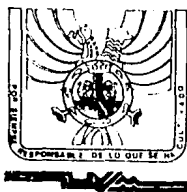


881309



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

16
2oj.

PLANTEL LOMAS VERDES
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
NUMERO DE INCORPORACION 8813-09

"ANALISIS DEL PROCESO JURIDICO DEL
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL
ESTADO DE MEXICO"

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE ALFONSO MAYA FONS

DIRECTOR DE LA TESIS: LICENCIADO JUAN ARTURO GALARZA
REVISOR DE LA TESIS: LICENCIADO JAIME RAMIREZ ELIZALDE

NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO

1982

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 G E N E R A L .

	PAG.
INTRODUCCION.	1.
CAPITULO PRIMERO.	
ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESAHUCIO.	3.
1.- ROMA.	3.
a).- LEGIS ACTIONE.	4.
b).- SISTEMA FORMULARIO.	6.
c).- PERIODO EXTRAORDINARIO.	8.
2.- ESPAÑA.	9.
a).- FUERO JUZGO.	10.
b).- LEYE DE LAS SIETE PARTIDAS.	11.
c).- LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 1885.	12.
3.- FRANCIA.	13.
a).- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.	13.
b).- CODIGO NAPOLEONICO.	13.
4.- MEXICO.	14.
a).- EPOCA PREHISPANICA.	14.
b).- ETAPA COLONIAL.	14.
c).- ETAPA INDEPENDIENTE.	15.
d).- MEXICO CONTEMPORANEO.	16.
5.- DIVERSAS CODIFICACIONES.	17.
a).- CODIGO CIVIL DE 1870.	17.
b).- EL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL CODIGO PROCESAL DE 1884.	18.

	PAG.
CAPITULO SEGUNDO.	
BASES JURIDICAS Y SU CONCEPTUALIZACION.	22.
1.- ACTO JURIDICO.	23.
a).- CONCEPTO.	25.
b).- ACTOS JURIDICOS QUE CREAN OBLIGACIONES.	26.
2.- OBLIGACION.	28.
a).- CONCEPTO.	28.
b).- ELEMENTOS DE LA OBLIGACION.	29.
c).- CLASIFICACION.	29.
3.- EL CONTRATO.	31.
a).- CONCEPTO.	31.
b).- ELEMENTOS ESCENCIALES Y DE VALIDEZ.	32.
c).- CLASIFICACION.	33.
4.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	36.
a).- CONCEPTO.	37.
b).- CLASIFICACION.	38.
c).- ELEMENTOS ESCENCIALES Y DE VALIDEZ.	39.
d).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.	40.
e).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.	40.
f).- MODOS DE TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	41.
CAPITULO TERCERO.	
PROCESO JURIDICO DE LA VIA ESPECIAL DE DESAHUCIO.	43.

	PAG.
1.- ASPECTOS GENERALES.	43.
a).- EL JUICIO DE DESAHUCIO Y SU ESPECIALIDAD.	44.
b).- ESTRUCTURA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	48.
c).- REQUICITOS DE PROCEDIBILIDAD DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	49.
d).- DOCUMENTOS BASE PARA INTERPONER EL JUICIO DE DESAHUCIO.	49.
2.- FASES DEL PROCESO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	50.
a).- PRESENTACION DE LA DEMANDA.	50.
b).- CONTESTACION DE LA DEMANDA.	51.
c).- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.	51.
d).- SENTENCIA.	52.
e).- LANZAMIENTO.	56.
f).- LA REBELDIA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	57.
CAPITULO CUARTO.	
EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	58.
1.- ASPECTOS GENERALES.	58.
a).- CONCEPTO DE EMBARGO.	58.
b).- EMBARGO, REENCION DE BIENES Y SEQUESTRO.	58.
c).- FINALIDAD DEL EMBARGO.	60.
d).- REQUICITOS DE PROCEDIBILIDAD DEL EMBARGO.	61.

	PAG.
2.- EL JUICIO DE DESAHUCIO Y EL EMBARGO.	64.
a).- ¿QUIEN DECRETA EL EMBARGO Y EN BASE A QUE?.	64.
b).- LA DILIGENCIA DEL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	65.
c).- PARTES QUE INTERVIENEN EN EL EMBARGO.	68.
d).- LA FIJACION DE LA FIANZA.	68.
e).- LOS DEPOSITARIOS Y SUS RESPONSABILIDADES.	69.
f).- DEFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	69.

CAPITULO QUINTO.

ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL ESTADO DE MEXICO Y EL DISTRITO FEDERAL.	72.
--	-----

CONCLUSIONES.	75.
---------------	-----

BIBLIOGRAFIA.	81.
---------------	-----

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

En el presente trabajo, se pretende establecer un desarrollo de todo el proceso de la Via Especial de Desahucio, analizando sus bases jurídicas, así como sus antecedentes históricos más remotos, procurando y cuidando -- ser claro en el desglose cronológico, para destacar con claridad los puntos más sobresalientes en la historia del Derecho relacionado al tema que nos ocupa.

Posteriormente, como lo dice el título de este -- trabajo, se procederá a un análisis minucioso de las bases jurídicas del Derecho, pero principalmente al desarrollo del proceso del Juicio de Desahucio, para el caso específico de la legislación adjetiva y sustantiva del Estado de México, resaltando en su momento oportuno todas las circunstancias que a mi criterio necesitan ciertas modificaciones e innovaciones, que son la inspiración de este -- trabajo; todo esto se incrementa al encontrar en la legislación mexicana un riquísimo grupo de disposiciones jurídicas que norman el procedimiento del Juicio de Desahucio.

Además de lo anterior, es importante manifestar -- como necesidad propia, el poder establecer los conocimientos obtenidos en la carrera de Derecho, interrelacionando los con la escasa práctica litigiosa personal, que dan como resultado establecerse en una realidad que en muchos -- casos es diversa a la ideología adoptada en el aula, dando consecuentemente una gran diversidad de incognitas, -- que se desarrollan en este trabajo.

Cabe destacar que el presente trabajo, no está -- realizado para criticar por el simple hecho de criticar, -- sino como ya mencione, está basado en un análisis detalla

do y bien fundamentado para poder esclarecer, resaltar las deficiencias y omisiones que se presentan en el Juicio en cuestión, para finalmente dictar claramente mi hipótesis.

CAPITULO PRIMERO.- ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESAHUCIO.

A lo largo del devenir histórico, se marca una etapa muy importante con la aparición del hombre, pero el momento culminante se dá, cuando se encuentra un hombre frente a otro u otros más, es decir, cuando el hombre se empieza a relacionar formando un grupo social o comunidad presentandose con esta comunicación una serie de conflictos y necesidades sociales, que incrementaban en número a razón del crecimiento de su sociedad, necesitando inevitablemente resolverlos, surgiendo desde sus momentos primeros formas simples y bruscas de resolución para sus necesidades o conflictos; consecuentemente surge el derecho, con el objetivo principal de hacer posible y regular la vida del hombre en sociedad.

En un principio el Derecho era consuetudinario ya que las comunidades primitivas se encontraban reguladas básicamente por normas o costumbres de indole religioso, así como de la forma de vivir del respectivo lugar, resultando paulativamente que el procedimiento se fíncara sobre un aspecto eminentemente formal. Remontandonos a las primeras formas de dar solución a ciertos conflictos, encontramos a la muy conocida "Ley del Talión", complementada con la frase "ojo por ojo, diente por diente", teniendo una forma de resolución individual sin la mediación o intervención de otra persona, pero esta ley se fue limitando y desapareciendo para dar lugar a una composición, a el Arbitraje y por consecuencia al proceso como una figura bien desarrollada.

1.- ROMA.

Nos encontramos aquí por primera vez el principio

de que ninguna persona debe hacerse justicia por si mismo, siendo esto la base de un procedimiento, aunque muy primitivo, pero cubria las necesidades de ese tiempo y de ese Derecho, como era el procedimiento de las Legis Actines.- Posteriormente los Romanos no sólo desarrollaron el Derecho Civil, sino todo un orden jurídico procedimental, por tener una estupenda capacidad de una institución jurídica, en la misma proporción que los griegos para la filosofía.

El Emperador Augusto sancionaba por su propia mano a las personas que incurrian en alguna injusticia, - - mientras que el Emperador Marco Aurelio añadía a la sanción penal una de tipo civil, la pérdida del derecho cuya eficacia alguien hubiere tratado de imponer violentamente. (1).

Roma, posteriormente sobrepasará aspectos primarios como la citada ley del talión, estableciendo una estructura lógica-jurídica, determinando un desarrollo más acorde del derecho; así de esta manera el derecho romano proporciona básicamente tres fases en el sistema procesal romano: La Legis Actione, El Proceso Formulario y - El Proceso Extraordinario, las que corresponden a necesidades de carácter histórico y de evolución jurídica procesal.

a).- LEGIS ACTIONE.

Esta fase constituye el principio de un procedimiento previamente elaborado, ya que son simples declaraciones solemnes, acompañadas de gestos y rituales que el particular pronunciaba generalmente ante el Magistrado, - con el objetivo o fin de proclamar un derecho establecido.

(1).- Margadant, Floris S. Guillermo. "Derecho Romano". Ed. Esfinge. México, 1960. Pag. 138 y 139.

Estas acciones de ley fueron cinco primordialmente:

- La Acción Sacramenti;
- La Judicis Postulatio;
- La Condictio;
- La Maneus Injectio;
- La Dignoris Capio.

Las tres primeras eran llamadas "Acciones Declarativas", por que con ellas el reclamante hacia que se reconociera su derecho.

Por otro lado las otras dos, no eran acciones judiciales, sino procedimientos ejecutivos para hacer efectiva una sentencia, resolución o una confesión judicial - de una deuda, osea de ejecución. (2).

La Legis Actione en su desarrollo procedimental - se vé dividido en dos etapas; la primera ante un Magistrado, la cual concluye con la "Litis Contestatio" o Contestación; la segunda fase se desarrolla ante el Juez, finalizando su intervención de éste al dictar sentencia.

En la primera etapa ante el Magistrado (in-iure), las partes pronunciaban palabras, hacian pantomimas como lo establecia la ley, tratando de no variar los hechos absolutamente nada. El Magistrado por su parte, no era el que juzgaba, sino función era dar una especie de autenticidad a los actos de las partes, pero con más detenimiento a los correspondientes a los de la parte actora. El Actor es el que ejercita la acción correspondiente a su derecho, cumpliendo con la Legis Actio, misma que no se pue

(2).- Morales, José Ignacio. "Derecho Romano".
Ed. Porrúa. México, 1972. Pag. 454.

de hacer ni cumplir más de una vez con respecto de un mismo derecho.

