el capítulo de las disposiciones especiales sobre desocupación, derogando las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1872.

El procedimiento en el Código de 1872 era el siguiente: Demandada la desocupación por falta de pago de una o más pensiones de las que se hubieren convenido, \* si la renta no pasaba de trescientos pesos anuales, se seguían los trámites del juicio verbal.

El juicio seguido en forma escrita se iniciaba por demanda, corriéndose traslado al demandado, se le admitían pruebas durante un término de veinte días y para los alegatos se concedían diez días. La apelación se admitía en el efecto devolutivo, y el plazo que se concedía al inquilino para que desocupara era el de ocho días si se trataba de finca urbana, término que comenzaba a correr desde el día de la notificación de la sentencia condenatoria.

Al igual que el Código de 1872, el Código de 1884, establece a través del artículo 960, como causas que legitiman la procedencia del juicio sumario de desocupación: a) El cumplimiento del plazo fijado por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; c) La falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieran convenido expresamente; y, d) La infracción a cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaban la rescisión del contrato.

---

(27) Cfr. Becerra Bautista José. "El Proceso Civil en México", Editorial Porrúa, 9a. Edición, México, D. F., 1981, pp. 270-271

\* El juicio sumario por desocupación también procedía cuando se fundaba en: El cumplimiento del término estipulado en el contrato; el incumplimiento del plazo que por el Código Civil se señalaba para la terminación del contrato por tiempo indefinido; la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaban la rescisión del contrato (art. 915).

La intención del legislador al disponer estas normas fue proteger un interés en favor del arrendador, pues dá margen a que el propietario del inmueble intentará la desocupación, no solamente por la falta de pago de la renta, sino en cualquier circunstancia favorable a sus intereses. Asimismo, - bastaba que el arrendatario se retrasara en el pago de una mensualidad para que fuera desalojado.

El trámite fijado en el Código de 1884 para el juicio sumario de desocupación, se divide en dos períodos: a) El de providencia de lanzamiento, que era algo más rápido y violento que el juicio ejecutivo; y, b) El de juicio, cuyo procedimiento se ajustaba a las disposiciones sobre juicios verbales o sumarios, según su cuantía.

El período o providencia de lanzamiento se inicia con la solicitud de requerimiento acompañada del contrato y la afirmación del propietario de que se le debía una o más rentas, el Juez si estimaba bastante la prueba, acordaba que el escribano de la diligencia o el secretario actuario, requiriera al arrendador para que en el acto de la diligencia presentara el recibo correspondiente de pago, y no haciéndolo, se le prevenía para que desocupara, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa, si no acataba tal disposición.

No encontrándose al demandado en la primera busca, se le dejaba citatorio con sus familiares, con el casero, el mozo, con los vecinos de la vivienda, con el inspector, subinspector o ayudante de acera, para que se esperara al día siguiente, a la hora señalada, apercibido en el mismo, que de no esperar, se entendería la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrare en la casa.

Si en el acto de la diligencia de requerimiento el inquilino justificaba con el recibo correspondiente haber realizado el pago de las rentas, o exhibía su importe, la diligencia se suspendía, asentándose esos términos y agregándose el justificante para dar cuenta al juez. El juez daba vista al actor para que manifestara lo que a su derecho conviniera, suspendiéndose la diligencia, salvo que el actor en el momento, bajo protesta de decir verdad, no reconociera como suyos los justificantes presentados por el demandado. Presentada esta circunstancia se continuaba con la diligencia.

El artículo 971 del Código Procesal en estudio disponía que si el inqui -

lino no desocupaba la localidad en el término de ocho días, después de haber sido requerido para ello, ni acreditaba o verificaba el pago de las pensiones adeudadas, se llevaría a cabo la providencia de lanzamiento, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa, si fuera necesario. Asimismo, dicho ordenamiento legal establece que los muebles u objetos que estuvieren en el interior de la localidad, si no había persona alguna que los recogiera, eran remitidos bajo inventario a la inspección de policía o a la oficina de la autoridad política.

Igualmente dispone como un derecho a favor del arrendador, que al ejecutarse el lanzamiento, debían retenerse y depositarse los bienes más realizables que se encontraran, y que fueran suficientes para cubrir las pensiones adeudadas y los gastos del juicio, los cuales una vez que se hubiere dictado sentencia eran rematados.

Los lanzamientos revistieron caracteres de inmensa crueldad, al privar a los inquilinos de defensa, agravados por los múltiples recursos de mala fe empleados por el abogado, el secretario del juzgado y el encargado de la portería.

Así en el momento en que el propietario deseaba la desocupación de su finca, bien porque no le convenía el inquilino o porque deseaba una venta mayor, dejaba de cobrar la renta al inquilino suponiendo que este la gastaría, y que al ser requerido del pago no estaría capacitado para cubrirla, y de esta manera comenzaba a correr el término de ocho días, para fincas urbanas. (28).

Cuando el dueño de la finca tenía la seguridad de que el inquilino cubriría las rentas en el momento de ser requerido, "la diligencia de requerimiento la practicaba el secretario del juzgado con la portera de la casa, haciendo uso de la facultad que le otorgaba el artículo 966, esto es, se hacía constar que no se encontraba el demandado en la casa arrendada, se le dejaba citatorio para que esperara al día siguiente a la hora señalada, con el apercibimiento -que de no hacerlo- se entendería la diligencia con la persona que se encontrara en la casa y como la única persona que se encontraba era la portera, a ella se le hacía el requerimiento y a los ocho-

---

(28) Cfr. Sodi, Demetrio. "La Nueva Ley Procesal", Editorial Porrúa, 2a. Edición, México, D. F., 1946, P. 415.

dfas se lanzaba al inquilino, que ignoraba lo anterior". (29).

"Cuando no existía contrato de arrendamiento y no se podía promover el juicio, se simulaba un nuevo contrato de arrendamiento con alguna persona conocida y con ella en la portería de la casa, se entendía el requerimiento y la notificación de desahucio, llevándose adelante el lanzamiento en la persona que ocupaba la finca y que había celebrado contrato de arrendamiento, o bien, que se había posesionado de la finca como arrendatario sin haber querido firmar después el contrato respectivo, sabiendo que sin contrato no podía ser lanzada." (30).

Asimismo, el Código de 1884 dispuso que en los períodos concedidos para la desocupación de la finca, el demandado podía oponer las excepciones que tuviere, las cuales se sustanciarían en el juicio correspondiente según la cuantía del negocio, sin perjuicio de la providencia de lanzamiento.

De acuerdo a lo anterior, el demandado podía oponer excepciones y rendir sus pruebas en el juicio; pero como el juicio tenía que promoverlo el arrendador, al no hacerlo, el inquilino quedaba privado de ese derecho, por lo que la única excepción que podía suspender el lanzamiento, era la de pago, justificando haberlo realizado mediante la exhibición del recibo correspondiente, efectuándolo durante el plazo fijado para el lanzamiento.

En el segundo de los casos, también tenía que pagar las costas del juicio, las cuales eran alteradas por el dueño de la finca, con la finalidad de que el inquilino no pudiera cubrir las y el lanzamiento se llevara a feliz término.

Francisco J. Bello y Manuel Cúen, al hablar de las excepciones a que hace referencia el artículo 964 del Código de 1884, establece que dicho precepto "al permitir al arrendatario excepcionarse durante el plazo que se le concede para desocupar, está indicando que forzosamente tiene que haber una demanda anterior, puesto que no es concebible que pueda existir excepción sin acción; y previniendo la objeción que tal vez se pudiera formular, considerando que la solicitud de requerimiento podía servir de antecedente para ese efecto, no es jurídico confundir esa simple solicitud con

---

(29) *Ibidem.*

(30) *Ibidem*, p. 416.



una acción hecha valer en forma, puesto que el arrendador nada está reclamando al inquilino y su petición se dirige al juez con el fin de que se tramite la desocupación." (31).

Asimismo, aluden que el precepto citado, "al establecer que las excepciones que tuviere el demandado se sustanciarán sin perjuicio de la providencia de lanzamiento, relacionándolo con el artículo 976 que indica que si el demandado en el juicio respectivo justificare las excepciones que haya opuesto en el término señalado en el requerimiento, establece la necesidad de que exista siempre un juicio de desocupación para que en él tramiten las excepciones que pudiere interponer el demandado, necesidad que no sería satisfecha al no exigirse desde el principio la presentación de la demanda, porque obtenida la desocupación, al arrendador no le interesa el segundo período al no formular la demanda y no habría manera de tramitar las excepciones opuestas en el tiempo y forma determinadas por la Ley, quedando los preceptos que las establecen como letra muerta, sin validez alguna, lo que no puede aceptarse según las reglas más elementales de interpretación. No teniendo el inquilino ningún medio legal para obligar al arrendador a formular la demanda a fin de tramitar el segundo período del juicio, se le deja sin defensa alguna, puesto que la forma establecida en la Ley procesal para obligar a una persona a entablar una demanda, e intentar la acción de jactancia, que en el caso no procede por no estar comprendida en el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles, y aún suponiendo que procediera, no sería eficaz para su defensa, ya que la única sanción establecida consiste en tener por desistido al actor de la acción objeto de la jactancia, que como lo indicamos antes, no tiene interés en entablar." -- (32).

Por otra parte, el Código Procesal de 1884, no admitía recusación ni algún otro recurso en el período de lanzamiento.

Contra la sentencia de primera instancia concede apelación en ambos efectos, y si la apelación la interponía el demandado, se le exigía fianza que debería presentar dentro de los cinco días siguientes a la notificación de

---

(31) Citados por Sodi, Demetrio, Ob. cit., p. 417.

(32) *Ibidem*.

la providencia que lo admitía.

La sentencia era ejecutada por el juez y para la desocupación, se concedía el término de ocho días si se trataba de una casa habitación.

Este sistema fue censurado porque no otorgaba al inquilino garantías suficientes y era violatorio del artículo 14 constitucional, ya que sin mediar un juicio en forma se le lanzaba.

#### 4) EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CODIGO PROCESAL DE 1932

Las disposiciones contenidas en el capítulo IV, correspondiente al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado el 10. al 21 de septiembre de 1932, relativas al juicio especial de desahucio, han sido adoptadas por la legislación procesal de las entidades federativas, pues éstas, en su mayor parte, son copias en forma absoluta o combinada de dicho ordenamiento.

En la Ley procesal de 1932, el juicio especial de desahucio se halla estructureado legalmente como un juicio especial y diferenciado, encauzado en reglas del procedimiento, y como una institución debidamente caracterizada.

El juicio especial de desahucio es un juicio autónomo que "se concreta exclusivamente a la desocupación de la finca arrendada con base en la falta de pago de dos ó más mensualidades de la renta pactada" (33) para el uso o goce de la finca.

Consiguientemente, el bien jurídico protegido por este juicio es la libre disposición del inmueble, que a su vez, es la forma más frecuente y necesaria de proteger la propiedad.

Los requisitos para su procedencia son: a) el incumplimiento del arrendatario en el pago de dos o más mensualidades de la renta pactada para el --

---

(33) Cfr. Becerra Bautista, José. Ob. cit., pp. 380-383.

uso o goce de la finca arrendada; b) la existencia de un contrato válido - de arrendamiento, sea escrito o verbal; y, c) la prueba documental o testimonial de dicho contrato.

Son parte legítima para promover juicio especial de desahucio, aquéllos - que tienen plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

Consiguientemente procede el juicio y puede dirigirse la demanda contra el arrendatario, quedando a éste la aptitud de comparecer a juicio ya sea personalmente o a través de representante legal o voluntario.

La competencia se determina por razón de la cuantía y por razón del territorio.

En el primero de los casos, se tiene en cuenta lo que reclame el interesado.

El segundo se determina por la ubicación del inmueble de cuya desocupación se trata (domicilio del demandado).

El proceso se inicia con la presentación de la demanda, la cual debe ser acompañada con la justificación correspondiente.

Una vez que se ejercita el derecho de acción, si la demanda satisface los requisitos requeridos para su procedencia, el juez dicta un auto ordenando se requiera al demandado para que en el acto de la diligencia justifique - con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas.

El juicio se suspende si el arrendatario en el acto de la diligencia - - comprueba con el o los recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de las pensiones reclamadas, o si exhibe copia sellada por un juzgado competente de escritos de ofrecimiento de pago, a los que acompañó certificados de depósito.

El procedimiento termina si el arrendador exhibe el importe de las prestaciones adeudadas.

Si el arrendatario no justifica el pago, o no lo efectúa en el momento, se le previene para que proceda a desocupar la finca, apercibido de lanzamiento a su costa si no acata tal disposición y emplazándolo para que oponga - las excepciones que tuviere.

Se tiene como domicilio legal del demandado, la finca o departamento de cu ya desocupación se trate.

El arrendador puede solicitar el embargo y depósito de bienes para garanti zar el pago de las pensiones solicitadas, ya sea en el acto de requerimien to o en el de lanzamiento.

Las excepciones oponibles son: a) la de pago; b) la que tiende a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario del contra to de arrendamiento; c) las que justifiquen que no se ha causado renta, -- por no estar el arrendatario en uso de la cosa, y d) la de nulidad del contra to de arrendamiento fundatorio del juicio que como presupuesto indis pensable debe basarse en la existencia de un contrato válido. Siendo inad misibles, si no se ofrecen con sus respectivas pruebas.

Si las excepciones se declaran procedentes, el Tribunal en la misma resolu ción dá por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, el plazo para la desocupación se señala en la sentencia.

El procedimiento no se abre a una dilación probatoria, pues se ventila en una sóla audiencia de pruebas y alegatos.

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

La sentencia se dicta con todos sus elementos formales, y si se apela de ella (sólo es apelable en efecto devolutivo), puede ejecutarse sin necesidad de ser engrosada y sin que se otorgue fianza.

La diligencia de lanzamiento se puede entender con el ejecutado, con cualquier persona de su familia, con la doméstica, la portera, agente de la policía o vecinos, pudiendo romperse cerraduras de la puerta si es necesario, remitiéndose los muebles a la demarcación de la policía local o a la Presidencia Municipal, previo inventario, si no hay persona que los recoja a nombre del ejecutado.

## CAPITULO II

### CONCEPTOS PRELIMINARES

- 1) El Acto Jurídico en el Juicio Especial de Desahucio.
- 2) La obligación.
- 3) El Contrato.
- 4) El Contrato de Arrendamiento en forma Escrita y en Forma Verbal.

## CONCEPTOS PRELIMINARES

### 1) EL ACTO JURIDICO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

El acto jurídico es uno de los temas fundamentales en el desarrollo del presente estudio, pues realiza los principales supuestos jurídicos \* del derecho.

El término acto desde el punto de vista jurídico tiene dos acepciones distintas: Por una parte, denota una operación jurídica "negocio", V. gr., -- Una venta considerada en sí misma, con abstracción de su prueba; y por -- otra, designa un documento probatorio, destinado a demostrar alguna cosa "instrumento", V. gr., los documentos notariales o privados en que se hace constar una venta. (34).

En el derecho romano no encontramos específicamente una teoría del acto ju rídico, sin embargo existen paralelismos entre los lineamientos del contra to romano y lo que hoy conocemos como teoría del acto jurídico.

La doctrina italiana hace una distinción entre hecho jurídico y acto jurídico, considerando al primero como el acontecimiento de la naturaleza que produce efectos jurídicos, y al segundo como todo acontecimiento en que -- interviene la actividad humana. A su vez, esta doctrina divide al acto ju rídico en: Actos voluntarios y Actos de voluntad.

En los actos voluntarios, la voluntad se dirige a la realización del acto; del derecho derivan las consecuencias jurídicas de la actividad desarro -- llada, en tanto que en los actos de voluntad, lo indispensable es, la de -- terminación volitiva, la cual es tomada por la norma jurídica para la producción de consecuencias de derecho, debiéndose distinguir dentro de éstos actos, los negocios jurídicos; en los cuales, la voluntad del sujeto se --

---

\* Se considera supuesto jurídico a la hipótesis normativa de cuya -- realización dependen las consecuencias del derecho. Este se reali -- za a través de hechos jurídicos y estados de derecho.

(34) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo I, -- Editorial Porrúa, 3a. Edición, México, D.F., 1980, p. 325.

dirige consciente y deliberadamente a producir consecuencias jurídicas.

Julien Bonnecase respecto a la función del hecho y del acto jurídico establece en su tesis general que las dos únicas fuentes de las obligaciones son respectivamente el hecho jurídico y la ley, así como el acto jurídico y la ley. (35).

Siguiendo la teoría francesa del acto y del hecho jurídico, que es la adoptada por nuestro derecho, las fuentes de las obligaciones en términos generales son: el hecho jurídico lato sensu\*, que se clasifica en actos jurídicos y hechos jurídicos en sentido estricto.

Como actos jurídicos considera aquellos acontecimientos en los que interviene la voluntad del sujeto, y ésta se dirige expresa y deliberadamente a producir los efectos previstos en la norma jurídica. En éstos juega un papel decisivo la voluntad, siendo necesario además para su validez y aún -- para su existencia que concurran los demás elementos constitutivos del -- acto, así como los requisitos de validez del mismo, sin los cuales sería inválido e inexistente.

## ACTO JURIDICO

### I ELEMENTOS ESENCIALES:

1. Consentimiento
2. Objeto
3. Solemnidad

---

(35) Cfr. Bonnecase Julien. "Elementos de Derecho Civil", (Derecho de las obligaciones, de los contratos y del Crédito), Traducido por José M. Cájica Jr., Puebla, México, 1945, pp. 399-401.

\* Acontecimientos que son susceptibles de producir efectos de derecho.

## II REQUISITOS DE VALIDEZ:

1. Capacidad
2. Licitud
3. Ausencia de vicios (error, dolo, mala fé, violencia o intimidación, lesión).

Como hechos jurídicos en sentido estricto estima aquellos fenómenos de la naturaleza que producen efectos de derecho, independientemente de la voluntad del sujeto, V. gr., El nacimiento de una persona. Asimismo, conceptúa como hechos jurídicos aquellos acontecimientos en que interviene la conducta humana, pero los efectos de derecho se producen independientemente y a veces contra la voluntad del sujeto, V. gr., Las lesiones causadas a una persona por un automovilista, en una colisión de vehículos. (36).

Como podemos observar, la doctrina francesa postula una distinción bipartita entre hecho y actos jurídicos, teniendo su base dicha división en la dirección de la voluntad; en la intención que tienen las partes de realizar el acto. Asimismo distingue entre hecho en sentido amplio y hecho en sentido menos amplio, considerando al primero como todo acontecimiento de la naturaleza del hombre, que el ordenamiento jurídico toma para atribuirle consecuencias de derecho, y al segundo como los fenómenos de la naturaleza o de la actividad humana, en que los efectos de derecho se producen con independencia de la voluntad del sujeto; sin la intención de realizar los efectos jurídicos previstos en la norma, sino que éstos se dan por disposición de la ley, sin tomar en cuenta la finalidad del sujeto.

Como actos jurídicos reputa aquellos acontecimientos en que interviene la voluntad humana, encaminados directamente a producir los efectos previstos en la norma jurídica. La voluntad del sujeto es requisito indispensable para obtener el resultado; el autor del acto pretende obtener el resultado que prevé el ordenamiento jurídico teniendo ambos, la siguiente calificación:

---

(36) Cfr. Galindo Garfias Ignacio. "Derecho Civil", Editorial Porrúa, 4a. Edición, México, D. F., 1980, p. 210.



## ACTOS JURIDICOS

- I CONTRATO
- II TESTAMENTO
- III DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD
- IV ACTOS DE AUTORIDAD:

- 1. Sentencia
- 2. Secuestro
- 3. Adjudicación
- 4. Remate
- 5. Resolución administrativa

## HECHOS JURIDICOS

### I HECHOS NATURALES:

- 1. Hechos simplemente naturales
- 2. Hechos naturales relacionados con el hombre.

### II HECHOS DEL HOMBRE:

- 1. Hechos voluntarios ilícitos (gestión de negocios, enriquecimiento sin causa y responsabilidad objetiva).
- 2. Hechos voluntarios ilícitos (delitos dolosos, delitos culposos, incumplimiento de las obligaciones, culpa contractual en sentido estricto, recepción dolosa de lo indevido, abuso del derecho, posesión de mala fé).
- 3. Hechos involuntarios.
- 4. Hechos contra la voluntad

El tratadista Paul Vinogradoff (37) al hablar del acto jurídico, manifiesta que todo acto jurídico es necesariamente personal, toda vez que requiere tanto de un sujeto como de un objeto, ya que su esencia es el ejercicio de una voluntad, y porque el acto del sujeto debe estar dirigido hacia una finalidad precisa. Tales objetos, explica, presentan un ámbito de variación, sin embargo, tienen un atributo común: Todos son variedades de --

---

(37) Cfr. Vinogradoff Sir, Paul. "Introducción al Derecho" Editorial - Fondo de Cultura Económica, 4a. Edición, México, D. F. 1978, -- P. 75.

derecho. Asimismo, argumenta, que la proposición que expresa un acto jurídico puede oponerse en su forma típica de la siguiente manera: yo (sujeto) creo, modifico, extingo o transfiero (predicado) un derecho (objeto).

Por otra parte, refiere que los actos ordinarios admiten toda clase de predicados con o sin consecuencias jurídicas, V. gr., Como un dulce, leo una revista, escribo una carta, en tanto que las frases que expresan actos jurídicos toman la forma de obligación, transmisión o modificación de un derecho.

Asimismo, divide a los actos jurídicos en: unilaterales y bilaterales, y establece que un testamento o una donación pueden servir de ejemplo de actos jurídicos unilaterales, recalcando que lo importante es la voluntad de la persona; testador o donante, aunque el acto se complique con la necesidad de la aceptación por parte del heredero o donatario.

En cuanto a los actos jurídicos bilaterales establece que éstos, requieren el consentimiento de dos o más voluntades como ocurre en la venta, préstamo y arrendamiento.

El profesor Ernesto Gutiérrez y González (38) al hablar de los hechos jurídicos expresa que éstos se pueden clasificar en: naturales y voluntarios del hombre.

Los primeros, a su vez, los divide en: hechos puramente naturales y hechos naturales relacionados con el hombre.

Los hechos naturales explica, son los acontecimientos donde no interviene la voluntad humana, requisito que el derecho considera para que se generen las consecuencias jurídicas. Como hechos puramente naturales cita: el -- aluvión, o el nacimiento de una isla; y como hechos naturales relacionados con el hombre: El nacimiento y la muerte. En estas manifestaciones, comenta, encontramos un hecho natural relacionado con el hombre, hecho que la norma jurídica toma en consideración para que se produzcan consecuencias de derecho.

Los hechos del hombre o voluntarios, argumenta, son las conductas humanas-

---

(38) Gutiérrez y González, Ernesto. "Obligaciones" (Derecho de las obligaciones), Editorial Cájica, 3a. Edición, Puebla, México, 1968, - pp. 21-22.

que generan consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor. Estos, a su vez permiten una división en: hechos voluntarios, involuntarios y contra la voluntad.

Los primeros pueden ser voluntarios lícitos y voluntarios ilícitos. Los voluntarios lícitos, son aquellas conductas humanas que van de acuerdo con las leyes del orden público y las buenas costumbres, V. gr. La gestión de negocios, en tanto que a los voluntarios ilícitos, se les considera como la conducta humana que va en contra de una ley de orden público o a las buenas costumbres. En éstos, la voluntad del actor produce consecuencias en el campo del derecho haya querido o no el hecho.

