

77  
2ej.



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales  
"ARAGON"

## "EL EMBARGO PRACTICADO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO"

### T E S I S

Que para obtener el Título de:

### LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

**MARIA DOLORES CORONA LOPEZ**

Asesor:

**JUAN MANUEL HERNANDEZ ROLDAN**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION -----	II
INDICE -----	IV
<b>CAPITULO PRIMERO.- REFERENCIAS HISTORICAS AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.</b>	
1.1. DERECHO ROMANO -----	2
1.2. DERECHO FRANCES -----	7
1.3. DERECHO ESPAÑOL -----	10
1.3.1. FUERO REAL -----	12
1.3.2. SIETE PARTIDAS -----	14
1.3.3. LEYES DE ENJUICIAMIENTO CIVIL -----	18
1.4. DERECHO MEXICANO -----	22
1.4.1. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872 -----	24
1.4.2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880 -----	28
1.4.3. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884 -----	32
1.4.4. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932 -----	34
<b>CAPITULO SEGUNDO.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.</b>	
2.1. CONCEPTO -----	39
2.2. NATURALEZA JURIDICA -----	42
2.3. FINALIDAD -----	47
<b>CAPITULO TERCERO.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL EMBARGO</b>	
3.1. CONCEPTO -----	51
3.2. NATURALEZA JURIDICA -----	60

	Pág.
3.3. FINALIDAD -----	65
3.4. CLASES DE EMBARGO -----	68
3.4.1. PRECAUTORIO -----	68
3.4.2. DEFINITIVO -----	73
3.5. FUNCION -----	77
3.5.1. ASEGURATIVA -----	77
3.5.2. EJECUTIVA -----	80
CAPITULO CUARTO.- ESTUDIO DEL ARTICULO 498 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.	
4.1. DILIGENCIA DE EMBARGO -----	85
4.1.1. AUTO DE EXEQUENDO -----	87
4.2. REQUERIMIENTO DE PAGO -----	94
4.3. EJECUCION DE EMBARGO -----	100
4.4. EFICACIA PROCESAL DEL EMBARGO EN EL JUICIO DE DESOCUPACION -----	104
4.5. JURISPRUDENCIA -----	114
CONCLUSIONES -----	118
BIBLIOGRAFIA -----	120

CAPITULO I

REFERENCIAS HISTORICAS  
AL JUICIO ESPECIAL DE  
DESAHUCIO.

## 1.1. DERECHO ROMANO

Es en el Derecho Romano, donde encontramos los primeros antecedentes del contrato de arrendamiento como una figura jurídica que reglamentaba varias clases de alquiler, así el término locatio conductio tenía un sentido muy general para todos los contratos de arrendamiento, pero cuando se agregaba la palabra rerum u operarum se refería al contrato de arrendamiento de cosas o de servicios respectivamente.

Los romanos consideraban, como lo afirma Porte Petit, que: "el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa (locatio conductio rerum), o a ejecutar por ella cierto trabajo (locatio conductio operarum) mediante una remuneración en dinero llamada merces". (1)

Las partes que intervenían en el contrato de arrendamiento eran un locator, quien proporcionaba la cosa para su goce temporal o prestaba sus servicios y poseía la acción locati en contra

---

(1) Porte Petit, Eugene. Derecho Romano. México, Ed. Porrúa, S.A., 1985, p. 401.

de su otra parte, y el conductor era quien debía pagar un precio (merces) por el alquiler de esos bienes o servicios pudiendo ejercitar la acción conductio contra el locator.

A) ARRENDAMIENTO DE COSAS.

El arrendamiento de cosas o locatio conductio rerum, es la figura de mayor importancia para explicar el alquiler de bienes inmuebles que es el principal tema a tratar, así se define como el "contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero". (2)

"Este contrato, que desde hace dosmil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas, sin embargo, la protección del arrendamiento se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la remissio mercedis". (3)

Los elementos esenciales del contrato, consistían en el con-

---

(2) Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano. México, Ed. Esfinge, 1986, pp. 410-411.

(3) Ibidem, p. 412.

sentimiento de ambas partes y el objeto, referido a la cosa arrendada que podía ser un bien mueble o inmueble, corporal o incorporeal y que se encontrara en el comercio, y al precio que debía ser cierto, en dinero (si se pagaba en especie era un contrato innominado, excepto el contrato de enfiteusis), ser razonable y serio, porque de lo contrario sería una donación o comodato.

Por lo que respecta a los efectos del arrendamiento, éste es un contrato sinalagmático perfecto, que produce obligaciones para ambas partes.

Obligaciones del locator (reclamables mediante la actio conducti):

a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada. Esta tradición sólo implica una detención, por tanto es una nuda traditio;

b) Procurar el goce y disfrute de la cosa arrendada;

c) Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos, excepto por caso fortuito;

d) Responder de daños y perjuicios, que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la de personas sobre las que tuviera influencia. Así, para el caso de que se enajenara el inmueble arrendado, el arrendador debía indemnizar al arrendatario, quien podía ser lanzado por el adquirente, excepto cláusula en contrario inserta en la venta;

e) Hacer las reparaciones necesarias de cierta importancia.

Obligaciones del conductor (exigibles mediante la actio locati):

- a) Pagar el precio o merces convenida por períodos vencidos muy frecuentemente a fin de cada año;
- b) Usar la cosa de acuerdo al fin convenido;
- c) Restituir la cosa al término del arriendo.

Ahora bien, acerca de la extinción del contrato de arrendamiento, existían varias causas como las siguientes:

- a) La expiración del término convenido;
- b) La pérdida de la cosa arrendada;
- c) El acuerdo de las partes;
- d) El incumplimiento del arrendatario en el pago de las merces, durante dos años;
- e) El deterioro del objeto arrendado por culpa del arrendatario;
- f) La necesidad que tuviera el arrendador, de habitar el objeto arrendado.

Respecto a los riesgos sobre el arrendamiento, éstos recaían en la persona del arrendador, así si el objeto arrendado pereciera, desde ese momento, el arrendatario quedará liberado de pagar las rentas o en caso de que la pérdida fuera parcial se reducirán las merces.

Es conveniente sólo aclarar que existía otra forma de arrendamiento de inmuebles, que era la llamada enfiteusis, consistente en el alquiler de fundos rústicos y donde la renta podía ser fijada en especie, esta figura jurídica, es la que actualmente conocemos en nuestra legislación moderna como arrendamiento de fincas rústicas, regulada por el Código Civil vigente.

A lo dicho anteriormente, concluimos que: En el Derecho Romano aun no se regulaba la figura jurídica del Juicio Especial de Desahucio, pero en cambio, ya se daba la desocupación por la falta de pago de dos años de renta (merces), que era una de las formas de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

#### B) ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.

Para el Derecho Romano el arrendamiento de servicios, presentaba dos modalidades, la locatio conductio operarum y la locatio conductio operis, referidas a la prestación personal de servicios o a la realización de una obra, respectivamente, a cambio de una remuneración.

## 1.2. DERECHO FRANCES

Dentro del Derecho Frances, encontramos una legislación de gran trascendencia jurídica, como lo es el Código de Napoleón, consolidado el 21 de marzo de 1804, dicho ordenamiento consagraba la figura del arrendamiento en forma semejante a la de nuestro Código Civil actual, así tenemos que "El arrendamiento de las cosas (así llamaba a los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a habitación) es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transmitir el goce, a la otra, de una cosa determinada, en un tiempo cierto y por medio de un precio también cierto que ésta se obliga a pagar". (4)

Es conveniente aclarar que en este ordenamiento no se regulaba un procedimiento especial para obtener la desocupación de un inmueble, sino que existían causas diversas por las que se podía rescindir o dar por terminado un contrato de arrendamiento siendo ellas las siguientes:

- a) Por caso fortuito (artículo 1722);

---

(4) Códigos Europeos. Código de Napoleón. Tomo I, Madrid, 1875, p. 106.

b) Por haber expirado el término fijado en el contrato escrito, sin que fuera necesario dar alguna licencia o prórroga para que se desocupara (artículo 1737);

c) Por pérdida de la cosa arrendada (artículo 1741);

d) Por falta de cumplimiento de las obligaciones del arrendador (artículo 1741);

e) Por falta de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario (una de sus obligaciones era cubrir el precio de la renta convenida ya fuera por mes, por año o por día o en su caso de acuerdo a la costumbre) (artículo 1741);

f) También el arrendatario, podía ser expulsado del inmueble si no cuidaba lo suficiente los bienes que se encontraran en la finca arrendada, a menos que otorgara garantía bastante para responder del arrendamiento (artículo 1752).

En cuanto al procedimiento de rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario, éste estaba obligado a pagar el alquiler, durante el tiempo que durara la resolución del problema sin perjuicio de pagar también por daños e intereses que pueden resultar del abuso del arrendador (artículo 1760)

Para concluir, diremos que esta legislación no contemplaba la figura jurídica materia del presente trabajo, consistente en el Juicio Especial de Desahucio, pues sólo se reglamentaba al arrendamiento en forma genérica, referido a las cosas y a las obras,

ambas reguladas por un procedimiento ordinario.

### 1.3. DERECHO ESPAÑOL

El Derecho Procesal Español, fue el que rigió nuestro país \_ hasta antes de la época de Independencia, en razón de que los españoles en el año de 1492 conquistaron la Nueva España. Las principales fuentes que estructuraron el derecho procesal en España \_ fueron los siguientes: la primera se encuentra fincada en el Derecho Romano, ya que era tradición de Roma que cuando consolidaban la ocupación de una región, hacían extensiva a ella el Derecho \_ del pueblo conquistador. Sin embargo, el Senado, mediante la Ley \_ Provinciae, daba autonomía a los pueblos que se habían sometido \_ de buen grado; la segunda lo fue el Derecho Canónico, el cual también influyó en la conformación del derecho procedimental en la \_ Península Ibérica, debido a la consolidación de la iglesia católica en España, cuyas disposiciones encaminadas a regular la vida \_ clerical, llegaron a preponderar en la vida civil e incluso en asuntos procesales; finalmente la tercer fuente se constituye con \_ el Derecho Visigodo, toda vez que la invasión de los bárbaros trajo a España elementos nuevos a su legislación, los que inicialmente chocaron, pero después se confundieron con el Derecho Romano \_ Canónico como lo fueron; el Fuero Juzgo o Code Visigo Thorum, la \_

Ley de las Siete Partidas y la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855.

En el Derecho Español, al igual que en el Derecho Romano, una de las formas de terminación del contrato de arrendamiento, era la falta de pago de dos años de renta.

En las primeras leyes españolas, el Juicio Especial de Desahucio aún no era conocido, no es sino hasta la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde encontramos por vez primera la palabra desahucio, a través de cuya figura, el arrendador solicitaba la desocupación de la casa arrendada al inquilino, por medio de autoridad judicial.

### 1.3.1. FUERO REAL

El Fuero Real, fue expedido a fines del año 1254 (s. XIII), se creo para unificar la legislación española y se dió como fuero local a las municipalidades de Aguilar de Campos, Burgos, Valladolid y otros pueblos, aunque nunca llegó a promulgarse como código general.

En el Fuero Real Español, se reglamentaba el procedimiento y causa por la que se podía obtener el lanzamiento de un inquilino, procediendo así la desocupación por falta de pago de las rentas durante dos años, pero si el inquilino pagaba el adeudo antes de ser lanzado, no era despojado de la casa.

Lo anterior, se encontraba plasmado en la Ley IV denominada: "Como puede ser hechado de la casa el que la arrendáre, si no pagare dos años" y que a la letra estatuí: "Si el que logó la casa agena, o otra cosa para en su vida, ó por gran tiempo, e puso de le pagar el loguero de cada año, é quisiere pagar el loguer asi como con él puso, no gela pueda toller sino como manda la Ley ó si el loguer no le pagáre de dos años, maguer que no gelo pidió; pero si ante que gela tuelga, por razón de lo que no le pagó por dos años, le pagáre el loguero aquellos dos años que le había de

pagar, no gela pueda toller". (5)

Asímismo, a través de la Ley IX, se facultaba al arrendador \_ para que al realizarse el lanzamiento, pudiera tener los bienes \_ que se encontraran en la casa y que fueran propiedad del inquilino, suficientes para cubrir el precio del arrendamiento y recuperar los menoscabos hechos en el predio.

Dicha ley se transcribía como sigue: "Toda cosa que el Home \_ tuviere en casa alogada de otro, mandamos, que sea empeñado al \_ dueño de la casa por el aloguer, maguer que no fuese pleyto, é ha ya por hy su loguer". (6)

---

(5) Fuero Real, Libro III, Título XVII, Ley IV, tomado de los Códigos Españoles Concordados, Tomo I, Madrid, Imprenta de la publicidad, 1872, p. 396.

(6) Ibidem, p. 396.

### 1.3.2. SIETE PARTIDAS

Las Siete Partidas, denominadas también Libro de las Leyes fueron redactadas por orden del Rey Fernando III y concluidas por su hijo Don Alfonso "El Sabio", en el año de 1265 (s. XIII).

Este ordenamiento en la Partida Quinta, Título VIII, denominado "De los Logueros et de los Arrendamientos", contempla la figura del arrendamiento en forma genérica, es decir, se refiere tanto al arrendamiento de muebles o inmuebles, como al de animales y sólo hace una distinción entre alquiler y arrendamiento en la forma siguiente:

"Alquiler es propiamente cuando un hombre da a otro obras que ha de hacer con su persona; u otorgar un hombre a otro para poder usar de su cosa, o servirse de ella por cierto precio que le ha de pagar en dinero de contado. Si por algún motivo recibiere otra cosa que no fuere dinero de contado no era loguero, más era simplemente un contrato innominado". (7)

Como se desprende de la lectura anterior, la palabra alquiler,

---

(7) Las Siete Partidas del Rey Don Alfonso el Sabio. Madrid - Cardenas Editor y Distribuidor, 1972, T. III, p. 219.

se refería al alquiler de fincas rústicas a cambio de dinero de \_  
contado.

No obstante, que el término arrendamiento era muy genérico, \_  
en la legislación de las Siete Partidas, se hacía una diferencia\_  
entre arrendamiento de uso y arrendamiento de habitación, es de--  
cir, cosas que por su naturaleza sólo son susceptibles de uso y \_  
cosas que por su misma naturaleza sólo son susceptibles de habi--  
tarse.

"En cuanto al tiempo en que debían pagar los arrendatarios el\_  
precio de la cosa arrendada, se establecía que debían hacerlo se--  
gún la costumbre usada en cada lugar o al tiempo en que se hubie--  
se estipulado en el contrato, de no existir costumbre ni convenio  
expreso, entonces los arrendatarios debían pagar cada fin de año"  
(8)

Respecto al arrendador, en la Ley V se establecía, que éste \_  
tenía el derecho, para el caso de que el arrendatario no le paga--  
re las rentas en el plazo convenido o a más tardar el fin de cada  
año, de lanzar al inquilino sin que mediare juicio, el día que \_  
quisiera, sin responsabilidad para aquél. Y además, todas las co--  
sas del inquilino que se hallaren en la casa, podían ser embarga--  
das por el dueño para garantizar el pago de las rentas que se de--

---

(8) Ibidem, p. 220.

jaron de pagar y reparar los daños o desperfectos sufridos en el predio.