Al terminar esta primera fase, las partes se dirigen hacia los presentes diciendoles: "Testes estote lictis", (Sed testigos de juicio), a fin de que el juez posteriormente aclarara cualquier duda que se presentara con los testigos, y así, posteriormente se dictara sentencia, que por lo regular era una pena pecuniaria.

b).- SISTEMA FORMULARIO.

Este sistema se basa principalmente en una formula, y esta constituye un supuesto juicio mediante el cual el Magistrado señala lo que al Juez corresponderá decir.-(3).

Dentro de las relaciones jurídicas de los romanos la formula viene a ser mas que un elemento accidental, ya que implica el Desideratum del negocio jurídico y por eso la formula reviste en el procedimiento una importancia capital; dicho sistema se basa en un proceso de indole particular, no público ya que se restringía al estado la aplicación de su imperio.

El procedimiento en el sistema formulario se encontraba dividido en dos instancias: La primera era la denominada In Iure, desarrollada ante el Magistrado, y la segunda era el In Iudicio llevada a cabo frente a un Juez. Aquí la sentencia es la opinión de un arbitro designado por la autoridad, en que se contiene la condena o la absolución del demandado en sentido pecuniario o monetario.(4).

(3).- Morales, José Ignacio. Obra Citada. Pag. 481.

(4).- Margadant, Floris S. Guillermo. Obra Citada. Pag. 141.

En relación al anterior sistema, el Sistema Formulario se caracteriza y se diferencia por la sustitución de las solemnidades orales con las que se realizaba la Litis Contestatio, por la redacción de una fórmula escrita, donde se resumían los términos de la controversia y se daba la designación del Juez, así mismo se le daban instrucciones para que una vez que este Juez analizara los alegatos y valorizara las pruebas procediera a dictar una sentencia en relación al asunto en cuestión. La imposibilidad de aplicar el sistema de la Legis Actione a los asuntos que se suscitaban entre peregrinos, o entre estos y los ciudadanos romanos dieron origen a este sistema -- formulario.

La citada fórmula contaba con cinco partes principales y cuatro accesorias:

- Siendo las primeras, La Institutio Iudicis, que es donde se hacía la designación del Juez que conocía de el asunto; La Demonstratio, en la que se indicaba al Juez el objeto del Iudicium, es decir, de la cosa de que se trataba; El Intentio que era la parte de la fórmula en la cual el actor indica su pretensión; La Adiudicatio, que es la parte que le confería al Juez el poder de transferir la propiedad a una de las partes; y la condemnatio que es la parte de la fórmula por medio de la cual se daba la facultad al juez de condenar o absolver a las partes.

- Las partes accesorias se añaden a la solicitud de los litigantes, siendo Exceptiones que son ciertas exclusiones que suelen oponerse a la acción para desvirtuarlas; Las Replicationes, que son exceptiones provenientes del actor y que son necesarias para desvirtuar -

las excepciones; Las Duplicaciones, que eran las respuesta de la replicatio en interes al demandado; oponiendose a esta las Triplicatio; y así se iban multiplicando los nombres y las proescripciones que son las partes que se escribían a la cabeza de la formula, precedían y reemplazaban en ciertas ocasiones a la Demonstratio. Estas partes accesorias se añadan a la formula en unos casos al interes del demandado y en otros casos al interes del actor.

c).- PERIODO EXTRAORDINARIO.

Este período constituye la etapa última del proceso civil romano, en el que se dá al procedimiento un matiz de interes público, que aún se mantiene en nuestros tiempos, y por que ya no se deja al arbitrio de los particulares la función jurisdiccional, ya que en este período la notificación y la sentencia son actos de autoridad; así tambien se funde en una sola persona la facultad jurisdiccional y el Juez sólo no dirige el proceso sino que directamente interviene con las personas, dá audiencia a las partes, investiga los hechos, valora las pruebas y dicta sentencia.(5).

En este procedimiento encontramos el sistema más evolucionado que conoció Roma, ya que tuvo el aspecto o característica de ser monofásico, es decir, unistancial, tambien encontramos que a la sentencia se le dá carácter de un acto de autoridad y que tambien puede tener la condena del actor.

En este sistema se desarrollan una serie de recursos y sobre todo la apelación cobra vigor con su perfeccionamiento, por la existencia de autoridades judiciales -

de mayor jerarquía. (6).

En este sistema se desarrollan una serie de bases de una vía más acorde con la Teoría General del Proceso - que incluso ha llegado hasta nuestros días, siendo éste el antecedente más remoto del Derecho Procesal Mexicano.- Es de destacarse que este período se diferencia de los demás en los que imperaba la oralidad, ya que en este período se va inyectando paulativamente la escritura, como es el caso de que se levantaban actas de las secciones y que la misma demanda se redactaba por escrito.

2.- ESPAÑA.

El Derecho, propiamente el procesal, surge en España desde la época de la dominación romana, determinando su característica en la edad media con la conclusión del coloniaje. El Derecho en España se cimenta principalmente en tres fuentes:

- La primera se encuentra fincada en el Derecho Romano, ya que era tradición en esta región que cuando se consolidaba la ocupación de una región, hacían extensiva a ella el derecho del pueblo conquistador; para esto el Senado mediante la ley provinciae daba autonomía a los pueblos que se sometían de buen modo.

- La fuente segunda, es el Derecho Canónico, influyendo determinadamente en la conformación del Derecho Peninsular, Al consolidarse la iglesia católica en España el Derecho Canónico tuvo vigencia, puesto que las disposiciones encaminadas a regular y dirigir la vida clerical llegaron a preponderar en la vida civil y las situaciones procesales de los Españoles.

- Por último, la tercera fuente la encontramos en el Derecho Visigodo, ya que la invasión de los barbaros - trajo a España elementos nuevos a su legislación, los que inicialmente chocaron pero despues se confundieron con el Derecho Romano Canónico, como lo fueron los siguientes:

a).- EL FUERO JUZGO.

"Es el primer Código Nacional que ha servido de base a la legislación de España y México, (Forum jodicium o Code Visigo Thorum)", (7). Tiene su antecedente en la ley romana Visigothorum según lo establece Gonzalez Fernández del León, diciendo que el Fuero Juzgo o Libro de los Jueces es el antecedente inmediato de la ley romana - Visigothorum o Código de Alarico, llamado tambien Breviario de Aniano o Ley de Tolosa. (8).

En este Código encontramos el establecimiento de un procedimiento entablado a instancia del demandante, el cual exigia la citación del demandado por medio de un enviado del Juez, que le ofrecia al reo o demandado la Carta o el Sello, donde se daba a conocer el motivo de la notificación, para que posteriormente se diera contestación a la demanda, y una vez hecho esto, las partes ofrecian sus pruebas, que se reducian a testigos o documentos; - cuando no concordaban aquellos con éstos, tenian valor probatorio mayor los documentos, y si por medio de las pruebas el Juez no podía averiguar la verdad, el demandado quedaba absuelto, en función y aplicación del princi-

(7).- Fernández del León, Gonzalo. "Diccionario de Derecho Romano".

Ed. Sea. Buenos Aires. México 1962. Pag. 396.

(8).- Garcia Pelayo y Gross, Ramón. "Enciclopedia Metódica". Ediciones Larousse. México, 1982. Pag. 234.

pio INDIVIDUO PRO REO, prestando juramento en contra de las reclamaciones, y entonces el reclamante debía de pagar la suma equivalente a cinco sueldos de ese tiempo.(9).

b).- LEY DE LAS SIETE PARTIDAS.

Esta gran obra legislativa del Código de las Siete Partidas, se compuso entre los años de 1256 y 1263, en su redacción intervinieron varios juristas, entre los cuales esta el maestro Italiano Jacobo, y los españoles - Fernando Martinez de Zamora y el maestro Roldan.

Son el resultado del florecimiento de los estudios del Derecho Romano, a través de los glosadores italianos y españoles, llamada también EL SEPTENARIO, LIBRO DE POSTURAS Y LIBRO DE LAS LEYES, estableciéndose un análisis profundo del mundo jurídico.

El Rey Fernando III, propuso formar un cuerpo de leyes, nombrando para ello un cuerpo de sabios, que empezaron a formar un libro que se llamaba Septenario, al no terminarse la obra iniciada, se la encargó a su hijo Alfonso X El Sabio, la continuación de esta empresa.

Se trata de una extensa enciclopedia jurídica, pues no sólo contiene normas, sino también sus fundamentos y razón, alternando su enunciado con preceptos políticos y morales de gran interés.

La Partida proviene sobre todo del Derecho Romano y del Derecho Canónico, a través de los glosadores, sin prescindir por ello del Derecho Castellano.

(9).- Becerra Bautizta, José. "EL proceso Civil en México". Ed. Porrúa. México, 1974. Pag. 246.

Por su belleza literaria y su profundidad los textos alfonsinos alcanzaron gran renombre, y traducidos a otros idiomas influyeron en el desarrollo jurídico europeo. (10).

En la tercera partida se citan figuras procesales de importacia capital como antecedentes del Juicio Ordinario Civil, ya que se refiere en varios de sus títulos, a las partes, al emplazamiento, a las pruebas, a la sentencia, los recursos y los jueces. Las leyes de partidas se han conservado como parte fundamental del derecho positivo mexicano, aún después de entrar en vigor los códigos nacionales.

c).- LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 1855.

Se le considera como el más fecundo texto procesal que ha habido en el mundo, pues fue el cimiento de la legislación hispano-mexicana. Esta ley tuvo el merito de haber puesto fin al desorden procesal anterior y de haber tratado de difundir en un sólo cuerpo legal los preceptos diversos. (11).

Esta ley tiene un razgo medieval, por el hecho de que en tal ordenamiento se trato de reestablecer en toda su fuerza las reglas cardinales de los juicios consignados en las leyes españolas antiguas ya que no se introdujeron reformas aconsejadas por ciencias de la época.

(10).- Garcia Pelayo y Gross, Ramón. Obra Citada. Pag. 244.

(11).- Becerra Bautista, José. Obra Citada. Pag. 247.

3.- FRANCIA.

a).- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

En Francia se afianzo el poder real durante la edad moderna, y comenzo a sancionar las leyes generales de aplicaci3n territorial.