Fundamentándose en las anteriores opiniones, considero que acto jurídico, es la manifestación exterior de la voluntad que se realiza con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y por ende, produce el o los efectos deseados por su autor.

Para la validez de este acto de voluntad y aún para su existencia, es necesario que concurren tanto los elementos constitutivos del mismo (consentimiento, objeto, solemnidad), como los requisitos de validez (capacidad, licitud, ausencia de vicios), sin los cuales sería inválido e inexistente.

Siendo el procedimiento una sucesión de actos, de manera genérica y con la finalidad de entender mejor la participación de esos actos en el juicio Especial de Desahucio, presento la siguiente clasificación:

#### ACTOS JURIDICOS

- I ACTOS JURIDICOS PRIVADOS
- II ACTOS JURIDICOS PUBLICOS
- III ACTOS PROCESALES

Entre los actos jurídicos privados figuran: Los contratos; los testamentos; los actos jurídicos unilaterales, V. gr., La declaración unilateral de voluntad, el enriquecimiento ilegítimo, la gestión de negocios, los hechos ilícitos, y el riesgo creado. (39).

(39) Cfr. Rojina Villegas Rafael, Ob. cit. Tomo V. Volumen I, p. 125

Dentro de los actos jurídicos públicos destacan: la ley o acto legislativo, concurriendo siempre con un hecho, o un acto jurídico; los actos jurisdiccionales, V. gr., La sentencia, el embargo, el remate y la adjudicación judicial; los actos administrativos, principalmente las resoluciones administrativas, las concesiones, los contratos administrativos y los actos de expropiación.

Los actos procesales se clasifican tomando como punto de referencia a su autor, debido a que existen actos del tribunal; actos de las partes; y actos de terceros. (40). Aspectos que por su importancia para la presente investigación dedicaré un estudio por separado bajo el título "CONTENIDO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO".

## 2) LA OBLIGACION

Debido a que el presente estudio se refiere a derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, con la finalidad de poder comprender el significado y alcance del término "obligación", así como el del derecho correlativo a ella, y la vinculación jurídica entre acreedor y deudor, es imperativo destacar que se entiende por tal.

Según la Enciclopedia Jurídica Omeba el vocablo fuente deriva del latín -- fons, fontis que alude al manantial de agua que brota de la tierra. Por extensión, y con un sentido figurado, significa también aquello que es el principio, fundamento u origen de algo. Aludase además, con el término -- fuentes del derecho, a la voluntad creadora de normas jurídicas (órgano del estado, pueblo), al acto concreto de creación normativa (legislación, decisión judicial, costumbre), como también al modo específico de manifestarse las normas mismas (constitución, ley, decreto, reglamento, normas -- consuetudinarias). (41).

Conforme a la última de sus acepciones, el término fuente establece una re

---

(40) Cfr. Couture, Eduardo J., "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", Editorial Nacional, 3a. Edición, México, D.F., 1981, pp. 203-209.

(41) Cfr. Enciclopedia Jurídica Omeba, Ob. cit., Tomo XL, p. 751.

lación entre el derecho objetivo y el subjetivo, pues las normas jurídicas (derecho objetivo) son consideradas como fuentes de derecho y obligaciones (derechos subjetivos).

Etimológicamente, la palabra obligación proviene de la voz latina obligatio, y ésta de obligare, compuesta por el prefijo "ob" que quiere decir alrededor, y de "ligare" que es tanto como ligar o atar, por lo que se considera como ligadura, sujeción física y moral.

"Según la teoría de Bonfante, la obligación romana nació en tiempos arcaicos dentro del terreno de los delitos. Originalmente, la comisión de un delito hacía surgir, a favor de la víctima o de su familia, un derecho de venganza eventualmente limitado por el principio del talión, el cual, mediante una composición, podía transformarse en el derecho de la víctima o de su familia a exigir cierta prestación del culpable o de su familia. Como garantía del cumplimiento de tal prestación, un miembro de la familia del culpable quedaba ob-ligatus, o sea "atado" en la domus de la víctima como una especie de rehén. Por tanto la obligación antigua era una "atadura" en garantía del cumplimiento de prestaciones nacidas de delitos". (42).

En las institutas de Justiniano se caracteriza como el vínculo jurídico que constriñe a una persona en la necesidad de pagar alguna cosa, según las leyes de la Ciudad. "Obligario est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura." (43)

El diccionario de la lengua establece que el término significa "la imposición o exigencia moral que debe regir la voluntad libre". (44).

El tratadista Hans Kelsen, al hablar de la acción de obligación manifiesta que la ciencia del derecho ha tomado un préstamo de la filosofía moral; la noción de obligación. Explica que entre una obligación jurídica y una obligación moral existe igual diferencia que entre el derecho y la moral. La noción de obligación moral, argumenta, coincide con la de norma moral que prescribe una conducta determinada. El que acata la norma moral cumple una

(42) Floris Margadant S., Guillermo. Ob. cit., p. 308.

(43) Rojina Villegas, RAfael. "Compendio de Derecho Civil" (Teoría General de las Obligaciones). Tomo III, Editorial Porrúa, 14a. Edición, México, D. F., 1986, p. 7.

(44) Nuevo Diccionario Ilustrado Odesa, Editorial Ramón Sopena, Barcelona, España, Edición 1972, p. 726.

obligación moral y el que no la conserva, viola dicha obligación. Asimismo, comenta que no hay obligación jurídica de conducirse de una manera determinada, sólo en caso de que una norma jurídica estatuya un acto coactivo para sancionar la conducta contraria; un individuo está jurídicamente obligado a ejecutar un contrato cuando el incumplimiento de éste es la condición de un acto coactivo. (45).

Francesco Messineo expresa que "por obligación o relación obligatoria debe entenderse una relación entre dos sujetos (al menos), en virtud de la cual uno de ellos (deudor, llamado a veces promitente) queda obligado o sometido a un deber o comprometido frente a otro (acreedor, llamado a veces estipulante) a cumplir alguna prestación; a desarrollar una actividad determinada (comportamiento) patrimonial valorable, atribuyéndose al acreedor un poder que consiste de la pretensión a la prestación." (46).

Planiol ofrece su concepción manifestando que, la obligación "es un vínculo de derecho por virtud del cual una persona se encuentra constreñida hacia otra, a hacer o no hacer alguna cosa" Concepto que se asemeja al propuesto por Aubry y Rau que la define como la "necesidad jurídica por cuya virtud una persona se halla constreñida, con relación a otra, a dar, a hacer o no hacer alguna cosa." (47).

Enrique Fontanillo la describe como el "vínculo jurídico por el que una persona llamada acreedor puede exigir a otra llamada deudor que haga determinada cosa." (48).

Las anteriores definiciones han partido del concepto de obligación expuesto por Justiniano, substituyendo el término vínculo jurídico por el de re -

- 
- (45) Cfr. Kelsen, Hans. "Teoría pura del Derecho", Editorial Universitaria de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, 1973, pp. 79-80.
- (46) Messineo, Francesco. "Manual de Derecho Civil y Comercial", Tomo IV, Traducido por Santiago Senties Melendo, Ediciones Jurídicas -- Europa, América, Buenos Aires, Argentina, 1955, pp. 3-4.
- (47) Citados por Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo III, Ob. cit., p. 8.
- (48) Diccionario Anaya de la Lengua, Editorial, Ediciones Generales Anaya, Edición 1981, Madrid, España, P. 493.

lación jurídica, caracterizándose como sus elementos la relación jurídica - entre acreedor y deudor, y como objeto de esta relación, el dar, hacer y no hacer, pagar una suma de dinero, o bien reduciéndolo a una prestación positiva (cosas o hechos) o negativa (abstención).

En cuanto a la sustitución del término vínculo jurídico por el de relación jurídica considero que es equívoco, toda vez que la relación jurídica es un elemento complejo del derecho, en donde sus elementos son los sujetos y los objetos, constituyendo los objetos las formas de conducta que se manifiestan como facultad, deber o sanción, siendo imputables a los sujetos, por virtud de la realización de un supuesto, y pueden tratarse tanto de una -- creación como de una modificación, transmisión o extinción de derechos, deberes, obligaciones o sanciones. Consiguientemente, la obligación se presenta como objeto de la relación jurídica, de ahí que no es, ni puede ser, la relación jurídica.

Es evidente que la obligación es un estado de sujeción jurídica, más no la relación de un sujeto con otro, por tanto, el concepto más apropiado para los fines de este estudio es el que la describe como el "vínculo jurídico - por virtud del cual una persona denominada deudor, se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo en favor de otra persona, llamada acreedor. - (49).

Considerando esta definición, la obligación se constituye por un elemento - subjetivo y un elemento objetivo.

El elemento subjetivo se integra por los sujetos activo (acreedor) y pasivo (deudor).

Los sujetos de la relación obligatoria pueden ser únicos o plurimos, determinados o indeterminados, pero determinables al vencimiento de la obligación, es decir, pueden ser determinados o simplemente determinables en la - obligación, pero siempre deberán determinarse en el momento en que se exija el derecho o se cumpla el deber jurídico, debido a que el hecho del ejercicio o el del cumplimiento suponen respectivamente un pretensor o un obligación determinado.

---

(49) Rojina Villegas Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo III, - Ob. cit., p. 7.

En el derecho moderno, la cesión de créditos, así como la aceptación y pago de deudas por otro, es admisible, lo cual no ocurría en el derecho romano pues, para que fuera posible el cambio de sujetos activos o pasivos de la obligación era necesaria la disolución del vínculo primitivo. (50).

El elemento objetivo de la obligación es la conducta del deudor bajo las normas de prestación o abstención, por tanto, el objeto se caracteriza como la prestación o abstención, como formas de conducta positiva o negativa, pero esta conducta materia de la prestación o de la abstención puede referirse a cosa, y entonces serán objetos indirectos de las prestaciones de dar o hacer, cuando los hechos, a su vez, recaigan sobre cosas.

Consiguientemente, las fuentes de las obligaciones son los hechos jurídicos que dan origen a ellas.

Una vez determinado el concepto jurídico de obligación, aplicándolo en forma práctica al presente estudio, puedo establecer que el incumplimiento de la obligación por parte del arrendatario de cubrir las rentas pactadas para el uso o goce de la finca arrendada, de origen a la acción que legitima la procedencia del Juicio Especial de Desahucio, bastando sólo, la falta de pago de más de dos mensualidades de renta. Siendo el contrato de arrendamiento la fuente de la obligación de cubrir las rentas que origina el mismo, y el incumplimiento a esta obligación, el que crea el nacimiento de la acción para promover el juicio. Pudiendo además, surgir obligaciones procesales, que son aquellas prestaciones a las partes en ocasión del proceso, siendo la más acentuada la que se origine en la condena en costas.

La condena en costas constituye una forma de imponer a través de un acto judicial una obligación cuya naturaleza procesal parece muy difícil de desconocer.

También existen obligaciones procesales derivadas de los actos dispositivos tales como el allanamiento a la demanda o el desistimiento.

### 3) EL CONTRATO

Etimológicamente, la palabra contrato deriva del latín contractus, compues-

---

(50) Cfr. Muñoz, Luis. "Derecho Civil Mexicano", Tomo III, Ediciones Modelo, México, D. F., 1971, p. 27.



ta del prefijo cum que quiere decir con, y de trahere que es arrestar.

Inicialmente el término hacia referencia a contratos sinalagmáticos o negocios jurídicos bilaterales de los que se derivan promesas o prestaciones -recíprocas. Posteriormente, supone cualquier negocio jurídico bilateral -del que se originan consecuencias jurídicas sancionadas por el derecho. De otra parte, debe tenerse presente que en la época clásica el término contractus hace referencia a otros actos o negocios jurídicos en los que no existe el acuerdo de voluntades que el contrato supone, si bien se derivan obligaciones de ellos. (51).

La doctrina hace una distinción entre contrato y convenio, al considerar al primero como el acuerdo de voluntades que tiene como propósito crear o -transmitir derechos y obligaciones, y al segundo como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales y personales. (52).

El diccionario de la lengua define al contrato como "el acuerdo de voluntades o convenio entre varios por el que mutuamente se obligan a hacer algo, -y documento que lo acredita." (53).

Para Joaquín Escriche, es la "convención por la cual una o más personas se obligan para con otra ú otras a dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa". - (54).

El tratadista Capitan lo define como el "acuerdo de voluntades entre dos o -más personas, con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones; -y también documento escrito destinado a probar una convención". (55).

- 
- (51) Cfr. Gutiérrez-Alviz y Armario, Faustino. "Diccionario de Derecho -Romano", Editorial Reus, 2a. Edición, Madrid, España, 1976, p. 152.
- (52) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", (Con -tratos). Tomo IV, Editorial Porrúa, 17a. Edición, México, D. F., -1986, p. 7.
- (53) Diccionario Anaya de la Lengua, Ob. cit., p. 195.
- (54) Diccionario de Legislación y Jurisprudencia, Tomo I, Editorial Cárdenas, Edición 1979, México, D. F., 1979, p. 506.
- (55) Citado por Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina, -1974, p. 167.

Por su parte, Manuel Ossorio manifiesta que en una definición Jurídica se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos. Asimismo, argumenta que los contratos deben ser celebrados entre personas capaces y no referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o a las buenas costumbres. Además explica que los contratos lícitos obligan a las partes en iguales términos que la ley. (56).

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho la distinción entre contrato y convenio en sentido estricto, conceptuando al primero, como el acuerdo de voluntades que tiene como finalidad crear o transmitir derechos y obligaciones, en tanto que el segundo, se le ha considerado como el acuerdo de voluntades que tiene como propósito modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio, lato sensu, comprende ambas funciones (57).

Así el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México\*, a través -- del artículo 1622 conceptúa al contrato como el convenio que produce o -- transfiere obligaciones y derechos, al establecer: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos", en tanto que al convenio lo describe como "el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

El Código Civil le asigna una función positiva al contrato: la creación y transmisión de derechos y obligaciones, quedando ambas especies comprendidas dentro del concepto de convenio en sentido lato, de tal manera que éste es el acto jurídico que cumple las cuatro funciones que regula el Código Civil: crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Desde mi punto de vista y para los fines del presente estudio, contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir, modificar o --

(56) Cfr. *Ibidem*.

(57) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo IV, Ob. cit., p. 7.

\* En virtud de que la presente investigación se refiere al Remate de los Bienes Embargados en el Juicio Especial de Desahucio en la Legislación del Estado de México, para el desarrollo de la misma, -- sólo concentraré mi atención en las disposiciones que regulan el Código Civil y el Código de Procesamientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México.

extinguir derechos y obligaciones, siendo necesario para su validez y aún - para su existencia que concurren los elementos constitutivos (consentimiento y objeto), así como los elementos de validez (capacidad, ausencia de vicios del consentimiento; forma en los casos exigidos por la ley; el fin o - motivo determinante lícito, es decir, que no sea contrario a las leyes de - orden público ni a las buenas costumbres; y la legitimación, que a veces se - requiere por la ley para la eficacia absoluta o relativa, de determinados - contratos).

#### ELEMENTOS CONSTITUTIVOS O ESENCIALES DEL CONTRATO

Para la integración de un contrato es precisa la concurrencia de dos elementos indispensables para que exista y pueda ser jurídicamente válido: -- consentimiento y objeto, pues la ausencia de alguno de éstos invalida el negocio jurídico bilateral que surge de dos o más declaraciones de voluntad, provenientes de dos o más sujetos distintos.

En este sentido, el Código Civil establece:

"Artículo 1623.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

El consentimiento es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto producir consecuencias de derecho, siendo necesario que dichas voluntades se exterioricen. En éste se distinguen dos etapas: La p

licitación u oferta y - la aceptación.

La p

licitación u oferta, es la declaración unilateral de la voluntad, ya sea de manera expresa (cuando se manifiesta por palabras o señales) ó tácita (cuando infiere de los hechos) hecha a una persona determinada o indeterminada, presente o no presente, con el ánimo de celebrar un acto jurídico cuyos elementos de existencia se determinan.

La aceptación, es la declaración unilateral de voluntad expresa (cuando se declara por palabras o signos) ó tácita (cuando se manifiesta por acciones

o hechos) hecha a una persona determinada presente o no presente, expresando su adhesión a la policitud u oferta, siendo indispensable en todo contrato, pues éste no puede existir sin la concurrencia de dos voluntades. Esto es, proposición u oferta de una parte, y consentimiento, aprobación, conformidad o aceptación de la otra, pues mientras no haya más que ofertas ó proposiciones de una parte, no puede haber obligación, porque no hay más que voluntad de uno sólo, y nuestra sola voluntad no puede ligarnos para con otra persona. Asimismo, el consentimiento para ser válido debe ser libre y voluntario.

Se presume libre y voluntario en tanto no se demuestre que se dió por error, violencia o dolo.

El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto.

Como objeto del contrato el Código Civil señala:

"Artículo 1653.- Son objeto de los contratos:

- I.- La cosa que el obligado debe dar; y,
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."

Conforme a este precepto, pueden ser objeto de un contrato las cosas presentes o futuras.

La cosa objeto del contrato debe reunir las siguientes características: -- que exista en la naturaleza; que sea determinada o determinable en cuanto a su especie; que este en el comercio; que indiferente de su carácter positivo o negativo sea posible y lícito (Arts. 1654 y 1655).

Las cosas futuras como objeto del contrato, a pesar de que no existen en el momento en que se celebra el contrato, han de existir posteriormente. - El contrato sobre cosa futura es de naturaleza condicional (Art. 1655).

De acuerdo a lo anterior, el objeto consiste en toda prestación de dar, hacer o no hacer, ya sea de manera simple o compleja, realicese por una de las partes (contratos unilaterales) o por ambas (contratos bilaterales). - Asimismo, el objeto puede ser directo o indirecto, y como cosa material del contrato.

El objeto directo del contrato es la creación o transmisión de obligaciones y derechos, pudiendo ser éstos personales o reales, en tanto que el objeto indirecto consiste en la cosa o en el hecho materia del contrato, de

tal manera que un contrato crea obligaciones que pueden ser de dar, hacer o no hacer, y así cada obligación tiene su objeto. Este objeto directo de las obligaciones es el objeto indirecto del contrato.

El objeto indirecto consiste en dar, y se desarrolla como una traslación de dominio de la cosa cierta, dándose ésta en los contratos de compraventa, permuta, donación y mutuo; como enagenación temporal de uso o goce de la cosa cierta en los contratos de arrendamiento y comodato; como restitución de cosa ajena, en los contratos de depósito y prenda; y, como pago de la cosa debida, que es la entrega al acreedor de las mismas cosas que recibió el deudor.

El objeto indirecto del contrato puede ser: positivo, cuando consiste en dar una cosa; o negativo, cuando reside en no hacer una determinada cosa, - V. gr., La obligación de no vender a determinada persona.

Un contrato no es válido si le falta alguno de sus elementos constitutivos, también llamados esenciales, o cuando dichos elementos se encuentran viciados.

A este respecto el Código Civil establece que:

"Artículo 2076.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado."

#### ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

Son elementos de validez del contrato, aquellas circunstancias extrínsecas que le atribuyen adecuados efectos, es decir, aquellos elementos que le preceden en su formación o que sobrevienen después de ésta.

Cabe aclarar que no hay que confundir entre elementos que preceden al contrato en su formación o que sobrevienen después de ésta, con los elementos accidentales que atañen a la eficacia del negocio jurídico bilateral.

La validez por consiguiente, es la existencia perfecta del acto por reunir éste sus elementos esenciales y no tener ningún vicio interno y externo.

Los elementos de validez que dan al acto existencia perfecta son: la capa-

cidad; la ausencia de vicios; la forma en los casos exigida por la ley; el fin o motivo determinante lícito; y la legitimación, que en ocasiones se requiere por la ley para la estancia absoluta o relativa de determinados contratos.

## C A P A C I D A D

El ser humano está capacitado para poseer todos los derechos civiles contenidos en las diversas instituciones, lo cual constituye su personalidad\*.

Para poder ejercitar esos derechos se requieren dos condiciones: Poseer el derecho, y tener capacidad para ejercitarlo.

A esta última se le puede denominar capacidad jurídica, capacidad civil o capacidad de derecho o de hecho.

El Código Civil emplea la denominación capacidad jurídica de las personas físicas al establecer en su artículo 22 que: "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte..."

La expresión capacidad jurídica comprende tanto la personalidad como la capacidad civil.

Respecto a la capacidad civil, el Código habla de restricciones cuando no se puede ejercitar plenamente\*, V. gr., La minoría de edad; el estado de interdicción y las demás capacidades establecidas por la ley.

Por consiguiente, la capacidad de las partes, es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones y poder ejercitarlos y hacerlos valer. Dicha capacidad es o se presenta como: capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

La capacidad de goce, es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y se adquiere con el nacimiento, en tanto que la capacidad de ejercicio supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos; de celebrar en nombre propio actos jurídicos; de con -

---

\* La personalidad es una manifestación, una proyección de ser en el mundo objetivo.

\* Por tales restricciones se entienden las circunstancias o causas-modificativas de la capacidad civil.

traer y cumplir sus obligaciones; y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales, adquiriéndose ésta con la mayoría de edad. (58).

### VICIOS DE LA VOLUNTAD

Son vicios de la voluntad aquellas causas extrañas a la persona que la - - impelen a realizar una declaración de voluntad, que conscientemente no hubiera realizado.

El derecho, al exigir la voluntad y su manifestación como condición obligada para la existencia de un negocio jurídico, pretende que la voluntad sea espontánea y que la persona capacitada para hacerla se conduzca de un modo libre y concorde con su tendencia volitiva. Si esto no acontece, carece de valor ante el derecho, como generadora de relaciones jurídicas y mucho menos como elemento válido del negocio jurídico.

Las causas que perturban la libre determinación de la declaración de voluntad son: error, dolo y violencia. El efecto jurídico de ellas es hacer anulable el negocio jurídico que se realizó bajo su influencia.

Se entiende por error el concepto equivoco o el falso juicio que se tiene acerca de alguna cosa material o inmaterial.

Quien ignora la verdad posee una noción falsa de las cosas, y si esa noción se refiere a hechos jurídicos, origina el error propiamente considerando en derecho.

Este vicio afecta a la voluntad en tanto que ésta se manifiesta libremente pero engañada por una falsa apariencia de realidad. La discordancia radica en este caso entre lo verdaderamente declarado sobre el objeto que se creó ser realidad, y la falsa percepción que de ese objeto se tiene.

Múltiples son las clases de error, entre éstas figuran: El error obstativo; el error esencial ya sea en forma abstracta o concreta; el error accidental; el error de hecho y el error de derecho; así como el error de cálculo.

---

(58) Cfr. Rojina Villegas, RAfael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo I, - Ob. cit., pp. 363-364.

El código Civil desarrolla la doctrina del error, al establecer en el artículo 1641 que: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error...". A su vez el artículo 1642 establece que: "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que éste se celebró en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

El error de hecho recaé sobre un acontecimiento o sobre una cosa y asume necesariamente cualquiera de las siguientes figuras: error in substantia, persona, qualitate.