Pero estas cosas que tomare en calidad de prenda, debía retenerlas a través de inventario por escrito y en presencia de vecinos, porque de lo contrario existía engaño, dicha medida, era aplicada tanto a heredades como a viñas y huertas que arrendaban labradores, en donde el propietario tomaba como prenda las fincas hasta que el labrador le pagare las rentas debidas.

Es así, como dicha disposición, dió pauta para la creación del artículo 498 del Código Procesal vigente que establece, que el arrendador podrá embargar bienes propiedad del arrendatario en el momento de ejecutar el lanzamiento.

La legislación en cuestión admitía en razón de su Ley VI, que el arrendatario no podía ser lanzado cuando hubiere pagado en los plazos convenidos, sino hasta que terminara el plazo del arrendamiento, a excepción de cuatro razones: "siendo la primera, cuando en la casa que habitaba se caía toda o parte de ella o estaba próxima a caerse y no hubiera en que viviera o que hubiere enemistad en la vecindad en que vivía u otra persona tratara de perjudicarlo para que le impidiera permanecer viviendo o porque el arrendador necesite la casa por haberse casado él o sus hijos; la segunda, cuando después de haber alquilado la casa apareciere algún caso fortuito y pudiese derribarse si no fuera reparada. En ambos casos, el arrendador tenía la obligación de darle otra casa al in

quilino, que debía permanecer en ella hasta que se cumpliera el plazo del arrendamiento o si el inquilino no quería vivir en otra casa, el arrendador debía descontarle todo el tiempo que le faltaba de vivir en la casa destruida; la tercer razón, era cuando el inquilino hacía mal uso de la casa, tratando de destruirla o llevando malas mujeres (prostitutas) o malos hombres (viciosos), que hicieran un mal a los vecinos; la cuarta se presentaba cuando el inquilino no pagara la renta durante dos años". (9)

Las anteriores situaciones, procedían sin necesidad de promover un juicio previo en contra del inquilino.

Así también, en la Ley XVIII, se observaba que una vez cumplido el plazo del arrendamiento, el inquilino debía entregar la casa a su dueño y en caso de que el arrendatario fuera rebelde y se opusiera a entregarla, el arrendador seguía un juicio en su contra para que se le condenara a salir de la localidad y a pagar el doble de las rentas vencidas.

---

(9) Idem, p. 221.

### 1.3.3. LEYES DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Dentro del Derecho Procesal Español, encontramos uno de los \_ordenamientos más elaborados y complejos como es la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cual es calificada por Alcalá Zamora y Castillo "... como el más fecundo texto procesal que ha habido en el \_mundo, pues fue el cimiento de casi toda la correspondiente legislación hispanoamericana ...". (10)

Dicho Código Español expedido en el año de 1855 (s. XIX), en su Título denominado "Del Juicio de Desahucio", considera por vez primera la palabra desahucio como el hecho de que el arrendador \_despida al arrendatario de una finca rústica o urbana, requiriéndole para que desocupe; al respecto José María Manresa y Navarro\_ señala: "Ocurre con frecuencia verse el dueño o usufructuario ver se en la necesidad de acudir á los tribunales para obligar al arrendatario ó inquilino á que desocupe la finca, bien porque haya cumplido el tiempo del arriendo, ó bien por cualquier otro motivo justo: juicio de desahucio llama la ley al que se entabla con tal objeto: aunque con más propiedad pudiera denominarse juicio de \_

---

(10) Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. México, Ed. Porrúa, S.A., 1980, p. 250.

lanzamiento". (11)

El juez competente para conocer del desahucio, era el del domicilio del demandado o donde se encontrara la casa arrendada, lo anterior a elección del demandante.

La demanda de desahucio podía fundarse por cualquiera de las causas siguientes:

a) En haber expirado el plazo del contrato. Para el caso de los contratos indeterminados, si se trataba de fincas rústicas, el arrendador debía avisar al colono un año antes (artículo 6° de la Ley de 8 de junio de 1813, restablecida el 6 de septiembre de 1836) y para el caso de fincas urbanas, el aviso debía darse con anticipación que se hallara adoptada por la costumbre general del pueblo y en otro caso con la de cuarenta días (artículo 2° de la Ley de 9 de abril de 1842).

b) En no pagar la renta.

Acerca de la anterior causa de desahucio, no se precisaba cuantos meses o años debían de adeudarse para que procediera la acción ni tampoco se establecía si se daría por terminado el procedimiento cuando el arrendatario pagara las rentas adeudadas; por lo que se deduce que este Juicio de Desahucio era más bien un juicio de rescisión de contrato por incumplimiento a lo pactado

---

(11) Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada. Tomo III, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1857, p. 514.

por las partes.

c) En faltar a las condiciones estipuladas.

d) En cualquier otra de las causas, en virtud de las cuales se tenga por concluido el derecho del arrendamiento.

Existían dos clases de juicio para lograr la desocupación: el juicio verbal, que era muy breve y exclusivo para cuando la acción se fundara en el cumplimiento del plazo estipulado y el juicio ordinario, mas largo y costoso, aplicable a las demás causas cuando sucedido el juicio verbal el demandado no conviniere en los hechos alegados por el demandante, es decir, el demandado decidía en que juicio se sustanciaría el conflicto.

Sin embargo, cualquiera que sea la causa por la que se funde la demanda, la primera providencia del juez era la de acordar que se citara a las partes a juicio verbal, dentro de los tres días siguientes a la presentación de la demanda.

Al demandado, se le citaba personalmente, apercibido de que, en caso de no comparecer por sí o por apoderado, se declaraba el desahucio sin más citarlo ni oírlo y se procedía al lanzamiento si no se desalojaba la finca dentro de los términos a que se refiere el artículo 647 de la misma ley:

"... el de ocho días, si se trata de una casa habitación y que habiten con efecto el demandado o su familia .

El de quince días, si de un establecimiento mercantil o de tráfico.

El de veinte días, si de una hacienda, alquería, cortijo á \_\_\_  
otra cualquiera finca rústica que tenga caserío y en la cual haya  
constantemente guardas, capataces u otros sirvientes".

Si el demandado acude al juicio verbal y no objeta los hechos  
aducidos por el actor, el juez sin más trámites ni pruebas dicta-  
rá sentencia condenando al demandado a desocupar el inmueble en \_\_\_  
cuestión, apercibiéndolo de lanzamiento en caso de no hacerlo vo-  
luntariamente dentro del plazo establecido.

Para el caso, de que el demandado no objetara la acción del \_\_\_  
actor, el juez daba por concluido el juicio y en consecuencia, se  
sustanciara en adelante con arreglo a los trámites del juicio or-  
dinario.

Si el lanzamiento era decretado, la ley en cuestión permitía \_\_\_  
el embargo de bienes propiedad del inquilino, únicamente para ga-  
rantizar el pago de las costas que se hubieren originado acerca \_\_\_  
del juicio.

#### 1.4. DERECHO MEXICANO

Aun cuando España durante tres siglos de dominación trato de imponer a los pueblos de México su cultura jurídica, para la etapa independiente, a pesar de que el gobierno mexicano ordenó en la Ley de 23 de mayo de 1837 que únicamente se aplicaría la legislación española cuando ésta no se opusiera a la nacional, siguieron rigiendo las leyes españolas por no haber legislación procesal en nuestro país.

Es hasta el año de 1857, cuando se expide la primera Ley de Procedimientos por el entonces Presidente de México Ignacio Comonfort, sin embargo, no fue aplicada por no constituir un código completo.

Es así, como el primer código procesal que rigió a nuestro Derecho Mexicano fue el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios de Baja California, promulgado por el Presidente Sebastián Lerdo de Tejada el 15 de agosto de 1872, código con escasa vigencia y considerado para Briseño Sierra como un código que "...marcó el momento de independencia legislativa, no porque fuera una producción original ni sin antecedentes, sino porque aun considerándosele una adaptación de otras leyes de--

terminó ser la única fuente positiva del procedimiento civil mexicano". (12)

El Código Procesal de 1872, fue abrogado por el de 15 de septiembre de 1880, ambos ordenamientos inspirados principalmente en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855.

Posteriormente, se expidió otro código de procedimientos civiles el 15 de mayo de 1884, que estuvo vigente en el Distrito Federal y Territorios Federales estableciéndose con él las características distintivas del actual Juicio Especial de Desahucio.

Finalmente, el primero de octubre de 1932 empieza a regir el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, mismo que reglamenta también, el procedimiento de desahucio con sus características peculiares.

---

(12) Citado por De Pina Rafael y José Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1985, p. 47.

1.4.1. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS  
CIVILES DE 1872

La Ley Procesal de 1872, reglamentaba dentro del Título VIII, Capítulo II al Juicio Especial de Desahucio bajo el nombre de "Juicio Sumario por Desocupación", procedimiento referido a asuntos que versaban sobre el pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos o sobre cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento; así es el caso, de que las causas en que se fundamentaba dicho juicio eran las siguientes:

1.- Por el cumplimiento del término estipulado en el contrato;

2.- Por el cumplimiento del plazo que el Código Civil fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido (tres años);

3.- Por la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente;

4.- Por la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del contrato (una infracción era la falta de pago de una sola de las pensiones originando la terminación del arrendamiento).

Existía un procedimiento único para solicitar la desocupación de un predio, independientemente de las causas en la que se funda

ra la acción, así, el Juicio de Desocupación sería verbal, cuando el importe anual de renta no excediera de trescientos pesos. El juez competente será el del lugar en que este ubicada la finca; para el caso de que el arrendatario no se hallare en el lugar del juicio, la citación se entendería con su representante o con la persona encargada de la finca, a falta de ello por exhorto al juez del domicilio del arrendatario; y si no compareciere el demandado, que este presente en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el juez decretará la desocupación del inmueble, apercibiendo de lanzamiento al inquilino, si no desocupa la localidad dentro del plazo legal que se le conceda, que será de ocho días, si se trata de habitación; de quince días, para un establecimiento mercantil o industrial y de treinta días, si correspondía a una hacienda o cualquier otra finca rústica con caserío y en la cual hubiere constantemente mayordomo, administrador o cualquier otro encargado de ella (si la finca no tuviera ninguna de estas circunstancias se decretaba el lanzamiento de inmediato). Transcurrido el plazo respectivo, sin haberse desocupado la finca, se procedía al lanzamiento del arrendatario a su costa y no se atendía a ninguna reclamación.

Se concedía al demandado, tres días para contestar la demanda y si compareciere a juicio, los términos para desahogar las prue-

bas eran de veinte días y de diez días a cada parte para formular alegatos, posteriormente, dentro de los ocho días siguientes se dictaba sentencia, pudiéndose interponer recurso de apelación o casación, sólo en caso, de que el arrendatario acredite haber satisfecho las rentas en los plazos vencidos y por adelantado. Disposición considerada inaplicable, pues al acreditar tal hecho no habría materia de la litis y en consecuencia ya no tendría razón de ser dicho juicio, al menos que el pago en cuestión, se hiciera en calidad de garantía, sin embargo, el ordenamiento aludido no habla de terminar el juicio cuando se pague. Una vez admitido el recurso y cualquiera que fuere su estado, se consideraba desier--to, si durante su sustanciación dejaban de pagarse las rentas ven--cidad o las que debían adelantarse y si el fallo fuere confirma--do, se imponía condena de costas al apelante.

Al ejecutarse el lanzamiento, se facultaba al arrendador a re--tener y depositar los bienes más realizables del inquilino, sufici--entes para garantizar el pago de las pensiones adeudadas y de las costas que originara el juicio; procediéndose a su venta, pre--via tasación, si el demandado no las pagare en el acto.

En el artículo 938 de este código se establecía que: "Los ju--cios sobre arrendamientos que no tengan por objeto la desocupa---ción de la finca arrendada, se seguirán como los demás sumarios". Como conclusión diremos, que esta legislación no preveía que se \_

presentara con la demanda, el documento base de la acción, como \_  
lo es el contrato de arrendamiento y aun no se habla de providen-  
cia de lanzamiento, ni de requerimiento al arrendatario para que\_  
acredite estar al corriente en el pago de las rentas.

#### 1.4.2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880

Es con las disposiciones del Código Adjetivo de 1880, como el Juicio de Desahucio, llamado en ese entonces "Juicio Sumario de Desocupación", adquiere una morfología distinta, comenzando a tornarse con sus características propias y que en esencia aun sigue conservando.

Las causas por las que procedía el Juicio de Desocupación, eran las mismas a las que se refiere la ley procesal anterior y existía para el caso de la fracción tercera, referida a la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente, un procedimiento especial, conforme al artículo 857, siendo así, la demanda de desocupación dividida en dos períodos:

I.- El de providencia de lanzamiento...y

II.- El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales según su cuantía ...".

El primer período se sustanciaba, compareciendo el actor ante el juez competente, debiendo acreditar la relación contractual con el contrato de arrendamiento o por medio de información que

aquel a quien demanda ocupa la finca o departamente cuya desocupación se pide; a lo que el juez dictaba auto, mandando requerir al inquilino a través del escribano o secretario del juzgado para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas, y no haciéndolo, se le prevenía para que desocupara el inmueble en un término de ocho días, si la finca sirve para habitación; quince días para giro mercantil o industrial; y treinta días si la finca fuere rústica, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no llega a desocupar (artículo 858).

En este ordenamiento, se preceptuaba, que el inquilino podía oponer las excepciones que tuviere, pero la única excepción que suspendía la providencia de lanzamiento o diligencia de requerimiento, era la de pago, acreditándolo con los recibos correspondientes o exhibiendo el importe de las pensiones adeudadas, dentro de los términos señalados para la desocupación, con la condición de que pagara las costas que se hubieren causado.

Sin embargo, los recibos que acreditaran el pago, podían ser desconocidos por el actor, en cuyo caso se causaba un perjuicio al inquilino, en virtud de que el artículo 866 autorizaba seguir con la providencia de lanzamiento y se reservaban los derechos del demandado para que los hiciera valer en la vía penal.

Para el caso, de que no se acreditara el pago, en los plazos

señalados en el artículo 858 se llevaba a cabo la providencia de lanzamiento y cuando se llegara a la ejecución del lanzamiento debían retenerse y depositarse bienes suficientes para garantizar el pago de las pensiones adeudadas y de las costas que se hubieren ocasionado, el remate de estos bienes, se decidía en la sentencia definitiva ( artículo 867 y 868).

Esta ley no permitía que se interpusiera recusación ni algún otro recurso, en el período de lanzamiento, además, si el demandado probaba sus excepciones, en sentencia definitiva, se condenaba al actor al pago de daños y perjuicios.

Una vez que era ejecutado el lanzamiento, procedía lo que es propiamente el juicio, el cual para su substanciación se regía por las reglas generales de los juicios sumarios.

Como se observa, el hecho de haber dividido en dos períodos el procedimiento para lograr la desocupación de un inmueble, causaba grave perjuicio al arrendatario, pues una vez lograda la desocupación, el arrendador tenía el libre albedrío de decidir si promovía o no el juicio propiamente dicho, dejando con ello en estado de indefensión al inquilino.