A mediados del siglo XVII, se impuso la tendencia de elaborar grandes ordenanzas para cada materia, y asf Luis XIV dict3 las relativas al procedimiento civil y criminal, al comercio, a la marina, a las aguas territoriales y los bosques (1667 a 1681). Las antiguas costumbres del norte del pa3s, fueron redactadas por escrito en cada provincia; estas obras hechas por peritos de derecho, permitieron comprobar la existencia de cierta uniformidad jurfdica entre todas las regiones, que fue elaborada y comentada cientificamente por Jean Dumat, (1625-1696) y Robert Pothier (1697-1772). Las obras de este 3ltimo jurista influyeron notablemente en la elaboraci3n del C3digo Civil o C3digo Napole3nico de 1804. En las regiones del sur de Francia continuo en vigor el Derecho Privado Romano, cuyo m3s notable comentarista habia sido Jaques Cujas. (12).

b).- CODIGO NAPOLEONICO.

En 1804, se di3 la aparici3n del C3digo Civil, -- es decir, El C3digo Napole3nico, que puso alto a la grandisparidad jurfdica imperante hasta el momento y ejerci3 una fuerza profunda y duradera en numerosos paises europeos y no europeos.

Este C3digo sirvio de gran base e inspiraci3n pa-

ra el proyecto del Código Civil en nuestro país, conferido en 1859 a manos de Justo Sierra, siendo el primer intento en verdad trascendental encaminado a lograr una legislación propia en materia civil con sentido moderno; pero este proyecto se concluyó en 1861, no llegó a convertirse en código, por que las circunstancias políticas y sociales del país no lo permitieron.

4.- MEXICO.

a).- EPOCA PREHISPANICA.

Los antiguos mexicanos entendían por administración de justicia el procedimiento que se iniciaba con la demanda que generaba la citación de la contraparte y cuyo juicio era oral. Se tenían como pruebas las de los testigos y la confesión, dictándose sentencia, la cual podía ser apelada. En los casos de deudas, el castigo o pena mayor era la de prisión, haciendo esto de manera pública mediante un pregonero y se realizaba por un ejecutor. (13).

La principal característica de este procedimiento era su rapidez, en base a su carencia de tecnicismos, por ser las defensas limitadas, las penas eran de mucha crueldad, por la desproporción que guardaban en relación con el hecho cometido o juzgado.

b).- ETAPA COLONIAL.

En esta época la legislación estaba formada por las leyes españolas vigentes en Nueva España, así como las dictadas en especial para las colonias de América y por las expedidas por éstas. (14).

(13).- Becerra Bautizta José. Obra Citada. Pág. 248.

(14).- Becerra Bautizta José. Obra Citada. Pág. 251.

Las Leyes de Indias, publicadas en virtud de la Real Cédula de Carlos II, disponía que en los territorios americanos sujetos a la soberanía española; se considerara a la legislación española como derecho supletorio de aquella con arreglo al orden de prelación por las Leyes de Toro. (15).

Dicha recopilación contiene algunas normas sobre procedimientos, recursos y ejecución de sentencias, pero como presentaba varias lagunas, fue necesario aplicar las leyes españolas.

En 1505, las Cortes sancionaron las leyes de Toro preparadas por el Doctor Juan López de Palacios Rubios, que contiene 83 disposiciones de Derecho Civil destinadas a aclarar, corregir o suplir los vacíos de la legislación existente y que reafirman además, el orden de la prelación de fuentes del Ordenamiento de Alcalá, que determinaba la prioridad del Derecho Real. Estas mismas leyes, así como las promulgadas anteriormente y que continuaban en vigencia, se reunieron luego de una nueva recopilación de las leyes de España que Felipe II publicó en 1567, reemplazó las Ordenanzas Reales de Castilla, pero no suprimió la vigencia supletoria de los Fueros y de las Partidas, y mostró la particularidad de que las sucesivas rendiciones se le fueron progresivamente incorporando las leyes modernas y en cuerpo aparte los autos acordados. (16).

c).- TAPA INDEPENDIENTE.

En el México independiente a pesar de la proclama

(15).- De Pina Vara, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Ed. Porrúa. México, 1986. Pag. 46.

(16).- García Pelayo y Gross, Ramón. Obra Citada. Pag. 245

ción de la libertad, no se legisló en materia procesal y por eso siguieron rigiendo las leyes Españolas, por lo -- la primera ley de procedimientos, expedida el 4 de Mayo de 1857, por el Presidente Comonfort, no fue aplicada por no constituir un Código completo. En el año de 1872 se redactó el primer código de procedimientos que tuvo verdadera eficacia aún cuando tuvo poca vigencia, ya que fue derogado por el código de 15 de Septiembre de 1880, inspirados ambos códigos en las leyes españolas.

El Código de 1872 marcó el momento de independencia legislativa, no por que fuera una producción original ni sin antecedentes, sino que aún considerandosele una -- adaptación de otras leyes, determinó ser la única fuente positiva del procedimiento civil mexicano. (17).

En 1884 se expidió a la par del Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y territorios Federales, ante la presencia de nuevas necesidades que obligan a mejorar la legislación procesal. ES PRECISAMENTE EN ESTE CODIGO DONDE SE EMPEZO A LEGISLAR SOBRE EL PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE DESAHUCIO; pero lo que fundamentalmente contribuyó a la elaboración de un nuevo código, fue la publicación del Código Civil de 1928, que determinó la elaboración del Código adjetivo vigente.

d).- EPOCA CONTEMPORANEA.

En 1932, se cristaliza una nueva legislación con caracter propio y definido, siendo la que con las modificaciones que en ella se han hecho, hasta ahora nos rige -- actualmente y de manera muy parecida, sin dejar de observar que ya viene resultando inausificante e impropia por --

la fenomenología social actual.

En 1948, se elaborizó un anteproyecto, para elaborar un nuevo código procesal, del cual nos interesa establecer la importancia fundamental de la diferenciación entre el sistema oral y el escrito, ya que nuestro sistema de derecho es mixto; pero aceptando que ambos sistemas tienen sus ventajas y limitaciones, destacamos que la adopción de uno y otro dependen de las circunstancias particulares del país para el que las legisla. En este anteproyecto se considera que los juicios ordinarios, sumarios y especiales, son predominantemente escritos, excepto lo que se refiere al desahogo de las pruebas en que es imprescindible las ventajas que aporta la mediación del Juez -- ofrece la oralidad.

5.- DIVERSAS CODIFICACIONES.

a).- CODIGO CIVIL DE 1870.

La legislación civil de corte eminentemente individualista y liberal surgida en aquel entonces, nos proporciona en su numeral 3068, como se concebía el contrato de arrendamiento: ". . . por lo que una persona cede al otro el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante cierto precio."(18); y el precio podía consistir en una cantidad de dinero o cualquier otra cosa equivalente siempre que fuera cierta o determinada, según nos lo establecía en numeral 3078.

El contrato debía otorgarse por escrito, cuando -

(18).- Dublan y Lozano. "Legislación mexicana, Código Civil, 1870-1871, Cámara de Diputados."

Decreto publicado el día trece de Diciembre de 1970.

el monto de la renta fuere superior a la cantidad de trescientos pesos anuales, y en caso contrario celebrarlo verbalmente. El arrendatario se obligaba, a satisfacer la renta en el plazo, tiempo y forma establecido, y a falta de convenio en el domicilio del inquilino; además el inquilino debía usar la cosa de acuerdo a lo convenido o conforme a su naturaleza. Se terminaba el arriendo, por expiración del plazo fijado en el contrato o por haberse satisfecho al objeto por el cual la cosa se arrendo, si el contrato se concertaba a plazo fijo, fenecía en el día prefijado, sin necesidad de previo desahucio.

b).- EL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL CODIGO PROCESAL DE 1884.

El juicio sumario de desocupación que correspondía de al desahucio actual, procedía en los siguiente casos:

- Por el término ya fenecido estipulado en el contrato;

- La demanda de desocupación fundada en la falta de pago de alguna de las mensualidades; y este caso se dividía a su vez en dos períodos:

1.- El de la providencia de lanzamiento;

2.- El del juicio propiamente dicho, que se habría de ajustar a las disposiciones propias de los juicios sumarios.

En la providencia de lanzamiento el actor se debía de presentar con el contrato de arrendamiento, cuando este fuera necesario conforme al código civil para la validez del contrato, o en casos diversos, justificando con documento o por medio de información de aquel o a quien se proponía demandar ocupaba la localidad en calidad de arrendatario.

daterio; el Juez dictaba auto mandando a requerir al arrendatario para que en el acto acreditara estar el corriente en el pago del arrendamiento, y de no hacerlo se le prevenía para que desocupara la localidad en el término de ocho días si la finca servía para casa-habitación, y quince días si estaba destinada a un giro comercial, mercantil o industrial, y de treinta días en el caso de ser rústico, con apercibimiento de lanzamiento a su costa en caso de no realizarlo.

En la providencia la única excepción admisible, era de pago y en el supuesto de que se opusieran otras, se admitían pero, sin perjuicio de que la providencia continuara, si dentro del término concedido para la desocupación el inquilino no pagaba o acreditaba el pago, se ejecutaba el lanzamiento sin más trámite, y aún sin que se hubiera pronunciado aún la sentencia y sin que se hubieran resuelto las excepciones interpuestas por el inquilino.

Procedimiento tan exigente y tan arbitrario como el anterior, resulta además, abiertamente contrario a los postulados del constituyente de 1917 y principalmente a los imperativos de los artículos 14 y 16 constitucionales.

Así es como el juicio de desahucio sigue conservando los linamientos esenciales y las características fundamentales de la antigua providencia, aunque con formas más liberales y más ajustadas a las disposiciones del orden constitucional, pero es tal la influencia de la legislación, que todavía en algunos casos se designa a los juicios de desahucio con el nombre de providencia de lanzamiento. (19).

(19).- Muñoz, Luis. "Derecho Civil Mexicano".
Ed. Modelo. México, 1971, Pags. 515 y 516.

De todo lo expuesto en el capítulo, podemos concluir que, en el Derecho Romano no se conoció a el Juicio de Desahucio; y sólo agregó que la única situación similar que se presentó en esa época, fue que se daba la desocupación, pero solamente por haberse decretado en virtud de haber procedido la rescisión de contrato de arrendamiento por la falta de pago de las rentas durante el lapso de dos años.

De todo esto se desprende que el juicio de desahucio como aspecto procedimental, tiene su origen y fundación precisamente en la relación contractual de arrendamiento y cuando se está dentro de la hipótesis de no cumplir con el pago de las rentas.