El error de derecho se produce cuando la voluntad se determina hacia tal conducta, ya sea por ignorancia o por falta de interpretación de la norma-jurídica: cuando se cree que existe un precepto jurídico que no se haya en el derecho positivo; o cuando reputamos por no existente uno que se halla en vigor.

El error de cálculo da lugar a la reparación o rectificación del cálculo hecho, sin tener mayores consecuencias jurídicas.

Para que el error pueda anular el acto jurídico es preciso que aparezca como la causa única y principal de aquel acto, y no referirse solamente a una accidentalidad del mismo. Dicha anulación afecta tanto al error de hecho como al de derecho.

El error accidental es excusable, en virtud de que cualquier persona con incapacidad intelectual pueda caer en él.

Cabe señalar que no todos los errores pueden darse en todos los negocios jurídicos, sino que éstos se atemperan a la dualidad de éstos últimos.

Por cuanto hace a la violencia, ésta es considerada como la coacción que se ejerce sobre una persona para obtener su consentimiento o aprobación en un acto jurídico, es decir, la presión ejercida sobre la voluntad de ésta. La coacción se manifiesta en dos formas: como violencia física (dolor); y, como violencia moral (intimidación o miedo).

Hay violencia física cuando por medio del dolor se coacciona la voluntad de la persona a efecto de que se exteriorice en la celebración de un acto-jurídico, o cuando por la fuerza se priva a alguien de su libertad, bie --



nes, o se les hace daño para lograr el mismo objeto, o bien, cuando merced a la misma fuerza se pone en peligro la vida, la honra, la libertad o una parte considerable de los bienes de la víctima; anulando por completo la determinación volitiva de la persona que la sufre.

La violencia moral es la intimidación o miedo a través del cual se conduce a un contratante a aceptar un mal presente o futuro para él o para personas allegadas al mismo, o bien a celebrar un contrato. La violencia vicia la voluntad de la persona orillándola a que prefiera una cosa o la otra.

La coacción moral no anula por completo la voluntad de la persona, sino -- que constriñe a la libre determinación a que realice un acto que sin la coacción no se ejecutaría, sin embargo, el sujeto puede negarse a realizar la declaración, no obstante la coacción, violencia ó amenaza, pues la negativa es inherente a la verdadera voluntad, de ahí que la violencia invalida el negocio jurídico.

Para que la violencia constituya un vicio de la voluntad, es necesario que las amenazas sean contrarias a derecho, de ahí que las consideraciones sobre los beneficios y perjuicios que resulten de la celebración o no realización de un contrato no constituyen este vicio de la voluntad.

El dolo, es cualquier sugestión o artificio que se emplea para inducir en el error o mantener en él, a alguno de los contratantes (Art. 1644 C.C.).

Es toda actitud o acción que se adopta para causar engaño en el ánimo de los demás. Quien para lucrar procede con malicia a fin de inducir a otro a caer en error o permanecer en él, comete dolo.

Dolo es por tanto, un acto ilícito que el derecho toma en consideración para invalidar el negocio jurídico que se celebró, debido a que la voluntad fue maliciosamente desviada de su determinación, a través de un engaño, -- pues dicho engaño es causa del error en que incurre el engañado, de ahí la anulación del negocio jurídico. El dolo se divide en dolo lícito (dolus -- bonus) y dolo ilícito (dolus malus).

El dolo lícito consiste en el efecto de las palabras lisonjeras, sugestivas y ecomiásticas con que una parte quiere influir sobre otra, a fin de que realice un negocio jurídico, éste no afecta la validez del contrato, -- pero si puede constituir en ocasiones frente a terceros un elemento para integrar la competencia desleal a virtud de una publicidad falaz que deni-

gra indirectamente los artículos de los competidores.

Hay dolo ilícito, cuando el engaño se caracteriza por la astucia maligna y la maldad de propósitos, tendientes a lesionar intereses ajenos para un lucro propio mediante un negocio jurídico, éste a su vez, se divide en dos categorías: *dolus causam dantis*, que se ejerce directamente sobre la voluntad de la parte, para que ésta realice el negocio; y, *dolus incidens*, que influye en los momentos secundarios del negocio. En el primer caso, el negocio no se hubiere realizado; en el segundo sí, pero de manera desfavorable para quien sufre el engaño. El *dolus incidens* no anula el negocio jurídico, sólo da lugar al resarcimiento de daños, reducción de la prestación convenida ó limitación de los efectos de ésta en razón de aquél que ha sido efectuado por engaño.

Hasta ahora he considerado el dolo desde el punto de vista de las partes contratantes en los negocios jurídicos bilaterales, pero también puede provenir de un extraño, es decir, de un tercero que nada tiene que ver con la relación jurídica.

El dolo originado por un tercero no produce la anulación de resarcimiento contra ese tercero, sin embargo, cuando el dolo del tercero es conocido por una de las partes, el negocio jurídico debe anularse, ya que el provecho -- que esa parte obtenga lo es en virtud de su complicidad con el tercero.

La acción de nulidad del negocio jurídico viciado por dolo, compete al engañado, sin embargo cuando en un negocio jurídico bilateral ambas partes, proceden con dolo, el negocio jurídico es válido y no hay anulación, pues el dolo de uno queda compensado con el otro.

El Código Civil hace la distinción entre dolo y mala fé, distinción que tiende a señalar los dos modos de manifestación del dolo, entendiéndose por mala fé, la disimulación del error en uno de los contratantes una vez conocido (Art. 1644), es decir, la disposición de ánimo de quien realiza cualquier acto jurídico con el propósito de obtener una ventaja injusta en perjuicio de alguien.

Para finalizar diré que la lesión; que significa causar daño en un contrato, no se contempla como tal, no obstante de ello, se reglamenta en el artículo 17 del Código Civil, dentro de las disposiciones preliminares, de la siguiente manera:

"Artículo 17.- Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él, por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la nulidad del contrato o en su caso la reducción equitativa de su obligación.  
El derecho concedido en este artículo dura un año."

De lo anterior se deduce que sí debe considerarse a la lesión como un vicio de la voluntad, toda vez que se integra tanto con un elemento objetivo: obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga, el perjudicado, pero sin señalar el monto o cuantía de tal desproporción, así como con un elemento subjetivo: explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro. Nuestro Código Civil, concede al perjudicado en el negocio jurídico la nulidad relativa -- del mismo en caso de lesión. (art. 2082 C.C.).

#### F O R M A

La formalidad es un elemento de validez que la ley exige para la celebración de un contrato. Su omisión hace que el contrato pueda ser impugnado -- de nulidad relativa.

A este respecto, el Código Civil dispone que:

"Artículo 1664.- El contrato puede ser invalidado:  
IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

"Artículo 2082.- 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 cualquier -- de los autores del acto, produce la nulidad relativa -- del mismo."

Artículo 1661.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, -- sin que para la validez del contrato se requieran formal -- dades determinadas, fuera de los casos expresamente designa -- dos por la ley."

"Artículo 1625.- Los contratos se perfeccionan por el mero -- consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una for -- ma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obli -- gan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expre -- samente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."

Disposiciones que resultan contradictorias, en virtud de que el Código Civil establece como regla general para la celebración de los contratos la - consensualidad, declarando como una excepción la formalidad, y la gran mayoría de los contratos expresamente reglamentados por el Código Civil son - contratos formales, V. gr., La promesa de contrato; la compra venta de inmuebles; la donación; el arrendamiento; el mandato; el contrato de obras a precio alzado; el de porte; el de asociación; el de sociedad; el de apar - cería; el de renta vitalicia; el de prenda; el de hipoteca; y el de tran - sacción, en los casos que establecen los artículos 2100, 2171, 2198 y - - 2199; 2260; 2406 y 2409; 2741 y 2780; 2509; 2524; 2543; 2592; 2628; 2712:- 2769; y el 2797 del Código Civil.

Asimismo, "El Código permite purgar en un contrato el vicio de la falta de forma exigida por la ley - a través - de la ratificación expresa, mediante la reiteración del contrato con las formalidades legales omitidas, extin - guiéndose así por confirmación la acción de nulidad, o bien a través del - cumplimiento voluntario del contrato, mediante su ratificación tácita." - (59).

"Artículo 2085.- La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la Ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida."

"Artículo 2086.- El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación, o por cualquier otro modo, se tiene por ratificada tácita y extingue la acción de nulidad."

No obstante lo precedente, en la confirmación o ratificación expresa, y en la ratificación tácita o cumplimiento voluntario, las partes contratantes son las que convalidan el contrato que se celebra sin la formalidad exigida por la ley.

El problema se presenta cuando una de ellas pretende hacer valer la nulidad relativa.

"Artículo 1662.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma -- no será válido, salvo disposición en contrario; pero si - la voluntad de las partes para celebrar no consta de ma - nera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato forma legal."

(59) Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, 4a. Edición, México, D. F., 1978, p.49.

"Artículo 2086.- Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley."

Conforme a tales preceptos, si una de las partes hace valer la nulidad del contrato, la parte demandada al ser emplazada a juicio, puede reconvenir el otorgamiento de la formalidad omitida.

En caso de que el demandado no reconviniera el otorgamiento de la forma, se entiende que se conforma con dicha nulidad, y se configura una retractación o revocación del contrato por parte de ambos contratantes. (60).

Por otra parte, la forma requerida por el Código Civil para la celebración de un determinado contrato, debe observarse tanto en la oferta o pólita ción, como en la aceptación de la misma.

"Artículo 1663.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

Siendo una aplicación de esta regla el caso de la aceptación de la donación:

"Artículo 2000.- La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse, pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante."

Una excepción a ella ocurre con la aceptación tácita del mandato:

"Artículo 2401.- El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario.  
El mandato que implica el ejercicio de una profesión se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión por el solo hecho de que no lo rehusen dentro de los tres días siguientes.  
La aceptación puede ser expresa ó tácita.  
Aceptación tácita es todo acto en ejecución de un mandato."

Hay casos de formalismo indirecto en los que, aunque la ley no exige para un contrato una forma determinada, la falta de esa forma hace que se presen

ten inconvenientes graves, por atribuir la ley efectos importantes a la forma, razón por la cual se cumple ésta en la práctica.

En el Juicio Especial de Desahucio, este supuesto se dá, pues si bien el contrato de arrendamiento no es formal en todos los casos, para promover el Juicio de Desahucio, si no existe contrato por escrito, pueden promoverse diligencias preparatorias a juicio a través de testigos o de prueba documental. (61).

A este respecto, el Código Civil instauro:

"Artículo 2260.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cincuenta pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública."

Asimismo, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, dispone que:

"Artículo 848.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos ó más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validez del acto conforme al Código Civil.

En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio probatorio del juicio."

Para concluir diré que a pesar de que la falta de formalidad exigida por la ley ocasiona que el contrato sea invalidado y que mientras no revista la forma legal no será válido, tal defecto de formalidad sólo produce la nulidad relativa del contrato, y no impide que dicho contrato produzca provisionalmente sus efectos hasta que se declare su nulidad, razón por la cual el cumplimiento voluntario de ese mismo contrato por pago, novación, o por cualquier otro modo, entraña la ratificación tácita del mismo y extingue la referida acción de nulidad. (62).

---

(61) Cfr. *Ibidem.*, p. 51.

(62) Cfr. *Ibidem.*

## EL MOTIVO O FIN DETERMINANTE

En nuestro derecho, el motivo o fin determinante de un contrato es considerado como la causa que determinó a las partes a celebrarlo. Este debe ser lícito, es decir, no debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres, pues la ilicitud hace que pueda ser invalidado.

A este respecto el Código Civil estatuye que:

"Artículo 1624.- El contrato puede ser invalidado:  
III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito."

"Artículo 1660.- El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres."

Asimismo, dispone que cuando el motivo o fin determinante es falso, el contrato es anulable, a virtud del error o del dolo principal.

"Artículo 1642.- El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa."

"Artículo 1645.- El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de tercero, sabiéndolo aquélla anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico."

"Para que el motivo o fin determinante del contrato tenga trascendencia jurídica, es menester que se haya declarado expresamente tal motivo al celebrarse el contrato o bien de las circunstancias que rodearon la celebración del contrato, aparezca que se celebró por este motivo y no por otro". (63).

Visto lo anterior, para que el motivo o fin ilícito produzca la nulidad o sea causa de invalidez del contrato, es menester que las dos partes hayan coincidido y exteriorizado el mismo fin o propósito porque así lo declararon expresamente, o porque de las circunstancias que acompañaron al contrato resulte que fué ese el único motivo que se tuvo en cuenta por ambas para contratar. (64).

(63) *Ibidem*. p. 55.

(64) *Cfr. Ibidem.*, pp. 55-56.

## L E G I T I M A C I O N

La legitimación en el contrato no es un elemento más de validez del mismo, sino un requisito legal para su eficacia por virtud del cual la ley reconoce que el acuerdo de voluntades en un contrato válido produce sus propios efectos.

Hay determinados contratos que, además de los elementos generales de validez, requieren para ser eficaces de la legitimación, V. gr., Daniel dá en arrendamiento a Pedro una finca sin autorización de Antonio que es el dueño de ésta. El contrato es válido e inimpugnabile, pero le falta legitimación a Daniel para dar en arrendamiento la finca, es decir, necesita ser propietario de ella o estar facultado por Antonio o por la ley para tal efecto, por lo que la ausencia de este requisito legal de eficacia impide que el contrato produzca sus efectos.

A este respecto el Código Civil establece que:

"Artículo 2255.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley."

Generalmente, la legitimación "se funda en la relación que existe entre el autor del contrato, es decir, la persona que emite una de las dos declaraciones de voluntad (la policitud o la aceptación) que integran al consentimiento, y el titular de la esfera jurídica en la que el contrato ha de producir sus efectos, reales o personales." (65).

Nuestro Código Civil, distingue tres clases de legitimación: La directa; la indirecta; y la extraordinaria.

La legitimación directa es el reconocimiento legal, hecho al titular de una esfera jurídica, de la posibilidad de celebrar en nombre y por cuenta propia un contrato que afecte, en forma real u obligacional, a esa esfera jurídica (Art. 2758).

La legitimación indirecta, es concebida como el reconocimiento legal de celebrar, en nombre propio o ajeno, un contrato que afecte, en forma real u-

---

(65) Ibídem., p. 59.



obligacional, una esfera jurídica ajena, de la que no se es titular y representando la titularidad, V. gr., El albacea que dá en arrendamiento por un -- año uno de los bienes relictos\* pertenecientes a los herederos (Ars. 1137 y 1550 C.C.).

La legitimación extraordinaria, es considerada como el reconocimiento legal de la posibilidad de celebrar un contrato con eficacia real u obligacional sobre una esfera jurídica ajena, bien sea en nombre propio, en virtud de -- una apariencia de titularidad; o bien en nombre ajeno, en virtud de una representación aparente, V. gr., El heredero aparente que vende el bien que se le ha adjudicado en la herencia (Art. 2859 segundo párrafo); el arrendatario que da en arrendamiento a un tercero un determinado bien inmueble de su mandante, después de que éste revocó el mandato, pero descuidó de notificarlo a aquél o de recogerle el documento donde constaba el mandato y el título de propiedad relativo a dicho inmueble (Arts. 2451 y 2452). (66).

#### CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Existe una gran diversidad de criterios para clasificar los contratos, entre éstas clasificaciones figuran: las adoptadas por nuestro derecho civil; la didáctica; y las doctrinales.

Nuestro derecho civil, y concretamente el Código Civil para el Estado de México, clasifica a los contratos desde dos puntos de vista: bajo un criterio preponderadamente económico.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico los clasifica en: unilaterales y bilaterales, en atención a los vínculos que originan.

Contrato unilateral es el acuerdo de voluntades que produce obligaciones -- para una de las partes y derechos para la otra.

"Artículo 1664.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le que de obligada."

---

\* Bienes que deja una persona al morir.

(66) Cfr. *Ibidem.*, pp. 60-61.

El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que crea obligaciones y derechos recíprocas.

"Artículo 1665.- El contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente."

Estos a su vez, los divide en bilaterales en sentido amplio (cuando la relación nace a cargo de ambos contratantes); y bilaterales en sentido propio o estricto, también llamados sinalagmáticos (cuando la obligación que nace a cargo de ambas partes tiene entre sí una independencia recíproca).

Los contratos preponderadamente económicos los clasifica en onerosos y gratuitos.

Son onerosos los que imponen provechos y gravámenes recíprocos, y gratuitos cuando el provecho es solamente para una de las partes.

"Artículo 1666.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes."

A su vez divide a los onerosos en conmutativos y aleatorios. Se consideran conmutativos, cuando los provechos y gravámenes, es decir, las prestaciones pueden determinarse desde la celebración del contrato; y son aleatorios, -- cuando las prestaciones no se determinan desde el principio de la celebración del contrato, sino que depende de un acontecimiento incierto.

"Artículo 1667.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa éste.

Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice."

#### 4) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN FORMA ESCRITA Y EN FORMA VERBAL

Vimos ya, que el término "locatio-conductio", se utilizó en sentido general para los contratos de arrendamiento, aparcería, trabajo y obra, con sus propias reglas.

Actualmente, en nuestro derecho, la independencia de estos contratos es ab-

soluta. La aparcería rural se ha incorporado al título de asociaciones y sociedades; las normas para el contrato de obra a precio alzado (locatio-conductio operis), no se refieren en ningún momento a la reglamentación del arrendamiento; y el contrato de trabajo (locatio-conductio operarum), no corresponde ya al Código Civil, sino que reclama para sí solo, la extensa Ley Federal del Trabajo.

El arrendamiento es una figura jurídica que en todas las legislaciones nacionales se contempla de una manera idéntica, salvo pequeñas modificaciones de redacción, sin que ésto haga variar el sentido de la norma.

El Código Civil para el Estado de México, señala que: Artículo 2252.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las destinadas al comercio y de veinte para las destinadas al ejercicio de una industria."

El arrendamiento se clasifica como civil, mercantil y administrativo.

"Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos (artículo 75 fracciones I y II del Código de Comercio)." (67).

Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

El contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles debe realizarse por escrito, cuando la renta excede de cincuenta pesos mensuales. Si el predio es rústico si la renta rebasa los cinco mil pesos anuales, el contrato debe otorgarse en escritura pública (Art. 2260 C.C.). Actualmente, estas disposiciones resultan obsoletas, debido a que la economía no es concordante con la norma, pues es imposible que existan contratos con ese importe de rentas.

---

(67) Ibidem., p.193.

A falta de contrato escrito y en los casos en que éste no sea necesario para la validez del arrendamiento, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, o cuando ambos contratantes sin haberlo otorgado por escrito lo cumplieron voluntariamente, puede suplirse el contrato con una prueba pre-judicial (Art. 848 C.P.C.)

Consiguientemente, la nulidad del contrato por falta de forma, queda purgada con el hecho de que ambos contratantes voluntariamente lo cumplan por medio de pago, novación, o por cualquier otro modo se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad (artículo 2088 C.C.).

Lo anteriormente argumentado encuentra apoyo en la Jurisprudencia clara y definida\*, sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del Tenor literal siguiente:

"ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE. La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisoriamente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

Quinta Epoca:

Tomo CXIV, Pág. 36 A.D. 15282/51. Arreola Federico. 5 votos.

Tomo CXIV, Pág. 761. A.D. 3085/40. González Marfa. 4 votos.

Tomo CXXI, Pág. 108. A.D. 4716/52. Rodríguez Conde Soledad. 5 - votos.

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE:

Vol. XLII. Pág. 10 A.D. 1791/59. Virginia R. de Serna 5 votos.

Vol. XLIV. Pág. 35 A.D. 3046/60. Julián Avila de los Reyes. Unanimidad de 4 votos.

\* La Jurisprudencia es una de las fuentes más importantes con que cuenta el derecho.

Se entiende por tal, el criterio uniforme manifestado reiteradamente en la aplicación del derecho por un tribunal superior o supremo contenido en sus sentencias.

Su función es la de dar una interpretación exacta al derecho creado por el legislador.

Su obligatoriedad se regula a través del artículo 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 192, 193 bis de la Ley de Amparo.

Por disposición del artículo 197 de la ley de amparo el Seminario Judicial de la Federación es el órgano encargado de su publicación la cual se encuentra comprendida en siete épocas.

Derivadas de este contrato surgen una serie de derechos y obligaciones para las partes contratantes, las cuales, pretenden que el uso y disfrute de la cosa objeto del arrendamiento sea tal y como se estipula en el contrato; y que la prestación en dinero o especie que se dá por ese goce o disfrute, -- sea el acordado.

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador está obligado a:

a) Transmitir el uso o goce temporal de la cosa. El arrendador tiene como principal obligación transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto -- del contrato. Esta obligación tiene su origen en la definición de arrendamiento que da el artículo 2252. La transmisión es temporal, en virtud de -- que el artículo referido dispone en su segundo párrafo que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a casa habitación; de quince para las destinadas a comercio; y de veinte para las destinadas a una industria.

La razón de temporalidad se justifica, en razón de que si fuera perpetuo, - dejaría de ser translativo de uso, ante la imposibilidad del arrendador de disponer de sus cosas.

b) Entregar la cosa arrendada. Esta obligación la estatuye la fracción I -- del artículo 226 que establece; "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza, estuviere destinada".

Considerando lo anterior, puedo establecer que esta obligación abarca tres puntos: El primero relativo al tiempo; el segundo referente al lugar, y - el tercero relacionado con los gastos de entrega.

En el primer punto, el arrendador debe entregar la cosa en el tiempo convenio; y si no se fija un determinado plazo, cuando sea requerido por el - - arrendatario (Art. 2267).

En el segundo si la cosa arrendada es un bien inmueble, debe entregarse en el lugar de su ubicación (Art. 1912).

Finalmente, los gastos de entrega de la cosa arrendada corren por cuenta del arrendador, excepto cuando se ha convenido otra cosa (Art. 1915).

c) Conservar la cosa arrendada. Es obligación del arrendador conservar la cosa arrendada en el mismo estado; servirse de ella para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que su naturaleza estuviese destinada, durante el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias (Art. 2266 fracción II).

El artículo 2270 del ordenamiento legal en estudio, establece las consecuencias que se producen cuando el arrendador no cumple con esta obligación, - mismas que son elección del arrendatario: pedir la rescisión del contrato, - u ocurrir al Juez para que obligue al arrendador al cumplimiento de la obligación.

d) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, - ni mudar la forma. El arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar - el uso, alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes (Arts. 2266, fracción III y - 2268)

e) Garantizar el uso o goce pacífico. La fracción IV del Artículo 2266 impone al arrendador la obligación de "garantizar el uso o goce de la cosa portodo el tiempo del contrato".

El arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, excepto cuando -- los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Si no son perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos.

f) Garantizar una posesión útil. El arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos que hagan impropios los fines a que destinó la cosa - arrendada, o que disminuya su uso, pues de haberlos conocido el arrendatario, no hubiera celebrado el contrato o hubiera pagado menos renta (Art. -- 2266, fracción V).

Las consecuencias en caso de que se presentaren los vicios o defectos ocultos en la cosa son a elección del arrendatario: pedir la rescisión del contrato (acción rescisoria redhibitoria); o la reducción de la renta (acción estimatoria quantiminoris o compensatoria) (Art. 2275).