Para concluir señalamos que existía un procedimiento sumario especial para los juicios sobre arrendamiento cuyo objeto fuera la desocupación, excepto cuando la causal fuera la falta de pago de alguna pensión, demanda de desocupación que comprendía los dos

períodos ya mencionados.

### 1.4.3. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884

La legislación procesal de 1884, admitía las mismas causas \_\_ por las que podían fundarse los juicios sobre desocupación (cumplimiento del término estipulado o fijado por la ley, falta de pago de alguna pensión, contravenir a lo pactado), así también, seguía contemplando un procedimiento especial para el juicio de desocupación cuya causal se fundara en la falta de pago de alguna \_\_ pensión, demanda que comprendía dos períodos:

a) El de providencia de lanzamiento; y

b) El que es propiamente el juicio. Procedimiento que se desarrollaba en la forma referida en el título anterior.

Una de las innovaciones que se introdujeron a través de este \_\_ estatuto fue que las demás causales que motivaban la desocupación de un inmueble, se tramitaría conforme a las reglas generales de \_\_ los juicios sumarios.

Por otra parte, se adicionó la situación de que el embargo \_\_ practicado al ejecutarse el lanzamiento, ahora también podía realizarse desde el momento de la diligencia de requerimiento, siempre y cuando el actor lo hubiere pedido al entablar su demanda.

Las demás formalidades del procedimiento se cumplían tal y como hasta la fecha lo señala el Código Adjetivo vigente.

#### 1.4.4. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932

El ordenamiento procesal anterior, que fue el de 1884, dividía al Juicio de Desocupación en dos períodos, ello fue ideado por propietarios sin conciencia, para quienes lo interesante era obtener la desocupación, sin importar las defensas del arrendatario, porque siendo el objeto esencial del juicio estudiar y resolver sobre si la desocupación es o no procedente, se principiaba por llevarla a efecto y después que el inquilino se defendiera por lo que cuando en estos juicios de desocupación se ejecutaba el lanzamiento, carecía ya de objeto principal el litigio y por lo tanto la defensa.

Por ello, el Código Procesal de 1932 vigente, trato de remediar estas injusticias, suprimiendo el período de lanzamiento anterior a un juicio y estableciendo un juicio sumario sujeto a disposiciones especiales, en donde se permite que se opongan, prueben y resuelvan excepciones, a fin de que después de decididas se lleve adelante el lanzamiento, si se hubieren declarado improcedentes.

El juicio sumario de desahucio, establecido en la ley procesal de 1932, admitía como única causal de procedencia, la falta

pago de dos o más mensualidades de renta y era requisito indispensable que la demanda de desocupación fuera acompañada del contrato escrito de arrendamiento, si se carecía de él, la relación contractual debía acreditarse con prueba testimonial, documental o cualquiera otra bastante como medio probatorio del juicio. Estos requisitos de procedibilidad, aun siguen vigentes en nuestra legislación procesal y la forma como se desarrolla el procedimiento en el Juicio de Desahucio es la siguiente: Una vez presentada la demanda con el documento base de la acción o rendida la justificación correspondiente, el juez dictará auto de admisión, en el cual mandará requerir al arrendatario, para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes o exhibiendo el importe en efectivo o copias selladas de escritos de ofrecimiento de pago, estar al corriente en el pago de las rentas (si se exhibe el importe de lo reclamado, en el mismo acto se mandará entregar al actor y sin más trámite se da por terminado el procedimiento, asimismo, se dará por concluido, si se exhibe constancia de consignación de rentas. Cabe aclarar, que si el inquilino exhibe recibos de renta, estos podrán ser objetados por el arrendador, dentro del término de tres días) y no haciéndolo se le prevenida para que desocupe en el término que marca la ley, que será de treinta días si se trata de habitación, de cuarenta días si la finca sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si

es finca rústica, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa; así también, en el mismo acto se emplazará al inquilino, para que dentro del plazo de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere y en caso de que se hubiere pedido el embargo en escrito inicial de demanda, se procederá a su realización sobre los bienes del inquilino, suficientes para garantizar lo adeudado (lo mismo podrá hacerse en diligencia de lanzamiento). Una vez transcurrido el plazo para contestar la demanda, procede el acuse de rebeldía para el caso de que no se opusieren excepciones o propiamente la contestación de la demanda, en la que sólo serán procedentes ciertas excepciones y a las que posteriormente nos referiremos, admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas, admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos. La siguiente fase del procedimiento es dictar sentencia, en la que se condena o absuelve al demandado, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juez; si las excepciones fueron declaradas procedentes, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, se señalará en la sentencia, el plazo para la desocupación. En caso, de que se hubiere decretado el embargo para garantizar las pensiones rentísticas reclamadas, la sentencia condenará a la desocupación si no se cubre

lo adeudado y conforme al artículo 498 del ordenamiento referido, debe proceder el remate de esos bienes, situación en la que abundamos en el Capítulo IV de la presente investigación.

Finalmente se ejecuta la sentencia, con la diligencia de lanzamiento, pudiéndose entender con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero agente de la policía o vecinos, rompiéndose la cerradura de la puerta si fuere necesario. En dicha diligencia el actuario se concretará al cumplimiento de lo resuelto en la sentencia definitiva dictada en el Juicio de Desahucio y que será lo siguiente: si el demandado no hiciera el pago de las pensiones reclamadas, se procederá al lanzamiento y una vez estando totalmente desocupado y vacío el inmueble materia del juicio, se deberá poner en posesión de la parte actora o de quien sus derechos represente. En el caso de que el demandado o cualesquiera otra persona que le represente haga pago de lo reclamado, se suspenderá la providencia de lanzamiento.

Una vez realizada la providencia de lanzamiento, de existir bienes embargados, el Juicio de Desahucio no debe terminar, sino que debe continuarse hasta que se rematen o adjudiquen al actor los bienes trabados.

CAPITULO II

CARACTERISTICAS GENERALES  
DEL JUICIO ESPECIAL DE  
DESAMUCIO.

## 2.1. CONCEPTO

Entre los juicios especiales que la legislación procesal vigente comprende, que por la simplicidad de las cuestiones que se suscitan o por la urgencia en su solución exigen un tratamiento breve y sencillo, se haya incluido el Juicio de Desahucio.

Etimológicamente, el término desahucio significa: "des", perder, quitar y "afiduciar", confiar, tener fe; dicho vocablo fue tomado de la legislación española. Para Manresa y Navarro, desahucio en la acepción más técnica y concreta es, "el hecho o acto de despedir el dueño o usufructuario de una finca, ya sea rústica o urbana, al arrendatario de la misma, requiriéndole para que la desocupe y deje a la disposición del requirente". (13)

Para Escriche, el desahucio se define como "el acto de despedir al dueño de una casa o heredad, al inquilino o arrendatario y también el de despedirse el inquilino o arrendatario del dueño, por no querer continuar el arrendamiento cumplido que sea el tiempo señalado en el contrato". (14)

---

(13) Ley de Enjuiciamiento Civil. Ob. Cit. p. 514.

(14) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo VIII, Buenos Aires, Ed. Driskill, S.A., 1982, p. 342.

Desde este punto de vista el desahucio funciona recíprocamente, es decir, que la falta de pago de la pensión estipulada en el arrendamiento, implica la pérdida de toda esperanza para el arrendatario de seguir ocupando la localidad y para el arrendador genera la extinción de la confianza depositada en el locador para que usara la cosa a cambio de una renta.

Se han utilizado como sinónimos de desahucio, los términos de desalojo, desalojamiento, despido del inquilino o el antiquísimo vocablo juicio de lanzamiento, a nuestro juicio nos inclinamos por la expresión de desalojo, basándonos en que el diccionario de la lengua española, señala; "desalojar" significa : "sacar o hacer salir de un lugar a una persona o cosa".

Algunos autores, entre ellos Rafael de Pina, definen al Juicio de Desahucio como "la contienda que se promueve por quien pudiendo ser parte activa en el procedimiento pretende conseguir, sumariamente, que la finca a que se refiere sea puesta a su disposición bien por el demandado en vista de la reclamación judicial, bien por los trámites de la ejecución de la sentencia favorable".

(15)

Ahora bien, por lo antes mencionado, podemos deducir que, el "Juicio de Desahucio" se presenta cuando un arrendador acude a los tribunales para obligar al arrendatario a que desocupe (volun

---

(15) Manual de Derecho Procesal Civil. Madrid, Ed. Reus, 1936, p. 451.

tariamente o por ejecución forzosa a través del lanzamiento) la \_  
finca arrendada, fundándose en la falta de pago de dos o más me--  
ses de renta y de esa forma obtener la restitución del inmueble \_  
por haberle perdido la confianza al inquilino.

---

## 2.2. NATURALEZA JURIDICA

El Juicio de Desahucio, se ha distinguido en razón de las características peculiares que posee, como lo son; que es un juicio especial (sumario), de cognición limitada, además de ser un juicio ejecutivo. En realidad, los juicios especiales son una continuación de los juicios sumarios (abrogados por reformas del 14 de marzo de 1973), ya que en ambos casos para su tramitación se requiere y se requirió despectivamente, una menor solemnidad con relación a los juicios ordinarios, y es así, como nos dice el maestro José Becerra Bautista: "Juicios sumarios eran los procesos que por la naturaleza del derecho sustantivo, requerían un trámite con brevedad de plazos o de solemnidades". (16)

Es por ello, que el Juicio Especial de Desahucio es por su propia naturaleza un juicio sumario, por su tramitación que es pronta y expédita, a fin de que el dueño pueda disponer en un tiempo breve de su propiedad y que el inquilino no disfrute por más tiempo de una cosa a la que no tiene derecho, en virtud de su

---

(16) Becerra Bautista, José. Ob. Cit. p. 261.

incumplimiento.

En segundo término, tenemos que el Juicio de Desahucio, es un juicio de cognición limitada, en razón de que la ley señala que para la substanciación del mismo, el juez sólo podrá conocer de determinadas pretensiones, así como de ciertas excepciones, es decir, siendo un juicio que gira alrededor de la falta presunta del pago de rentas, no se pueden oponer toda clase de excepciones y únicamente se falla acerca de la verificación del pago de rentas y la desocupación del inmueble arrendado.

Es por ello, que el actor sólo puede ejercitar la acción de desocupación y respecto a las excepciones oponibles por el demandado el artículo 494 del Código Procesal vigente establece que: "El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar las rentas ... Son improcedentes la reconvencción y la compensación". Serán desechadas de plano, otras excepciones, porque el juez no necesita oír a la contraparte para resolver sobre el asunto.

Asímismo, son improcedentes, la reconvencción y la compensación porque el inquilino en cualquier momento puede dar por concluido el juicio, y porque arrendador y arrendatario no pueden reunir la calidad de deudores y acreedores recíprocamente, respectivamente.

En relación a estas consideraciones, Eduardo Pallares, señala: "COGNICION LIMITADA.- Con este nombre se expresa el conocimiento limitado que de las cuestiones controvertidas tienen los jueces en el juicio ejecutivo y en los interdictos. Algunas legislaciones restringen el derecho de defensa del demandado y únicamente le permiten oponer determinadas excepciones. Lo mismo acontece en los juicios de lanzamiento". (17)

En cuanto a la excepción de pago, se puede oponer en distinta forma, ya sea exhibiendo el importe de las rentas o copias selladas por la Oficina Central de Consignaciones, en las que se acredite que el inquilino promovió diligencias preparatorias de consignación de rentas, o bien, mediante los recibos de pago que le hubiere extendido el arrendador o su representante.

Acerca de las excepciones previstas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, estas se refieren a demostrar que no se ha causado la renta por la privación del uso del inmueble, ya sea total o parcial.

Ante esta explicación, Rafael Perez Palma agrega otras excepciones: "... 2) La que tienda a demostrar que no existe relación contractual ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arren

---

(17) Diccionario de Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1963, p. 147-148.

damiento..." (18), dicha excepción, esta reconocida en forma tácita por la ley adjetiva, encontrándose implícita en el artículo 489.

Finalmente, el Juicio de Desahucio, se ha caracterizado por ser un juicio ejecutivo de naturaleza propia y exclusiva, en razón a que la ejecución que en el se realiza, no se refiere a la ejecución de sentencia que sería el lanzamiento, sino que se presenta un doble sistema de ejecución, por un lado, se requiere al inquilino para que en el acto de la diligencia acredite estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo, se le previene que tiene treinta días, cuarenta o noventa, según el caso, para pagar o desocupar, apercibido que en caso de no cumplir será lanzado, y por otra parte, también se faculta al arrendador para usar de la ejecución propia de todos los juicios ejecutivos, es decir, el embargo de bienes para garantizar el pago de las pensiones reclamadas, pudiendo realizarse si el acreedor lo solicitare en el acto de emplazamiento o el de lanzamiento. Aunque el código no lo previene, se ha interpretado el artículo 498 en la práctica que el embargo sólo se efectúa si el actor lo solicita.

A mayor abundamiento, "La ejecución consiste en el requerimien-

---

(18) Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1976, p. 560.

miento y apercibimiento que debe hacerse al demandado en los términos del artículo 490 - Presentada la demanda con el documento o justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario ... apercibido de lanzamiento a su costa \_ si no lo efectúa -. A esta ejecución que es propia del lanzamiento se agrega, si así lo desea el actor, la retención de bienes su ficientes para garantizar el pago de las rentas, pero aun en el \_ supuesto de que esto no se pida ni se lleve a cabo, el juicio es\_ ejecutivo. Por tanto el Juicio Especial de Desahucio al ser un \_ juicio ejecutivo, la sentencia que en el se pronuncie a de resolver sobre la subsistencia de la ejecución". ( 19)

---

(19) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil México, Ed. Porrúa, S.A., 1963, p. 444.

### 2.3. FINALIDAD

Enfocándonos a la ley procesal, señalamos que el Juicio de Desahucio, es un medio que la ley a creado para hacer cumplir al inquilino con la obligación de pagar la renta estipulada en el contrato.

Algunos tratadistas, nos manifiestan su opinión respecto a dicha problemática, así, el Lic. Eduardo Pallares señala que, "El objeto de un Juicio de Desahucio, que así se llama también al de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda". (20)

El objeto de este juicio, dice Caravantes, es "lanzar al inquilino o arrendatario de la finca para que esta quede a la libre disposición de su dueño...". (21)

Reafirmando estos comentarios, señalamos que la auténtica finalidad del Juicio Especial de Desahucio, es la desocupación de

---

(20) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1979, p. 568.

(21) Citado por Hugo Alsina. Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo VI, Ed. Ediar, Buenos Aires, 1972, p. 60 y 61.

la casa arrendada por parte del arrendatario, cuando éste ha incumplido con una de las obligaciones estipuladas en el contrato, como es el pago de las rentas y como consecuencia lógica, el dueño recupera el bien poseído por el inquilino.

Es así, como este juicio, tiene por objeto el de la desocupación de la finca arrendada.