Para fincar de una manera más clara los antecedentes del Juicio de Desahucio, hablaremos de los antecedentes del arrendamiento, y para ello diremos que en el Derecho Romano el arrendamiento se conocía con el nombre de "Locatio", el cual tenía varias especies que por el momento sólo nos interesa decir que en el Derecho Romano las acciones que se ejercitaban para que procediese la desocupación lo eran las siguientes:

- la terminación del plazo fijado en el contrato;
- la de rescisión por falta de pago de las rentas de más de dos años;
- Cuando el locator tenía la necesidad de usar la cosa arrendada. (20).

En el presente capítulo hice mayor énfasis a los antecedentes históricos del Derecho Romano, ya que nuestro

(20).- Ventura Silva, Sabino. "Derecho Romano".

**derecho procesal es de origen Español y éste tuvo como --
modelo al Derecho Romano.**

CAPITULO SEGUNDO.- BASES JURIDICAS Y SU CONCEPTUALIZACION.

En los conceptos fundamentales del derecho es indispensable dejar inicialmente aclarado que esa expresión es empleada en las lenguas romances para referirse a nociones totalmente diferentes entre si, el olvido de esas diferentes significaciones constituye una constante fuente de equívocos. La palabra Derecho, en efecto es empleada entre otras con las siguientes acepciones:

- Para nombrar al conjunto de normas vigentes en un momento dado;

- Con no menos frecuencia se emplea la misma expresión para referirse a la facultad que tiene un sujeto en determinadas situaciones.

Podrían mencionarse otros sentidos de la expresión que concurren a mantener o promover equívocos, pero los dos ya explicados ya bastan para demostrar que con la misma palabra han sido designados dos nociones que entre si tienen diferencias fundamentales. Cuando se impone la necesidad de evitar confusiones, al primero se le suele llamar Derecho Objetivo y al segundo Derecho Subjetivo.(21).

Por lo tanto, el Derecho Objetivo es el conjunto de normas o reglas que limitan la conducta social de los hombres conforme a los dictados de la justicia; y El Derecho Subjetivo viene a ser la facultad de hacer, exigir u omitir alguna cosa, conforme a las limitaciones impuestas por el mismo Derecho Subjetivo.

(21).- Garcia Pelayo y Gross, Ramón. Obra citada. Pag. 235.

1.- ACTO JURIDICO.

Es importante en el estudio del Derecho, el Acto-- Jurídico, ya que es uno de los conceptos fundamentales -- del mismo, pues realiza los principales supuestos de ley. El Supuesto Jurídico, como simple hipótesis normativa se realiza através de hechos, actos jurídicos y estados jurídicos.

El supuesto jurídico se considera como la hipótesis normativa de cuya realización dependen las consecuencias de derecho. Para poder explicar mejor el acto jurídico, es necesario el siguiente cuadro sinóptico:

ACTO JURIDICO.	a).- ELEMENTOS ESSENCIALES.	1.- EL CONSENTIMIENTO, 2.- EL OBJETO, 3.- LA SOLEMNIDAD.
	b).- ELEMENTOS DE VALIDEZ.	1.- LA CAPACIDAD, 2.- LA LICITUD, 3.- LA AUSENCIA DE VICIOS; ERROR, DOLO, MALA FE, VIOLENCIA Y LA LESION. 4.- LA FORMA.

1.- EL CONSENTIMIENTO.

Este debe existir por quien realiza o quienes realizan el acto, al consentimiento o voluntad jurídicamente también se le llama Animo o Disposición de realizar ese - acto; y así la voluntad o consentimiento puede ser expresa o tácita.

2.- EL OBJETO.

Existen dos tipos de Objeto:

- El Objeto Directo.- consiste en la creación, --

transmisión, modificación o extinción de derechos u obligaciones. Del objeto directo de los actos jurídicos se desprende la definición de los mismos que consisten en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos, obligaciones o situaciones jurídicas concretas.

- El Objeto Indirecto.- Es la cosa o el hecho material del acto jurídico. El objeto debe ser física y jurídicamente posible, debe existir en la naturaleza, ser determinante, determinado o determinado en cuanto a su especie, y estar en el comercio.

3.- LA SOLEMNIDAD.

Es la celebración de los actos ante los funcionarios o autoridades de la ley, para que estos pronuncien ciertas palabras o formulas en el momento de la celebración de dichos actos.

Además de las anteriores, el acto para su validez requiere de:

1.- LA CAPACIDAD.

La persona que celebra un acto jurídico, debe estar en actitud de obligarse por su propia voluntad. El Derecho a través de la norma jurídica concede a la persona la fuerza suficiente para ligar o atar al sujeto.

2.- LA LICITUD.

La licitud comprende que el acto que se realiza sea lícito, este es, que este de acuerdo a la ley; el objeto del acto jurídico debe ser lícito y posible.

3.- AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.

Para que la voluntad sea eficaz, debe manifestarse plenamente, en forma libre y espontánea, no debe haber coacción ni violencia, es decir, no debe ser arrancada por la fuerza, no debe existir creencia contraria a la realidad y se produzca la manifestación por error, tampoco debe haber deformación inequitativa entre las presta-

ciones. Las circunstancias de que alguna manera invalidan la voluntad, se denominan vicios de la voluntad, siendo - estos:

- El Error.- Que es la disconformidad de las ideas con la naturaleza de las cosas. El error de hecho viene a ser la falsa creencia de que uno tiene de tal cosa o cual quier cosa que haya o no sucedido; y el error de Derecho, es la falsa creencia o ignorancia de lo establecido por - la ley.

- El Dolo.- Es la sugestión o artificio que se emplea para inducir al error o mantenerlo en el mismo.

- La Mala Fé.- Es la discimulación del error de -- una de las partes, una vez que se ha conocido.

- La Violencia.- Presión física o moral hecha sobre una persona para decidirla a realizar un acto que sin la concurrencia de ésta circunstancia no se realizaría.

- La Lesión.- Viene a ser el daño pecuniario que - en un acto jurídico causa asu actor, siendo el resultado de la desproporción que existe entre un acto a título ongroso y las prestaciones o pago derivado del acto ejecutado.

4.- LA FORMA.- Consiste en que muchas veces el acto jurídico que se realiza requiere de su expresión por - escrito como requisito de validéz, denominandosele según - el caso, escritura publica o escritura privada.

a).- CONCEPTO.

El Acto Jurídico es la manifestación de la volun-- tad, que se hace con la intención u objeto de producir -- consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por - el ordenamiento jurídico, es decir, es todo acto humano -

realizado conciente y voluntariamente por un sujeto capaz de obrar, del cual nacen efectos jurídicos, por que el su jeto al realizarlo quiere determinar un resultado, y tal resultado se toma en consideración por el Derecho.(22).

Es importante la definición de los actos jurídicos por que estos son la causa mayor de las relaciones de Derecho existentes entre los hombres.

b).- ACTOS JURIDICOS QUE CREAN OBLIGACIONES.

Los actos jurídicos se pueden clasificar, para determinar cuales son los que dan origen a las obligaciones en:

- Actos Jurídicos Públicos,
- Actos Jurídicos Privados.

Los actos privados son aquellos que sólo requieren la intervención de uno o de varios particulares.

Los actos públicos como los privados pueden ser -- fuentes de las obligaciones. Tenemos como actos jurídicos públicos: a la ley o acto legislativo, pero siempre concu-- rriendo con un hecho o un acto jurídico; los actos jurisdiccionales como la sentencia; el embargo, el remate y la adjudicación judicial; los actos administrativos, principalmente las resoluciones administrativas, las concesio-- nes, los contratos administrativos y los actos de expropia-- ción.

Los actos jurídicos privados, que crean obligaciones son: Los contratos, los testamentos, los actos jurídi-- cos unilaterales, entre los cuales se encuentra a la de--

(22).- Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Ed. Porrúa. México, 1981. Tomo V. Pag. 125.

claración unilateral de la voluntad, el enriquecimiento-ilegítimo, la gestión de derechos y negocios, y el riesgo. (23).

(23).- Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano".
Ed. Porrúa. México, 1980. Tomo I. Pag. 326.

2.- LA OBLIGACION.

a).- CONCEPTO.

La palabra obligación viene de la latina "Obligatio", y esta de "Obligare" que es tanto como ligar o atar, por lo tanto significa ligadura, sujeción física y sujeción moral.

En las Institutas de Justiniano se caracteriza a la obligación como un vínculo jurídico, que constriñe a una persona a pagar alguna cosa, según las leyes de la Ciudad, por lo que decían en ese tiempo que Obligatio est iuris viculum quo necessitates adstringimur alicuius solven dan rei secundum nostrae civitatis iura.(24).

En *latus sensu*, entendemos por obligación, al deber jurídico de cumplir una prestación de carácter patrimonial en favor de un sujeto que puede llegar a existir o no, y que de existir pueda adecuarse al supuesto jurídico del deber de derecho. En *strictu sensu*, entendemos a la obligación como la relación jurídica entre dos o más personas, en virtud de las cuales una de ellas (deudor), queda sujeta contra otra persona (acreedor) al pago de una prestación o abstención que el acreedor puede exigir al deudor.

Las definiciones modernas del concepto de obligación han partido del concepto moderno, pero sustituyen el término vínculo jurídico por el de relación jurídica. Hay una gran variedad de definiciones en donde encontramos siempre como elementos constantes: La relación jurídi

(24).- *Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Ed. Porrúa. Tomo V. México, 1981. Pag. 125.*

ca entre acreedor y deudor; y el objeto de esta relación consiste en dar, hacer o no hacer.

Atento a lo establecido anteriormente podemos decir que: La Obligación es el vínculo jurídico en virtud del cual una persona se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo en favor de otra persona.

b).- ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES.

Algunos autores consideran que la obligación contiene dos elementos principalmente: El Subjetivo y El Objetivo; pero otros muchos autores agregan otro elemento - que es el vínculo jurídico.

- El Elemento Subjetivo, está integrado por los sujetos que son dos: El sujeto activo o acreedor, con facultad de exigir la prestación, y el sujeto pasivo o deudor que es el obligado.

- El Elemento Objetivo, es el objeto de la obligación que se caracteriza como prestación o como abstención, es decir, con formas de conducta positiva o negativa; pero esta conducta materia de la prestación o de la abstención puede referirse a cosas, entonces éstas serán objetos indirectos de las prestaciones de dar y hacer, cuando los hechos a su vez recaigan sobre cosas. Por lo tanto el objeto directo de la obligación, es la conducta del deudor, bajo las formas de prestación o abstracción.

c).- CLASIFICACION.

Existen un gran tipo de obligaciones, pero entre las que más se contemplan están las siguientes:

1.- Accesorias.- Es la que depende de otra que resulte ser la principal, y su existencia está subordinada.