Cuando el arrendador conoce los vicios o defectos y no los manifestó al -

arrendatario, si éste pide la rescisión puede también solicitar indemnización por daños y perjuicios.

Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato y son graves: - reparaciones urgentes e indispensables, se impone al arrendador la obligación de repararlas.

g) Responder de la evicción. La evicción se presenta cuando el adquirente de la cosa es privado, en todo o en parte de ella, a través de sentencia -- ejecutoriada que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición.

El contrato de arrendamiento, y los artículos 2274 y 2288, en relación con el 2285 establecen las consecuencias.

h) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario. Esta obligación se encuentra dispuesta en los artículos 2277 y 2278 del Código Civil, al establecer:

"Artículo 2277.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

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

"Artículo 2278.- Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada."

i) Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendatario al terminar el arrendamiento. El artículo 2276 señala esta obligación al arrendador, al preceptuar: "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido."

El artículo transcrito establece una obligación para el arrendador, y a su vez le otorga el derecho de retención, en caso de que tenga algo que exigir al arrendatario.

j) Preferir al arrendatario en el nuevo arrendamiento y/o concederle el de-

recho del tanto. El arrendatario que ha durado más de cinco años y ha realizado mejoras en la finca, estando al corriente en el pago de la renta, goza del derecho de preferencia respecto a otro interesado en el arrendamiento. Asimismo, goza del derecho del tanto si el propietario pretende vender la finca.

La ley le concede un plazo de diez días para que haga valer su derecho, a partir del momento en que el arrendador le hubiere hecho saber su oferta, perdiendo este derecho, si no lo ejercita dentro de los términos.

El arrendatario debe pagar el precio que le ofrecieron al arrendador, y si no lo satisface, perderá su derecho.

El arrendador debe hacer saber de manera fehaciente al arrendatario lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar aviso, la venta es válida, pero el arrendador responde de los daños y perjuicios causados al arrendatario (Arts. 2158 y 2159).

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario está obligado a:

a) Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. La principal obligación del arrendatario es pagar la renta (Art. 2279, fracción 1). La renta debe consistir en una suma de dinero o cualquier cosa, equivalente siempre que sea cierta y determinada (Art. 2253).

Por cierta debe entenderse que sea real es decir, que no sea simulada; y por determinada, que sea precisa, es decir, exacta.

Otro requisito es que el precio sea justo, pues de lo contrario se presenta la lesión (Art. 17).

El arrendatario está obligado a pagar el precio o renta, a partir del día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contra (Art. 2280).

La renta debe pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario, (Art. 2281). Asimismo, la renta o precio debe pagarse en el tiempo convenido.

En los arrendamientos de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles respectivamente, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta-



de convenio, por meses vencidos si excede de cien pesos; por quincenas vencidas, cuando no llegue a setenta pesos.

En caso de que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el Código le impone la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido, (Art. 2284).

En cuanto a la forma o modo del pago, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales, y, en cuanto a la substancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiere convenido, ya sea en dinero, o en cosa equivalente siempre que sea cierta y determinada (Arts. 1907, 1841 y 2253).

El arrendatario no está obligado a pagar la renta y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa objeto del contrato. "No -- causa renta mientras dure el impedimento y, si dura más de dos meses, puede pedir la rescisión del contrato (Art. 2285).

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, puede pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses (Art. 2286).

Si la privación del uso proviene de la evicción del precio, tampoco causará renta y, si el arrendador procedió de mala fé, responderá de los daños y -- perjuicios (Art. 2288 en relación con el 2285).

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o bien, -- pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (Art. 2274).

Cuando por causas de reparaciones el arrendatario pierde el uso total o parcial de la cosa arrendada, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento; a pedir la reducción del precio; o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos. (Art.2299).

Si el arrendatario no hiciera uso de ese derecho, hecha la reparación, continuará usando de la cosa, pagando la misma renta, en tanto que no fenezca el plazo convenido (Art. 2345).

b) Conservar la cosa en el estado en que le fué entregada.

Esta obligación abarca cinco puntos: I.- Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, (Art. 2279, fracción II).

II.- Poner en conocimiento del arrendador a la mayor brevedad la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que causa su omisión (Art. 2269)

III.- Reparar los deterioros de poca importancia que generalmente son ocasionados por personas que habitan el edificio, así como hacer las reparaciones que exige el uso de la cosa dada en arrendamiento. (Arts. 2298 y 2321).

IV.- No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga consentimiento expreso del arrendador. Si el arrendatario varía la forma de la cosa sin dicho consentimiento, se obliga a restablecerla al estado en que la recibió al devolverla, y a cubrir los daños y perjuicios que le hubiera ocasionado (Art. 2295).

V.- Poner en conocimiento del propietario a la mayor brevedad la usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que abiertamente prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de cubrir los daños y perjuicios que cause su omisión. Esto no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato. (Art. 2273).

c) Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza o destino. El arrendatario sólo puede utilizar la cosa para el uso convenido o para aquél que sea acorde con su naturaleza y destino (Art. 2279, fracción III).

El arrendatario es responsable del incendio de la cosa arrendada, excepto cuando proviene por caso fortuito, fuerza mayor, o vicio de construcción. Tampoco es responsable cuando dicho incendio proviene de otra parte siempre que tome las precauciones necesarias para evitar la propagación del fuego, o si demuestra que no comenzó en la localidad que arrienda (Art. 2289, 2290 y 2292).

Cuando son varios arrendatarios, y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables en proporción a la renta que pagan, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responde parcialmente según la renta que, a su parte fijen peritos (Art. 2291).

El arrendatario no sólo es responsable del incendio de la cosa arrendada -

sino también de los daños que se causen a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio (Art. 2293).

Igualmente, debe restituir el saldo que haya a favor del arrendador al terminar el contrato, excepto cuando exista derecho que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo (Art. 2282 en relación con el 2276).

El contrato de arrendamiento sólo transfiere el uso o goce de la cosa, de ahí que cuando fenece, el arrendatario tiene que restituir la cosa. Dicha obligación es de dar, de acuerdo a la fracción III del artículo 1840.

El arrendatario debe restituir la misma cosa arrendada si la recibió con expresa descripción de las partes que la componen.

Debe devolverla tal y como se le entregó, excepto que hubiere perecido; se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresa, la ley estima que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de -- una presunción juris tantum que admite prueba en contrario (Arts. 2296 y 2297).

Respecto a la cuestión de cuando el arrendatario debe restituir la cosa objeto del arrendamiento, el artículo 2332 señala que los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y de un año si es rústico.

#### TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

Diversos son los motivos que dan término al contrato de arrendamiento.

El artículo 2337 del Código Civil señala como causas:

"Artículo 2337.- 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;

V. Por confusión;

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

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

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

Además de éstas causas, el Código estatuye causas especiales propias del arrendamiento que se refieren a la terminación del contrato cuando es por término voluntario o indefinido.

Cuando un contrato fenece y el arrendatario continúa en el uso y disfrute del bien, el arrendamiento se convierte en voluntario para ambas partes, pudiéndose dar por terminado con previo aviso, sin responsabilidad para ninguna de las mismas.

"Artículo 2332.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitante, en los siguientes términos:

I.- Si es el arrendador quien dá por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica."

II.- Si es el arrendatario quien desea terminar el contrato, deberá dar el aviso al arrendador con dos meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año si es rústica."

"Artículo 2333.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédula y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2310, 2311 y 2312."

Para concluir diré que el contrato de arrendamiento se ubica en el campo del acto jurídico bilateral, ya que constituye una manifestación de voluntad entre arrendador y arrendatario para producir las consecuencias jurídicas consignadas en la ley, así como aquéllas que hubiesen convenido adicionalmente en uso de la autonomía de voluntad de las partes, siempre que éstas no se encuentran prohibidas por la ley o sean atentatorias del orden público.

El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario, quien se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Por consiguiente, la naturaleza jurídica del arrendamiento es la de un con-

trato principal, bilateral, translativo, de uso, oneroso, conmutativo, - - temporal, generalmente formal, y de tracto sucesivo.

Es principal, ya que tiene existencia independiente.

Bilateral porque crea derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión de uso o goce de una cosa y el pago de un precio por ese uso o goce.

Translativo de uso, en virtud de que, su objetivo principal es transferir - el uso o goce temporal de la cosa.

El Código reglamenta la temporalidad que caracteriza al contrato de arrendamiento, aunque no determina la relación respecto a las fincas rústicas, - por ello no deja de ser temporal el arrendamiento de las mismas.

Oneroso, toda vez que impone provechos y gravámenes para ambas partes. El arrendador tiene derecho a la venta y el deber de conceder el uso o goce de la cosa; y el arrendatario el provecho de usar o gozar de la cosa y el cargo de pagar una renta.

El provecho que recibe el arrendador cuando se le paga un precio cierto y - determinado reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, en tanto que el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado.

Conmutativo, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración. Su carácter conmutativo y oneroso surge del cambio que supone la entrega de la cosa para su uso o disfrute, por el pago del precio.

Generalmente formal. en cuanto que para su validez requiere constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta -- mensual es inferior a cincuenta pesos; también excepcionalmente y en fincas rústicas se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales exceda de cinco mil pesos. Si falta el requisito de forma que establece la ley, el contrato está viciado de nulidad, pero el - - cumplimiento voluntario por medio de pago, novación o por cualesquiera otro modo se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

De tracto sucesivo, porque prolonga sus efectos a través del tiempo.

El consentimiento se dá cuando el arrendador se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y el arrendatario está conforme con dicha concesión, aceptando pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes excepto los consumibles- (Art. 2254), es decir, aquéllos cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley: los derechos de uso y habitación, así como los que derivan del comodato (Artículo 1124 y 2354); los bienes que constituyen el patrimonio ejidal (Art. 55 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, con -- excepción de los que establece el artículo 76 de la misma ley); así como - los derechos estrictamente personales.

En cuanto al precio, solo existe una regla, al establecer el Código Civil - que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de díne ro o en cualquier otra cosa equivalente, siempre que sea cierta o determi - nada (Art. 2253), este precio o renta es proporcional al tiempo.

El arrendamiento, es un acto típico de administración, toda vez que tienen capacidad para arrendar todos aquéllos que tengan la plena propiedad o la - facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos: Los propietarios;- los que por un contrato tienen uso o goce de un bien, facultados por la natu - raleza del contrato para transmitir ese uso o goce (los mandatarios o - - usufructuarios); los que por virtud de un derecho real pueden conceder el - uso o goce de los bienes ajenos (El usufructuario); los expresamente autori - zados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para cele - brar arrendamientos (los que ejercen la patria potestad, los tutores, los - albaceas, los síndicos).

La capacidad para recibir en arrendamiento es la general para contratar; pe - ro la ley, por razones de interés público, establece prohibiciones a cier - tas personas.

Los arrendatarios no pueden subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en -- parte, así como tampoco ceder sus derechos sin consentimiento del arrenda - dor (Art. 2334).

Si el arrendatario subarrienda sin consentimiento del arrendador, éste pue - de pedir la rescisión del contrato, y tanto arrendatario como subarrendata - rio son responsables solidarios de los daños y perjuicios que se ocasionen - (Arts. 2334 y 2343, fracción III).

Los consortes requieren autorización judicial para celebrar entre sí contra to de arrendamiento (Art. 160).

Ningún copropietario puede arrendar la cosa indivisa sin previo consenti--

miento de los restantes copropietarios (Art. 2257).

Las personas que ejercen patria potestad no pueden celebrar contrato de - - arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos años (Art. 418).

El tutor puede dar en arrendamiento bienes del incapacitado por más de cinco años en caso de necesidad o utilidad, previo consentimiento del curador y autorización judicial, aún cuando se acabe la tutela; pero es nula toda anticipación de renta o alquiler por más de dos años, (Arts. 554 y 555).

El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita el consentimiento de los herederos o legatorios en su caso (Art. 1550).

Los mandatarios pueden dar en arrendamiento de acuerdo con las facultades - que les confieren los poderes.

Acerca de las prohibiciones para recibir en arrendamiento, el Código dispone que los autores no pueden arrendar bienes del incapacitado para sí, sus ascendientes, mujer, hijos o hermanos por consaguinidad o afinidad, y si lo hicieran, el contrato será nulo y serán removidos del cargo (Art. 550).

Los magistrados, jueces y otros empleados públicos, no pueden tomar en - - arrendamiento los bienes de los negocios en que intervengan; los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes que administren (Arts. 2258 y 2259).

Finalmente, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación deben contener:

I.- Nombre del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato; de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo; así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente establecidas en la ley.

## **C A P I T U L O   I I I**

### **PROCEDIMIENTO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**

- 1) Aspectos Generales.
- 2) Contenido del Juicio Especial de Desahucio.
- 3) Procedimiento.
- 4) Ejecución de Sentencia en Forma Voluntaria y Mediante Lanzamiento.



## PROCEDIMIENTO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

### 1) ASPECTOS GENERALES

Cuando las partes no cumplen voluntariamente y no se adaptan a la conducta prescrita por la norma abstracta, provocan el ejercicio de la función jurisdiccional para conseguir la satisfacción del interés jurídico protegido por el legislador.

A su vez, el Estado tiene interés en reconocer los derechos subjetivos y los intereses legítimos de los sujetos en litigio.

Estos dos intereses se conjugan con el proceso, que es el instrumento para verificar la verdad de los hechos a identificar la norma legislativa que regula el caso concreto.

El proceso se inicia con una demanda en la que el particular pide al Estado (juez) un tipo de tutela jurídica, que sólo él puede dar, y que otorga a través de una sentencia.

Entre la demanda y la sentencia se realizan una serie de actos dirigidos a obtener el acto vinculativo que otorga la tutela del derecho substancial a las partes contendientes.

Por lo anterior, proceso es la relación jurídica entre juez, actor y reo, que implica cooperación de voluntades encaminadas a obtener una sentencia con fuerza vinculativa, es decir, es un conjunto de actos procesales que se inicia con la presentación y admisión de la demanda, y terminan cuando concluye por las diferentes causas que la ley admite; en tanto que juicio, es sinónimo de proceso. (68).

Consiguientemente, "procedimiento es el modo como va desenvolviéndose el proceso, los trámites a que está sujeto, la manera de substanciarlo, que puede ser ordinaria, sumaria, sumarísima, breve o dilatada, escrita o verbal, con una o varias instancias, con período de prueba o sin él, y así sucesivamente."(69).

(68) Cfr. Becerra Bautista, José Ob. cit., pp. 1, 2 y 48.

(69) Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil" Editorial Porrúa, México, D.F., 1976, p.635.

## C O N C E P T O

Etimológicamente, la palabra desahucio proviene del verbo desahuciar, - - compuesto del prefijo "des", que quiere decir perder, quitar, y de "ahu -- ciar", contracción de "afiduciar", que a su vez deriva de la voz latina - "fiducia", que es confiar, tener fe, por lo que significa la pérdida de -- confianza entre el dueño de una finca contra quien como arrendatario la - disfruta para que deje a disposición, en un plazo determinado, fundándose - en una causa legal. (70).

En materia arrendaticia el vocablo desahucio se utiliza por vez primera en el Código Civil español de 1813, para pedir el dueño de una finca rústica o urbana al arrendatario de ella que la desocupe y deje a su disposición.

Las anteriores leyes del Código Español utilizaron la expresión desocupa - ción para tal objetivo, mismo que cumplían a través del juicio de desocu - pación.

El término desahucio\* tiene diversos significados.

Según su personal criterio, algunos autores han elaborado diversos concep - tos.

Para dar una idea más amplia y poder comprender su significado referiré al gunos de ellos.

De acuerdo con el tratadista Eduardo Pallares la palabra tiene dos acepcio - nes: por una parte, hace referencia al acto de obligar al arrendatario a - desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocu - pación; y por la otra, alude tanto al aviso que da el arrendatario al - - arrendador de la conclusión del contrato, como al que el arrendatario noti - fica a aquél en el mismo sentido. (71).

(70) Cfr. Sodi, Demetrio. Ob. cit., p. 419.

\* En la doctrina y en la legislación de otros países, los términos - desahucio, desalojo y lanzamiento, significan lo mismo. Se identi - fican en el fondo de la pretensión que ejerce el arrendador en el - juicio para separar al arrendatario del bien inmueble que tiene en locación.

(71) Cfr. Pallares Eduardo. Ob. cit., p. 251.

G. Canavelas lo describe como el "acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato. (72).

Manuel Ossorio manifiesta que es "el acto de despedir el dueño de una casa o propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario -tanto en lo urbano como en lo rústico- por las causas expresadas en la ley o convenidas - en el contrato. (73).

Según el diccionario enciclopédico abreviado, significa "despedir al inquilino o arrendatario porque no ha cumplido su arrendamiento o por otra razón." (74).

Conforme a tales conceptos, el vocablo desahucio hace referencia al requerimiento que realiza el propietario de una finca rústica o urbana al arrendatario de ella, para que la desocupe y deje a su libre disposición, objeto que logra a través del juicio especial de desahucio, en los casos que establece el derecho.

Consiguientemente, juicio especial de desahucio es el proceso que el arrendador de una finca rústica o urbana entabla en contra del arrendatario de ella, con el objeto de que la desocupe y deje a su libre disposición, fundamentándose en el incumplimiento de pago de dos o más mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca.

Conforme a tal concepto, el objeto del juicio especial de desahucio es lanzar al arrendatario o inquilino de la finca arrendada, en tanto que el bien jurídico protegido por este juicio es la libre disposición del inmueble, - que a su vez, es la forma más frecuente y necesaria de proteger la propiedad.

#### P R O C E D E N C I A

En cuanto a la procedencia de este juicio, el Código de Procedimientos Civiles establece que:

---

(72) Canavelas, G. "Diccionario de Derecho Usual", Tomo I, Editorial Heliasta S.R.L., 11a. Edición, Buenos Aires, Argentina, 1976, - p. 666.

(73) Ossorio Manuel. Ob. cit., p. 242.

(74) "Diccionario Enciclopédico Abreviado", Tomo I, Editorial Espasa Calpe, 2a. Edición, Buenos Aires, Argentina, 1945, p. 773.

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

El citado precepto dispone tres requisitos para la procedencia del juicio especial de desahucio:

El primero, referente al incumplimiento del arrendatario en el pago de más de dos mensualidades.

Del análisis que realice respecto al contrato de arrendamiento, observamos que uno de sus elementos es el consentimiento del pago de un precio cierto y determinado a cargo del arrendatario, por el uso o goce del bien que recibe, siendo dicho pago la principal obligación que debe cumplir.

A este respecto, la Jurisprudencia clara y definida, establece:

"ARRENDAMIENTO, LANZAMIENTO. El lanzamiento que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de las rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación de garantías."

Quinta Epoca:

Tomo I, Pág. 459. Keith Boyd Frederick.

Tomo II, Pág. 400. Martínez Angel.

Tomo II, Pág. 598. Sánchez Raymundo.

Tomo II. Pág. 993. Peral Teresa del.

Tomo III. Pág. 1159. Ceballos Pinto Carmen.

#### TESIS RELACIONADA

LANZAMIENTO. El lanzamiento de un arrendatario sólo procede cuando real y verdaderamente, debe las rentas que le van a cobrar al requerirlo de pago en las diligencias de lanzamiento; y si consignó ya esas rentas, es evidente que el depósito lo libra de ser lanzado, puesto que no puede imputársele omisión en el pago.

Quinta Epoca: Tomo XXVI, Pág. 987. Alvarado Viuda de Estudillo Inés.

Es necesario comprender que en algunas ocasiones el arrendatario no cae dentro del tipo que señala la norma si no que el arrendador lo ajusta a --

tal supuesto, con el simple hecho de no recibirle el pago de las pensiones.

El segundo, relativo a la exigencia de que se presente el contrato cuando fuere necesario para la validez del acto.

La exigencia de la ley tiende a que se establezca de una manera clara y cierta la posesión jurídica del demandado como arrendatario, y de esta manera no se dirija el procedimiento contra cualquier poseedor de un inmueble a quien por medio de este juicio se podría despojar, es decir la ley quiere que quede debidamente justificada la relación contractual de arrendamiento entre actor y demandado, para no lesionar derechos que se hayan creado con el tiempo, pues existe la posibilidad de que lo manifestado por el arrendador sea falso, y que la posesión de la finca no sea en calidad de arrendamiento, sino en términos del artículo 910 del Código Civil, que hace alusión al modo de adquirir la propiedad de los bienes a través de la posesión, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en dicho Código.

En este sentido, la Jurisprudencia instauro:

"ARRENDAMIENTO, JUICIO DE DESOCUPACION. La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías."

Quinta Epoca:

Tomo III, Pág. 864. Alvarez e Icaza Jesús.

Tomo IV, Pág. 241. Salazar Guillermo.

Tomo V, Pág. 539. Pérez Vargas Ignacio.

Tomo V, Pág. 744. Tena María de Jesús.

Tomo VI, Pág. 632. Gómez José.

#### TESIS RELACIONADA

DESOCUPACION, JUICIO DE. La exigencia de la ley para que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite, al iniciarse el juicio de desocupación, tiende a que se establezca de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con objeto de que el procedimiento sumarisimo se dirija, exclusivamente contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un inmueble a quien, por medio de pruebas defectuosas, se le podría despojar.

Quinta Epoca: Tomo XI Pág. 1066. Sánchez Carlota.

Finalmente, dispone que en caso de no existir contrato escrito, su cumpli-

miento voluntario se puede justificar por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del -- juicio.

La Suprema Corte de Justicia, a través de las siguientes Tesis Jurisprudenciales instituye:

"ARRENDAMIENTO, FORMALIDADES DEL. La forma prescrita por el artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal no es - ad solemnitatem, sino simplemente ad probationem, y, por lo mismo, y como mayor abundamiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales, no es necesaria la presentación - del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación, sino que basta al respecto con demostrar que las - partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose - como arrendador y arrendatario."

Quinta Epoca: Tomo CXXX, Pág. 280 A.d. 2186/56. Alberto Perras. 5 votos.

"LANZAMIENTO. Cuando falta el contrato de arrendamiento, relacionalmente debe entenderse que la ley admite la información testimonial, no para demostrar que el demandado ocupa la finca, sino que la ocupa con el carácter de inquilino; y si no se comprueba esta última condición, las diligencias - de lanzamiento contra el ocupante, importan una violación - de garantías."

Quinta Epoca: Tomo XXVII. Pág. 723. Carro Rosendo.

Determinación que denota una incongruencia, pues si las partes han cumplido voluntariamente, se entiende que el arrendatario ha pagado las rentas y que el arrendador entregó el bien en las condiciones que exige la ley, lue go entonces, no existe la fundamentación ni el encuadramiento que requiere el precepto en estudio (incumplimiento). Asimismo, si no se otorga el contrato, aún cuando el arrendatario realice el pago, el arrendador no le entrega el recibo correspondiente. Además, Porque ya quedó aclarado que los contratos con una renta de cincuenta pesos mensuales actualmente ya no -- existen.

Por otra parte, el precepto legal en estudio hace caso omiso a lo que establece el artículo 1662 del Código Civil, pues de acuerdo a tal disposición, las pruebas que se ofrezcan no serán válidas en tanto no se otorgue el contrato en la forma que exige la ley.