El hecho de que el pago, sea un medio tan eficaz, capaz de extinguir el Juicio Especial de Desahucio en cualquiera de sus etapas procesales, hasta antes de ejecutada la sentencia que con dene al lanzamiento, nos da ha entender que la finalidad de este juicio es el cobro de las pensiones adeudadas, sin embargo, aunque la mayoría de estos juicios concluye con el pago de las mensualidades que no habían sido cubiertas no podemos negar que su objeto sea el desalojo, pues con dicho pago, el legislador da la oportunidad al arrendatario de no ser desalojado y por otra parte evita que el arrendador se vea perjudicado en su patrimonio.

La desocupación puede efectuarse por dos medios, en forma voluntaria, generalmente ocurre cuando son desechadas las excepciones opuestas por el inquilino y se abstiene de pagar las rentas adeudadas, quien para evitar ser lanzado y embargado, abandona el inmueble, en forma oculta, esto sucede entre los plazos comprendidos a partir de la diligencia de requerimiento y hasta an-

tes de que se efectue el lanzamiento (ejecución de sentencia); y en forma forzosa por medio del lanzamiento.

Respecto a los efectos jurídicos que produce la desocupación podríamos señalar que el arrendador recupera la libre disposición del inmueble arrendado, además, tiene la posibilidad de ejercitar la acción de pago de pesos contra el inquilino o su fiador con motivo de las rentas adeudadas, pero en caso de que se hubieren embargado bienes al inquilino ya sea en diligencia de requerimiento o de lanzamiento, existe el derecho para el arrendador de pedir dentro del mismo juicio de desocupación el trance y remate de esos bienes embargados con fundamento en el segundo párrafo del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

CAPITULO III

CARACTERISTICAS GENERALES

DEI EMBARGO.

### 3.1. CONCEPTO

Antes de referirnos al embargo de bienes, consideramos propio aludir en forma breve a lo que significa el término ejecución por ser una figura jurídica que tiene estrecha relación con aquéllos.

"La palabra ejecución procede de la voz latina executio executionis y significa, la acción y efecto de ejecutar". (22)

A su vez ejecutar es "poner por obra una cosa y se considera sinonimo de consumar o cumplir". (23)

Algunos autores, definen la ejecución, "... entendiendo como tal, en su acepción más genérica, es un medio por el cual se da cumplimiento o se hace efectivo un mandato jurídico, establecido por la ley, por sentencia definitiva o por alguna otra resolución judicial". (24)

En su acepción típicamente forense, la ejecución, alude al \_\_\_\_\_

---

(22) Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. Madrid, Ed. Espasa - calpe, S.A., 1970, p. 509.

(23) *Ibidem*, p. 509.

(24) Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. La Teoría General del Proceso. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, 1970, p. 24.

procedimiento judicial con el embargo y venta de bienes para pago de deudas.

Debemos recordar, que el juicio ejecutivo, es un procedimiento sumario, por el cual, se trata de llevar a efecto por el embargo y venta de los bienes el cobro de créditos, que constan en algún título, que tiene fuerza suficiente para constituir por sí mismo plena probanza.

Por eso Redenti, dice que la ejecución, "tiende a la consecución de un resultado material tangible, que se actúa manu judis y que en este resultado esta al momento de la sanción.

Cuando un acreedor insatisfecho trata de conseguir, por intervención del juez, lo que se le debe manu judicis id quod ei debetur, no se le contenta con obtener una sentencia de condena, pues la sentencia no es sino la etapa inicial de una única acción que encuentra después su desenvolvimiento procesal ulterior en los actos de ejecución; de ahí que la terminología en uso; ejecución, ejecutar, actos ejecutivos, derive históricamente de esta figura, pues ejecutar significa meter sin más las manos sobre los bienes del deudor, tomando posesión de ellos vendiendolos, etc.". (25)

De lo anterior se desprende, que la ejecución es procedente, cuando una resolución judicial no ha sido cumplida voluntariamente

---

(25) Citado por Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. México, Ed. Porrúa, S.A., 1980, p. 318.

te por el obligado dentro del plazo que se le hubiere concedido, en tal efecto, la autoridad judicial, tendrá la facultad de decretar la ejecutoriedad de la resolución y en su caso, hacer uso de las medidas de apremio, para el caso de que el obligado se oponga a la realización material de lo ordenado.

Dentro de la ejecución forzada, las medidas de apremio, son de importancia tal, que sin ellas no sería posible, que la ejecución se llevará a cabo, pues a través de ellas, se quita por la fuerza aquéllo que el obligado debe satisfacer.

En relación con la vía de apremio, Cipriano Gómez Lara señala que: "Consiste en la ejecución forzosa de algo y básicamente en la ejecución de la sentencia mediante el procedimiento de embargo y remate. Este embargo, se lleva a cabo debido a la existencia de la sentencia o bien de un crédito indubitable, y con la venta se haga pago al acreedor de su crédito". (26)

Para el derecho las medidas de apremio pueden ser variadas, Eduardo Pallares las clasifica de la siguiente forma: "Medidas de indole psicológicas, tales como el apercibimiento, la prevención, la amonestación, etc.; medidas de carácter coactivo, como la multa, los arrestos, los embargos; medidas de subrogación, como las

---

(26) Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. México, UNAM, 1997, p. 343.

que el órgano judicial lleva a cabo contra la voluntad del deudor y sustituyéndose a él. Consisten en vender sus bienes, entregarlos al acreedor, lanzar al inquilino, etc." (27)

Es así, como en materia de ejecución civil, podemos entender que: "...la vía de apremio comprende concretamente, lo relativo a la ejecución de sentencia, embargos y remates". (28)

En nuestro lenguaje jurídico, la palabra embargo es sinónimo de traba y el verbo trabar "equivale esencialmente a juntar o unir una cosa con otra, es decir, a afectar o unir los bienes designados a la ejecución pendiente". (29)

Siendo el embargo una de las formas de ejecución forzosa, puede ser definido como "la efectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto asegurar cautelarmente la eventual ejecución de una pretensión de condena que se planteará en juicio (embargo preventivo, provisional o cautelar), o bien, satisfacer directamente una pretensión ejecutiva (embargo definitivo, apre-

---

(27) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil México, Ed. Porrúa, S.A., 1963, p. 275 y 276.

(28) Ibidem, p. 276.

(29) Carreras, Jorge. El embargo de Bienes. Barcelona. Barcelona, Ed. José María Bosch, 1975, p. 102.

miativo o ejecutivo)". (30)

Siendo el embargo, una afectación sobre los bienes gravados, ello implica que, dichos bienes son sometidos a las resultas de un proceso pendiente (embargo cautelar) o a la satisfacción de una pretensión ejecutiva, regularmente fundada en una sentencia de condena (embargo definitivo).

Las formas de afectación pueden ser, mediante un simple señalamiento de bienes; a través de un secuestro o depósito de bienes o por una notificación al patrón sobre la orden que expresa se re tenga al deudor una determinada cantidad.

Las causas que dan origen a los embargos, pueden ser, una sentencia, un juicio ejecutivo o una providencia precautoria, en cuyos casos existe un denominador común, que es obtener se garantice el cumplimiento de obligaciones actuales derivadas de una sentencia o de un título ejecutivo o de obligaciones futuras precautoriamente aseguradas.

En nuestro sistema jurídico, existen varias razones que justifican la presencia de los embargos, entre ellas mencionamos las siguientes:

- a) El embargo, es un medio de coacción para forzar al deudor

---

(30) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo II, Buenos Aires, Ed. Bibliográfica Omeba, 1962, p. 32.

a la satisfacción de un crédito;

b) El embargo, evita que el deudor se haga insolvente. En este sentido, uno de los problemas que pudiera presentarse, es que el deudor se declare insolvente, es decir, sin bienes ni propiedades, y en tal caso, el embargo no podrá llevarse a cabo debiendo el acreedor reservarse sus derechos para cuando mejore la fortuna de aquél;

c) El embargo, además, crea una garantía de pago.

Por regla general, todos los bienes son embargables, puesto que el deudor responde de sus obligaciones con todos su patrimonio, es decir, que los bienes susceptibles de embargo, deberán ser propiedad del deudor, pudiendo ser objetos materiales (muebles o inmuebles) o inmateriales (derechos patrimoniales), siempre y cuando tengan un valor económico realizable.

Sin embargo, la anterior regla también tiene sus excepciones, en primer término, se excluyen ineludiblemente, aquellos derechos inherentes al hombre como son, los derechos de familia (derechos de la sociedad conyugal, derecho de patria potestad, derecho al nombre, etc.), derecho a la vida, derecho a la libertad, derecho al honor, etc.; en segundo término, existe la excepción, en cuanto dichos bienes procuren la subsistencia del deudor y de su familia, encontrándolos enumerados en el artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Una vez realizado el embargo, las consecuencias inmediatas \_\_\_ serán:

a) Los bienes embargados quedan sujetos a la jurisdicción del juez que ordenó el embargo;

b) Por virtud del embargo, adquiere el acreedor embargante el derecho de ser pagado con el precio en que se vendan los bienes o con ellos mismos;

c) El acreedor embargante, tiene derecho a nombrar depositario de los bienes asegurados;

d) En los bienes embargados, se crea una limitación al derecho de propiedad. En cuanto a su disfrute y libre disposición (in disponibilidad de los bienes más no privación de la propiedad);

e) La posesión de los bienes la pierde la persona en contra \_\_\_ de quien se decretó el embargo y pasa al depositario nombrado, \_\_\_ quien la poseerá a nombre de quien resulte ganancioso en el juicio;

f) El depositario, tiene la obligación de cuidar de la cosa \_\_\_ embargada y puede ejercitar las acciones posesorias para recuperarla.

Por otra parte, el monto del embargo debe ser proporcional a la deuda y como consecuencia el acreedor tiene derecho a pedir la ampliación de los bienes embargados, cuando éstos no cubran el \_\_\_ crédito reclamado y, a su vez, el deudor tiene derecho a solici-

tar la reducción del embargo en la medida suficiente a ese propósito.

En relación a las personas que intervienen en el embargo, se citan: el actuario, cuya presencia es indispensable, por ser el fedatario que tiene las facultades para hacer la traba del embargo; el depositario que haya de ser nombrado; el actor, que en algunos casos puede estar asistido de su abogado; y el demandado, quien deberá señalar bienes a embargar, entendiéndose la diligencia con el deudor o con persona que se encuentre en el domicilio del demandado o en su caso, con el vecino más inmediato.

Finalmente, consideramos pertinente, hacer una distinción entre el embargo con otras figuras jurídicas afines como son el secuestro y la retención.

El embargo, ya mencionado anteriormente, consiste en el asecuaramiento material del bien trabado, para que el ejecutado no pueda ya disponer de él y para que poniéndolo bajo la jurisdicción del juez quede afecto al pago del crédito.

El secuestro, consiste en la aprehensión y depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, para que la guarde hasta el día en que se decida a quien pertenece. De manera que, el secuestro, es el depósito que sobreviene como consecuencia del embargo.

La retención de bienes, consiste en un embargo, con la particularidad que el depositario es el mismo deudor o quien posee el

**bien embargado en el momento de la diligencia.**

### 3.2. NATURALEZA JURIDICA

En la teoría y en la práctica, se ha cuestionado acerca de \_\_\_ cual es la naturaleza jurídica del embargo, si es una figura que crea un derecho real o por el contrario, si es un derecho personal.

La postura que nos parece más acertada, es la que se inclina a considerar, que el embargo es un acto ejecutivo que engendra un derecho personal, fundada en los argumentos siguientes:

En relación a los derechos reales, mencionaremos sólo algunas de sus características relevantes; en primer lugar, un derecho real es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa, el típico es la propiedad, que importa un poder de señorío, de goce y de disposición de la cosa, por consiguiente encontramos sólo dos elementos, el titular y la cosa sobre la cual se ejercita el derecho; en segundo lugar, estos derechos son absolutos, es decir, se tienen en contra de cualquier persona que perturbe a su titular en el goce de la cosa y pueden ejercerse cada vez que exista una nueva perturbación; y en tercer término, tienen una duración ilimitada, es decir, que la prescripción liberatoria no rige respecto al derecho real de propiedad.

Los anteriores razonamientos, en ningún momento pueden acreditárselos al embargo, puesto que este al ser un acto ejecutivo se deriva de una obligación crediticia existente entre dos personas y no se refiere a un derecho de persecución sobre determinada cosa.

Para aclarar éstos cuestionamientos, señalaremos que un derecho personal, es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación; en otras palabras es una vinculación jurídica que une a dos personas (o grupos de personas), en virtud de la cual el deudor debe satisfacer al acreedor la prestación debida. Tal es el caso de pagar una suma de dinero.

Encontramos así, que en los derechos personales concurren tres elementos: el sujeto activo o acreedor, el sujeto pasivo o deudor y lo debido o prestación que puede consistir en una obligación de dar, hacer o no hacer.

Por otro lado, los derechos personales, se caracterizan por ser relativos, pues se tienen únicamente contra personas determinadas, que son el o los deudores y una vez cobrado el crédito, se extingue la obligación.

La prescripción liberatoria sí opera respecto a todos los derechos crediticios no ejercidos durante los plazos fijados por la ley.

En el caso de los embargos, lo importante en ellos es que na-

cen a causa de una prestación debida en la que se enlazan el deudor y el acreedor, gravándose únicamente los bienes propiedad del deudor para que con su producto sea pagado el crédito, pero si la obligación no es exigible, ésta prescribirá en diez años a partir del vencimiento del crédito conforme al Código Civil para el Distrito Federal.