2.- Alternativa.- Es cuando el deudor se ha obligado a uno de dos hechos, o una de dos cosas, o a un hecho o a una cosa, y con el cumplimiento de uno de ellos se da la liberación de la obligación.

3.- A Plazo.- Es en la que se fija un día fijo o cierto para su cumplimiento, y éste necesariamente tiene que llegar.

4.- Condicional.- Es aquella cuya existencia o resolución depende de un acontecimiento futuro incierto.

5.- Conjuntiva.- Es cuando el deudor se obliga a diversas cosas o hechos conjuntamente.

6.- De Dar.- Es aquella en la que la prestación de la cosa puede consistir en la traslación de dominio de cosa cierta, en la enajenación temporal de uso o goce de una cosa de éste misma naturaleza o en la restitución de la cosa ajena o pago de cosa debida.

7.- De Hacer.- Es aquella en la que el deudor es ta obligado a hacer un hecho.

8.- De No Hacer.- Consistente en No hacer algo o tolerar que otro haga algo.

9.- Divisible.- Es la que tiene por objeto una prestación susceptible de cumplimiento parcial.

10.- Específica.- En ésta el cumplimiento de la obligación queda exclusivamente para el deudor.

11.- Genérica.- Aquí la prestación puede ser realizada no sólo por el deudor, sino también por cualquier otra persona que supla la actitud a la que estaba obligado el deudor.

12.- Indivisible.- Es la que no se puede cumplir parcialmente.

13.- Mancunada.- En ésta existe pluralidad de deudores o de acreedores.

14.- Natural.- Es aquella en la que el acreedor no puede exigir su cumplimiento por medios legales, dependiendo su cumplimiento de la voluntad del deudor.

15.- Principal.- Es la que tiene dependencia propia, sin depender de ninguna otra.

16.- Pura.- La que no depende plazo ni condición alguna.

17.- Solidaria.- Es aquella en la que dos o más acreedores pueden exigir el cumplimiento total de la obligación, o dos o más deudores quedan sujetos a responder a la prestación debida.

18.- Instantánea.- La que se cumple en un sólo acto.

19.- De tracto Sucesivo.- Cuando la prestación requiere de varios actos para su cumplimiento. (25).

3.- EL CONTRATO.

a).- CONCEPTO.

La palabra contrato tiene una gran variedad de aplicaciones, por lo que el significado más auténtico hablando genéricamente así como técnicamente es el de Negocio Jurídico bilateral y patrimonial entre vivos.

El concepto de contrato, legalmente según nuestro Código Civil es: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos". (26).

(25).- De pina Vara Rafael. "Diccionario de Derecho". Ed. Porrúa. México, 1975. Pags. 212 y 213.

Muñoz, Luis. "Derecho Civil Mexicano". Ed. Modelo. México, 1971. Pag. 66.

(26).- "Código Civil del Estado de México". Ed. Porrúa. México, 1991. Pag.287.

Desde el punto de vista particular se puede concebir al contrato como un acuerdo de dos o más voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir, derechos y obligaciones.

En la terminología jurídica se ha hecho la diferencia entre los contratos y los convenios: El Contrato es el acuerdo de voluntades para crear y transmitir, derechos y obligaciones; mientras que el Convenio es el acuerdo también pero para modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

b).- ELEMENTOS ESCENCIALES Y DE VALIDEZ.

Los Elementos Esenciales, son aquellos sin los cuales el contrato no puede producirse, y entre ellos tenemos que son los siguientes: El Consentimiento, El Objeto y la Solemnidad.

En cuanto al consentimiento diremos que es el planteamiento de voluntades que producen consecuencias de derecho, siendo necesario que esas voluntades se exterioricen.

La Ley considera como Objeto a la cosa que el obligado debe dar y el hecho que debe hacer o no hacer; por lo tanto el objeto del contrato consiste en toda prestación de dar, hacer o no hacer, simple o compleja, realizándose por una de las partes o por ambas.

La Solemnidad es la exteriorización del consentimiento con los elementos exigidos por la ley, y que levan a dar existencia al acto; como ejemplo de algunos de los actos solemnes que marca nuestra ley, tenemos al Matrimonio, la novación y la subrogación; aunque en la opi-

nión muy personal el único acto solemne que existe es el matrimonio.

En cuanto a los Elementos de Validez vienen a ser: La Capacidad de las Partes, La Voluntad Exenta de Vicios, La Licitud del Objeto y La Formalidad.

La Capacidad de las partes, es la aptitud jurídica para ser sujetos de Derechos y Obligaciones, y poder ejercerlos además de poder hacerlos valer. Encontremos a la Capacidad de Goce, que es la aptitud jurídica de ser sujeto de Derechos y obligaciones, adquiriéndose ésta con el nacimiento; por otro lado está la Capacidad de Ejercicio, siendo la misma aptitud de ser sujeto de derechos y obligaciones, además de hacer valer y ejercitarlos, pero esta capacidad se adquiere con la mayoría de edad.

Al referirnos a la voluntad exenta de vicios, -- queremos decir, que un contrato no debe ser otorgado con error, dolo, mala fé, lesión ni violencia, es decir, que la voluntad de quien quiera contratar no debe estar coaccionada por ninguna de las figuras antes mencionadas.

La Licitud del Objeto, es que éste, motivo del -- contrato tenga un fin de acuerdo con la ley, es decir, -- que el objeto este de acuerdo a las leyes y las buenas -- costumbres.

La Formalidad es la exteriorización de la voluntad o consentimiento de acuerdo a la ley, y cuya inobservancia trae como consecuencia la nulidad del acto.

c).- LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Existe gran diversidad de criterios acerca de la clasificación de los contratos, pero entre las clasifica-

ciones más importantes encontramos las siguientes:

1.- Nominados.- Son los regulados por la ley en forma expresa.

2.- Innominados.- Son los que no están regulados por ningún código.

3.- Consensuales.- Son aquellos que no requieren de formalidad para su validez.

4.- Formales.- Son los contratos en los que se necesita llenar todos los requisitos legales para su validez, y en la forma en que la ley lo establece.

5.- Solemnes.- En estos contratos la ley exige determinados requisitos y de no satisfacerse provocarían la inexistencia.

6.- Reales.- Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa, o que gravitan sobre la misma.

7.- Bilaterales.- En estos contratos las partes tienen derechos y obligaciones recíprocamente.

8.- Unilaterales.- Es el contrato en el cual una de las partes sólo tiene derechos y la otra parte sólo tiene obligaciones.

9.- Onerosos.- Son aquellos donde se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

10.- Gratuitos.- Son aquellos en donde el provecho o beneficio es sólo para una de las partes.

11.- Conmutativos.- Especie de contrato oneroso en el que las prestaciones que las partes se deben son ciertas desde que el mismo se celebra.

12.- Principales.- Son los contratos que para su validez y cumplimiento, no requieren de otro contrato que los refuerze, sin depender de otro contrato.

13.- Accesorios.- En estos su existencia depende -

de un contrato principal.

14.- Instantaneos.- Son los que se perfeccionan y se ejecutan en un sólo momento.

15.- De Tracto Sucesivo.- Son aquellos que perfeccionado el acto, el contrato no concluye, y las partes se siguen haciendo prestaciones periódicas.

16.- De Prestaciones Diferidas.- Es aquel que se perfecciona en un momento y, se ejecuta y extingue en - - otro. (27).

(27).- Muñoz, Luis. Obra Citada. Pags. 140, 141, 142 y 143.

De Pina Vara, Rafael. Obra Citada. Pags. 151 y 152.

Bañuelos S., F. "De la interpretación de los contratos y los testamentos".

Cardenas Editores. México, 1975.

Pags. 71, 72, 73, 74.

4.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Nuestro Código Civil vigente, sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento una de las formas que se reguló en el Derecho Romano, este es el Arrendamiento de las cosas (locatio conductio rei), sin incluir las prestaciones de servicios (locatio conductio operarum), ni el contrato de obra (locatio conductio operaris).

Nuestra disposición sustantiva, establece que el arrendamiento por disposición exprese no podrá exceder de diez años, para las fincas destinadas a casa-habitación; de quince años para las destinadas al comercio y de veinte años para las destinadas al ejercicio de la industria.

El contrato de arrendamiento no se rescinde ni se termina por la muerte de arrendador ni la del arrendatario, salvo pacto en contrario; esto lo encontramos más palpable en la tesis jurisprudencial siguiente: "ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.- El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, por que ese hecho no esta previsto como causa de terminación de contrato, ni es causa de rescisión de contrato. Para recibir a quienes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían oneroso la tramitación del juicio sucesorio; la Suprema Corte, con apoyo en el Código Civil, ha sostenido que desde la muerte del arrendatario, los presuntos herederos: esposa, hijos, hermanos que sigan estando como inquilinos, son comuneros, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer a juicio de defensa de los derechos del arrendamiento, aún cuando no existe testamento, ni albacea, ni declaración -

de herederos, procedimiento sucesorio cuya iniciación de la titularidad de los derechos hereditarios, por que estos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión."- Sexta Epoca, Cuarta Parte: Volumen. XXIX, pag. 41 A.D. 397/59. María del Carmen Caso.- 5 votos. vol.XXXI pag. 21 A.D. 7251/58. Etel R. Vda. de Shaderman. Unanidad de 4Votos. Vol. XXXVI, pag. 27 A.D. 4552/59. Bernardi no Menabrioto. unanidad de 4 votos, vol.XLII A.D. 3921-59. Francisco Gallina M. 5 votos vol. XLII, pag 119 A.D.- 3205/60. Eliza Velasco Vda. de Orozco. 5 votos. (28).

Las normas civiles relativas al contrato de arrendamiento de que se ha hecho mención, tiene caracter subsidiario respecto a los arrendamientos de bienes nacionales municipales o establecimientos públicos, los cuales se encuentran sometidos a las disposiciones del derecho administrativo.

a).- CONCEPTO.

El arrendamiento se puede conceptualizar de la siguiente manera: Como un contrato por virtud del cual, - una persona llamada arrendador concede a otra llamada - arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de una renta o precio cierto. (29).

(28).- Castro Z., S. "65 años de jurisprudencia mexicana".

Ed. Per-se. México, 1983. Pags. 121 y 122.

(29).- Rojina Villegas, Rafael. Obra Citada. Pag 548.

El Concepto legal nos dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un cierto precio".(30).

El Maestro De Pina Vara establece que es un contrato en virtud del cual una parte cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, - que recibe el nombre de renta o alquiler. (31).