"ARTICULO 1662.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será

válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlos consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

El perjudicado en todo caso es el arrendador, y tendrá que solicitar se otorgue el contrato en términos del artículo 500 del Código de Procedimientos Civiles que dispone:

"Artículo 500.- El perjudicado por falta de título legal - tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente."

### LEGITIMACION ACTIVA Y PASIVA

En materia de arrendamiento pueden ser actor o demandado la persona que sea titular de derechos y obligaciones.

El Código de Procedimientos Civiles estatuye que en un procedimiento judicial puede intervenir la persona que tenga interés directo o indirecto; por los que no se hallaren en el pleno ejercicio de sus derechos civiles dispone que comparecerán sus representantes legítimos a los que deban suplir su incapacidad conforme a derecho, y tanto los interesados como sus representantes legítimos pueden comparecer a juicio por sí o por medio de procurador con poder bastante.

"Artículo 97.- Puede intervenir en un procedimiento judicial toda persona que tenga interés directo en un negocio que amerite la intervención judicial".

"Artículo 98.- Por los que no se hallaren en el pleno ejercicio de sus derechos civiles comparecerán sus representantes, legítimos o los que deban suplir su incapacidad conforme a derecho. Los ausentes e ignorados serán representados como previene el Título XI, Libro Primero del Código Civil.

"Artículo 99.- Los interesados y los representantes legítimos podrán comparecer por sí o por procurador con poder bastante."

Visto lo anterior, son parte legítima para promover juicio especial de desahucio, aquéllos que tienen la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos, V. gr., Los propietarios; los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce (mandatarios, usufructuarios); los que por virtud de un derecho real puedan conceder el uso o goce de los

bienes ajenos (usufructuario); y los expresamente autorizados por la ley - en calidad de administradores o de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos (los que ejercen patria potestad, los tutores, los albaceas, los - síndicos). (Arts. 2334, 2343, fracción II, 160, 2257, 418, 554, 555, 1550, 2258 C.C.).

Esta norma de legitimación tiende a proteger a quien tiene un derecho sobre la substancia de la cosa, frente al poseedor inmediato (arrendatario).

Consiguientemente, procede el juicio de desahucio y puede dirigirse la demanda contra los arrendatarios.

El arrendatario es la parte en la cual recaen los efectos de la sentencia; consecuencia de ésto es que el arrendador no tiene facultad para designar representantes ya sea legal o voluntario del arrendatario, aún cuando lo conozca, sino que debe señalar a la parte en sentido material, quedando a éste la aptitud de comparecer a juicio en la forma que a sus intereses corresponda, ya sea personalmente o a través de su representante legal o voluntario.

#### JURISDICCION Y COMPETENCIA

Tienen competencia territorial y objetiva para conocer del juicio especial de desahucio los juzgados municipales y los juzgados de primera instancia.

Conforme al Código de Procedimientos Civiles, la demanda debe presentarse ante juez competente, pues de lo contrario lo actuado será nulo, al establecer dicho ordenamiento que:

"Artículo 36.- El ejercicio de la jurisdicción que la ley encomienda a los funcionarios del Poder Judicial, sólo debe reclamarse de la autoridad competente."

"Artículo 48.- Es nulo lo actuado por el Juez que fuere declarado incompetente, salvo:

- I.- Lo dispuesto por el artículo 63 infine;
- II.- Cuando la incompetencia sea por razón del territorio y conyengan las partes en la validez
- III.- Si se trata de incompetencia superveniente, y,
- IV.- En los casos que la ley lo exceptúe.

"Artículo 37.- Para que los jueces y tribunales tengan competencia se requiere:

- I.- Que el conocimiento del negocio en que intervenga, esté atribuido por la ley a la autoridad que ejerzan;



11.- Que les corresponda el conocimiento del negocio con -  
preferencia a los demás jueces o tribunales de su mismo -  
grado."

La competencia en el juicio especial de desahucio se determina de acuerdo a lo dispuesto por la fracción III del artículo 51 del Código de Procedimientos Civiles, estatuye:

"Artículo 51.- Es Juez competente:

III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una -  
acción real sobre bienes inmuebles. Cuando estos estuvieren  
comprendidos en dos o más distritos, la competencia se decli  
dirá a prevención.

Lo dispuesto en esta fracción se observará respecto de las -  
cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de in -  
muebles."

En relación a la cuantía, se está a lo que establecen los artículos 57 y 58 del ordenamiento legal en cita, que a la letra dicen:

"Artículo 57.- Para determinar la competencia por razón de -  
la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que reclame -  
el interesado. Los réditos, daños o perjuicios no serán teni  
dos en consideración si son posteriores a la presentación de  
la demanda, aun cuando se reclamen en ella."

"Artículo 58.- Cuando se trate de arrendamiento o se demande  
el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones  
periódicas, se computará el importe de las pensiones de un -  
año, a no ser que se tratara de prestaciones vencidas, en cu  
yo caso se estará a lo dispuesto en el artículo anterior."

Visto lo anterior, el conocimiento de los procesos de desahucio en la legislación del estado de México, se distribuye entre los jueces Municipales y de Primera Instancia, atendiendo a la cuantía y al domicilio del de mandado, a través de un procedimiento único.

Por razón de la cuantía se tiene en cuenta lo que reclame el interesado. Son competentes los Jueces Municipales, cuando las rentas no exceden de \$84,000.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, y los Jueces de Primera Instancia de \$84,001.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL UN PESO - - 00/100 M.N.) en adelante.

La competencia por razón del territorio se determina por la ubicación del - inmueble de cuya desocupación se trata.

## 2) CONTENIDO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Cuando estudiamos lo referente al concepto de desahucio, vimos que juicio especial de desahucio es el proceso que el arrendador de una finca rústica o urbana entabla en contra del arrendatario de ella, con el objeto de que la desocupe y deje a su libre disposición, fundamentándose en el incumplimiento de pago de dos o más mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca.

Conforme a tal concepto, el juicio especial de desahucio comprende una serie de actos procesales, los cuales se clasifican tomando como punto de referencia a su autor.

Por consiguiente existen: a) actos del tribunal; b) actos de las partes; y c) actos de terceros.

a) Son actos del tribunal, aquéllos que emanan de los agentes de la jurisdicción: Magistrados, jueces y colaboradores.

Su importancia radica en que constituyen una manifestación de la función -- pública y se hayan dominados por los principios que regulan la producción -- de actos jurídicos.

Dentro de éstos actos figuran: los actos de desición; los actos de comunicación y los actos de documentación.

Los actos de desición constituyen las providencias judiciales que se dirigen a resolver el proceso, sus incidencias o a garantizar el impulso procesal: la sentencia.

Los actos de comunicación se dirigen a notificar a las partes u a otras autoridades los actos de desición.

Los actos de documentación tienden a presentar mediante documentos escritos los actos procesales del tribunal, de las partes y de los terceros.

b) Son actos de las partes, aquéllos que el actor, el demandado y eventualmente el tercero realizan en el curso del proceso, con el objeto de obtener la satisfacción de sus pretensiones.

Dentro de éstos actos destacan: los actos de obtención y los actos dispositivos.

Son actos de obtención aquéllos que tienden a lograr del tribunal la satisfacción de la pretensión hecha valer en el proceso.

Estos a su vez, se clasifican en: actos de petición, actos de afirmación; y actos de prueba.

Los actos de petición tienen por objeto determinar el contenido de una pretensión, ya sea que ésta verse sobre lo principal del asunto: pretensión de la demanda, pretensión de la defensa; o sobre un detalle del procedimiento: admisión de un escrito, rechazo de una prueba.

Actos de afirmación, son las disposiciones formuladas a través del proceso, dirigidas a proporcionar al Tribunal el conocimiento requerido por la petición. Estas afirmaciones se refieren tanto a los hechos como al derecho, -- por lo que se dividen en: participaciones de conocimiento saber jurídico; - y participaciones de voluntad querer jurídico.

Los actos de prueba tienen como finalidad crear la persuasión de exactitud en las afirmaciones a través de la incorporación de documentos y declaraciones reconstituidas en el proceso mediante actas.

Los actos dispositivos crean, modifican o extinguen situaciones procesales, pues se refieren al derecho material cuestionados en el proceso. Dentro de éstos destacan: el allanamiento, el desistimiento y la transacción.

Allanamiento es el acto de disposición del demandado a través de la cual se somete lisa y llanamente a la pretensión del actor.

Este comprende el reconocimiento de la verdad de los hechos, así como el del derecho invocado por el adversario.

El allanamiento coincide con la confesión en cuanto al reconocimiento de un hecho, pero difiere de ésta porque no existe confesión del derecho.

Desistimiento es la renuncia del actor al proceso o del demandado a la reconvención.\*

Transacción es el convenio entre las partes a través del cual realizan concesiones recíprocas, con la intención de dar fin a una controversia presente o de preveer una futura.

---

\* En el juicio especial de desahucio es inoperante la reconvención, por lo que no puede darse el desistimiento por la demanda.

El precepto legal que asimila la transacción a la de cosa juzgada, lo hace sólo en cuanto a sus efectos.

Se consideran actos dispositivos de derechos procesales particulares a -- aquéllos que renuncian a ciertos escritos, medios de defensa o de prueba.

c) Son aquéllos que se realizan por un tercero ajeno al juicio, a solici - tud del juez, actor o demandado, a cuyo respecto consideren necesarios en la controversia, V. gr., Cuando se requiere la colaboración del empleador -- para asegurar el cumplimiento de la sentencia o el auxilio de la fuerza -- pública para el desahucio. (75). Dentro de esta categoría figuran: la de - claración de testigos; los dictámenes de peritos; la autorización de docu - mentos por funcionarios habilitados; y otros actos de cooperación.

Para concluir diré que el juicio especial de desahucio comprende los si -- guientes actos procesales: El escrito de demanda con la justificación co -- rrespondiente: el recibo de demanda por la oficialía de partes del juzgado competente para conocer del juicio, el auto admisorio, la diligencia de re -- querimiento, prevención, apercibimiento de demanda, emplazamiento y embar - go, cuando sea solicitado por el demandante: el escrito de contestación de demanda; el recibo de contestación de demanda por la oficialía de partes -- del juzgado; el auto que recae a la contestación de la demanda o en su ca - so, el acuse de rebeldía si se omitió dar contestación; el señalamiento de fecha para la audiencia de pruebas y alegatos; la celebración de dicha au - diencia; la sentencia que decreta o niegue el desahucio; la diligencia de -- lanzamiento; y el embargo, si se practica; todo tipo de acuerdos y notifi - caciones que corresponda; las correcciones disciplinarias por el titular -- del juzgado en contra de los subalternos, cuando den motivo a ello; así co - mo todos aquéllos actos que se realicen en segunda instancia o en otra eta - pa en que se encuentre, V. gr., Dentro de la apelación, la orden de resti - tución al inquilino de la posesión; la demanda de amparo.

### 3) PROCEDIMIENTO

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Mé - xico, a través del Capítulo IV, correspondiente al Título Sexto, Libro Se -

---

(75) Cfr. Couture, Eduardo J. Ob. cit., pp. 203-209.

gundo, instaure concretamente lo referente al juicio especial de desahucio, comprendiendo del artículo 848 al 858.

El procedimiento aplicable al juicio especial de desahucio es el resultante de concordar las disposiciones contenidas en los preceptos legales referidos con las normas dispuestas para el juicio escrito.

El proceso de desahucio se inicia con la presentación del escrito de demanda y de la cual es el medio o instrumento con que el arrendador hace valer la acción.

El escrito de demanda debe reunir los requisitos formales que resultan de concertar el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles, con las normas que fijan sus elementos esenciales, y debe ir acompañado de la justificación correspondiente, así como de la copia para traslado.

"Artículo 589.- Todo principiará por demanda en la cual se expresarán:

I.- En tribunal ante el cual se promueve.

Conforme a tal disposición el primer elemento constitutivo de la demanda de desahucio es la designación del tribunal ante el que se promueve, por lo -- que la demanda debe presentarse ante el juez competente (Artículos 36, 37, 48, 51 fracción III, 57 y 58 C.P.C.).

"II.- El nombre del actor y la casa que señala para oír notificaciones."

En el Juicio Especial de Desahucio puede ser actor aquél que tenga la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos -- (Artículos 97, 98, 99, 2234, 2343 fracc. III, 160, 2257, 418, 554, 1550, -- 2258 C.C.).

La falta de señalamiento de domicilio del actor trae como consecuencia que las notificaciones posteriores se le hagan por estrados y boletín judicial.

"III.- La demanda debe contener el nombre del demandado y su domicilio."

El demandado es la parte en el cual recaen los efectos de la sentencia; con secuencia de ésto es que el arrendador no tiene facultad para designar representantes ya sea legal o voluntario del arrendatario, aún cuando lo -- nozca, sino que debe señalar a la parte en sentido material, quedando a -- ésta la aptitud de comparecer a juicio en la forma que a sus intereses --

corresponda.

Respecto al señalamiento de domicilio, se tiene como domicilio del demandado, la finca o departamento de cuya desocupación se trate, aunque el inquilino no viva de hecho en ella. En caso de que el autor no indique el domicilio del demandado no se realizará notificación alguna en tanto no se subsane la omisión (Art. 185 en relación con el 184).

"IV.- Lo que se pide designándose con toda exactitud en términos. claros y precisos."

Si se considera que el proceso en términos generales es indiferente el derecho sustantivo que se hace valer, todos los procesos serían iguales, - - pues en todos ellos hay actividad de las partes encaminada a obtener del órgano jurisdiccional una sentencia con fuerza vinculativa.

La diferencia específica entre uno y otro deriva de su objetivo, es decir, del derecho subjetivo, material que se hace valer a través de la acción.

No obstante de que el objeto del juicio especial de desahucio es lanzar al arrendatario o inquilino de la finca arrendada, el legislador lo ha convertido en un juicio alternativo, al dar al inquilino la oportunidad de evictar el desahucio a través del pago de las rentas reclamadas, al establecer:

"Artículo 850.- Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las RENTAS reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia, acentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez. Si se exhibió el importe se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento..."

Determinación que ha ocasionado que los abogados al tramitar el juicio -- puedan pedir al mismo tiempo al juzgador, la desocupación y entrega de la finca arrendada, el pago de las rentas vencidas y el embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas. Asimismo, ha provocado que - la mayoría de estos juicios concluyan por el pago.

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

La característica del derecho de petición que el arrendador dirige al - -

juez para que intervenga en el conflicto que tiene con el arrendatario, -- consiste en exponer en forma clara y precisa los hechos que dieron origen a la controversia y de los que deriva el derecho material subjetivo que -- pretende hacer valer.

Esta exigencia es de aplicación práctica y beneficia tanto al arrendatario al permitirle referirse en su contestación a cada uno de los hechos aducidos por el arrendador, confesándolos, negándolos o indicando aquéllos que ignora por no ser propios, como al arrendador, ya que sus pruebas las debe relacionar con cada uno de los puntos aducidos en su escrito de demanda.

En el juicio especial de desahucio el actor funda su petición en: el incumplimiento del arrendatario en el pago de dos o más mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca arrendada; la existencia de un contrato válido de arrendamiento, sea escrito o verbal; la prueba documental o testimonial de dicho contrato.

"VI.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez."

La competencia por razón de la cuantía la determina el artículo 57 tomando como base la suerte principal de la demanda.

Según este precepto, los réditos, daños o perjuicios no deben tomarse en consideración para la competencia en razón de cuantía, si son posteriores a la presentación de la demanda, por la cual, en caso de duda, se liquidan los intereses hasta la fecha de la presentación, con el objeto de determinar la competencia.

Tratándose de arrendamiento o del cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, deben sumarse las pensiones de un año para determinar la competencia.

Por razón de la cuantía, se tiene en cuenta lo que reclame el interesado.

Son competentes conforme a la legislación del Estado de México, el Juez Municipal, cuando la renta no excede de \$84,001.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL UN PESO 00/100 M.N.).

"VII.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción procurando citar los preceptos legales aplicables."

Este requisito abarca cuatro puntos: determinar la competencia del juez; -

fijar la norma del juicio; instruir al demandado de la reclamación que se endereza en su contra; y, guiar al juez en la determinación de la acción para que pueda emitir sentencia en forma debida.

Nuestro derecho exige la mención de los preceptos legales y de los principios que son aplicables al caso para que surja con claridad el derecho material subjetivo que es objeto del juicio, el cual resulta protegido por la acción.

"VIII.- El término de prueba que estime necesario el actor, en su caso, para demostrar su derecho."

El procedimiento de desahucio no se abre a una dilación probatoria, pues se ventila en una sola audiencia de pruebas y alegatos.

Cabe hacer notar que además de los requisitos de forma exigidos por el precepto legal en estudio, aún cuando la ley no lo dispone, en la práctica forense toda demanda debe contener puntos petitorios que son las síntesis de las peticiones que se solicitan al juez en relación a la admisión de la demanda y con el trámite que debe seguirse para la prosecución del juicio.

Asimismo, debe contener la propuesta de conducirse con verdad \*, la fecha, el nombre y la firma del actor y la firma del abogado que lo está patrocinando (Art. 118).

La demanda de desahucio debe presentarse con la justificación correspondiente, es decir, con el documento fundatorio de la acción, con la finalidad de acreditar debidamente la relación contractual entre arrendador y arrendatario, a través del contrato escrito de arrendamiento. En caso de no existir éste, para que el juicio sea procedente, debe estar acreditada la relación contractual por medio de información testimonial, prueba documental, o cualquier otra que se haya utilizado como medio preparatorio de juicio, y de esta manera no se dirija el procedimiento contra cualquier poseedor de un inmueble a quien por medio de este juicio se le puede despojar, lesionando los derechos que haya creado con el tiempo. (Art. 848).

---

\* La práctica forense conserva la frase "Protesto lo necesario" equivalente al jusjurandum calumniae "juramento de calumnia", y al juramento de mancuadra del derecho español, que se refería a las declaraciones juradas de litigar con buena fe.



Por lo anterior, la demanda de desahucio es el medio o instrumento con que el arrendador hace valer la acción y como tal se dirige contra el arrendatario a través del juez, y produce como consecuencia jurídica inmediata la constitución del proceso.

Una vez que se ejercita el derecho de acción, el juez del conocimiento dicta un auto \*\* en el que se puede rechazar la demanda, cuando no se satisfacen los requisitos dispuestos por los artículos 589, 590 y 591 del Código de Procedimientos Civiles; previene al actor cuando es obscura e irregular, señalándole los defectos; o admitiéndola cuando satisface los requisitos exigidos por dichos preceptos.

En el último de los supuestos, ordena se forme expediente y se registre, - se requiere al demandado por conducto del Ejecutor o Secretario del juzgado para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas.

El juicio se suspende si el arrendatario en el acto de la diligencia acredita con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas (Art. 849). Y si exhibe copia sellada por un juzgado - competente de escritos de ofrecimiento de pago, a los que acompañó certificados de depósito; o si exhibe vales a cuenta siempre que sean expedidos y reconocidos judicialmente por el dueño de la finca.\*

En tal caso, se dá vista al actor por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga. Si el actor objeta dichos documentos, ambas partes procederán a ofrecer pruebas dentro de los tres días siguientes; si no los objeta, se dá por concluído el juicio.

Asimismo el juicio termina si el arrendador exhibe en el acto el importe de las prestaciones adeudadas, mandándose entregar al actor sin más trámite (Art. 850).

---

\*\* Determinación del Juez por virtud de la cual decide sobre la demanda.

\* Anales de Jurisprudencia, Tomo XI, p. 1056.

Si el arrendatario no justifica estar al corriente en el pago de las rentas o no realiza el pago en el momento, en el mismo acto el juez ordena se le prevenga para que dentro del término de treinta días si la finca sirve para habitación; sesenta si destina a giro mercantil o industrial; y noventa si es rústica, la ponga a disposición del arrendador, con el apercibimiento de lanzarlo a su costa si no acata tal disposición. Asimismo, el juez ordena se le emplace en el mismo acto para que en el término de cinco días ocurra ante el juzgado a oponer las excepciones que tuviere. (Art.849) y si durante el plazo fijado para el desahucio, el inquilino exhibe el recibo de las rentas o el importe de las mismas, se dá por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas. Si el recibo que presenta es de fecha posterior o la exhibición del importe se realiza fuera del plazo fijado para el desahucio, se dá por concluída la providencia de lanzamiento, pero se le condena al pago de costas causadas (Art. 851).

En este sentido, la Suprema Corte de Justicia a través de la siguiente - - Tesis Jurisprudencial instituye:

"DESAHUCIO TERMINACION DEL JUICIO DE, POR PAGO DE PENSIONES DEBIDAS Y PENSIONES RECLAMADAS. El artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales dispone: "Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhibe el inquilino el recibo de las "pensiones debidas" o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas". Por otra parte, el artículo 491 dice: "Si en el acto de la diligencia justificará el arrendatario con el recibo correspondiente haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia..." Como se ve, el artículo 491 dice: "pensiones debidas". Estos dispositivos señalan dos situaciones diversas: una, en el acto de la diligencia, y otra, con posterioridad a ese acto. Con posterioridad a la diligencia, para que termine la providencia de lanzamiento, se requiere que se cubran las pensiones debidas, esto es, todas, no solamente las reclamadas o debidas al presentarse la demanda inicial de desahucio."

Para garantizar el pago de las pensiones reclamadas, el arrendador puede hacer uso del embargo, ya sea en el acto del requerimiento o al ejecutarse el lanzamiento (Art. 857). En caso de que el actor haya solicitado en su escrito de demanda el embargo y depósito de bienes, el Juez ordena que en el mismo acto se le embarguen al arrendatario bienes de su propiedad que cubran las pensiones reclamadas, previniendo al arrendador para que exhiba una fianza en cualquiera de las formas que establece la ley, (Art. 857 en-

relación con el 752), con la finalidad de garantizar el manejo de los bienes embargados.

Finalmente, el Juez en el mismo auto, ordena se prevenga al demandado para que señale domicilio para oír notificaciones, con el apercibimiento - que de no hacerlo, las subsecuentes se le harán por boletín judicial.

Transcurrido el término para oponer excepciones, si el demandado no satisface la carga procesal de contestar la demanda, pierde el imperativo legal creado en su favor y dá origen a una consecuencia jurídica, pues se tendrán por confesados los hechos, siempre que el emplazamiento se haya - realizado conforme a derecho (Arts. 604 y 605).

Si el demandado produce contestación, el Juez puede admitirla o desecharla, según los términos de la misma.

La contestación de demanda debe satisfacer en lo posible los requisitos - dispuestos en los artículos 589, 590 y 591 y debe referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore, narrándolos como crea que tuvieron lugar.

La sanción al hecho de no satisfacer este requisito la dispone el artículo 599 al establecer: "... El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscito controversia."

Las excepciones oponibles son: a) la de pago; b) la que tiende a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario del contrato de arrendamiento; c) las que justifiquen que no se ha causado renta por no estar el arrendatario en uso de la cosa (Arts. 2285, 2286, 2287, 2288 y 2289 C.C.); y, d) la de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido. Siendo inadmisibles si no se ofrecen con sus respectivas pruebas. (Art. 853).