Reafirmando los anteriores cuestionamientos acerca de que el embargo constituye un derecho personal, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en una ejecutoria sobre la naturaleza jurídica del embargo a sustentado lo siguiente:

" EMBARGO, NATURALEZA DEL. Las características más impostentes del derecho real son las siguientes: \_ el poder directo e inmediato que confiere a su titular sobre una cosa; el derecho de persecución, y el derecho de preferencia, cuando se trata naturalmente, de los derechos reales que constituyen una garantía. Ahora bien, es indudable que el embargo no concede al embargante un poder directo o inmediato sobre la cosa embargada, sino que la coloca bajo la guarda de un tercero y a disposición del juez que conoce del juicio en que se ordenó la providencia; lo que significa que la cosa embargada no se encuentra bajo el poder del embargante, sino bajo el de una autoridad judicial, que no puede considerarse siquiera como intermediario entre el embargante y la cosa dado que el juez y no el embargante es el que puede disponer del bien secuestrado; de ahí, que el embargo deba considerarse como una institución de carácter procesal y de naturaleza sui generis, cuyas características se relacionan con el depósito según lo dispuesto por los artículos 2545 y 2546 del Código Civil de 1844, de biendo buscarse el origen de esta institución en lo que los romanos denominaban secuestro, y no en el pignus praetorium, o en el pignus exjudicati causa captum, que constituyan, en el Derecho Roma-

no, casos de seguridad, o garantía real. Tampoco implica el embargo el derecho de persecución, porque éste consiste en la facultad de obtener todas o parte de las ventajas de que es susceptible una cosa, reclamándola de cualquier poseedor siguiendo un juicio en contra de un tercero, o sea, deduciendo una acción correlativa del derecho de persecución; por tanto, aun aceptando que el embargante pueda privar, en ciertos casos, a un nuevo adquirente de la cosa embargada, haciendo que ésta se remate y se le adjudique, el derecho de persecución lo adquiere desde el momento en que se convierte en adjudicatario, es decir, en propietario; teniendo, entre tanto, sólo el derecho de hacer rematar la cosa por el juez a cuya disposición se encuentre el bien embargado, derecho que emana estrictamente de la sentencia pronunciada en el juicio en el que se ha ordenado el embargo y la cual corresponde a la actio iudicati de que habla Chiovenda. Finalmente, el embargo, no otorga al embargante el derecho de preferencia, ni tampoco se adquiere tal prerrogativa, que es característica de los derechos reales de garantía, en virtud de su registro, pues el acreedor hipotecario no aumenta su preferencia, ni puede decir que tiene una nueva causa de ello, cuando embarga la cosa hipotecada mediante la fijación de la cédula respectiva; en cambio, si el titular de una segunda hipoteca se subroga en los derechos del primer acreedor hipotecario, con relación a los demás acreedores, también hipotecarios, puede invocar, en lo sucesivo, dos causas de preferencia, y en caso de que no existan otros acreedores, puede decirse no sólo que tiene dos causas, sino que su preferencia aumenta; lo que significa que el embargo en sí no constituye una causa de preferencia a menos que se considere como tal, la prelación que se establece por el Código de Procedimientos Civiles, en el caso de reembargante; pero entonces, tendría que considerarse una tercera causa de preferencia al lado de las garantías y de los privilegios, con características especiales, y que no podría aplicarse sino al caso expresamente previsto por la ley, ya que las disposiciones que establecen la preferen-

cia, implican una excepción a la regla general, según la cual, todos los acreedores deben sufrir proporcionalmente las disminuciones que recienta el patrimonio de su deudor; y así como en el caso de concurrencia de créditos preferentes, por causas de garantías reales o créditos privilegiados, el problema se resuelve dando preferencia a estos últimos tendrá que concluirse en caso de concurrencia de créditos hipotecarios con créditos garantizados con embargo o reembargo, que la preferencia corresponde a los primeros; de todo lo que se deduce que el embargo no constituye un derecho real, dado que no reúne ninguna de las características más importantes que este derecho, confiere a su titular.- Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias 1917 - 1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala, México, 1975, Tesis 185, p. 554 y 555". (31)

Es así, como el embargo no constituye un derecho real, sino un derecho personal de carácter procesal, derivado de un derecho de crédito, porque la facultad de perseguir la cosa embargada no es consecuencia como erróneamente se cree del derecho real sobre la cosa embargada, sino resultado de los derechos de propiedad y de posesión que el depositario puede y debe hacer valer en el desempeño de su cargo, aun en contra del mismo dueño de la cosa embargada, cuando tratarse de sustraerla u ocultarla, asimismo el embargo surge como resultado del imperio y de la jurisdicción del juez bajo cuya disposición se halla.

---

(31) Arellano García, Carlos. Práctica forense civil y Familiar. México, Ed. Porrúa, S.A., 1989, p. 433.

### 3.3. FINALIDAD

El procedimiento ejecutivo, al considerarse como uno de los modos de la ejecución forzada, su objeto está inclinado no al re conocimiento de un derecho sino a su realización práctica.

"Se ha visto que el proceso de ejecución para la entrega (de cosa mueble) o libramiento (de inmueble) está dirigido a la ejecución, forzada de derechos de crédito, relativos a obligaciones en las que la prestación consiste en un facere y precisamente en un "entregar o en un "dar" la cosa determinada.(32)

Por consiguiente, una sentencia "sólo podrá determinar dos cosas: Llevar la ejecución adelante o no hacer lugar a la ejecución, es decir, continuar el procedimiento hasta hacer efectivo el crédito por la venta de los bienes embargados o disponer el levantamiento del embargo, sin pronunciar sobre la validez de la relación jurídica substancial, que será discutida en el juicio ordinario. Por lo tanto, si no hay bienes embargados la ejecución no puede seguir adelante"(33)

---

(32) Gian Antonio Micheli. Derecho Procesal civil. T. III,-- Buenos Aires, E.J.E.A., 1970, p. 228

(33) Alsina, Hugo. Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. T. V. Buenos Aires, Ediar, S.A., 1962, p. 123.

En estos términos, cuando el embargo es procedente dentro del proceso de ejecución, el juez realiza una actividad sustitutiva de la del responsable ejecutado (demandado), para vender los bienes del deudor aun en contra de su voluntad; ya que al decretar el embargo, lo hace pensando en la venta inmediata o mediata de los bienes, es decir, que la ejecución tiende a la realización del derecho de prenda y el efecto de la traba es la enajenación y el cobro.

Por estas causas, Cipriano Gómez Lara considera que, "El fin normal de ese secuestro o embargo es que los bienes afectados sean posteriormente sacados a remate y que con el producto de dicho remate, que no es sino una venta pública, se haga pago al acreedor de lo que el deudor condenado por la sentencia no le pagó voluntariamente, ya sea porque no pudo o porque no quiso hacerlo". (34)

"Como el embargo sólo es el principio del procedimiento expropiatorio, éste continuará en su caso, después de la sentencia y culminará con el remate, con la adjudicación de los bienes a quienes hayan acudido como postores al remate y finalmente con

---

(34) Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. México, UNAM, 1997, p. 343.

el pago al acreedor con el producto de la venta". (35)

Concluyendo, el fin específico del embargo, es que, se aplique el producto del remate a la satisfacción de las pretensiones del acreedor, cuando éste ha obtenido sentencia favorable.

---

(35) Ibidem, p. 120.

### 3.4. CLASES DE EMBARGO

Dentro de las formas de ejecución, el embargo de acuerdo con el artículo 534 del Código Procesal para el Distrito Federal, puede adoptar dos modalidades, una denominada provisional que se encuentra fundada dentro de las llamadas providencias precautorias o medidas cautelares las que se tratarán en el siguiente título y la otra modalidad es la ejecución definitiva la que precisamente se apoya como una medida ejecutiva llevada a cabo dentro del procedimiento de la vía de apremio.

#### 3.4.1. EMBARGO PRECAUTORIO

Nuestra legislación, considera al embargo precautorio, como un procedimiento cautelar que tiende a conservar el estado de hecho que guardan los bienes del deudor, para evitar que éste los dilapide, oculte o enajene y haga imposible al acreedor la satisfacción del derecho que se pretende hacer valer mediante el ejercicio de la acción respectiva en el juicio definitivo.

A continuación citaremos, algunos conceptos en relación con el embargo precautorio:

Para Jorge Carreras, "el embargo precautorio, recibe este nombre por llevarse a cabo antes o al iniciarse un proceso de declaración para obtener el título ejecutivo que servirá para despa---char la futura ejecución". (36)

Otro autor que cita el embargo precautorio, es Eduardo Pallares, quien afirma que: "El embargo provisional, es el que se lleva a efecto en las providencias precautorias para evitar que el \_ deudor oculte o dilapide sus bienes". (37)

En el caso de Escriche, éste lo define: "el que se dispone o \_ manda interinamente mientras se prepara la demanda ejecutiva u \_ otra que corresponda cuando se teme que el deudor huya u oculte \_ o disipe sus bienes". (38)

"También pueden llamarse embargos provisionales, todos aque--llos cuya subsistencia depende de la sentencia definitiva que se \_ pronuncie en el juicio, como los que se llevan a cabo en el jui--cio ejecutivo, en el hipotecario, en los concursos y quiebras, \_ lanzamientos, etc.". (39)

---

(36) Carreras, Jorge. Ob. Cit. p. 30.

(37) Pallares, Eduardo. Ob. Cit. p. 298.

(38) Escriche, Don Joaquín. Diccionario Razonado de Legisla--ción y Jurisprudencia. T.I. México, Cárdenas Editor y Distribui--dor, 1979, p. 602.

(39) Ibidem, p. 298.

Se trata, pues, de que el embargo preventivo, es una medida \_cautelar cuyo fin, es garantizar el interés del demandante que se presenta como supuesto acreedor, éste embargo puede constituirse\_ aun sin que exista incumplimiento, simplemente para garantizar el cumplimiento oportuno de la obligación cuando existe el peligro \_de que éste no llegue a darse, es decir, que existen las medidas\_ aseguratorias que son otorgadas como prerrogativas en favor de la parte actora, para garantizar la efectividad de la sentencia que\_ se dicte, que generalmente será de condena y ordenará el remate,\_ si no se obtiene el pago o cumplimiento voluntario de la obliga--ción, pero por el contrario podría dictarse una sentencia absolu--toria cuando, el demandado demuestre haber cumplido con la obliga--ción o tuviere excepción que implicará que el ejercicio de la ac--ción ejecutiva hubiera sido improcedente o infundada, tal senten--cia levantaría el embargo y, por lo tanto, la ejecución provisio--nal quedaría sin efectos.

Es así, como en esta clase de embargos, el juez sólo decreta\_ la traba y aseguramiento de los bienes afectados, pues al no exig--tir despacho de ejecución, no se encuentra legitimado para llevar a cabo actos de disposición sobre el patrimonio del responsable \_ejecutado, teniendo únicamente la potestad, para depositar o man--dar que se anoten preventivamente los bienes embargados.

Las características de los embargos precautorios son las si--

guientes:

a) Proceden cuando existe el temor de que, se oculten o enajenen los bienes que van a responder de la obligación crediticia, o real (artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles).

En dicho caso, debe probarse el derecho de pedirlo y la necesidad de que se conceda, sin embargo, la necesidad de la medida sólo se acredita de manera presuncional, porque si el embargo preventivo sirve para asegurar el resultado del proceso definitivo y precisamente se recurre a este medio porque se carece de un título ejecutivo, el que pretende obtenerlo no debe presentar un título de esta naturaleza, sino únicamente alegar y probar sus temores de que el deudor oculte o dilapide los bienes sobre los que pide el embargo, cuando el deudor no tuviere otros bienes.

b) Puede decretarse, tanto como acto anterior al juicio como después de iniciado éste, en este último caso, la providencia se substanciará en incidente por cuerda separada (artículo 237 Código de Procedimientos Civiles);

c) Debe expresarse el valor de lo reclamado (artículo 243 del Código de Procedimientos Civiles), para que el juez, al decretarlo, fije la cantidad por la que haya de practicarse la diligencia

d) La providencia se decreta sin necesidad de requerimiento;

e) En su ejecución (provisinal), no se admitirá excepción alguna (artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles);

f) El embargo se levantará por medio de un incidente cuando \_ en primer término no es verdadero el deudor del promovente; segun do cuando el deudor consigna el valor u objeto reclamado; tercero cuando el demandado da fianza bastante a juicio del juez o prueba tener bienes raíces (artículo 245 del Código de Procedimientos Ci viles), o cuando la sentencia resulte absolutoria por deducirse \_ la invalidez del título ejecutivo;

g) La diligencia de embargo precautorio, seguirá las mismas \_ reglas de un embargo ordinario, en los términos de los artículos\_ 534, 535, 536, 538, 544, 546 y siguientes, con la única diferencia que en los embargos preventivos el juez es quien designa el depo- sitario o interventor (artículo 249 del Código de Procedimientos\_ Civiles);

h) Se formará la sección de ejecución que debe estar a lo dig puesto en los artículos 454, 456 y demás relativos.

i) Ejecutado el embargo precautorio, la persona que lo obtuvo debe entablar su demanda, dentro del tercer día, si no lo hace se revocará (artículo 250 y 251 del Código de Procedimientos Civi -- les);

j) El que pida embargo queda responsable de los daños y per-- juicios que se causen (artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles);

k) Una vez notificado el embargo precautorio, el demandado po

drá recurrir en apelación sobre el auto que ordene la providencia y reclamarla en los términos del artículo 252 del Código procesal ( en forma incidental refiriéndose a motivos de improcedencia del secuestro, como pueden serlo, la inexistencia de los temores a que se refiere el artículo 235; la falta o deficiencia de la prueba rendida para acreditar el derecho con que se gestiona o la necesidad de la medida exigida por el artículo 239, o no haber expresado el valor de lo que se reclama en la demanda, etc. ).

1) Si procede la apelación, solamente será admisible en el efecto devolutivo (artículo 695 del Código de Procedimientos Civiles), por no haber precepto que las mande admitir en ambos.

#### 3.4.2. EMBARGO DEFINITIVO

El embargo definitivo, "es la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto ... satisfacer directamente una pretensión ejecutiva". (40)

En el caso de los embargos precautorios, agotado el procedi-

---

(40) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. T.II, Buenos Aires, Ed. Bibliográfica Omeba, 1962, p.32.

miento, la sentencia debe decidir sobre los derechos controvertidos, de resultar probada la acción, la sentencia decretará que ha lugar a hacer trance y remate de los bienes embargados y con el producto, se haga pago al acreedor; a esta ejecución de sentencia es lo que propiamente se ha denominado embargo definitivo, por no estar sujeto a calificación posterior y en consecuencia pasará a ser cosa juzgada.

Los embargos definitivos, pueden existir aun sin que se pronuncie providencia precautoria y decretarse directamente en la resolución final, contra la cual ya no debe de haber recurso ni medio de impugnación alguno, es decir, que los embargos llamados definitivos, se derivan de una sentencia firme que ha causado ejecutoria.

Aclarando, no toda ejecución de sentencia puede considerarse definitiva, ya que la que se da respecto de las sentencias contra las cuales haya procedido algún recurso, también deberá considerarse como provisional, porque estará sujeta a lo que se resuelva acerca de la impugnación.

En este sentido, el embargo es provisional con relación a la sentencia, mientras que no lo es el embargo practicado dentro de una ejecución ya despachada, en la que el juez tiene legitimación para realizar cualquier acto de disposición en el patrimonio del deudor por hacer uso de la ejecución forzada.

Las características propias de estos embargos son:

- a) Proceden cuando causa ejecutoria la resolución final, a través de la vía de apremio;
- b) No es impugnabile en vía de apelación, por la definitividad de la sentencia (no es susceptible de anulación);
- c) Logrado el aseguramiento de bienes, si la sentencia condena al pago de una suma de dinero, se procede a su avalúo y subasta en pública almoneda;
- d) Con el precio del remate, se pagará al ejecutante el importe de su crédito y se cubrirán los gastos que haya causado la ejecución (artículo 513 del Código de Procedimientos Civiles);
- e) Ejecutada la sentencia, el responsable ejecutado, tendrá - cinco días para hacer el pago o cumplir con su obligación, sin efectuarlo, se procederá al embargo (artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles);
- f) Al igual que en los embargos precautorios, procede aun sin necesidad de requerimiento (artículo 507 del Código de Procedimientos Civiles);
- g) Si los bienes embargados fueren dinero, sueldos, pensiones créditos realizables en el acto, etc., se pagará al acreedor inmediatamente después del embargo, precindiendo por inútil ya de la ejecución forzada, terminando así, el procedimiento (artículo 510 del Código de Procedimientos Civiles);
- h) Las resoluciones dictadas en la ejecución de sentencia, so

lo admiten el recurso de responsabilidad y en el caso de las sentencias interlocutorias, el de queja ante el superior (artículo 527 del Código de Procedimientos Civiles);

i) La acción para pedir la ejecución de sentencia que decrete el embargo definitivo, durará diez años, contados a partir del día en que se venció el término judicial para el cumplimiento voluntario (artículo 529 C.P.C.);

j) Contra la ejecución de sentencia, sólo cabe la excepción de pago, si la ejecución se pide dentro de ciento ochenta días; pero si ha pasado ese término, pero no más de un año, se admitirá además las excepciones de transacción, compensación; y transcurrido más de un año, también se admiten la novación, la espera, la quita, el pacto de no pedir y cualquier otro arreglo que modifique la obligación.

plena realización de ese derecho". (42)

Otro autor, como Eduardo Pallares, cita las medidas cautelares, diciendo que: "son medidas que autoriza la ley para que el titular de un derecho subjetivo asegure oportunamente su ejercicio, cuando carece de un título ejecutivo, mediante el cual pueda obtener de inmediato la ejecución del mismo". (43)

Dicho lo anterior, el embargo tendrá una función asegurativa cuando sea precautorio, porque su objeto será garantizar la realización del resultado final de la sentencia, es decir, que por medio del embargo precautorio, se aseguran determinados bienes del deudor que estén a las resultas del juicio, dicho aseguramiento se ha visto motivado por el riesgo existente de que el deudor responsable aproveche la oportunidad para hacer desaparecer los bienes de su propiedad, ya sea desprendiéndose de ellos, ocultándolos, dilapidándolos o poniéndolos a nombre de otra persona.