Por su parte el Maestro Bonecasse, nos dice al respecto, que es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio; quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario o locatio la otra parte. (32).

b).- CLASIFICACION.

El Contrato de Arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

Es Principal.- Ya que tiene existencia independiente; Bilateral.- Por que engendra derechos y obligaciones recíprocos; Oneroso.- Por que se imponen provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente; Formal.- Por que según el artículo 2260 del Código de Materia Sustantiva del Estado de México, el arrendamiento debe otorgarse-

(30).- "Código Civil del Estado de México."

Editorial Cajica. México 1991. Pag. 424.

(31).- De pina Vara, Rafael. Obra Citada. Pag. 84.

(32).- Bonecasse, Julian. "Elementos del Derecho Civil".
Editorial Cajica. Puebla, 1945. Pag. 541.

por escrito, cuando la renta pase de \$ 50.00 pesos mensuales, si el predio fuere rústico y la renta pasare de -- \$ 5,000 pesos el contrato se otorgará en escritura pública"; Conmutativo.- ya que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato; y de -- Tracto Sucesivo.- Ya que necesita por su naturaleza, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.(33).

c).- ELEMENTOS ESCENCIALES Y DE VALIDEZ.

Los Elementos Escenciales los forman los mismos-- de las reglas generales, esto es, El Consentimiento, El - Objeto y La Cosa Material.

Los Elementos de Válidez, tambien los forman los-- de las reglas generales, siendo la Capacidad, La Licitud, La Voluntad excenta de vicios y la forma.

En términos generales tienen la capacidad de - -- arrendar, todos que tengan la plena propiedad o facultad de ceder el uso no goce de bienes ajenos; esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real o por autorización expresa de la ley. (34).

Es preciso aclarar que la capacidad y poder necesarios para dar en arrendamiento una cosa, no es necesario para poder celebrar dicho contrato tener la capacidad o el poder de enajenar, ya que el arrendamiento es considerado un acto de administración.

(33).- Rojina Villegas, Rafael. Obra Citada. Pág. 549, 550.

(34).- Rojina Villegas, Rafael. Obra Citada. Pag. 559.

d).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El arrendador es la persona que dá en arrendamiento aquello que le pertenece, o en su caso, aún que no le pertenezca la cosa, la persona que tenga la capacidad para dar en arrendamiento, ya sea por autorización de quien sea el dueño o por disposición de la ley.(35).

La parte arrendadora además de los derechos y obligaciones que le son inherentes, también tiene ciertas responsabilidades y ambos aspectos están determinados en forma precisa por la ley, en el caso específico de la legislación del Estado de México; dichos derechos, responsabilidades y obligaciones del arrendador se rigen conforme a lo dispuesto por los artículos 2266 al 2278, del Código Civil mexicano.

e).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario es la persona que toma en arrendamiento o arrienda una casa. (36).

Esta parte principalmente está obligada a satisfacer la renta en el tiempo y forma establecidos, además de responder de los perjuicios de la cosa arrendada que sufra por su culpa o negligencia, así como de darle el uso exclusivo que se ha pactado en el contrato. Así también está obligado conforme a lo estipulado por los artículos del 2279 al 2301 del Código mencionado, encontrándonos también con los derechos que también puede ejercer el arrendatario.

(35).- De Pina Vara, Rafael. Obra Citada. Pag. 84.

(36).- De Pina Vara, Rafael. Obra Citada. Pag. 88.

f).- MODOS DE TERMINAR EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento puede terminar:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley;
- 2.- Por convenio expreso;
- 3.- Por nulidad;
- 4.- Por rescisión;
- 5.- Por confesión;
- 6.- Por pérdida total o destrucción de la cosa arrendada, por caso fortuito o por fuerza mayor;
- 7.- Por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública;
- 8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

A).- Por la falta del pago de la renta, en los términos que previene la ley;

B).- Por usarse la cosa en contraversión en lo dispuesto por la fracción III, del artículo 2279 de la ley sustantiva en cita, que a la letra dice: ". . . a ser virse de la cosa solamente para el uso de lo convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella.

C).- Por el subarriendo de la cosa en contraversión de lo dispuesto por el artículo 2334 del Código Civil y que sería en tal caso, sin el consentimiento del arrendador.

Es necesario y esencial hablar de arrendamiento en la exposición de este trabajo, ya que es palpable que

sin la existencia de la relación contractual de arrendamiento, no es dable que surja la acción para promover el juicio de desahucio, debiéndose tomar en cuenta que se ha bla de relación contractual y no del papel o documento -- que traiga impreso el contrato de arrendamiento al que se refiere dicha relación, aunque no sea la forma que debe revestir.

Para esto, la ley como requicito formal para promover la demanda de desocupación, nos indica que se debe de acompañar el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuera necesario para la validez del acto conforme a lo dispuesto por el artículo 2260 del Código Civil Mexi-- quense.

CAPITULO TERCERO.- PROCESO JURIDICO DE LA VIA ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Es importante destacar que se dá una mala aplicación a los conceptos de Juicio, Proceso y procedimiento, toda vez que por costumbre jurídica a cualquier procedimiento o proceso se le llama juicio, debiendose tomar en cuenta que el juicio es una fase en la cual interviene -- exclusivamente el Juzgador o Juez, no teniendo ninguna intervención las partes del litigio, ya que en esta fase -- del proceso es donde se juzga y donde se dicta la sentencia; todo esto a diferencia del procedimiento que es una fase en la cual intervienen las partes de la contención, por lo que se desprende que el concepto de juicio esta -- mal aplicado, y sería mejor emplear el término de Vía Especial de Desahucio.

1.- ASPECTOS GENERALES.

La Vía de Desahucio o como se le acostumbra decir de Juicio de Desahucio tambien es llamado como de lanzamiento o de desocupación, ideado para privilegiar de manera particular a los arrendadores, seguramente por que el arrendamiento es uno de aquellos contratos que estructuran el actual regimen económico, y en términos generales este procedimiento es para obtener el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, de otra manera tambien puede ser considerado como el medio creado por la ley para hacer cumplir al inquilino con la obligación de pagar la renta pactada en el contrato y que se adeuda. (37).

(37).- Couture, Eduardo J. "Fundamentos del Derecho Procesal Civil".
Ed. Nacional. México, 1981. Pag. 514.

a).- EL JUICIO DE DESAHUCIO Y SU ESPECIALIDAD.

El Juicio de Desahucio se considera especial por las siguientes razones:

1.- Por su forma de procedimiento, ya que es diferente al ordinario, como se apreciará posteriormente en el desarrollo de este trabajo, pero de manera general puede decir, que una vez admitida la demanda se manda a requerir al demandado para que justifique estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo se le previene para que dentro del término de treinta días si el inmueble sirve para casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o de noventa días si fuere rústico, proceda a desocuparla con el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

Así podemos observar, que la ley señala un término determinado para la desocupación de la finca dada en arrendamiento; también es preciso hacer notar que el inquilino en cualquier momento del procedimiento puede hacer el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y reclamadas, aún en el mismo acto del emplazamiento o del lanzamiento, tomando en consideración lo establecido por el artículo 851 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, que determina: " Cuando durante el plazo fijado para el lanzamiento exhiba el inquilino el recibo* de las prestaciones reclamadas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas".

Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las prestaciones reclamadas se hace fuera del término señalado para el desahucio, tam

bien se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

De lo anterior se observa que los medios de terminar el juicio de desahucio, es una de las formas por las cuales tambien se le puede dar el caracter de especial.

2.- Otras de las situaciones por las que se puede considerar especial al desahucio, es por que es un procedimiento ejecutivo ya que en el mismo se puede dar el embargo, ya sea en el momento del emplazamiento o del lanzamiento; radicando esta especialidad en que se despacha una ejecución de embargo sin la existencia de algún título -- ejecutivo que lleve aparejada la ejecución, y es así que en el desahucio basta con comprobar la existencia de la reación contractual y que el emplazado no compruebe estar al corriente en el pago de las prestaciones rentísticas reclamadas para que se presente la figura del embargo.

Los embargos que se practican en el desahucio dan lugar a grandes problemas de orden procesal, y que se comentaran posteriormente en el desarrollo de este trabajo.

3.- En este procedimiento se abre una dilación -- probatoria diferente a en el proceso ordinario, señalando se una fecha determinada para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, la cual se deberá efectuar dentro de los ocho dias siguientes de opuestas las excepciones - procedentes y antes del término fijado para el desahucio.

4.- Si las excepciones fueron declaradas procedentes en la misma resolución el Tribunal dará por terminada la providencia de lanzamiento y por lo tanto el juicio de desahucio. En caso contrario en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el término fijado para el lanzamiento.

En estos casos cabe la posibilidad de que la sentencia sea dictada posteriormente al vencimiento del término concedido para la desocupación, posibilidad que en procedimiento ante nuestros Tribunales es aumamente frecuente. En este caso los jueces deben decretar la desocupación inmediata del inmueble, previa la notificación en forma de sentencia.

5.- El desahucio puede considerarse también especial, por que la apelación de la sentencia que decreta el desahucio es sólo admisible en efecto devolutivo, es decir, no suspende la ejecución de la misma.

En la opinión personal se deja desprotegido al arrendatario al ser la apelación en efecto devolutivo, ya que con esto la sentencia de desocupación, según el caso, es ejecutable en cualquier momento, al no darse el recurso en sentido suspensivo, el cual daría al arrendatario la posibilidad de expresar sus agravios y subatanciar el recurso, sin el riesgo eminente de lanzamiento, independientemente que sino prueba los agravios expresados, subsiste la obligación de el pago de las rentas adeudadas -- así como las que se siguieron venciendo durante la subatanciación del recurso. Lo anterior su sustento en las siguientes interrogantes: Admitida la apelación en contra de la sentencia dictada en efecto devolutivo y ejecutada la orden de lanzamiento, si el recurso fuera procedente, - ¿ De quién forma se reivindicaría al apelante la posesión de la localidad arrendada ?, ¿ Qué pasaría con los daños y perjuicios ocasionados con el lanzamiento ?.

Observando estas deficiencias en el procedimiento que perjudican al inquilino, considero prudente, que la apelación en contra de la sentencia de desahucio, sea ad-

misible en ambos efectos, con lo cual se evitara una injugticia para el caso de que se presentara esta situación.