Lo anteriormente argumentado encuentra apoyo con la Tesis Jurisprudencial, del tenor literal siguiente:

"DESAHUCIO, EXCEPCIONES Oponibles. El artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, no establece que las únicas excepciones oponibles en el juicio de desahucio, sean las de pago y las que deri -

ven del impedimento total o parcial del uso de la cosa - - arrendada, pues autoriza la oposición de otras excepciones, entre las que debe comprenderse la de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio, que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido.

Excepción que en el caso fue procedente porque se fundó en la nulidad de pleno derecho que establece el artículo 9 - del decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento, disposición que es aplicable tanto en los juicios sumarios, como en los de desahucio, al contener disposiciones que -- derogan los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se opongan a la arrendadora, tuvo oportunidad de ser oída en el juicio de desahucio, rindió pruebas y alegatos respecto de la nulidad, la que, no obstante, quedó acreditada.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XC. Pág. 23 A.D.6884/72 - Juana Garnier Viuda de Desdeir. Unanimidad de 4 votos.

En el juicio de desahucio son improcedentes la reconvencción y la compensación.

Si las excepciones se declaran procedentes, el Juez ordena se de visita al actor para que dentro del término de tres días ofrezca pruebas. (Art.853).

El procedimiento de desahucio no se abre a una dilación probatoria, pues - el Juez previa decisión sobre las pruebas, cita a las partes a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos que se efectúa dentro de - los ocho días siguientes, antes de que fenezca el término señalado para el lanzamiento (Art. 853).

La audiencia de desahogo de pruebas y alegatos se celebra con las pruebas que han sido admitidas y una vez desahogadas se procede a los alegatos, - en los que cada una de las partes tiende a demostrar al Juez los hechos - constitutivos de la acción o los extintivos o impositivos de las excepciones hechas valer a través de argumentaciones jurídicas, con la finalidad - de llegar a la conclusión de que la norma sustantiva que argumentan tiene aplicación a los hechos controvertidos en la forma que lo han demostrado.

Si por cualquier causa la audiencia no se celebra y transcurre el plazo - concedido para la desocupación, la providencia de lanzamiento se suspende en tanto no se realice dicha audiencia, y posteriormente por sentencia de definitiva se confirme la desocupación ordenada.

Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución

se dá por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señala el plazo para la desocupación, que será el que falta para cumplirse por el artículo 849 (Art. 855).

Una vez que las partes han planteado al juzgador los puntos sobre los que versa su controversia, acreditando los hechos con pruebas que creen idóneas y demostrando la aplicabilidad de la norma abstracta, surge la obligación del Juez de realizar el acto en que se concentra su función: la sentencia, que es la resolución formal vinculativa para las partes, una vez que se ha agotado el procedimiento y se han dirimido los problemas objetivos y sustantivos controvertidos.

La resolución comprende los siguientes elementos: lugar, fecha, juez que la menciona, el nombre de las partes y el objeto de litigio (identificación); la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, contestación, pruebas ofrecidas y desahogadas, problemas jurídicos planteados y las incidencias materia de la resolución (narración) el análisis de los hechos controvertidos con base en la valorización de las pruebas conforme a las disposiciones legales aplicables, así como la solución que se les da (motivación); la conclusión lógica que resulta de la motivación de la sentencia con base en la parte narrativa (resolución); y la expresión de voluntad del juez y secretario (autorización).

Cuando el arrendador pidió al Juez la tutela jurídica de lanzar al arrendatario de la finca arrendada, si justifica los hechos constitutivos de su acción, la sentencia condena al inquilino a desocupar el inmueble, lo cual debe realizar una vez transcurrido el término prefijado para tal efecto; cuando no las prueba y el demandado acredita los hechos extintivos o impositivos de sus excepciones, la sentencia absuelve al arrendatario.

Cuando además de la petición de lanzar al inquilino solicitó el embargo y depósito de bienes para cubrir el pago de las pensiones reclamadas y éstos fueron embargados, si prueba su acción, el juzgador condena al inquilino a desocupar el inmueble, pero en la mayoría de los casos omite en el fallo resolver en cuanto al destino de los bienes embargados, por no existir en nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, norma exactamente aplicable por laguna legislativa, violando con ello la Ley de la congruencia que establece el artículo 209 del Código Procesal al instruir:

"ARTICULO 209.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, - condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos - los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. - - Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

Conforme a tal precepto, la sentencia debe decidir en forma congruente todos los puntos controvertidos y las cuestiones planteadas, lo que significa que el juzgador debe analizar y resolver todos los puntos que las partes han sometido a su consideración soberana, sin dejar alguno pendiente, aún cuando no haya norma exactamente aplicable por laguna legislativa, - - pues mediante los métodos de integración del derecho, puede inclusive crear una norma basada en los principios generales del derecho. Asimismo, - - con tal omisión, da origen a un grave problema, relacionado con el hecho - de qué se hará con dichos bienes; podrá el arrendador sin que exista orden que lo autorice rematarlos o adjudicárselos.

Ante esta problemática, creo indispensable que se adicione al Código de -- Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, una disposición que se avoque a la forma de resolver esta situación. Aspecto que por su importancia dedicaré un estudio a fondo, bajo el título de "EL EMBARGO Y EL REMATE DE LOS BIENES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO".

Finalmente, cuando el arrendador pide al juez además de lo procedente las pensiones adeudadas, si prueba los hechos constitutivos de su acción, se dejan a salvo de los derechos del actor para que tramite por separado el - cobro de las rentas que se le adeudan, lo cual puede lograr a través del - juicio denominado "pago de pesos".

Cuando el arrendador no hizo uso del embargo en el acto de requerimiento, - lo puede realizar al ejecutarse el lanzamiento, siempre que haya hecho la petición en forma legal.

Visto lo anterior, la falta de pago; la de exhibición de los recibos de - los recibos de pago; la de los escritos de ofrecimiento de pago; así como la improcedencia de las excepciones opuestas por el arrendatario, originan la sentencia que decreta el desahucio.

Dicha sentencia sólo es apelable en el afecto devolutivo. Si se apela de - ella, puede ejecutarse sin necesidad de que se otorgue fianza.

#### 4) EJECUCION DE SENTENCIA EN FORMA VOLUNTARIA Y MEDIANTE LANZAMIENTO

Esta etapa se caracteriza por la naturalización del contenido del fallo - dictado por el juez.

Conforme al Código de Procedimientos Civiles la sentencia causa ejecutoria \* por ministerio de ley o por declaración judicial, a petición de partes.

Causa ejecutoria por ministerio de ley, cuando no admite ningún recurso o por consentimiento expreso de las partes (Art. 226, fracciones I y II).

Por declaración judicial, a petición de parte, en el momento que no es recurrida o siéndolo se declara desierto el recurso interpuesto o se desiste de él el recurrente ( Art. 226, fracción II).

Asimismo, el Código Procesal dispone a través del artículo 225 que: "Hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria...". Determinación inexacta, ya que no toda sentencia firme produce autoridad de cosa juzgada, pues tal distinción no se dá tratandose de una sentencia interlocutoria, toda vez que su eficiencia se limita a producir efectos únicamente - dentro del juicio (Arts. 203 fracción III, 204, 205, 206 y 207).

Tampoco se presenta en los casos que determina el artículo 223 en su segundo párrafo al establecer: "Las resoluciones judiciales firmes dictadas en negocios de alimentos, ejercicio y suspensión de la patria potestad, - interdicción, jurisdicción voluntaria y las demás que prevengan las leyes, pueden alterarse y modificarse cuando cambien las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción que se dedujo en el juicio correspondiente."

De acuerdo a lo anterior, sentencia ejecutoria equivale a sentencia firme, en tanto que ejecución de sentencia, es la forma en que se lleva a efecto lo ordenado en dicha ejecutoria, siempre que la misma produzca autoridad - de cosa juzgada.

---

\* Resolución judicial que adquiere autoridad de cosa juzgada. Sentencia firme, que es irrevocable. No toda sentencia firme, produce autoridad de cosa juzgada, pero si la autoridad de cosa juzgada requiere que la sentencia quede firme.

En el juicio especial de desahucio, el cumplimiento a la resolución emitida por el órgano jurisdiccional puede ser:

a) De manera voluntaria, cuando el arrendatario realiza el mandato jurídico contenido en la sentencia definitiva, ya sea poniendo a disposición del arrendador la finca arrendada dentro del término señalado para el lanzamiento, o cuando en el acto de la diligencia de lanzamiento cumple con el pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas a que fue condenado, o justifica haber efectuado dicho pago, exhibiendo al ejecutor o secretario del juzgado copia sellada por un juzgado competente del o de los escritos de consignación de pago, a los que acompañó certificado de depósito y acredite que fué debidamente notificado el arrendador, y b) Mediante lanzamiento, y no efectúa en la diligencia de lanzamiento el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, o no justifica haber realizado dicho pago. En tal caso, el ejecutor o secretario del juzgado procede a dar cumplimiento a lo ordenado, en la sentencia definitiva: Lanzar al inquilino, con la finalidad de que el inmueble quede desocupado y a la libre disposición del arrendador, por incumplimiento de pago.

La diligencia de lanzamiento puede entenderse con el ejecutado, cualquier persona de su familia, la doméstica, el portero (a), agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta y remitir los muebles u objetos a la demarcación de la policía local o a la Presidencia Municipal, previo inventario, si no hay familiar del inquilino que los recoja, u otra autorizada para ello, autoridades que en su caso mandarán depositarlos, dejando constancia en autos (Art. 856).

Una vez realizada la diligencia de lanzamiento, el ejecutor o secretario pone en posesión del actor o de quien sus derechos represente, el inmueble materia del juicio.

Por lo anterior, el lanzamiento es un acto enérgico y de rigurosa ejecución, que se hace valer contra el inquilino que no cumple con el pago de las rentas, ocasionándole un perjuicio material y moral.

El perjuicio material consiste en la privación del uso del inmueble arrendado, en tanto que el perjuicio moral reside en el bochorno, la humillación y el desprestigio que sufre el arrendatario.

Finalmente, cabe señalar que cuando el arrendatario o cualquier persona



de su familia se oponen a la ejecución de la sentencia, ésta se puede hacer cumplir a través de los medios de apremio empleados por el Estado, V. gr., El auxilio de la fuerza pública.

A éste respecto, el Código de Procedimientos Civiles estatuye:

"Artículo 696.- procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia..."

"Artículo 146.- Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, siempre que no existan otros específicos determinados por la ley, pueden emplear, los siguientes medios de apremio:

I.- La multa hasta de cinco días de salario mínimo vigente en la región de su actuación;

II.- El auxilio de la fuerza pública;

III.- El cateo por orden escrita; y

IV.- El arresto hasta por quince días.

## CAPITULO IV

### EL EMBARGO Y EL REMATE DE LOS BIENES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

- 1) Aspectos Generales del Embargo
- 2) El Embargo en el Juicio Especial de Desahucio.
- 3) Los Depositarios en el Juicio Especial de Desahucio y sus responsabilidades.
- 4) Problemática que se presenta en el Embargo.
- 5) Aspectos comparativos entre las Legislaciones del - Estado de México y del Distrito Federal, respecto al Embargo en el Juicio Especial de Desahucio.

**EL EMBARGO Y EL REMATE DE LOS BIENES EN EL JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO**

1) ASPECTOS GENERALES DEL EMBARGO

El embargo tiene su origen en el derecho romano a través del *pignoris capio* que constituye el medio de coacción que ejerce el magistrado en virtud de su *imperium* para embargar (retener) bienes a la persona que desobedecía su mandato.

La forma de ejecución en los procedimientos *per formulam* y extraordinario se realizaba por medio del *pignus ex causa iudicati captum* que constituía un derecho de prenda, sobre bienes concretos del deudor, de preferencia muebles, con la posibilidad de proceder a su venta con la intervención de los agentes de la autoridad que lo decretaba, en caso de no haberse satisfecho el crédito en el plazo de dos meses para así reintegrarse al acreedor con su precio o lograr su adjudicación si la venta no se realizaba. (77)

De acuerdo con el diccionario de la lengua, el vocablo tiene el mismo origen que embarazar, detener, suspender y retener una cosa judicialmente. -- (78).

Conforme al Código de Procedimientos Civiles, embargo es sinónimo de secuestro, semejanza errónea, pues existe una diferencia jurídica entre ambas figuras, siendo el artículo 2393 del Código Civil el que hace tal distinción, al definir al secuestro como "el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quien debe entregarse."

Pudiendo ser dicho depósito de manera convencional o judicial (Art. 2394).

El depósito convencional se verifica cuando los litigantes depositan la cosa en poder de un tercero que se obliga a entregarla concluido el pleito, al que conforme a la sentencia tenga derecho a ella (Art. 2395).

(77) Cfr. Gutiérrez Alviz y Armario, Faustino. Ob. cit., pp. 222, 530 y 531.

(78) Cfr. Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado. Ob. cit., p. 385.

El depósito judicial se constituye por decreto del juez y se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, y las del secuestro - convencional (Arts. 2398 y 2399).

Por lo anterior, embargo es el aseguramiento jurídico y cuando es posible material del bien, para que el ejecutado no pueda disponer de él, en tanto que el secuestro consiste en el depósito judicial \* que se hace de ese bien, en poder de un tercero, para lo que guarde y entregue concluido el pleito a quien tenga derecho, siempre que el bien pueda ser depositado.

Esto se infiere que embargo y secuestro, no se identifican, no obstante - que nuestra legislación procesal los considere como sinónimos, pues el secuestro es considerado como depósito judicial y así lo reglamenta el Código Civil.

Respecto al embargo, los tratadistas han dispuesto diversas definiciones, mismas que coinciden en cuanto a su contenido.

Escriche ofrece su concepción manifestando que, es: "La ocupación o aprehensión de bienes hecha con mandamiento de juez competente por razón de - deuda o delito." (79).

Cesarino lo describe como la "Actuación judicial que consiste en la aprehensión de uno o más bienes del deudor, previa orden de la autoridad - - competente, ejercitada por un ministro de fe, con el objeto de realizar -

---

\* En el derecho romano el depositum, era considerado como un contrato real, gratuito, bilateral imperfecto y de buena fe, por el - - cual una persona denominada depositario recibe de otra, depositante, una cosa mueble, obligándose a custodiaria y restituirla cuando leera reclamada, aunque se hubiera fijado un plazo para su devolución. Engendra para el depositario la obligación de conservar y restituir la cosa, y para el depositante puede eventualmente, suponer la de resarcir los daños ocasionados a causa del depósito - por su culpa y por los gastos de conservación. El depositario si se sirve de la cosa comete furtum (delito de hurto o de robo cometido por quien intenta apropiarse o se apropia fraudulentamente de objetos que pertenecen a otro o hace uso ilícito de ellos). Además del contrato, depositum significa también la cosa depositada.

(79) Citado por Obregón Heredia, Jorge. "Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal", comentado y concordado, Jurisprudencia Tesis y Doctrina, Editorial Obregón y Heredia, 3a. Edición, México, D.F. 1976, p. 306.

esos bienes y pagar sus productos al acreedor." (80).

Eduardo Couture lo conceptúa como la "Medida cautelar, decretada judicialmente para asegurar de antemano el resultado de determinados bienes." - - (81).

Gaups lo define como "Toda afectación de bienes en un proceso con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para el normal término de una ejecución procesal." (82).

Rafael De Pina manifiesta que embargo es la intimidación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. Asimismo, refiere que constituye una limitación del derecho de propiedad que afecta al derecho de disposición y que subsiste mientras no sea levantado por autoridad judicial competente. (83).

Para José Becerra Bautista es el "gravamen real, temporal oponible a terceros del que es titular el órgano jurisdiccional sujeto a las contingencias del proceso en el cual, tanto el ejecutante como el ejecutado y el mismo depositario, deben cumplir las cargas, obligaciones y derechos respectivos." (84).

Ambas definiciones coinciden en que el afecto jurídico procesal del embargo es individualizar e imponer la indisponibilidad de un bien para que por medio de su realización judicial se pague al acreedor.

El Código de Procedimientos Civiles a través del capítulo II, correspondiente al Título Quinto, Libro Segundo, instauro concretamente lo referente al embargo. Disposiciones aplicables a los embargos que son consecuen

(80) Ibídem.

(81) Ibídem

(82) Ibídem

(83) Cfr. Pina, Rafael De. "Diccionario de Derecho", Editorial - - Porrúa, México, D.F., 1965, p.121.

(84) Becerra Bautista José. Ob. cit., p. 310.

cias de una sentencia, a los que se practican un juicio ejecutivo y a los precautorios .

En todos éstos casos existe un denominador común: la garantía, pues -- todo deudor tiene la obligación de garantizar sus obligaciones y de responder a ellas con sus bienes.

El embargo se decreta con el carácter de provisional en las providencias precautorias, en los juicios ejecutivos, hipotecarios, de desahucio, -- divorcio, concurso civil y quiebra mercantil, para evitar que el deudor oculte, dilapide o enajene sus bienes.

Tiene el carácter de definitivo en la vía de apremio.

Tratándose de obligaciones relativas al pago de cosas fungibles, el auto de embargo debe expresar la cantidad por la que se ha de llevar a cabo -- el aseguramiento, si se trata de cosas individualmente consideradas, -- la cosa que debe asegurarse.

Conforme a nuestro derecho, para que el embargo se realice es necesario -- que el deudor sea propietario de los bienes en que se va a trabar, o que le pertenezcan derechos sobre ellos.

Sin embargo, no todos los bienes pueden ser embargados, pues el Código -- de Procedimientos Civiles dispone a través del artículo 722 ciertos privilegios en beneficio del deudor quizá por motivos de piedad, de interés -- social y colectivo, de tal manera que no son susceptibles de embargo:

- "I.- Los bienes que constituyen el patrimonio de la familia, desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- II.- El hecho cotidiano, los vestidos y los muebles de uso ordinario del deudor, de su mujer o de sus hijos, incluyendo juguetes, no siendo de lujo; II. Bis.- El mensaje (¿sic - menaje?) de cocina, entre los que se incluyen estufas, refrigeradores, licuadoras o molinos domésticos, ollas, baterías batidoras, gabinetes, cuchillería, III.- Los instrumentos, -- de aparatos útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor está dedicado; IV.- La maquinaria, instrumentos y -- animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que están destinados, a efecto de lo cual oirá el juez el informe de un perito nombrado por él, a menos que se embargue justamente con -- la finca; V.- Los libros, aparatos, instrumentos y útiles -- de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de -- profesiones liberales; VI.- Las armas y caballos que los -- militares en servicio activo usen, indispensables para éste,

conforme a las leyes relativas; VII.- Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las -- negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarios para su servicio y movimiento, a efecto de lo -- cual oirá el juez el dictamen de un perito nombrado por él, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación -- a que están destinados; VIII.- Las miese, antes de ser -- cosechadas; pero sí los derechos sobre las siembras; IX.- -- El derecho de usufructo, pero sí de los frutos de éste; X.- Los derechos de uso y habitación; XI.- Los sueldos y emolumentos de los funcionarios y empleados públicos; XII.- Las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor estén constituidas; excepto las de aguas que es embargable independientemente; XIII.- La renta vitalicia, en -- los términos establecidos en el Código Civil; XIV.- El salario mínimo, los sueldos, pensiones y comisiones hasta ciento cincuenta días de salario mínimo vigente en la región -- por año; XV.- Derogada; XVI.- Los demás bienes exceptuados -- por la ley".

Cuando el deudor en el acto de requerimiento no pago el importe de la cantidad líquida que se le exige, tiene derecho a señalar bienes para el -- embargo, sin que esto implique su conformidad con la práctica del mismo. -- Si renuncia a este derecho, bien porqué rehúse hacerlo o por que esté -- ausente, le corresponde al acreedor o su representante. (Artículo 726).

El orden que debe seguirse en la designación de bienes sea por parte del -- deudor o por el acreedor, lo determina el artículo 725, con las excepciones que establece el artículo 728 el Código de Procedimientos Civiles.

"Artículo 725.- El orden que debe guardarse para los secuestros es el siguiente:

I.- Bienes consignados como garantía de la obligación que -- se reclama;

II.- Dinero;

III.- Créditos realizables en el acto;

IV.- Alhajas;

V.- Frutos y rentas de toda especie;

VI.- Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores;

VII.- Bienes raíces;

VIII.- Sueldos y pensiones;

## IX.- Derechos; y

## X.- Créditos no realizables en el acto.

De acuerdo con ese lineamiento, la mención de los bienes embargables no significa que sólo esos puedan ser objeto de embargo, sino que indica el orden establecido para su señalamiento, toda vez que, respondiendo el deudor a sus obligaciones con la totalidad de ellos, pueden ser objeto de embargo cualquiera bienes o derechos de su propiedad.

"Artículo 728.- El ejecutante puede señalar los bienes que han de ser objeto de secuestro sin sujetarse al orden establecido por el artículo 725:

I.- Si para hacerlo estuviere autorizado por el obligado, en virtud de convenio expreso;

II.- Si los bienes que señale el ejecutado no son bastantes, o si no se sujeta al orden establecido en el artículo 725; y

III.- Si los bienes estuvieran en diversos lugares, en este caso puede señalar los que estuvieron en el lugar del juicio."

Conforme a este precepto, la falta de orden en la designación de bienes no invalida el embargo, pues no obstante de que el demandado no los indique sujetándose a las disposiciones del artículo 725, el señalamiento es válido y por consiguiente lo es el embargo, dando lugar a que el autor también viole ese orden.

Visto lo anterior, la disposiciones contenidas en los artículos 725 y 728 resultan contradictorias.

No verificado el pago en el acto de requerimiento, el Ejecutor Judicial procede el embargo de bienes se haya entendido o no la diligencia con el ejecutado, siempre que se hubieren llenado previamente los requisitos que exige el artículo 720 del Código de Procedimientos Civiles.

"Artículo 720.- Decretado el embargo, si el deudor no fuere encontrado en su domicilio para hacerle el requerimiento de pago, se le dejará citatorio para que espere a hora fija del día siguiente hábil, y, si no espera, se practicará la diligencia con la persona que se encuentre en la casa o con el vecino más inmediato. Cuando se encontraré cerrada la casa o se impidiere el acceso a ella, el ejecutor judicial requerirá el auxilio -



de la policía para hacer respetar la determinación judicial, y hará que, en su caso, sean rotas las cerraduras -- para poder practicar el embargo de bienes muebles que se hallen dentro de la casa."

Nuestro derecho, a través del Código Procesal en estudio, establece una distinción entre el requerimiento que se realiza a consecuencia de una sentencia y el requerimiento en virtud de providencia precatoria. En el primero de los casos, la condena en costas por la ejecución es consecuencia de la sentencia, en el segundo si el deudor paga en el acto de requerimiento, no se le obliga al pago de costas y los gastos de ejecución son por cuenta del actor. En cambio, si el embargo se realiza, sí se le obliga al pago de costas, debiendo quedar garantizados en términos del artículo 729 que determina:

"Artículo 729.- El embargo sólo procede y subsiste en -- cuanto baste a cubrir la suerte principal, costas, gastos -- y daños y perjuicios en su caso, incluyéndose los nuevos -- vencimientos y réditos hasta la conclusión del procedimientos."

Respecto a la consignación, ésta sólo puede hacerse tratándose de embargos precautorios. (Art. 561).