Este aseguramiento, implica una garantía, para que el deudor no se substraiga a la acción de los acreedores y con ello se logre la efectividad de la sentencia que debe decretarse.

---

(42) Domínguez del Río, Alfredo. Compendio teórico-práctico de Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1977, p.13.

(43) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil México, Ed. Porrúa, S.A., 1963, p. 515.

### 3.5. FUNCION DEL EMBARGO

#### 3.5.1. ASEGURATIVA

Al referirnos a la función asegurativa de los embargos, es propio aludir a los embargos precautorios, cuyo fundamento se deriva de una medida cautelar, y su objeto, es crear un estado jurídico provisional que dure hasta la resolución de la sentencia firme.

Para explicar la función asegurativa de los embargos, es necesario hacer mención de las medidas cautelares.

Para Prieto Castro, "Las medidas cautelares, aseguran la efectividad del proceso de ejecución". (41)

Se entiende por cautela, para Dominguez del Río, "toda previsión, o bien, la conjuración anticipada de algo respecto de lo cual se teme que ocurra o que no ocurra por depender de la voluntad de otro, o bien que, tan sólo el titular de un derecho tiene la facultad de preservar por influir en ello la garantía o la

---

(41) Castro y Ferrandiz, L. Prieto. Derecho Procesal Civil. Tomo II, Madrid, Ed. Tecnos, 1973, p. 181.

plena realización de ese derecho". (42)

Otro autor, como Eduardo Pallares, cita las medidas cautelares, diciendo que: "son medidas que autoriza la ley para que el titular de un derecho subjetivo asegure oportunamente su ejercicio, cuando carece de un título ejecutivo, mediante el cual pueda obtener de inmediato la ejecución del mismo". (43)

Dicho lo anterior, el embargo tendrá una función asegurativa cuando sea precautorio, porque su objeto será garantizar la realización del resultado final de la sentencia, es decir, que por medio del embargo precautorio, se aseguran determinados bienes del deudor que estén a las resultas del juicio, dicho aseguramiento se ha visto motivado por el riesgo existente de que el deudor responsable aproveche la oportunidad para hacer desaparecer los bienes de su propiedad, ya sea desprendiéndose de ellos, ocultándolos, dilapidándolos o poniéndolos a nombre de otra persona.

Este aseguramiento, implica una garantía, para que el deudor no se substraiga a la acción de los acreedores y con ello se logre la efectividad de la sentencia que debe decretarse.

---

(42) Domínguez del Río, Alfredo. Compendio teórico-práctico de Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1977, p.13.

(43) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil México, Ed. Porrúa, S.A., 1963, p. 515.

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

- 79 -

Esta garantía, tiene como consecuencia que los bienes afectados no pueden salir del patrimonio del deudor, así, la ejecución no podrá ser frustrada por actos dolosos del ejecutado.

### 3.5.2. EJECUTIVA

La función ejecutiva de los embargos, se deriva propiamente \_ de una declaración jurisdiccional contenida en una sentencia firme, que tiende a la realización efectiva de un derecho ya reconocido en favor del acreedor (pretensión insatisfecha) aun contra la voluntad del deudor.

A mayor abundamiento, en los embargos, la ejecución existe como un remedio que permite a aquél que obtuvo a su favor una sentencia (acreedor), obtener la satisfacción de su derecho, aun \_ prescindiendo de la voluntad del demandado.

En este sentido, la función ejecutiva de los embargos, se refiere a que una vez reconocida una pretensión insatisfecha por \_ sentencia firme que haya causado ejecutoria y contra la cual no proceda ya ningún recurso, sean sacados a remate los bienes embargados y con su producto se haga pago al acreedor de lo que el deudor condenado por la sentencia no pago voluntariamente (ejecución forzada).

CAPITULO IV

ESTUDIO DEL ARTICULO  
498 DEL CODIGO DE PROCEDIMI-  
ENTOS CIVILES PARA EL --  
DISTRITO FEDERAL.

Siendo el contrato de arrendamiento, un contrato sinalagmático, crea derechos y obligaciones recíprocos cuyo incumplimiento, origina controversias judiciales; pero entre las formas de incumplimiento, la de falta de pago de dos o más mensualidades, permite al arrendador iniciar y tramitar el Juicio Especial de Desahucio.

Existen dos formas de demandar el Juicio de Desocupación: En primer término mencionaremos las demandas en las que únicamente se reclama como pretensión, la desocupación y entrega del inmueble arrendado por la falta de pago de dos o más mensualidades, en tal caso, no se presenta ningún problema, ya que comunmente la sentencia que le recae a dicha demanda, se dicta ya sea absolviendo al demandado, en caso de que éste haya justificado encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclamaban, o en su caso, haber hecho dicho pago durante el transcurso del procedimiento; o se dicta condenando al demandado a la desocupación por la falta de pago de rentas, procediéndose al lanzamiento correspondiente.

En segundo lugar, tenemos las demandas, en las que se reclama como prestación, la desocupación y entrega del inmueble arrendado, por falta de pago de más de dos mensualidades, y además, se solicita en los puntos petitorios que el juez decreta la tra-

ba de embargo sobre bienes del inquilino, para garantizar el pago de las pensiones rentísticas reclamadas o debidas.

En esta circunstancia, es dable que si se decreta la traba de los bienes ya sea al momento del requerimiento o en la diligencia de lanzamiento, en algunos casos, cuando se pide se saquen a remate los bienes embargados, no se admite su trámite por considerar que el objeto exclusivo del Juicio de Desahucio es obtener la desocupación del bien arrendado.

El anterior planteamiento, a sido causa para que en el presente apartado, se trate la problemática que se suscita en torno a los embargos que se practican en el Juicio Especial de Desahucio, pues este punto a sido motivo de discusión entre doctrinarios como Becerra Bautista, Arellano García, Medina Lama, etc., quienes discuten si es posible obtener el pago de las rentas adeudadas a través del Juicio de Desalojo, sacando a remate los bienes embargados o por el contrario, es pertinente tramitar otro juicio aparte para obtener el cobro de esas rentas.

En el presente Capítulo, plantaremos estas dos posturas, en caminadas a explicar el segundo párrafo del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación a la procedencia o improcedencia de los remates dentro del Juicio Especial de Desahucio para obtener el cobro de las rentas reclamadas, en primer término nos avocaremos a exponer la postu-

ra que han adoptado en la realidad práctica algunos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal y posteriormente daremos nuestro particular punto de vista.

#### 4.1. DILIGENCIA DE EMBARGO

El procedimiento de los embargos practicados en el Juicio Especial de Desahucio comprende dos momentos fundamentales, primero se dicta un auto de ejecución que es la resolución que ordena el juez, para que se practique el embargo o secuestro de bienes (auto de evequendo), y en segundo momento se procede a lo que propiamente se denomina diligencia de embargo que comprende las siguientes etapas:

- 1.- Requerimiento de pago;
- 2.- Señalamiento de bienes para la traba de ejecución;
- 3.- El embargo propiamente dicho que practica el actuario;
- 4.- El depósito de bienes; y
- 5.- El acta de embargo que debe reproducir fielmente la diligencia.

La diligencia de embargo, en bienes del demandado, se despachará, en la misma diligencia de requerimiento y emplazamiento o en la diligencia de lanzamiento.

A nuestra consideración y como el Título Séptimo, Capítulo IV que habla "del Juicio Especial de Desahucio" no reglamenta en forma expresa la diligencia de los embargos trabados en estos

juicios y como no existe precepto en contrario, se debe aplicar\_ supletoriamente lo establecido por los artículos 534 a 539 del \_ Código Procesal vigente.

#### 4.1.1. AUTO DE EXEQUENDO

De conformidad con el artículo 79 del Código Adjetivo, puede definirse el auto, como "una resolución judicial que no es ni de creto ni sentencia", y para Becerra Bautista, "La palabra de exequendo ...viene del latín exsequi, que significa ejecutar, cumplimentar". (44)

En los Juicios Especiales de Desahucio, existe una característica peculiar en cuanto a que en ellos se presenta una doble ejecución; la primera es referida al requerimiento considerado en el artículo 490 de la Ley Procesal vigente, y la segunda, es la procedencia del embargo que se menciona en el numeral 498 del mismo ordenamiento.

Artículo 490.- "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para

---

(44) Becerra Bautista, José. Ob. Cit. p. 320.

que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere".

Artículo 498.- "Al hacer el requerimiento que se dispone en 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".

Las anteriores disposiciones, se relacionan supletoriamente con el artículo 534 de la Ley Adjetiva que a la letra dice:

Artículo 534.- "Decretado el auto de ejecución el cual tendrá fuerza de mandamiento en forma, el actuario requerirá de pago al deudor y no verificándolo éste en el acto, se procederá a embargar bienes suficientes a cubrir las prestaciones demandadas si se tratare de juicio ejecutivo o las fijadas en la sentencia. El actor podrá asistir a la práctica de la diligencia ...".

En estos términos, tenemos que el auto de ejecución que se dicta en un Juicio de Desahucio, es una resolución judicial decretada por el juez, en la que se ordena que por medio del actuario se requiera al arrendatario para que justifique estar al corriente en el pago de las rentas y no verificándolo éste, en el acto se proceda a embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas y sus accesorios legales (pudiendo ser intereses legales -en materia civil se calculan al nueve por ciento anual y en materia mercantil al seis por ciento anual- o

convencionales).

El mandamiento de ejecución debe contener: "un mandato, una amenaza y la actualización coercitiva de la amenaza.

El mandato, se concreta en la orden del juez de requerir al deudor para que pague al acreedor en el acto mismo del requerimiento, el monto de su adeudo.

La amenaza consiste, en la prevención al deudor de que si no hace el pago, se le embargarán bienes suficientes para cubrir el adeudo y costas .

La actualización coercitiva de la amenaza consiste, precisamente en el embargo de bienes". (45)

Por ser un acto de autoridad que interfiere en la esfera jurídica de los particulares, debe realizarse "en virtud de mandamiento escrito de autoridad que funde y motive la causa legal del procedimiento", tal como lo ordena el artículo 16 de la Constitución, en relación con el artículo 534 de la Ley Adjetiva, que señala que, el auto de ejecución "tendrá fuerza de mandamiento en forma".

"El embargo, es una diligencia que sólo puede ordenarse por el tribunal ya que el acreedor únicamente puede obtener esa afec

---

(45) Ibidem, p. 320.

tación del juicio por vía convencional a través de una hipoteca\_ o prenda". (46)

El auto de ejecución en el Juicio Especial de Desahucio se \_ despachará por el número de rentas que unilateralmente señale el actor, sin ser liquidadas ni haber sido liquidada previamente.

Existen dos momentos procesales en los que se puede decretar el auto de ejecución; ya sea en el acuerdo que admite la demanda a trámite o en el acuerdo que le recae a la ejecución de sentencia de lanzamiento, a manera de ejemplo reproduciremos un modelo de cada acuerdo.

---

(46) Alsina, Hugo. Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo V, Buenos Aires, Ediar Soc. Anon. Editores, 1962, p. 68.

MODELO DE AUTO QUE ADMITE LA DEMANDA DE DESAHUCIO,  
ORDENANDO EL EMBARGO DE BIENES.

México, Distrito Federal, a veinte de enero de ---  
mil novecientos noventa y uno. -----

---- Con el escrito de cuenta y anexos que se acom-  
pañan, fórmese expediente y registrese en el Libro  
de Gobierno bajo el número de partida que le co---  
rresponda. Se tiene por presentado a FERNANDO JARE  
RO GARCIA, demandando de MARIA DEL SOCORRO AMEZQUI  
TA, en la VIA ESPECIAL DE DESAHUCIO la desocupa---  
ción y entrega del inmueble arrendado, con funda--  
mento en los artículos 489, 490 y demás relativos--  
del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se-  
admite a trámite la misma, por lo que en el acto -  
de la diligencia requierase al demandado para que-  
acredite encontrarse al corriente en el pago de --  
sus pensiones rentísticas y no haciéndolo prevenga  
sele que deberá desocupar la localidad en un térmi-  
no de TREINTA días. Asimismo con las copias sim---  
ples exhibidas córrase traslado y emplacese para -  
que en el término de NUEVE días produzca su conteg-  
tación a la demanda. No acreditando encontrarse al  
corriente en el pago de las pensiones rentísticas,  
embarguensele bienes de su propiedad suficientes a  
garantizar dichas pensiones, poniéndolos en depósi-  
to de la persona que bajo su responsabilidad desig-  
ne el ocursoante. Notifíquese.- Lo proveyó y firma-  
la C. Juez Vigésimo Séptimo del Arrendamiento Inmo-  
biliario.- Licenciada MAGDALENA MENDOZA GUERRERO.-  
Doy Fe.

MODELO DE ACUERDO SOBRE EJECUCION DE SENTENCIA DE  
LANZAMIENTO Y EMBARGO DE BIENES.

México, Distrito Federal a primero de octubre ---  
de mil novecientos noventa y nueve. -----

----- A sus autos el escrito de cuenta de la parte actora, como se solicita se decrete EJECUCION DE SENTENCIA, en consecuencia con fundamento en el artículo 525 y 114 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles, hágase la notificación personal al demandado, que tiene TREINTA DIAS para desocupar y entregar la localidad arrendada- apercibido que de no hacerlo en el término antes- señalado, se procederá a su lanzamiento a su costa. En el mismo acto de lanzamiento, procédase a embargar bienes suficientes a cubrir la cantidad de novecientos mil pesos por el importe de las mensualidades reclamadas, poniéndose en depósito de la persona que bajo su responsabilidad designe el ocursoante. Notifíquese.- Lo proveyó y firma -- el C. Juez.- Doy Fe.