6.- Tambien es especial este procedimiento, por - que en el mismo no pueden oponerse otras excepciones que- las de pago y a las que se refieren los articulos 2285, - 2288 y 2299 del Código Civil del Estado de México, que -- versen sobre el impedimento total o parcial de la cosa -- arrendada, y la disminución de la renta o el no pago de - la misma según el caso, presentandose tambien la improce- dencia de la Compensación; en relación con la limitación- de excepciones reguladas para el desahucio, considero in- justo que no opere la reconvención y otras excepciones de las mencionadas, para cuando se presente el caso de exis- tir un crédito o deuda a favor del inquilino, el cual se- pudiera tomar en cuenta para que se diera una compensación o equilibrio en las prestaciones de las dos partes, caracteristica de especialidad que a mi forma de ver debería - de modificarse, autorizandose la reconvención, la compen- sación y así otras excepciones procedentes.

7.- Tambien se encuentra en este procedimiento el caso que de no haberse dado la contestación a la demanda- presentandose por consecuencia la rebeldía, en lugar de - abrir el juicio a prueba, automáticamente se pasan los -- autos al Juez para que dicte la sentencia, situación que- marca una diferencia en relación al proceso ordinario.

8.- Nos encontramos en el procedimiento de desahucio, que para que se realice el embargo de bienes sufi- - cientes de la demandada para garantizar las rentas adeudadas, se tiene que otorgar una garantí monetaria monetaria la cual le fijaré el Juez en base al monto de las rentas- adeudadas.

Respecto a esta garantía monetaria considero que es improcedente, toda vez que resulta injusto que el actor - garantice un adeudo que es a su favor, ya que el embargo es para garantizar las rentas adeudadas, no tomando en cuenta el legislador, que para el arrendador es oneroso - promover este juicio, para que se le paguen las prestaciones rentísticas que se adeudan, sin tomar también en cuenta que es el arrendatario el que incurre en un incumplimiento, quien en su caso debería de ser sancionado, pero a pesar de todo esto el legislador estipulo que debería - de garantizarse el embargo, situación que debería de modificarse, decretandose que se celebre el embargo sin necesidad de garantizarlo pecuniariamente.

b).- ESTRUCTURA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

La Vía Especial de Desahucio se integra con: Un -- escrito de demanda interpuesta ante la autoridad judicial competente, en virtud del ejercicio de la acción que nace en favor del arrendador por la falta de pago de más de -- dos mensualidades por parte del inquilino; debiendose -- agregar a dicho escrito el documento fundatorio de la acción, es decir el contrato de arrendamiento o documento - que compruebe la relación contractual; el auto de radicación o admisión de la demanda, por el cual se notifica y se ordena requerir al demandado que justifique estar al - corriente en el pago de sus rentas, la orden de emplazamiento, y el apercibimiento de desocupación; la diligencia de requerimiento, emplazamiento y embargo si en su caso - se hubiere decretado; la contestación de la demanda o el acuse de rebeldía por dicha omisión; si fuere contestada la demanda, en el auto que le recaé a la misma, si se opy

sieron excepciones procedentes, se señala fecha para la audiencia de pruebas y alegatos; el desahogo de dicha audiencia; la sentencia que decreta o niegue el desahogo la diligencia de lanzamiento en su caso, y todas las notificaciones que corresponden.

Siendo preciso también hacer notar, que en caso de que la sentencia que decreta el desahogo sea apelada, no obstante ello, podrá ejecutarse la misma; y en caso de que en segunda instancia se revoque la sentencia que decretó el lanzamiento, proceden ya otras situaciones, que en la realidad no se presentan como por ejemplo la restitución del bien arrendado.

c).- REQUICITOS DE PROCEDIBILIDAD DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Para que la acción en el Juicio Especial de Desahucio proceda se requiere:

- 1.- La falta del pago de más de dos mensualidades;
- 2.- La exhibición del contrato escrito de arrendamiento, cuando fuere necesario;
- 3.- De no existir contrato escrito, la prueba de su cumplimiento, que puede consistir en una información testimonial, documentos, confesional o cualquier otro medio probatorio para juicio.

d).- DOCUMENTOS BASE PARA INTERPONER EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Según la ley y la jurisprudencia, al promover el Juicio Especial de Desahucio, se debe de acompañar al mismo el contrato de arrendamiento o el documento que acredite éste, para el efecto de que se establezca de manera cierta la posición jurídica del demandado con el objetivo de que el procedimiento se dirige contra la persona que tenga verdaderamente la calidad de arrendatario y no con-

tra cualquier poseedor del inmueble, a quien por medio de pruebas defectuosas se le podría despojar, pero tambien e se dá el caso de que la ley nos indica de que en caso de no ser necesario el contrato escrito, o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento alguno, dicha relación contractual podrá justificarse por medio de la forma que anteriormente señalé.

2.- FASES DEL PROCESO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

a).- PRESENTACION DE LA DEMANDA.

El escrito inicial de demanda debe reunir los requisitos que dispone el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que son los siguientes:

- I.- El Tribunal ante el cual se promueve;
- II.- El nombre del actor y la casa que señala para oír notificaciones;
- III.- El nombre del demandado y su domicilio;
- IV.- Lo que se pide, designandose con toda precisión en términos claros y exactos;
- V.- Los hechos en que el actor funda su petición, numerandolos y narrandolos sucintamente, de tal manera que el demandado pueda preparar y propiciar su contestación y defenza;
- VI.- El monto de lo demandado;
- VII.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales aplicables;
- VIII.- El término de prueba que stima el actor necesario en su caso, para demostrar su derecho.

Una vez emplazado el demandado a juicio, y se haya

solicitado el embargo, se deberá dar cumplimiento al otorgamiento de una fianza, conforme a lo establecido por el artículo 752 del Código Adjetivo Mexiquense.

b).- CONTESTACION DE LA DEMANDA.

El demandado deberá formular la contestación de la demanda instaurada en su contra en el tiempo que se ha ya concedido para ello, en estos casos desde cinco días hábiles, refiriéndose a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesandolos y negandolos si son propios o -- expresandolo lo que ignore por no serlo, o refiriéndose -- como crea que tuvieron lugar.

El silencio o las evasivas haran que se tengan -- por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se súcito controversia.

c).- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.

En esta audiencia las partes se concretaran a -- ofrecer sus pruebas, sino se hubiesen ofrecido con anterioridad, ya que puede darse tal caso; posteriormente y -- una vez admitidas las pruebas que se hayan ofrecido, se -- procederá asu desahogo, y concluído éste, en esta misma -- audiencia se proced. al desahogo de los alegatos en términos de los articulos 617, 618, 619 del Código de Procedimientos Civiles Mexiquense. Procederá la secretaria a -- leer las constancias de autos que soliciten los interezados o que el Juez señale, alegando primero el actor y despues el demandado.

Esta audiencia produce efectos de citación para -- sentencia.

d).- SENTENCIA.

En esta fase del proceso como lo dispone el artículo 209 de la ley adjetiva, debe ser clara, precisa y -- congruente con la demanda y la contestación, y las demás-- prestaciones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y estableciendo todos -- los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. -- Cuando éstos hubieren sido varios se hará el pronuncia--- miento correspondiente a cada uno de ellos.

Al pronunciarse la sentencia se estudiaron previamente las excepciones que nos destruyan la acción, y * si una de estas se declara procedente, se abstendrán los Tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se de claran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenándose o absolviéndose en todo o en parte, según el resultado de la valoración de las pruebas que haga el Juez.

En el caso específico de la Vía Especial de Desahucio, la sentencia que lo decrete será apelable en -- efecto devolutivo y se ejecutara sin otorgamiento de fianza, la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

Si las excepciones fueron declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento; en caso contrario en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse lo estipulado por el artículo 849, del Código de Procedimientos Civiles.

En este trabajo es preciso mencionar las tres -- formas en que se demanda el desahucio en la vida diaria,-

y las resoluciones respectivas que a las mismas recaen.

En primer término, mencionaremos a las demandas en las que únicamente se reclama la desocupación del inmueble motivo del arrendamiento, por la falta de pago de más de dos mensualidades; en tal caso no hay problema ya que comúnmente la sentencia que le recae a este caso, se dicta ya sea absolviendo al demandado en caso de que haya -- justificado estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o debidas, o en su caso, haber hecho dicho pago durante el transcurso del proceso; o condenándolo a la desocupación, procediéndose al lanzamiento correspondiente.

En segundo lugar tenemos a las demandas en las -- que se reclaman la desocupación del inmueble por la falta de pago de más de dos mensualidades, y además se solicita el embargo para garantizar las pensiones rentísticas reclamadas o debidas. En este segundo caso comúnmente se -- ordena el embargo correspondiente, siguiendo el procedimiento se secuela, y al momento de dictarse la sentencia, se condena al demandado la desocupación del inmueble, -- siendo muy frecuente la omisión de resolverse respecto -- del embargo que se encuentra trabado en autos; o bien en su caso la sentencia se puede dictar absolviendo al demandado por los motivos mencionados anteriormente.

Como tercera forma de promover la Jía Especial de Desahucio, tenemos aquella en la que se reclama la desocupación por la falta de pago de más de dos mensualidades, el embargo como garantía de las pensiones rentísticas -- adeudadas y el pago de las mismas, en este último caso y tomando en consideración el fin del presente trabajo, adg

más de que independientemente se lance o no al demandado, el actor tiene acción para cobrar las rentas adeudadas, y que usualmente se hace tramitándose un juicio por separado de pago de pesos, lo cual trae varios inconvenientes - de los cuales posteriormente comentaré, y también como lo dije en el inicio de mi exposición que por economía procesal y para la aplicación de la justicia pronta como lo dispone nuestra Constitución, se debe resolver, y es posible resolver estas tres peticiones de desocupación, embargo y pago de las prestaciones rentísticas debidas, en la misma sentencia que se dicte en el juicio de desahucio.

Esta situación ya fue tomada en consideración por el legislador del Distrito Federal, ya que como se desprende del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, se habla en el mismo de un embargo, así como del remate de bienes embargados; también de la obligación del cubrimiento de las pensiones rentísticas que adeude el demandado.