Cuando el embargo es de dinero, cabe la consignación con la reserva de -- oponerse a la ejecución en virtud de que debe depositarse el billéte en -- la caja del juzgado (Art. 737).

Una vez realizado el acto de requerimiento, sí el deudor no paga pero -- señala bienes para el embargo, o, en su defecto, lo hace el ejecutante -- éstos quedan a disposición del órgano jurisdiccional (ejecutor), por consiguiente, se requiere que el órgano jurisdiccional haga y traba formal embargo\* sobre dichos bienes, haciéndolo constar en el acta correspondiente, pues sin esta declaración formal no hay embargo, y consecuentemente, los -- bienes no quedan secuestrados judicialmente. Esa formalidad necesariamente debe ser satisfecha por el executor judicial, en su carácter de órgano --

---

\* En nuestro lenguaje jurídico la palabra embargo es sinónimo de -- traba. El verbo trabar equivale esencialmente a juntar o unir -- una cosa con otra, es decir, a efectuar o unir los bienes designados a la ejecución pendiente.

jurisdiccional ejecutivo del Estado. Nadie puede realizarla sino él - -  
(Art. 720).

Cuando se trata de bienes raíces, para que el embargo surta efectos debe -  
inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, pues dicha inscripción  
es un acto procesal que perfecciona el embargo.

"Artículos 736.- De todo embargo de bienes raíces se toma-  
rá razón en el Registro Público del Distrito, librándose,  
al efecto, copia certificada de la diligencia de embargo -  
por duplicado."

Cuando se embargan créditos, el secuestro, dispone el artículo 738:

"Se reducirá a notificar al deudor a quien deba pagarlos,-  
que no efectúe el pago al acreedor, sino que al vencimien-  
to de aquellos exhiban la cantidad o cantidades correspon-  
dientes a disposición del juzgado, en concepto de pago, -  
apercibido de repetirlo en caso de desobediencia, observán-  
dose, si el crédito o créditos fueren cubiertos, lo dis- -  
puesto en el artículo anterior; y el acreedor contra - -  
quien se haya decretado el secuestro, que no disponga de -  
esos créditos, bajo las penas que señale el Código Penal."

La notificación del embargo se realiza al deudor con la finalidad de que -  
no pague el importe del crédito y al acreedor para que no disponga del - -  
monto del mismo, pues si no se realizan esos actos no existe el embargo, -  
no obstante de que en la diligencia haya hecho constar el ejecutor judi- -  
cial que realizó y trabó ejecución en un crédito. (85).

En el caso de que los créditos sean litigiosos, la providencia de secues-  
tro se debe notificar al Juez (Art. 739).

Cuando el embargo recae en títulos de crédito, éstos deben tenerse a la --  
vista y entregarse a un depositario para que los conserve en guarda - -  
(Art. 738 segundo párrafo).

En los bienes muebles, la traba se consume si el ejecutor los tiene a la -  
vista y los identifica de tal forma que no pueda darse su existencia y - -  
características distintivas, siendo nula la ejecución que se realiza en -  
todos los bienes del deudor, sin precisar en cuáles, ya que es necesario -  
que sea en bienes ciertos y determinados especial y expresamente.

Por lo que le toca al embargo de fincas rústicas, negociaciones mercantiles o industriales, éste es una mera intervención de la caja, con la finalidad de no paralizar la actividad que desarrollan. (Art. 749)

El embargo debe guardar proporción entre la cantidad que se trata de garantizar y el valor de los bienes embargados. El legislador previniendo estas situaciones estableció los siguientes beneficios:

"Artículo 723.- Nunca ni por ningún motivo podrá embargarse más de las tres cuartas partes de la totalidad de los bienes del deudor. Sobre la cuarta parte restante sólo podrá practicarse embargo, y en la misma proporción antes establecida, por virtud de responsabilidad o deudas contraídas con posterioridad ha haberse practicado secuestro sobre las primeras tres cuartas partes. Lo mismo se observará en las ulteriores ejecuciones. El beneficio de este artículo no es renunciable."

Complementando ésto, el artículo 724 dispone que:

"Artículo 724.- En los casos de que el secuestro recaiga sobre sueldos, salarios, comisiones o pensiones, sólo podrá embargarse la quinta parte del exceso sobre ciento cincuenta hasta trescientos días de salario mínimo vigente en el lugar, la cuarta parte sobre trescientos días adelante, pero para hacer efectivo el pago de alimentos se podrá embargar lo necesario para cubrirlos. El beneficio de este artículo no es renunciable."

Una vez practicado el remate de los bienes embargados si el producto no alcanza a cubrir lo reclamado, el acreedor puede pedir el embargo de otros bienes (Art. 730).

La ampliación del embargo puede decretarse:

"Artículo 731:

I.- En cualquier caso en que a juicio del juez, no basten los bienes embargados para cubrir la deuda y las costas, y cuando, a consecuencia de las rentas que sufrieren, su avalúo dejare de cubrir el importe de la reclamación, o cuando, siendo muebles, pasaren seis meses sin haberse logrado la venta;

II.- Cuando no se embarguen bienes suficientes por no tenerlos el deudor, y después aparecen o los adquiere, y

III.- En los casos de tercerías."

En el primer caso que señala la fracción I, para la ampliación del -

embargo sólo basta que el juez lo estime de acuerdo a lo alegado por el actor y de lo que resulte de autos, sin exigir pruebas de insuficiencia. En el segundo de los casos que menciona la fracción I, así como en los que establecen las fracciones II y III, debe presentarse un principio de prueba.

Atendiendo a lo expuesto, puedo establecer que embargo es el acto judicial mediante el cual se individualiza e impide la disponibilidad sobre determinados bienes, con el objeto de asegurar el resultado de un proceso, o para dar efectividad al contenido de un fallo dictado por el órgano jurisdiccional, en razón de la acción que se hace valer.

Finalmente, cuando el embargo no puede realizarse porque el deudor carece de bienes, el acreedor debe reservarse el derecho para cuando mejore la fortuna del deudor.

## 2) EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Concluimos ya que el juicio especial de desahucio es el proceso que el arrendador de una finca rústica o urbana entabla en contra del arrendatario de ella, con la finalidad de que la desocupe y deje a su libre disposición, fundamentándose en el incumplimiento de pago de dos o más mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca.

Asimismo, hemos visto que embargo es el acto judicial mediante el cual se individualiza o impide la disponibilidad sobre determinados bienes, con el objeto de asegurar el resultado de un proceso, o para dar efectividad al contenido de un fallo dictado por el órgano jurisdiccional, en razón de la acción que se hace valer.

Por consiguiente, en el juicio especial de desahucio, el arrendador puede hacer uso del embargo, con el objeto de garantizar el pago de las rentas reclamadas, bien en el acto de requerimiento, o al ejecutarse el lanzamiento, siempre que se haga la petición en forma legal y cumpla previamente los requisitos que exige el artículo 752 del Código Procesal (Art. 857).

A este respecto la Suprema Corte de Justicia a través de las siguientes Tesis Jurisprudenciales estatuye:

"DESAHUCIO, FINALIDAD DEL EMBARGO PRACTICADO EN UN JUICIO SUMARIO DE. El hecho de que se hubiesen embargado bienes del quejoso en el juicio sumario de desahucio que previamente siguió en su contra el actor, a fin de garantizar el pago de las rentas adeudadas, no implica que al demandar el pago de éstas en otro juicio, se esté ejercitando una acción de doble cobro en un mismo crédito, toda vez que en el juicio de desahucio no se deduce la misma acción que en el sumario de pago de pesos se hace valer. El embargo trabado en el juicio del desahucio en bienes del quejoso, tiene la finalidad, en los términos del artículo 498 del Código Procesal, de un aseguramiento para cubrir las pensiones adeudadas, si así se hubiere decretado. No es exacto que el artículo 534 del enjuiciamiento civil, hace nacer el derecho del embargante para pedir la venta de los bienes secuestrados, de manera que con su producto se le pague, ya que este decreto no proviene del embargo, cuya finalidad es simplemente el aseguramiento, sino del título esgrimido por el acreedor".

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XXXIII. Pág. 140 A.D. - - 716/58, Gustavo Ostos y Eugenio Vildosola. 5 votos.

"LANZAMIENTO, EMBARGO PRACTICADO EN LAS DILIGENCIAS DE.- El embargo practicado en diligencia de lanzamiento no - - constituye un acto definitivo, pues dichas diligencias no son de ejecución irreparable porque en la sentencia que se pronuncia en el juicio, se resolverá en definitiva si debe o no subsistir la providencia, o si se adeudan o no las rentas reclamadas, y contra esta sentencia puede interponer el amparo. Por otra parte, no es un acto que deje sin defensa al quejoso, ni puede considerarse como ejecutado fuera de juicio."

Quinta Epoca: Tomo XCVI. Pág. 418.- Banco Nacional de Crédito Ejidal, S.A.

En el juicio especial de desahucio, el embargo se decreta con el carácter de provisional, con la finalidad de conservar el estado de hecho que guardan los bienes del arrendatario, para evitar que los oculte, dilapide o enajene, y haga imposible al arrendador el cobro de las pensiones que le son adeudadas.

El arrendador puede solicitar el embargo en su escrito de demanda, o una vez instaurado el proceso, pero antes de la sentencia definitiva. Asimismo, debe señalar el valor de las rentas reclamadas, con el objeto de que el juzgador fije en el auto la cantidad por la que se ha de efectuar el-

aseguramiento, por tratarse de una obligación relativa al pago de una cosa fungible.

En este sentido, el artículo 559 del Código de Procedimientos Civiles dispone que:

"Artículo 559.- Cuando se solicite el secuestro provisional - se expresará el valor de la demanda o de la cosa que se reclama, designada con toda precisión, al juez, al decretario, fijará la cantidad por el cual haya de practicarse la diligencia."

Como el embargo precautorio sirve para asegurar el resultado de un proceso definitivo y se recurre a él porque carece de un título ejecutivo, el que pretende obtenerlo debe acreditar los motivos que lo justifiquen, es decir, debe alegar y probar sus temores de que el deudor puede ocultar, dilapidar o enajenar los bienes en que ha de ejercitarse la acción real, y de esta manera, sea imposible la satisfacción del derecho real que tenga que hacer valer.

Disposición que corrobora la fracción II del artículo 551 que a la letra dice:

"Artículo 551.- Las providencias precautorias podrán dictarse:

II.- Cuando se teme que se oculten o dilapiden los bienes en que debe ejercitarse una acción real."

Visto lo anterior, en el juicio especial de desahucio, sólo puede solicitar el embargo de bienes el arrendador que acredite tener un derecho real en contra del arrendatario y la necesidad de la medida que solicita.

A este respecto el artículo 555 dispone:

"Artículo 555.- El que pide la providencia precautoria deberá acreditar el derecho que tiene para gestionar y la necesidad de la medida que solicita.  
La prueba puede consistir en documentos, en testigos idóneos, que serán por lo menos tres, inspección judicial o peritos."

El segundo párrafo del artículo transcrito determina que el derecho para solicitar el embargo debe fundarse en un principio de prueba al igual que la necesidad de la medida que se solicita.

En el juicio especial de desahucio el embargo no se funda en un título eje-

cutivo, sino que el legislador exige: el incumplimiento del pago de más de dos mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca arrendada; el contrato escrito de arrendamiento, o en caso de haberse cumplido - dicho arrendamiento voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, la justificación por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra que haya servido como medio preparatorio del juicio. (Art. 848). Asimismo, exige exhiba el actor una fianza en cualquiera de las formas que establece la ley, con la finalidad de garantizar el manejo de los bienes embargados. (Art. 857 en relación con el 752).

El juez competente para decretar el embargo en el juicio especial de desahucio en el que conoce de la demanda, es decir, el de la ubicación de la cosa, teniendo en cuenta el valor de lo que se reclama (Municipal o de Primera Instancia), toda vez que se trata de una acción real sobre un bien inmueble.

En este sentido la fracción III del artículo 51 del Código Procesal en estudio estatuye:

"Artículo 51.- Es juez competente:

III.- El de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Cuando estos estuvieren comprendidos en dos o más distritos, la competencia se decidirá a prevención.

Lo dispuesto en esta fracción se observará respecto de las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles."

El embargo sólo puede decretarse en contra del arrendatario, no obstante la aparente generalidad que establece el artículo 552 al determinar que las providencias precautorias comprenden no sólo al deudor, sino también a los tutores, albaceas, socios y administradores de bienes ajenos.

En este juicio, el embargo puede efectuarse en el acto de requerimiento, siempre que la petición se haya hecho en forma legal y se hayan acreditado los motivos que lo justifiquen. Su ejecución se rige por las reglas del embargo en general, con algunas modalidades. Pueden embargarse bienes suficientes a cubrir las prestaciones reclamadas como rentas no pagadas, debiendo designar el arrendador al depositario o interventor, excepto cuando se justifique que los bienes que se tratan de embargar están sujetos a depósito o intervención con motivo de secuestro judicial; cuando el secuestro re-

caiga sobre dinero efectivo o alhajas; cuando se aseguran créditos; y cuando se llegare a asegurar el título mismo de crédito y este fuere pagado - - (Arts. 733, 734, 737 y primero y último párrafo del 738).

El embargo se despacha por la cantidad que precisa el arrendador en el escrito de demanda y decreta el juez, tomando en cuenta el valor de las rentas adeudadas.

El arrendador debe otorgar fianza para responder de los daños y perjuicios que sigan.

"Artículo 560.- Cuando se pide un secuestro, provisional, - sin fundarlo en título ejecutivo, el actor dará fianza de - responder por los daños y perjuicios que se siguen, ya por - de que se revoque la providencia, ya porque entablada la demanda sea absuelto el reo."

Aunado al anterior precepto es indispensable transcribir el artículo 635 - del mismo ordenamiento legal que establece:

"Artículo 635.- Puede despacharse ejecución fundada en un - documento privado no ejecutivo, mediante el otorgamiento - de garantía suficiente para responder de los daños y perjuicios que con ella se causen."

Para decretar el embargo no se cita previamente al arrendatario, pero el - arrendador es responsable de los daños y perjuicios que se le causen.

"Artículo 562.- Ni para recibir los informes y pruebas, ni para dictar la providencia, se citará a la persona contra - quien ésta se pida."

Completando esto el artículo 563 instauro:

"Artículo 563.- De toda providencia precautoria, queda responsable el que la pide; por consiguiente, son de su cargo - los daños y perjuicios que se causen."

En la ejecución del embargo no se admite excepción alguna.

"Artículo 564.- En la ejecución de las providencias precautorias no se admitirá excepción alguna."

El arrendatario puede impedir que se lleve a cabo el embargo si en el acto del requerimiento justifica haber hecho el pago de las rentas reclamadas, - o exhibe su importe.

"Artículo 721.- No verificado el pago, sea que la diligen-



cia se haya o no entendido con el ejecutado, se procederá - el embargo de bienes, en el mismo domicilio del demandado - o en el lugar en que se encuentren los que han de embargarse."

Asimismo, puede impedir que se lleve a cabo el embargo en la diligencia de lanzamiento, si en el acto realiza el pago de las rentas reclamadas, o - - acredita fehacientemente con copias selladas por un juzgado haber consignado dichas pensiones y haberlas notificado al arrendador.

El arrendatario puede pedir que se levante el embargo que se hubiere realizado consignando el valor de las rentas no pagadas.

"Artículo 561.- Si el demandado consigna el valor u objeto reclamado, si de fianza bastante a juicio del juez, o prueba tener bienes raíces suficientes para responder del éxito de la demanda, no se llevará a cabo la providencia precautoria, o se levantará la que hubiere dictado."

La reclamación de insubsistencia en forma de incidente debe promoverse antes que se dicte sentencia ejecutoria.

"Artículo 568.- La persona contra quien se haya dictado una providencia precautoria, puede reclamarla en cualquier tiempo, pero antes de la sentencia ejecutoria; para cuyo efecto se le notificará dicha providencia; caso de no haberse ejecutado con su persona o con su representante legítimo. La reclamación se substanciará en forma incidental."

Cuando se embargan bienes de tercero, éste puede reclamar la providencia me diante juicio correspondiente.

"Artículo 569.- Igualmente puede reclamar la providencia -- precautoria un tercero, cuando sus bienes hayan sido objeto del secuestro. Esta reclamación se ventilará por cuaderno - separado en la forma de los incidentes."

Para concluir, diré que en virtud de que el Código de Procedimientos Civiles establece que el embargo se ha de llevar a cabo cuando se practique el requerimiento o se efectúe el lanzamiento. (Art. 857), esto supone que los bienes a embargarse deben formar parte de los que introdujo el inquilino a la finca arrendada, es decir, que deben hallarse precisamente en la finca arrendada.

### 3) LOS DEPOSITARIOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y SUS RESPONSABILIDADES

Vimos ya, que embargo es un acto judicial mediante el cual se aseguran de - terminados bienes (jurídicamente y cuando es posible material), con el obje to de garantizar el resultado de un proceso.

En ciertos casos, ese aseguramiento consiste en el secuestro de los mismos, es decir, en su depósito judicial \*.

El secuestro judicial se constituye por decreto del juez y se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, y, en su defecto, por - las del secuestro convencional, el cual se verifica cuando los litigantes - depositan la cosa en poder de un tercero que se obliga a entregarla, con - cluido el pleito al que conforme a la sentencia tenga derecho a ella (Arts. 2393, 2394, 2395, 2398, 2399 C.C.).

En este sentido el Código Civil establece:

"Artículo 2393.- El secuestro es el depósito de una cosa li - ticiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quien deba entregarse."

De lo anterior se infiere que el secuestro es considerado como el depósito judicial y así lo reglamenta nuestro Código Civil.

Asimismo, el citado ordenamiento legal define el depósito como:

"Artículo 2370.- Un contrato por el cual el depositario se - obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o in - mueble, que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante."

Conforme a este precepto, depositante es la persona que entrega a otra una cosa mueble o inmueble en calidad de depósito, en tanto que depositario, es el que la recibe obligándose a guardarla y restituirla cuando sea requeri - da.

Por consiguiente, depositario judicial, es la persona que recibe por decre - to judicial y mediante procedimientos judiciales ciertos bienes para su - -

---

\* Hay bienes que no pueden ser depositados, V. gr., Un crédito, una - concesión administrativa, los derechos hereditarios.

guarda y conservación\*

Puede ser depositario o inventor según la naturaleza de los bienes, la persona que designe el acreedor o la institución que nombre, excepto cuando se justifique que los bienes están sujetos a depósito o intervención con motivo de secuestro judicial; cuando el secuestro recaiga sobre dinero efectivo o alhajas; cuando se aseguren créditos; y cuando se llegue a asegurar el titulo mismo de crédito y éste fuere pagado.

El depositario o interventor recibe los bienes bajo inventario formal, previa aceptación y protesta de desempeñar el cargo, ante el juez o ante el - ejecutor, en el acto de la diligencia (Arts. 733, 734, 737 y 738 primero y último párrafos C.P.C.)

Visto lo anterior, puede ser depositario judicial toda persona capaz, es - decir, cualquiera persona que este en aptitud de adquirir derechos y obligaciones. Pero además de esta condición, el Código de Procedimientos Civiles señala a través del artículo 752 que "todo depositario debe tener bienes raíces bastantes a juicio del juez, para responder del secuestro, o, en su - defecto otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe", de lo contrario no podrá desempeñar el cargo.

El nombramiento lo hace el acreedor, bajo su responsabilidad y la elección puede recaer también en el propio deudor.

La aceptación del cargo de lugar a un contrato de derecho público, toda vez que las obligaciones y responsabilidades que contrae el depositario no sólo afectan intereses privados, sino también a la función que desempeña.

El depositario Judicial realiza una función pública de auxilio a la administración de justicia, consistente en guardar y conservar el bien depositado, a fin de proteger tanto los derechos del propietario, como los del acreedor embargante.

Nuestro derecho regula distintas clases de depositarios cuyas atribuciones difieren según la naturaleza jurídica de la cosa, pues no es lo mismo reci-

---

\* El depositario judicial no sólo puede recibir bienes, sino también personas para su debida guarda y custodia, V. gr., En los casos - de divorcio necesario tratandose de menores.

dir en depósito a una persona que a una cosa, o conservar un mueble que inmueble, o ser depositario de una casa comercio a ser depositario de una casa de alquiler, son funciones diversas.

Consiguientemente, el Código de Procedimientos Civiles establece ciertas modalidades de depositario, mismas que se rigen por las disposiciones contenidas del artículo 733 al 757 y, entre las cuales figuran: Depositario de cosas muebles consideradas individualmente; de cosas fungibles; de cosas fáciles deteriorarse o de demeritarse; de dinero efectivo o en alhajas; de crédito; de créditos litigiosos, de fincas urbanas; de fincas rústicas, de negociaciones mercantiles o industriales.

Cuando el secuestro recae sobre bienes que no son dinero, alhajas, ni créditos, el depositario tiene el carácter de simple custodio de los objetos puestos a su cuidado, los que conservará a disposición del juez (Art. 740).

El depositario en este caso, está obligado a presentar los bienes depositados en el momento en que el juez le requiera para ello, quedando sujeto a responsabilidad penal si dispone de ellos, siendo solidariamente responsable el acreedor que lo nombró (Art. 751).

A este respecto, el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de México, considera a través del artículo 313 abuso de confianza el hecho de disponer la cosa depositada, al establecer:

Artículo 313.- Al que con perjuicio de alguien disponga para sí o para otro, de cualquier cosa ajena mueble, de la que se hubiere transmitido la tenencia v no el dominio, se le impondrán las siguientes penas:

I.- De tres días a un año de prisión y de diez a doscientos días multa, cuando el monto del abuso no exceda de doscientas veces el salario mínimo.

II.- De uno a seis años de prisión y de cincuenta a quinientos días multa si el monto del abuso excede de doscientos pero no de dos mil veces el salario mínimo.

III.- De seis a doce años de prisión y de cien a mil días multa, si el monto es mayor de dos mil veces el salario mínimo.

Conforme a este precepto, la acción de distraer o disipar la cosa violando la finalidad jurídica de la sentencia. en forma tal que el depositario obre como si fuera dueño, bien para apropiarse de ella en forma de retención -

(disponer para sí) o para apropiársela enajenándola o gravándola (disponer para otro), implica la disposición ilícita, es decir, la apropiación injusta o indebida. cuando el tenedor tiene la obligación de restituirla o destinaria al fin para el que le fué remitida.

Cuando la designación de depositario recaé en el propio deudor por el hecho de aceptar el cargo. pierde la disoonibilidad jurídica de esos bienes, por tanto, el Código Penal considera abuso de confianza el hecho de disponer en perjuicio de otro de una cosa mueble propia, que tenga en su poder, de la cual no pueda disponer legalmente, al determinar:

" Artículo 314.- Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, al que:

I.- En perjuicio de otro, disponga de cosa mueble propia, - que tenga en su poder de la cual no pueda disponer legalmente."

El depositario tiene la obligación de poner en conocimiento del juzgado el lugar en que quede constituido el depósito, pudiendo realizar los gastos - que demande dicho almacenaje, siempre que recabe la autorización judicial - de cubrirlos, y en caso de no poder efectuarlos, debe hacerlos saber al juez para que éste, oyendo a las partes decrete el modo de hacerlos según lo hayan acordado; si no hay acuerdo, impone la obligación de cubrir los gastos al que obtuvo la providencia del secuestro, es decir, al acreedor (Art. - 741).