"Por tradición o costumbre (aunque no por disposición legal expresa), éste auto se guarda en secreto, para evitar que el deudor contrarreste maliciosamente la acción del acreedor, ocultando sus bienes o "insolventándose", como se estila decir ahora, para indicar cínicamente que con toda malicia se simulan enajenaciones para que el acreedor no encuentre bienes del deudor en el momento de ejecutar a éste". (47)

---

(47) Domínguez del Río, Alfredo. Compendio teórico-práctico de Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1977, p. 333.

#### 4.2. REQUERIMIENTO DE PAGO

Una vez decretado el auto de ejecución en el Juicio Especial de Desahucio, se procede a la diligencia de embargo, la cual como ya se mencionó, puede llevarse a cabo en el momento del emplazamiento o aun así en la diligencia de lanzamiento, con fundamento en los artículos 490 y 498 ya reproducidos anteriormente.

Aunque el Código Procesal no lo previene, se ha entendido en la práctica, que el embargo, sólo se efectúa si el actor lo solicita (a petición de parte) y en relación con el primer párrafo del artículo 498, si así, lo hubiere decretado el juez.

El primer momento de la diligencia de embargo, es el requerimiento de pago que a continuación se explica:

El requerimiento judicial, es "un acto procesal del juez destinado a intimar a persona determinada para que haga o deje de hacer alguna cosa". (48)

El requerimiento de pago, para Eduardo Pallares, es "el acto por el cual el Secretario actuario previene a una persona que

---

(48) De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. México, Ed. Porrúa, S.A., 1985, p. 429.

efectúe en el acto de la diligencia o en el plazo fijado por el juez, el pago de una cantidad de dinero o de otra clase de prestaciones, apercibido de ejecución a su costa, si no lo hace. Se lleva a cabo en la diligencia de embargo, pero no es necesario al ejecutarse una providencia precautoria o una sentencia cuando no fuere hallado el condenado (artículo 534). La frase ejecución a su costa, significa que si no paga, le serán embargados bienes suficientes para cubrir la cantidad o prestaciones adeudadas".

(49)

El requerimiento debe hacerse a la persona del deudor (arrendatario), sin embargo, no es indispensable que se haga personalmente, pues si no fuere habido después de que se le hubiere buscado una vez en su domicilio, se le dejará citatorio para hora fija dentro de las veinticuatro horas siguientes, y si no espera se practicará la diligencia con quien se encuentre en el domicilio o a falta de ella con el vecino inmediato. En este caso, se aplica supletoriamente el artículo 535 primer párrafo, por que aquí se conoce el paradero del inquilino que es domicilio del inmueble arrendado. Es decir, que la diligencia de embargo se practica aun cuando no se encuentre el demandado y como la intima---

---

(49) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil México, Ed. Porrúa, S.A., 1963, p. 665.

ción o requerimiento es un trámite previo se deduce que puede hacerse a cualquier persona de la casa o aun con el vecino más próximo, pudiéndose romper cerraduras de la puerta si fuere necesario (artículo 497).

El lugar donde debe hacerse la intimación, será conforme al artículo 499 del Código de Procedimientos Civiles, del domicilio donde se encuentre el inmueble arrendado.

El requerimiento de pago tiene por objeto dar la oportunidad al arrendatario de cumplir con su obligación y así, evitar los daños y costas del embargo.

Si en la diligencia de requerimiento, el inquilino acredita el pago de las rentas con recibos, escritos de ofrecimiento de pago ante la Oficina Central de Consignaciones o exhibe su importe de conformidad con lo establecido por el precepto 491 se dará por terminado el procedimiento.

En forma contraria, si practicada la intimación con resultado negativo, el actuario procederá al embargo de bienes propiedad del arrendatario, y en el mismo acto, lo emplazará para que dentro del término de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere (únicamente las de pago y por el no uso del inmueble).

Por tanto, el requerimiento es un acto procesal previo al emplazamiento.

La segunda etapa de la diligencia de embargo es: El señalamiento de bienes, existe una presunción de que los bienes muebles encontrados en el inmueble arrendado son propiedad del inquilino y por consiguiente, como tales, son sometidos a la afectación de la traba. En principio, el señalamiento corresponde al deudor arrendatario, pero si este no lo hace o está ausente, pasa esa facultad al actor o su representante.

La tercera etapa de la diligencia de embargo es: El embargo propiamente dicho, "que consiste en sujetar los bienes embargados a la jurisdicción del juez y a las resultas del juicio para que con ellos se hagan efectivas las responsabilidades del inquilino. Además, se aseguran material y jurídicamente, según su naturaleza específica, los bienes embargados para que el ejecutado no pueda disponer de ellos en lo futuro. A este último fin tiene su depósito, con el que se perfecciona el embargo". (50)

La cuarta etapa en la diligencia de embargo es: El nombramiento del depositario, administrador o interventor; la sola declaración de voluntad de la autoridad ejecutora, por la que se sujetan los bienes al proceso, no puede evitar por sí misma el deterioro o incluso la desaparición de los bienes embargados o se---

---

(50) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1989, p. 527.

cuestrados. Por ello, la ley dispone que la adopción de ciertas medidas para asegurar la conservación de los bienes trabados como es la que se ordenará su guarda y custodia por el depositario pues si no existiera tal aseguramiento se frustraría el resultado de toda actividad procesal ejecutiva.

El embargo se practicará entre los bienes que el arrendatario introdujera en la propiedad del arrendador y si se trata de cosas estáticas (aparatos electrónicos, automóvil particular, etc.), simplemente debe nombrarse un depositario; pero si se trata de una universalidad dinámica de derechos y obligaciones debe existir un interventor con cargo a la caja.

Este depositario, por tratarse de un embargo provisional el que se practica en los juicios de desocupación debe ser designado por el juez (artículo 249 C.P.C.).

"Hay duda respecto de si el embargo puede comprender bienes distintos de los que se encuentran en la localidad arrendada, o si solo se limita a éstos. En concepto del autor, pueden embargarse otra clase de bienes de los que introdujo el inquilino en el inmueble arrendado, porque no distinguiendo la ley entre unos y otros, no le corresponde al interprete hacer esa distinción". (51)

---

(51) Ibidem, p. 579.

El siguiente paso es el depósito, que implica la tenencia de los bienes muebles ya trabados en el proceso para conservarlos y retenerlos a disposición del juzgador y hasta que se ordene su entrega.

Y por último, el embargo debe documentarse a través del acta que debe levantar el actuario, haciendo constar la forma como se llevó a cabo la diligencia, conjuntamente se hace constar en dicha acta la diligencia de requerimiento y emplazamiento o la diligencia de lanzamiento, respectivamente.

#### 4.3. EJECUCION DE EMBARGO

En el presente contexto, nos referimos a la postura que algunos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal han adoptado acerca de la improcedencia de obtener además de la desocupación o el lanzamiento del inmueble arrendado, el pago de las rentas que adeude el inquilino.

La postura anterior surgió a causa de que el legislador no abundó sobre los remates dentro del Título Séptimo, Capítulo IV, denominado "Del Juicio Especial de Desahucio".

A continuación comentaremos el criterio y los argumentos que han arguido algunos juzgadores en materia de arrendamiento, para considerar la improcedencia de los remates dentro del Juicio Especial de Desahucio.

En el párrafo segundo del artículo 498 del Código Adjetivo se ha establecido lo siguiente:

Artículo 498.- "El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude".

En el precepto anterior, claramente se observa como el legislador quizá autorizar la procedencia de los remates para que estos se efectuaran dentro del mismo Juicio Especial de Desahucio,

sin embargo, la interpretación que se le ha dado, es contraria a lo que su propio contenido señala, considerándose los siguientes fundamentos:

Los bienes gravados no podrán ser sacados a remate dentro \_ del mismo Juicio de Desocupación, por dos causas:

1.- Por que el embargo practicado en esta clase de juicios, \_ es de naturaleza precautoria, es decir, que la finalidad que per siguen los embargos practicados en el Juicio de Lanzamiento, es \_ de que los bienes trabados responden única y exclusivamente por \_ el aseguramiento del pago de las rentas adeudadas y tienen el ca rácter de ser conservativos del estado de hecho que guardan los \_ bienes del deudor ejecutado para que éste no los oculte o enaje ne y se haga imposible el pago del crédito al arrendador.

2.- Porque las sentencias de desahucio únicamente pueden ver sar sobre la desocupación y entrega del inmueble arrendado. Es \_ decir, que nunca se podrá condenar al pago de las rentas adeuda das, porque ello, desvirtuaría la propia finalidad del Juicio de Lanzamiento, que es exclusivamente el de desocupación, en conse cuencia, ejecutado el lanzamiento se da por concluido el juicio \_ a pesar de existir un embargo precautorio pendiente, por consi-- guiente, cuando se pretende la ejecución del embargo dentro del \_ propio Juicio de Desahucio, en algunos Juzgados del Arrendamien to Inmobiliario no se da lugar a su procedencia.

A tal efecto, los litigantes se ven en la necesidad de tramitar otro juicio en cuya sentencia pueda condenarse al trance y remate de los bienes que se hubieren embargado precautoriamente en el Juicio de Desocupación, éste juicio es el denominado Pago de Pesos, a través del cual, se puede obtener el cobro de un crédito en contra del deudor o su fiador.

En este sentido, se ha considerado que el embargo, es un acto consumado en forma precautoria por disposición judicial y que debe dar nacimiento al juicio de Pago de Pesos, el cual se tramitará a disposición del actor; porque el arrendatario carece de acción para obligar al arrendador a que promueva ese juicio, pero en cambio, si tiene el medio legal para lograr que el embargo trabado pueda ser levantado, cuando el arrendador sea moroso en iniciar dicho juicio (artículo 251 C.P.C.D.F.); pero si no se pide el levantamiento del embargo, el inquilino no podrá obligar al arrendador el Juicio de Pago de Pesos correspondiente, pues el artículo 32 del Código Procesal señala: "A nadie puede obligarse a intentar o proseguir una acción contra su voluntad...", y el arrendador cuando logra el interés u objeto que busca con la tramitación del Juicio de Desalojo y teniendo bienes propiedad del inquilino, bienes que le embargo, en algunas ocasiones no le interesa promover el juicio de Pago de Pesos, ya que esto le provocaría mayor derrame económico y los inquilinos por cau-

sas diversas permiten que de facto se cobren con sus bienes.

Asímismo, en caso de que el arrendador no ejercite la acción de Pago de Pesos dentro del término que señala la ley, no se tendrá por prescrito su derecho, sino que se debe dejar a salvo tal derecho, es decir, que cuando tramita el Juicio de Pago de Pesos podrá nuevamente embargar bienes propiedad del deudor cuando en este juicio así se resuelva.

Los cuestionamientos que se expusieron anteriormente serán \_ contravenidos en la parte siguiente del presente Capítulo.

#### 4.4. EFICACIA PROCESAL DEL EMBARGO EN EL JUICIO DE DESOCUPACION

En esta parte de la investigación que se realiza, expondremos nuestro particular punto de vista, en relación a la eficacia práctica que debe darseles a los embargos que se practican en el Juicio Especial de Desahucio en el sentido de que dentro del mismo juicio sea procedente el remate de los bienes embargados propiedad del inquilino para que con el producto de la venta pública el arrendador obtenga el resarcimiento patrimonial a que tiene derecho por no habersele cubierto sus rentas.

Sucede en la actualidad que algunos de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal han adoptado la postura de que si en pleno período de la vía de apremio de un Juicio Especial de Desahucio el actor intenta llevar adelante la ejecución del embargo mediante avalúo y remate de los bienes afectados, el juzgador marca un alto no dando lugar a su procedencia.

Cabe destacar, que al celebrarse un contrato de arrendamiento, las partes contratantes adquieren derechos y obligaciones en un plano de igualdad, por lo consiguiente si un arrendador se ve afectado en sus intereses cuando el inquilino deja de pagar sus rentas y continúa con el uso y goce del inmueble arrendado, es

lógico que corresponda al arrendador demandar a través del Juicio de Desahucio la acción de desocupación, así como, solicitar se decrete el embargo provisional de bienes para garantizar el pago de las rentas, pero además, a nuestro juicio consideramos que es totalmente procedente que se obtenga también el cobro de las rentas con el remate de los bienes afectados en razón de los fundamentos que a continuación se expondrán:

En primer lugar, aun cuando se haya obtenido la desocupación voluntaria o forzosa (lanzamiento) siguen subsistentes otros efectos jurídicos, en cuanto al arrendador y en cuanto al arrendatario.

**ARRENDADOR:**

a) En caso de haber desocupado el inquilino o habersele lanzado sin haber pagado, las rentas adeudadas, tiene el derecho de cobrarlas al fiador.

b) En caso de haberle embargado bienes al inquilino, en la diligencia de requerimiento o en el lanzamiento, tiene derecho a pedir el trance y remate de lo embargado (artículo 498 párrafo primero del C.P.C.D.F.).

**ARRENDATARIO:**

a) En caso de haber pagado las rentas se extingue la obligación de pagarlas, en caso contrario queda subsistente.

b) En el supuesto, de que haya sido embargado en la diligen-

cia de requerimiento o en el lanzamiento, tiene el derecho de recuperar sus bienes antes del remate que se celebre en el desahucio, siempre y cuando, pague las rentas adeudadas y las costas causadas durante la tramitación del juicio (artículo 498 segundo párrafo C.P.C.D.F.).

De los efectos anteriores, podemos observar que en relación al pago de las rentas se presentan dos momentos:

Primero.- Cuando el pago de las pensiones reclamadas se justifique ya sea exhibiendo su importe o con recibos firmados por el arrendador o por escritos de depósito de rentas ante la Oficina Central de Consignaciones hasta antes de sentencia firme, en tal caso, se concluirá con el procedimiento por haberse extinguido la causa que dió origen al fallo y por tal debe levantarse el embargo trabado. Es decir, que el juez sólo está facultado para dar por terminado el procedimiento cuando el inquilino acredite el pago de las rentas adeudadas durante los efectos de la providencia inicial de lanzamiento a que se refiere el artículo 490 del Código Adjetivo vigente.

Segundo.- Si el pago de las rentas se acredita después de haber cesado el alcance de la providencia inicial de lanzamiento y una vez ejecutoriada la sentencia, a nuestro juicio no debiera concluir el procedimiento de desocupación con el lanzamiento, si no que debe resolverse sobre el embargo precautorio que hubiere

quedado trabado en autos. Por que en estas condiciones, cubrir \_ lo adeudado no puede tener como consecuencia evitar la ejecu--- ción de la sentencia y dar por terminado el procedimiento, sino\_ que sólo tendrá por efecto, liberar al inquilino de su obliga--- ción de pago e impedir el remate de los bienes o derechos que se hubieren embargado.

Lo enunciado anteriormente, se pronuncia atendiendo a lo que establece el segundo párrafo del artículo 498 de la Ley Procesal que a la letra dice: "... El inquilino podrá antes del remate \_ que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cu--- briendo las pensiones que adeude", en dicho precepto claramente\_ se observa como la misma ley esta facultando la procedencia o ce lebración de los remates en el propio Juicio Especial de Desahu- cio, lo que nos lleva a deducir que una vez decretado el fin es- pecífico de este juicio que es el de desocupación del inmueble\_ por haberse probado la falta de pago de rentas, además, en la \_ vía de apremio es lógico obtener el cobro de las rentas adeuda-- das sacando a pública subasta los bienes embargados, pues el pre- cepto citado al aducir que el inquilino se libraré de su obliga- ción al cubrir las pensiones adeudadas se refiere a la de pago\_ más no a la de desocupación.

En relación al cuestionamiento aludido, Carlos Arellano Gar- cía señala: "Frecuentemente se ha pensado que el Juicio Espe---

cial de Desahucio sólo tiene por objeto la desocupación de la lo calidad arrendada y no el pago de las rentas adeudadas. Esto no es así, si hay embargo de bienes, no será necesario promover posteriormente un juicio de pago de pesos, ya que pueden rematarse los bienes embargados en el juicio de desahucio, tal y como se desprende del segundo párrafo del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles". (52)

Asímismo, la reforma procesal contenida en el decreto de 26 de febrero de 1973 y entrada en vigor el día 14 de marzo siguiente, adicionó en razón al principio de economía procesal el segundo párrafo del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, siendo la iniciativa de ley la siguiente:

" H. Asamblea:

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 71-II Constitucional y 55-II del Reglamento de Gobierno del Congreso, vengo a someter a esta Asamblea la siguiente Iniciativa de Reforma al artículo 498 C.P.C.

CONSIDERANDO:

UNICO.- Que de conformidad con el texto vigente del artículo 498, se priva a los inquilinos, a quienes se les embarguen bienes en los juicios sumarios de desahucio, del derecho que puedan librarse de sus obligaciones, cubriendo las pensiones que adeude

---

(52) Arellano García, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. México, Ed. Porrúa, S.A., 1987, p. 54.

y salvando así sus bienes, es necesario adicionar dicho precepto a fin de que se establezca tal oportunidad a los arrendatarios, que podrán ejercitar hasta antes del remate que se lleve a cabo en el sumario de desahucio de bienes que se le embarguen, evitando así que los arrendadores, con el solo embargo que hagan, se cubran de las prestaciones que se les adeuden, SIN QUE TENGAN OPORTUNIDAD LOS INQUILINOS, COMO HE DICHO DE QUE PUEDAN SALVAR SUS BIENES, ANTES DE SER REMATADOS, pagando las pensiones que adeuden antes de la licitación, de todo lo cual carecen actualmente los arrendatarios conforme al texto vigente del 498 de la Ley adjetiva civil.

Artículo UNICO.- Se adiciona al artículo 498 como sigue: Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las prestaciones 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, liberarse de su obligación y salvar sus bienes, cubriendo las pensiones que adeude.

ATENTAMENTE.

SALA DE SESIONES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNION, MEXICO, D.F., a 25 de OCTUBRE DE 1972".

Con esta reforma, se confirma la eficacia que deben tener los embargos practicados en el Juicio Especial de Desahucio, en razón de que en forma expresa se contempla la procedibilidad del remate dentro del propio juicio al decirnos que lo que se pretende es conseguir que el pago de las rentas sea cubierto en efectivo por el arrendatario y no obtener dicho cobro rematando sus bienes y de ese modo el inquilino tiene la oportunidad de salvar sus bienes de la venta pública.

Es de observarse que el planteamiento aludido ha sido corroborado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación al susten-

tar lo siguiente:

"DESAHUCIO, EL PAGO DE LAS RENTAS NO IMPIDE LA EJECUCION DE LA SENTENCIA EN EL.-  
La correcta interpretación del artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que resulta de la apreciación cuidadosa de su contenido con relación a las demás disposiciones por las que se rige el Juicio Especial de Desahucio y su antecedente legislativo nacional inmediato, revela que la facultad conferida al juzgador para declarar insubsistente el apercibimiento de lanzamiento y dar por concluido el procedimiento cuando el inquilino exhiba el recibo o el importe de la renta adeudada, sólo se refiere precisamente a la providencia de lanzamiento y se decreta en el auto inicial, con la que se apercibe a la parte demandada en la primera diligencia, regulada en el artículo 490 del ordenamiento procesal invocado, pero no a la diligencia de lanzamiento que el juez ordena en ejecución de la sentencia ejecutoriada de desahucio por la que se resolvió la controversia de modo que si la exhibición indicada se hace cuando ya han cesado los efectos de la providencia inicial de lanzamiento, ante la existencia de una sentencia ejecutoriada de desahucio en cuyo cumplimiento se ordenó la desocupación, el acto del inquilino no puede tener como consecuencia legal la de evitar la ejecución de la sentencia y dar por terminado el procedimiento, sino que sólo tendrá como efecto, en todo caso, liberar al consignante de su obligación de pago e impedir el remate de los bienes o derechos que se hubie-

ren embargado, atento a lo dispuesto en el artículo 498 del Código Adjetivo mencionado. Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito.

Amparo en Revisión 919/88 Gonzalo Rodriguez Cacho. 6 de oct. de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo Gonzalez. Secretario Ricardo Romero Vazquez. Amparo Directo 1824/90. Regeneración de Aceites, S.A. de C.V. (53)

En segundo lugar, una vez que los bienes embargados quedan sujetos a la jurisdicción del juez que ordenó el embargo, lo más lógico, es que él mismo, siga conociendo del asunto hasta llegar a su ejecución, ya que al decretar el embargo lo hace pensando en la venta inmediata de esos bienes afectados, debido a que él, realiza una actividad sustitutiva de la del responsable ejecutado para vender los bienes del inquilino aun en contra de su voluntad.

En tercer término, por la propia naturaleza sumaria del juicio en referencia, su tramitación debe ser pronta y expédita, a

fin de que el dueño pueda disponer en un tiempo breve de su propiedad y ser resarcido de los perjuicios causados en su patrimonio por el uso y disfrute del bien arrendado; así como, que el inquilino no disfrute por más tiempo de una cosa a la que no tiene derecho, en virtud de su incumplimiento.

Finalmente, ha de atenderse al principio de economía procesal, según el cual todo proceso a de desarrollarse con la mayor economía de tiempo, de energías y de costo; y conforme al principio de eficacia procesal, por el cual, el actor realiza plenamente sus derechos, siendo así, que de un modo especial, ha de procurarse evitar la pérdida de tiempo y costo que implica la procedencia de otro juicio.

En este orden de ideas, insistimos en que el Juicio Especial de Desahucio, debe dársele un enfoque más acorde con la realidad imperante en nuestro país, dando eficacia al procedimiento para que de ese modo una vez consumada la desocupación, se obtenga también, el pago de las rentas que se adeuden, a través del remate de los bienes trabados, porque al no cubrirse el importe de las rentas reclamadas, se esta causando un grave detrimento en el patrimonio del arrendador, por tanto, es justo que se requiera prontitud, a fin de que el arrendador recupere en breve tiempo su propiedad y le sea retribuido el menoscabo sufrido en su patrimonio con el pago de las rentas adeudadas.

De este modo, concluimos el presente trabajo, esperando que sea considerada la procedibilidad de los remates dentro del propio Juicio Especial de Desahucio, atendiendo al sentido del legislador; a la aplicación de la justicia pronta y expédita y en razón al principio de economía procesal, así como al de eficacia procesal.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL Y PAGO DE RENTAS.- De acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, debe ejercitarse en la misma demanda, todas las acciones que tuviere el actor, con excepción de las que sean contradictorias, y no puede considerarse que lo son las acciones de rescisión de contrato de arrendamiento y de pago de rentas, puesto que aun ejercitando la primera, se tiene derecho al pago de las rentas insolutas, hasta la desocupación.- Lecón López Jorge, pág. 541. Tomo XCVII. (54)

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL, Y PAGO DE RENTAS.- Si la parte actora demandó la rescisión y el pago de las prestaciones que le son debidas en virtud del mismo contrato, o sea las mensualidades atrasadas y las que han de vencerse hasta la entrega del inmueble, lo que se solicita como efecto necesario de la declaratoria de la rescisión, no puede sostenerse que se está en presencia de una demanda en la que se acumulan acciones contradictorias.- Campusano de Bañales Estela, pág. 1782, Tomo CXXI. (55)

---

(54) Bazarte Cardan, Willebaldo. Leyes Sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. México, Ediciones Botas, 1965, p.677.

(55) Ibidem, p. 679.

ARRENDAMIENTO, LAS ACCIONES DE RESCISIÓN DEL CONTRATO Y PAGO DE RENTAS, NO SON CONTRADICTORIAS.- No puede decirse que la rescisión del contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando.- Amparo directo O. 4186/54 Lilia Yópez de Zybin. (56)

ARRENDAMIENTO, LAS ACCIONES DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE PAGO DE RENTAS NO SON CONTRADICTORIAS.- Las acciones de rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas no son contradictorias, pues la última se funda en el contrato y es precisamente la falta de pago de las pensiones fijadas como renta, lo que origina la causa de rescisión por incumplimiento de dicho contrato.- Blanco Carlos, pág. 2780.- Tomo LXXXVII. (57)

---

(56) Ibidem, p. 669.

(57) Ibidem, p. 675.

ARRENDAMIENTO, RESCISION Y PAGO DE RENTAS, NO SON ACCIONES CONTRADICTORIAS .- Desde el punto de vista del derecho, sólo se da el concepto de acciones contradictorias cuando se trata de dos de ellas, cuyo resultado no pueda obtenerse conjuntamente porque se rechacen, lo que no ocurre cuando no se demanda el cumplimiento de un contrato de arrendamiento, sino la rescisión y el pago de rentas insolutas y de las que se causen hasta la desocupación del inmueble arrendado, ya que son acciones compaginas, y por tanto no existe contradicción jurídica.- Mena Flores Manuel, pág 1911.- Tomo CXXI. (58)

ARRENDAMIENTO, EL PAGO DE RENTAS NO EXTINGUE LA ACCION DE RESCISION DEL CONTRATO DE.- Si bien es verdad que el pago de rentas extingue la acción de desahucio, tal pago es ineficaz para exigir la acción de rescisión por falta de pago oportuno de una prestación convenida pues el objeto del juicio de desahucio es obtener el pago o la desocupación, en tanto que la acción rescisoria tiene por fin la terminación del contrato como consecuencia jurídica derivada del incumplimiento.- Amparo directo 74-11/58,- Remigio Franco Amez.- Fallado el 29 de junio de 1960. (59)

---

(58) Ibidem, p. 669.

(59) Ibidem, p. 675.

INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE A---  
RRENDAMIENTO.- No solo da lugar a la ag  
ción para exigir el pago de las rentas,  
insolutas, más los daños y perjuicios,  
sino también a la acción rescisoria.-  
Peña José, pág. 1176.- Tomo LV, (60)

---

(60) Ibidem, p. 670.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- A través del Juicio Especial de Desahucio, el arrendador puede obtener la restitución de su inmueble arrendado por la falta de pago de dos o más meses de renta.

SEGUNDA.- La propia naturaleza sumaria del Juicio de Desahucio permite que el arrendador pueda obtener, además de la desocupación el cobro de las rentas.

TERCERA.- Dentro del análisis del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles, se desprende que está previsto el remate de los bienes embargados, dentro del propio Juicio Especial de Desahucio, por ello, el lanzamiento no debe ser el acto con el que se concluya el procedimiento.

CUARTA.- El verdadero sentido del legislador al crear el segundo párrafo del artículo 498 fue conseguir que el pago de las rentas se cubriera en efectivo por el arrendatario y así, darle la oportunidad de salvar sus bienes de la venta pública.

QUINTA.- La facultad conferida al juez para dar por terminado el Juicio Especial de Desahucio con el pago de las rentas, sólo se refiere a la providencia de lanzamiento, más no a la diligencia de lanzamiento.

SEXTA.- Lo más lógico, es que el mismo juez que decretó el embargo de bienes dentro del Juicio Especial de Desahucio, también conozca de su ejecución.

SEPTIMA.- Apegándonos a los principios de economía y eficacia procesal y a la aplicación de la justicia pronta y expedita debe evitarse la tramitación de otro juicio para obtener el cobro de las rentas.

## BIBLIOGRAFIA

### LIBROS

- ALSINA, Hugo. Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo V y VI. 2 ed. Buenos Aires, Ed. Soc. Anon. Editores, 1962. 603 p.
- ARELLANO GARCIA, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. 6 ed. México, Ed. Porrúa, S.A., 1989. 459 p.
- \_\_\_\_\_. Procedimientos Civiles Especiales. México, Ed. Porrúa, S.A., 1987. 448 p.
- BAZARTE CERDAN, Willebaldo. Leves sobre arrendamiento para el Distrito Federal. 3 ed. México, Ed. Botas, 1965. 923 p.
- BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 8 ed. México, Ed. Porrúa, S.A., 1980. 708 p.
- CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo II. Buenos Aires, Ed. Bibliográfica Omeba, 1962. 785 p.
- CARRERAS, Jorge. El Embargo de Bienes. Barcelona, Ed. José Ma. Bosch, 1957. 573 p.
- CASTRO Y FERRANDIZ, L. Prieto. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Madrid, Ed. Tecnos, 1973. 235 p.
- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. Compendio teórico-práctico de Derecho Procesal Civil. México, Ed. Porrúa, S.A., 1977. 473 p.
- ESCRICHE, Don Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo I. México, Cardenas Editor y Distribuidor, 1979. 934 p.
- GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. México, UNAM 1987. 270 p.
- IGLESIAS, Juan. Instituciones de Derecho Privado. 6 ed. Barcelona España, Ed. Ariel, 1972. 480 p.

- MANRESA Y NAVARRO, José María. Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada. Tomo III. Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1857. 780 p.
- MARGADANT S., Guillermo F. El Derecho Privado Romano. 14 ed. México, Ed. Esfinge, 1986. 509 p.
- OBREGON HEREDIA, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Comentado y Concordado, Jurisprudencias, Tesis y Doctrina. 4 ed. México, Ed. Porrúa, S.A., -- 1987. 366 p.
- OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. 2 ed. México, Ed. Harla, 1985. 394 p.
- PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. 13 ed. México, Ed. Porrúa, S.A., 1979. 699 p.
- \_\_\_\_\_. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 4 ed. México Ed. Porrúa, S.A., 1963. 884 p.
- PEREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. México, Cardenas Editor y Distribuidor, 1976. 534 p.
- PINA, Rafael de y José Castillo Iarrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 2 ed. México, Ed. Porrúa, S.A., 1950. 570 p.
- PORTE PETIT, Eugene. Derecho Romano. 3 ed. México, Ed. Porrúa, S.A., 1986. 717 p.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. 5 ed México, Ed. Porrúa, S.A., 1985. 708 p.

## LEGISLACION

**Códigos Españoles. Libro I. El Fuero Real de España por el noble Rey Don Alfonso IX. Madrid, Imprenta de la publicidad, 1982.**

**Código de Napoleón. Tomo I, Colección de Códigos Europeos Concordados y Anotados Publicados por D. Alberto Aguilera y Velasco, Madrid, 1975.**

**Código de las Siete Partidas. Tomo III. Madrid, Cardenas Editor y Distribuidor, 1807.**

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1872. México, Imprenta del Gobierno en Palacio, 1872.**

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1890. México, Francisco Díaz de León editor, 1890.**

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1889. México, Francisco Díaz de León editor, 1889.**