Cuando el secuestro recae sobre el dinero efectivo o alhajas, el depósito - debe constituirse en una institución de crédito o en casa comercial de crédito reconocido, y deberá conservarse el billete de depósito en el seguro - del juzgado (Art. 737).

Si los muebles depositados son fáciles de deteriorarse o de demeritarse, el depositario debe evitar el mal, e inclusive, previa autorización puede venderlos tomando como base los precios de plaza y considerando el demerito - que hayan sufrido o estén expuestos a sufrir (Art. 744).

Cuando los muebles depositados son cosas fungibles, además de las obligaciones de guarda y conservación que tiene el depositario, el artículo 742 del Código de Procedimientos Civiles le impone el deber de informar sobre el - precio que en la plaza tengan los objetos confiados a su guarda, con la fi-

nalidad de que si encuentran ocasión favorable para la venta, lo ponga en conocimiento del juez, a fin de que determine lo conveniente.

Si se aseguran títulos de crédito, el depositario, además de su guarda, debe ejercitar todas las acciones y recursos que la ley le concede para hacer efectivo el crédito (Art. 738).

En este sentido el Código Civil establece:

"Artículo 2372.- Los depositarios de títulos, valores, efectos o documentos que devengan intereses quedan obligados a realizar el cobro de éstos en las épocas de su vencimiento, así como también a practicar cuantos actos sean necesarios para que los efectos depositados conserven el valor y los derechos que les correspondan con arreglo a las leyes."

El deber de ejercitar las obligaciones respectivas, y los recursos correspondientes también incumbe al depositario de créditos litigiosos que refiere el artículo 739.

Si los bienes fueren fructíferos, el depositario debe rendir cuentas cada mes, que incluirán los frutos cobrados y los gastos erogados (Art. 748 en relación con el 753).

Cuando el secuestro recaé sobre fincas urbanas y sus rentas, el depositario es simple administrador, aún cuando sólo se embarguen las rentas (Art. 745).

Las atribuciones del cargo de administrador son las de recaudar los frutos y rentas, así como las de gobernar, dirigir y cuidar la finca que lo produzca.

Tratándose de fincas rústicas y negociaciones mercantiles o industriales, el depositario es mero interventor con cargo a la caja, pues el dueño sigue al frente del negocio.

El interventor con cargo a la caja reside las ventas diarias de la negociación, el importe de la venta de los frutos y el numerario que deberían percibir los dueños, haciendo los gastos ordinarios necesarios y la inversión de los fondos; es un fiscalizador del manejo y marcha de la negociación secuestrada.

Los depositarios que administran bienes tienen la obligación de rendir al -

juzgado una cuenta mensual de los esquilmos \* y demás frutos obtenidos, así como de los gastos erogados con sus respectivos comprobantes. (Art. 753 C.-P.C.).

Si las cuentas no son objetadas por las partes, son aprobadas por el juez; - en caso contrario, se tramita un incidente que se sigue por cuerda separada, siendo el juez el que decide, y mandará depositar el sobrante líquido - (Art. 754).

Cuando el depositario no rinde la cuenta mensualmente o las que presenta no son aprobadas por el juez, es separado del cargo.

En caso de que el depositario removido sea el deudor, el ejecutante puede - nombrar nuevo depositario; si fue el acreedor o la persona por el designado, la nueva elección la hace el juez.

Fianlmente el artículo 757 dispone que los depositarios percibieran honorarios, determinación que suscita duda, pues en ningún momento establece a - cargo de quien van a correr esos honorarios, por lo que considero que deben estarse a la condena en gastos y costas de la sentencia, asimismo, creo que los gastos anticipados que realice el acreedor embargante le deben ser restituidos por el sentenciado en dicha condena.

#### 4) PROBLEMATICA QUE SE PRESENTA EN EL EMBARGO

Cuando el arrendador pide al juez la tutela jurídica de lanzar al arrendatario o inquilino de la finca arrendada, y además solicita el embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas, en el caso que se ha ya hecho y trabado por mal embargo, una vez agotado el procedimiento y dirimidos los problemas objetivos y sustantivos contravertidos, sí y el arrendador justifica los hechos constitutivos de su acción, el juzgador en su resolución condena al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, pero en la mayoría de los casos, omite en el fallo, resolver en cuanto al destino - de los bienes embargados, por no existir en nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México norma exactamente -

---

\* La palabra esquilmo conforme al diccionario que la lengua, significa, frutos y provechos que resultan de las haciendas y ganados.

aplicable por laguna legislativa \*, violando con ello la ley de la congruencia de la sentencia que establece el artículo 209 del Código Procesal dando origen a un grave problema relacionado con el hecho de que se hará con los bienes embargados, podrá el arrendador sin que exista orden que lo autorice rematarlos o adjudicárselos.

La omisión del juzgador de resolver en el fallo en cuanto al destino de los bienes embargados, por no existir en el Código de Procedimientos Civiles - norma exactamente aplicable por laguna legislativa, resulta violatoria de - la ley de la congruencia de las sentencias que establece el artículo 209 - del Código de Procedimientos Civiles al instituir:

"Artículo 209.- Las sentencias deben ser claras, precisas y - congruentes con las demandas y las contestaciones y con las - demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los - puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando - éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento co - - rrespondiente a cada uno de ellos."

Conforme a tal precepto, la sentencia debe decidir en forma congruente todos los puntos contravertidos y las cuestiones planteadas, lo que significa que el juzgador debe analizar y resolver todos los puntos que las partes - han sometido a su consideración soberana, sin dejar alguno pendiente, aún - cuando no haya norma exactamente aplicable por laguna legislativa, pues mediante los métodos de integración del derecho\*\* puede inclusive crear una - norma basada con los principios generales del derecho.

Por consiguiente el juzgador debe resolver dentro de la misma sentencia de desahucio en cuanto al embargo que se encuentra trabado en autos, ordenando el remate o adjudicación de los bienes embargados, y no tramitarse éste por separado a través del Juicio Ordinario Civil denominado "pago de pesos" como en algunos casos se acostumbra en la práctica forense.

Fundamentándose en los artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 19 y 20 del Código Civil del Estado Libre y Soberano

\* Omisión en que incurre el legislador cuando no prevé en las normas que dicta, alguno o algunos casos en que las prácticas jurídicas se presentan.

\*\* Los métodos de integración se han elaborado para evitar la arbitrariedad subjetiva del juez, obligándolo a colmar las lagunas de la ley conforme a reglas derivadas del derecho.



de México, dicha laguna legislativa debe colmarse acudiendo a los principios generales del derecho, al establecer dichos preceptos:

"Artículo 14.- A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos.

Sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios de orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía y aún por mayoría de razón, pena alguna que no éste decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata. En los juicios de orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho".

El legislador previniendo esta situación estableció en el:

"Artículo 20.- Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales sobre la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados."

De acuerdo a estos lineamientos, no siempre la ley contiene normas que puedan ser aplicables a determinados casos o problemas de hecho, es decir, - existen problemas que no son subsumidos en una norma legal.

A esa imprevisión o silencio, se le conoce como laguna legislativa.

Si la función específica del juez consiste en la aplicación de la ley a los casos concretos sometidos a su jurisdicción, se le plantearía el problema de la imposibilidad de sentenciar, por carecer de norma aplicable. Ante tal situación, se ha tenido que buscar una solución.

En materia civil le está prohibido, so pena de incumplir en responsabilidad, dejar de resolver alegando el silencio o la omisión legislativa, dificultad que ha de salvar mediante la aplicación de los principios generales del derecho.

"Artículo 19.- Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o su interpretación jurídica. A falta de la ley se resolverán conforme a los principios generales de Derecho."

El juez no puede abstenerse de fallar en el caso de lagunas de la ley, de -

biendo colmarlas mediante la creación de una norma especial que rija el caso concreto, la cual debe aplicar en la sentencia, sujetándose a las reglas de integración\* del ordenamiento jurídico, para así evitar la arbitrariedad subjetiva.

El procedimiento de integración\* adoptado por nuestro derecho son los principios generales del derecho.

Los principios generales del derecho derivan del derecho natural y son - - aplicables cuando la analogía no proporciona la solución del caso, debiéndose respetar siempre la naturaleza del hombre. Además, la norma especial - - creada para su aplicación, no debe ser contradictoria al ordenamiento jurídico, ni a sus normas peculiares.

Asimismo, el juzgador al omitir en el fallo resolver en cuanto al destino - de los bienes embargados, por no existir en nuestro Código de Procedimientos Civiles norma exactamente aplicable con laguna legislativa, dá origen a un grave problema relacionado con el hecho de qué se hará con dichos bienes, podrá el arrendador sin que exista orden que lo autorice rematarlos o adjudicarselos.

En algunos casos el arrendador tramita por separado el remate o adjudicación de dichos bienes, a través del juicio ordinario civil denominado "pago de pesos".

El problema se presenta con acentuada importancia cuando el arrendador se - abstiene de tramitar ese juicio, pues el arrendatario carece de acción alguna para obligarlo a que lo promueva. En tal caso, que se hará con dichos - bienes.

Ante esta problemática, es indispensable que el juzgador resuelva dentro de la misma sentencia de desahucio en cuanto al embargo que se encuentra trabado en autos, ordenando el remate o adjudicación de los bienes embargados. - Por tal situación, propongo que se adicione el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México una disposición que se aboque a la forma de resolver en cuanto al destino de dichos bienes, procediéndose en tal caso el remate o adjudicación de los mismos, pues no existe

---

\* Reglas que obligan al juez a colmar las lagunas de la ley conforme a las reglas derivadas del derecho.

determinación alguna al respecto, misma que tendría la siguiente función: -  
 I.- Que dé solución a los problemas que se suscitan en la práctica jurídica con motivo de la omisión del legislador, al no preveer en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, norma exactamente aplicable en cuanto al procedimiento a seguir respecto a los bienes - embargados en el juicio especial de desahucio, obligando al juzgador a resolver en el fallo de dicho juicio tocante al embargo que se encuentre trabado en autos, ordenando el remate o adjudicación de los mismos, y así garantizar un procedimiento ágil expedito, congruente, completo, ordenado y preciso.

Disposición que tendría el tenor literal siguiente:

"En caso de que el inquilino no se haya librado de su obligación, cubriendo el pago de las pensiones rentísticas reclamadas por el actor como rentas adeudadas, procédase al trance y remate de los bienes embargados y con su producto páguese al actor.

En tal situación, se debe formar en el Juicio Especial de Desahucio, una - sección de ejecución, para que en la misma se resuelva sobre el remate o la adjudicación, y no se llegue a tramitar por separado a través del juicio de nominado "pago de pesos", ya que en dicho juicio, se agrega la sección de de embargo realizada en el Juicio Especial de Desahucio.

Esto es, para el caso de que el arrendador haya hecho uso del embargo de - bienes al practicarse el requerimiento, y de no ser así, presentándose la - situación de que al ejecutarse el lanzamiento se lleguen a embargar, el juicio no debe concluir con el lanzamiento, sino que debe continuar hasta el - remate o adjudicación de los mismos.

Al hacerse el remate se observará lo dispuesto en el Capítulo III, corres - pondiente al Título Quinto, Libro Segundo del Código de Procedimientos Civiles - para el Estado de México, a través de los artículos 758 al 792.

5) ASPECTOS COMPARATIVOS ENTRE LAS LEGISLACIONES DEL ESTADO DE MEXICO Y EL DISTRITO FEDERAL - RESPECTO AL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

El procedimiento a seguir en el juicio especial de desahucio en el Código - de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, y en

el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se contempla con ciertas modificaciones entre ambas legislaciones, sin que éstas hagan variar el sentido del juicio.

La primera diferencia la determinan las disposiciones contenidas en los artículos 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al conceder el primero al arrendatario de una finca con giro mercantil o industrial un término de sesenta días para desocuparla, si en el acto de la diligencia de requerimiento no justifica con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas por el arrendador, en tanto que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, le otorga un plazo de cuarenta días para tal efecto. Asimismo, el artículo 849 del ordenamiento procesal del Estado de México da al arrendatario un límite de cinco días para que ocurra ante el juzgado a oponer las excepciones que tuviere en contra del arrendador, en tanto que el Código Procesal del Distrito Federal le concede a través del artículo 490 un máximo de nueve días.

Por otra parte, el artículo 850 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, determina que para que se suspenda la diligencia de requerimiento, el arrendatario debe justificar con el recibo correspondiente haber realizado el pago de las pensiones reclamadas por el arrendador, o exhibir el importe de las mismas, en tanto que la legislación del Distrito Federal dispone a través del artículo 491 que para suspenderse dicha diligencia, el arrendatario debe justificar con los recibos correspondientes haber realizado el pago de las pensiones reclamadas, exhibir su pago, o exhibir copia sellada por la oficina central de consignaciones, por la oficina de partes común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que acompañó certificados de depósito. En este caso, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, no contempla para la suspensión de diligencia de requerimiento, la situación de que el arrendatario exhiba en el acto de dicha diligencia copia sellada por un juzgado del o de los escritos de ofrecimiento de pago. No obstante ello, en la práctica si se dá.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, no prevé norma aplicable en cuanto al procedimiento a seguir respecto a los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, en tanto que el Código de Pro-

cedimientos Civiles para el Distrito Federal a través del artículo 489 ordena el remate de dichos bienes al establecer:

"Artículo 498.- Al hacer el requerimiento que dispone el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude."

Dicho precepto contempla el remate de los bienes embargados al establecer que el inquilino puede antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude, sin hacer mención de que la liberación debe realizarse antes del lanzamiento, por lo que cabe la posibilidad de que aún cuando se haya lanzado al inquilino éste tiene la obligación de cubrir las pensiones que adeuda, pues de no hacerlo se procederá al remate de los bienes embargados.

## CONCLUSIONES

PRIMERA: El juicio especial de desahucio tiene su origen y fundamentación en la relación contractual de arrendamiento, y en el incumplimiento del pago de más de dos mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca arrendada.

SEGUNDA: El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso o goce de una cosa, a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado, sujetándose ambos al capítulo de derechos y obligaciones.

TERCERA: Para la celebración del contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles, las dos partes que intervienen requieren la capacidad general para contratar asimismo, requieren de legitimación, el arrendador sobre el bien que dá en arrendamiento, y el arrendatario para tomar en arrendamiento.

CUARTA: Debido al incumplimiento de algunos arrendatarios en el pago de las rentas, así como a los múltiples recursos de mala fe empleados por ciertos arrendadores, los inquilinos constantemente afrontan el problema de la demanda de desahucio.

QUINTA: Juicio Especial de Desahucio, es el proceso que el arrendador de una finca rústica o urbana entabla en contra del arrendatario de ella con el objeto de que la desocupe y deje a su libre disposición, fundamentándose en el incumplimiento de pago de más de dos mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca arrendada.

SEXTA: El objeto del juicio especial de desahucio es lanzar al arrendatario o inquilino, en tanto que el bien jurídico protegido por este juicio es la libre disposición del inmueble, que a su vez, es la forma más frecuente y necesaria de proteger la propiedad.

SEPTIMA: El legislador ha convertido al juicio especial de desahucio en un

juicio alternativo, al dar al inquilino la oportunidad de evitar el desahucio a través del pago de las pensiones reclamadas, lo cual ha ocasionado - que los abogados al tramitar este juicio, pueden pedir al juzgador, la desocupación y entrega de la finca arrendada, el pago de las rentas vencidas y, el embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas. Asimismo, ha provocado que la mayoría de estos juicios concluyan por el pago.

OCTAVA: El embargo en el juicio especial de desahucio se decreta con el carácter de provisional, con la finalidad de conservar el estado de hecho que guardan los bienes del arrendatario, para evitar que los oculte, dilapide o enajene y haga imposible al arrendador el cobro de las pensiones reclamadas.

NOVENA: El legislador ha omitido prever en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, lo relacionado al remate o adjudicación de los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, - pues no existe disposición alguna al respecto.

DECIMA: El juzgador omite en la sentencia de desahucio, resolver en cuanto al destino de los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, por no existir norma exactamente aplicable por laguna legislativa, violando con ello la Ley de la Congruencia de la Sentencia, y dando origen a un grave - problema relacionado con el hecho ¿Qué se hará con los bienes embargados?,- ¿Podrá el arrendador sin que exista orden que lo autorice rematarlos o adjudicárselos?.

DECIMO PRIMERA: Es necesario que se adicione al Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, una disposición que dé - solución a los problemas que se suscitan en la práctica jurídica, con motivo de la omisión del legislador al no prever norma exactamente aplicable to cante al procedimiento a seguir respecto a los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, la cual obligue al juzgador a resolver dentro de la misma sentencia, en cuanto al embargo que se encuentre trabado en autos, ordenando el remate o adjudicación de los bienes, y así, garantizar un procedimiento ágil, expedito, congruente, completo, ordenado y preciso.

DECIMO SEGUNDA: En el juicio especial de desahucio se debe formular una sección de ejecución para que en la misma se resuelva sobre remate o adjudicación de los bienes embargados, y no se llegue a tramitar por separado a través del juicio ordinario civil denominado "pago de pesos", ya que en dicho juicio se agrega la sección de embargo realizada en el juicio especial de desahucio.

DECIMO TERCERA: Presentándose la situación de que al ejecutarse el lanzamiento se lleguen a embargar bienes, el juicio no debe concluir con el lanzamiento, sino que debe continuar hasta el remate o adjudicación de los mis-  
mos.



## BIBLIOGRAFIA

1. Arias Ramos, J.- "Derecho Romano", Tomo I, Parte General, (Derechos Reales, Obligaciones y sus clases), Editorial Revista de Derecho Privado, 6a.- Edición, Madrid, España, 1954.
2. Becerra Bautista, José.- "El Proceso Civil en México", Editorial - Porrúa, 9a. Edición, México, D.F., 1981.
3. Bonnecase, Julian.- "Elementos del Derecho Civil", (Derecho - de las obligaciones, de los Contratos y - del crédito, traducido por José M. Cájica Jr., Puebla, México, 1945.
4. Bravo González, Agustín - y Bravo Valdéz Beatriz.- "Primer Curso de Derecho Romano", Edito - rial Pax, 6a. Edición, México, D.F., - - 1982.
5. Canavelas, G.- "Diccionario de Derecho Usual", Tomo I, - Editorial Heliasta S.R.L. 11a. edición, - Buenos Aires, Argentina. 1976.
6. Couture, Eduardo J.- "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", Editorial Nacional, 3a. edición, México, - D.F., 1981.
7. De la Plaza, Manuel.- "Derecho Procesal Civil Español", Volumen II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid España, 1943.
8. Floris Margadant S., Guillermo.- "El Derecho Privado Romano", Editorial - Esfinge, 15a. Edición, México, 1988.
9. Galindo Garfias, Ignacio.- "Derecho Civil", Editorial Porrúa, 4a. - Edición, México, D.F., 1980.
10. Gutiérrez-Alviz y Armario, Faustino.- "Diccionario del Derecho Humano", Edito - rial Reus, 2a. Edición, Madrid, España, - 1976.

11. Gutiérrez y González, Ernesto.-  
"Obligaciones", (Derecho de las Obligaciones), Editorial Cájica, 3a. Edición, Puebla, México, 1968.
12. Iglesias, Juan.-  
"Derecho Romano", (Instituciones de Derecho Privado), Editorial Ariel, 6a. Edición, Barcelona, España, 1972.
13. Kelsen, Hans.-  
"Teoría Pura del Derecho", Editorial Universitaria de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, 1973.
14. Messineo, Francesco.-  
"Manual de Derecho Civil y Comercial", - Tomo IV, Traducido por Santiago Senties - Melendo, Ediciones Jurídicas Europa, América, Buenos Aires, Argentina, 1955.
15. Muñoz, Luis.-  
"Derecho Civil Mexicano", Tomo III Ediciones Modelo, México, D.F., 1971.
16. Obregón Heredia, Jorge.-  
"Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal", Comentado y concordado Jurisprudencia, Tesis y Doctrina, Editorial Obregón y Heredia, 3a. Edición, México, D.F., 1976.
17. Ossorio, Manuel.-  
"Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Editorial Heliasta, - Buenos Aires, Argentina, 1974.
18. Pallares, Eduardo.-  
"Diccionario de Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, México, D.F., 1976.
19. Pina, Rafael De.-  
"Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, México, D.F., 1965.
20. Prieto Casreo Ferrandiz, Leonardo.-  
"Derecho Procesal Civil", Segunda Parte, Editorial Revista de Derecho Privado, - Madrid, España, 1965.
21. Rojina Villegas, Rafael.-  
"Compendio de Derecho Civil", (Teoría General de las Obligaciones), Tomo III,-

- Editorial Porrúa, 14a. Edición, México, D.F., 1986.
22. Rojina Villegas, Rafael.- "Compendio de Derecho Civil", (Contratos), Tomo IV, Editorial Porrúa 17a. Edición, México, D.F., 1986.
23. Rojina Villegas, Rafael.- "Derecho Civil Mexicano", Tomo I, Editorial Porrúa, 3a. Edición, México, D.F., 1980.
24. Sánchez Medal, Ramón.- "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, 4a. Edición, México, D.F., 1978.
25. Sodi, Demetrio.- "La Nueva Ley Procesal", Editorial Porrúa, 2a. Edición, México, D.F., 1946.
26. Ventura Silva, Sabino.- "Derecho Romano", Editorial Porrúa, 7a. Edición, México, D.F., 1984.
27. Vinogradof Sir, Paul.- "Introducción al Derecho", Editorial Fondo de Cultura Económica, 4a. Edición, México, D.F., 1978.

#### H E M E R O G R A F I A

1. Diccionario Anaya de la Lengua, Editorial Ediciones Generales Anaya, - - Edición 1981.
2. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia, Tomo I, Editorial Cárdenas, Edición 1979.
3. Diccionario Enciclopédico Abreviado, Tomo I, Editorial Espasacalpe, Edición 1945.
4. Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado, Editorial Larousse, Edición - - 1989.
5. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo VIII, Editorial Drisdill, Buenos Aires, Argentina, 1975.

6. Nuevo Diccionario Ilustrado Oessa, Editorial Ramón Sopena, Edición 1972.

#### LEGISLACION CONSULTADA

1. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Jurisprudencia 1917- - 1975. Cuarta Parte, Tercera Sala, Mayo Ediciones México, 1975.
2. Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, México, 1870.
3. Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California. - Reformado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por Decreto - de 14 de diciembre de 1883, México, 1884, Imprenta Francisco Díaz de León.
4. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México, Editorial Cájica, 6a. Edición, Puebla, México, 1989.
5. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 37a. Edición, México, D.F., 1989.
6. Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, Editorial Cájica, Puebla, México 1989.
7. Código Penal y de Procedimientos Penales para el Estado de México, Editorial Teocalli, México, D.F., 1989.
8. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, México, D.F., 1989.
9. Ley de Enjuiciamiento Civil Español. José María Manresa y Navarro, Ignacio Miguel y D. José Reus, Revista de Legislación y Jurisprudencia, 1856- - 1896, Madrid España, 1957.
10. Ley General de Asentamientos Humanos. Leyes y Códigos de México, Editorial Porrúa, México, D.F., 1989.