Desde el punto de vista particular estas peticiones de desocupación por falta de pago, de embargo para garantizar las pensiones rentísticas adeudadas y el pago de las mismas no son contradictorias, ya que en la sentencia definitiva se pueden resolver ambas, de la siguiente manera:

Puntos Resolutivos:

PRIMERO.- Este Tribunal ha sido competente para conocer de este asunto;

SEGUNDO.- El actor probó su acción, y la demandada no probó sus excepciones ni defensas, consecuentemente;

TERCERO.- Se condena al demandado a la desocupa--

ción del inmueble materia del presente juicio, misma que deberá efectuarse una vez transcurrido el término prefijado para dicha desocupación;

CUARTO.- Suspendase la providencia de lanzamiento en caso que en el acto de la diligencia el demandado haga pago al actor de todas y cada una de las prestaciones rentísticas reclamadas;

QUINTO.- En caso de no efectuarse el pago a que se refiere el punto resolutivo inmediato anterior, procedase al remate de los bienes embargados, con su producto-paguease al actor las rentas adeudadas que hasta el momento del lanzamiento deba el demandado;

SEXTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Esto es para el caso de que ya se encuentren embargados bienes propiedades del demandado, y de no serlo así, y presentandose la situación de que en el momento del lanzamiento se lleguen a embargar bienes propiedad del inquilino; la Vía de Desahucio no debe concluir con el lanzamiento sino que debe de continuar el mismo hasta el remate o adjudicación de los bienes embargados.

Por lo que considero que el capitulo relativo a la Vía de Desahucio en el Código de Procedimientos debe de modificarse, adicionando articulos, los cuales contemplen y regulen en forma expresa el procedimiento del embargo, dentro de este procedimiento, aclarando lo que se tiene que hacer con los bienes embargados, para esto sería necesario, que dicho Código hiciera relación al procedimiento de remate y de la adjudicación de los bienes embargados según el caso.

e).- LANZAMIENTO.

La diligencia de lanzamiento según el artículo -- 856 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México podrá entenderse con el ejecutado o en su efecto con cualquier persona de la familia, doméstica, portera o portero, agente de policia o vecino, pudiendose romper la carradura de la puerta si fuere necesario.

Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere personas de la familia del inquilino que -- los recoja u otra autorizada para ello, se remitiran por-inventario, a disposición de la Presidencia Municipal, y no habiendola en el lugar a la de la primera Autoridad -- Administrativa, cuyes autoridades en su caso mandaran depositar los objetos de la mejor manera posible, de tal envio se dejara constancia en autos.

En dicha diligencia el Actuario se concretara al-cumplimiento de lo resuelto en la sentencia definitiva -- dictada en el juicio y tomando como modelo la sentencia - dictada anteriormente, sería lo siguiente:

Si el demandado no hiciese el pago de las presta-ciones rentísticas debidas o reclamdas, se procederá al - lanzamiento y una vez estando totalmente desocupado y va-cio el inmueble, se deberá poner en posesión material, -- jurídica y real del mismo a la parte actora o a quien sus derechos represente.

Una vez realizada la diligencia de lanzamiento y como ya se dijo anteriormente, de existir bienes embarga-dos, el proceso no debe terminar, sino que debe continuar se hasta que se haya rematado o adjudicado al actor los--bienes embargados.

Lo que en este caso debe hacerse mediante un incidente de ejecución, incidente y ramate que no contempla nuestra legislación adjetiva del Estado de México, por lo que se hace necesario legislar en ese sentido.

f).- REBELDIA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Cuando el demandado no contesta ni hace consignación de lo demandado, dentro del término de cinco días -- contados a partir del emplazamiento, se le acusa la rebeldía, siendo una situación muy especial, ya que el demandado pierde el derecho de defensa que en tiempo pudo efectuar en el proceso, no dándose la dilación probatoria ni el período de alegatos y se pasa el expediente a la vista del Juez para el dictado de la sentencia, lo anterior impone una diferencia substancial con el Juicio Ordinario, -- en el cual aunque haya rebeldía, se abre el juicio a prueba, se desahoga ésta y los alegatos, por lo que se puede decir que el demandado al no producir la contestación está aceptando el adeudo de las mensualidades reclamadas.

CAPITULO CUARTO.- EL EMBARGO EN EL JUICIO
ESPECIAL DE DESAHUCIO.

1.- ASPECTOS GENERALES.

El embargo en términos generales se puede considerar como un acto judicial que se decreta y se ejecuta en virtud de una orden o resolución dictada por un JUEZ, y en razón del ejercicio de la acción que se hace valer ante el órgano jurisdiccional, la cual debe fundarse según nuestra legislación en un documento que traiga aparejada la ejecución. En realidad el embargo constituye un medio de garantía para ser cobrado en crédito debidamente especificado.

a).- CONCEPTO DE EMBARGO.

El Embargo es una intimación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. El Embargo constituye una limitación del derecho de propiedad (no la privación de ella), que afecta el derecho de disposición y que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente. (38).

Los autores discuten si el Embargo es un Derecho Real o un Derecho Personal; tratándose de una institución procesal es claro que la clasificación del Derecho Real y Personal es aplicable en modo alguno al Embargo.

b).- EMBARGO, RETENCION DE BIENES Y EL SEQUESTRO.

El Embargo, La Retención de Bienes y El Secuestro,

(38).- De Pina Vara, Rafael. Obra Citada. Pag. 121.

son términos usados generalmente como sinónimos pero que tienen significados diferentes.

- El Embargo es el aseguramiento material del bien embargado, para que el ejecutado no pueda ya disponer de él y para que poniendolo bajo la jurisdicción del Juez -- quede afecto al pago del crédito que motiva el embargo.

- El Secuestro, consiste en el depósito de una -- cosa litigiosa en poder de un tercero, para que la guarde hasta el día en que se decida a quien pertenece. El Se---cuestro de acuerdo con el propio Código puede ser convencional o judicial; el primero se rige por las disposiciones del Código Civil, y el segundo por el Código de Procedimientos Civiles, es decir, El Secuestro Convencional es una institución de Derecho Privado y se verifica cuando - los litigantes depositan bienes en poder de un tercero -- que se obliga a entregarlos concluido el pleito, al que - conforme a la sentencia tenga derecho a ella.

En cuanto al Secuestro Judicial, lo es de Derecho Público y por lo conducente dicho secuestro, es el que se constituye por decreto del Juez. El secuestro no siempre supone la existencia de un embargo ya que puede haber como en los juicios hipotecarios, secuestro sin embargar.

Es posible que haya embargo sin secuestro, como-- cuando se trata de dinero en efectivo, de bienes incorporeos, o de derechos, de manera que el secuestro es el depósito que por lo regular sobreviene como consecuencia -- del embargo.

- La Retención de Bienes, viene siendo un embargo que tiene la particularidad, de que el depositario lo ha de ser el mismo deudor o la persona que posea el bien embargado, en el momento de la diligencia.

c).- FINALIDAD DEL EMBARGO.

El Embargo debe comprender los bienes suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas por el actor y dichos bienes deben ser propiedad del demandado, además de que también debe tomarse en consideración que dentro del embargo no deben estar comprendidos los bienes que no son susceptibles de dicho gravamen, entre los cuales tenemos:

- 1.- Bienes que constituyen el patrimonio de la familia;
- 2.- El lecho cotidiano, los vestidos y los muebles del uso ordinario del deudor, de su mujer y de sus hijos, incluyendo juguetes no siendo de lujo;
- 3.- El menaje de cocina;
- 4.- Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor este dedicado;
- 5.- La Maquinaria, instrumentos o animales propios para el cultivo agrícola en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que esten destinados, a efecto de lo cual oira el Juez informe de un perito nombrado por él, a menos que se embarguen conjuntamente con la finca;
- 6.- Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones libres;
- 7.- Armas y caballos de militares, que se usen en servicio activo;
- 8.- Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales;
- 9.- Las mieses antes de ser cosechadas, pero sí los derechos sobre la siembra;

- 10.- El derecho de usufructuo, pero si los frutos de éste;
- 11.- Los derechos de uso y habitación;
- 12.- Los sueldos y emolumentos de empleados y servidores públicos;
- 13.- Las servidumbres;
- 14.- La renta vitalicia;
- 15.- El salario mínimo, los sueldos, las pensiones y las comosiones;
- 16.- Los ejidos;
- 17.- Los demás bienes exceptuados por la ley.

Núnca, ni por ningún motivo, podrá embargarse más de la tres cuartas partes de la totalidad de los bienes - del deudor. El embargo es procedente y subsite en cuanto baste a cubrir la suerte principal, costas, gastos, daños y perjuicios en su caso incluyendose los nuevos vencimientos y de renditos establecidos, hasta la conclusión del -- procedimiento.

d).- REQUICITOS DE PROCEDIBILIDAD DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

El Embargo es procedente según nuestra legisla- - ción, cuando en el procedimiento ejecutivo tiene lugar la demanda que se funda en un documento que trae apar jade - la ejecución, como lo establece el artículo 1391 del Código de Comercio que son los siguientes:

- I.- La sentencia ejecutoriada, o determinada como cosa juzgada, y la arbitral que sea inapelable;
- II.- Los instrumentos públicos;
- III.- La confesión judicial del deudor;
- IV.- Las letras de cambio, libranzas, vales, paga

res y demas efectos de negocios de comercio en los términos que disponga la ley;

V.- Las pólizas de seguro;

VI.- Los dictámenes de peritos designados en los seguros para fijar el importe del siniestro;

VII.- Las facturas, cuentas corrientes y cualesquiera otros contratos de comercio firmados y reconocidos judicialmente por el deudor.

De lo anterior se puede observar que los contratos de arrendamiento y los recibos de rentas no son documentos que traen aparejada la ejecución, más sin embargo dan procedencia al embargo, en el caso del procedimiento de desahucio.

La improcedencia del embargo podrá ser en los casos siguientes:

A).- Cuando se embarguen bienes que no sean del demandado:

B).- Cuando se embarguen bienes que no son suceptibles de embargo;

C).- CUando la diligencia de embargo se haya llevado a cabo con falta de formalidades escenciales del procedimiento.

Estas faltas de formalidades podrían ser por ejemplo, que se ll ve a cabo el embargo en días y horas inhábiles, sin haberse habilitado por el Juez para hacerlo en las mismas; y por último cuando se introduce al domicilio del demandado sin su consentimiento y pese a la oposición del mismo como en muchos casos suele suceder y que en tal caso se este violando la garantía individual referida en el artículo 16 de Nuestra Carta Magna; ya que para pene--

trar a la casa del demandado para ver que es susceptible de embargar, el actuario y los demás que intervienen deben de contar con el consentimiento del demandado, esto en las primeras visitas, ya que en las actuaciones posteriores el Juez puede autorizar los medios de apremio que la ley nos señala, todo esto mediante auto expreso.

Los medios de apremio son la multa, que se duplicará en caso de reincidencia; el auxilio de la fuerza pública; cateo por orden expresa y el arresto hasta por quince días.

En caso contrario y no habiéndose facultado al actuario para que haga uso de esos medios de apremio, y este procediera a penetrar en el domicilio del demandado junto con los demás que intervienen como comunmente se acostumbra a hacerlo, en este caso, se está en presencia de un ilícito penal.

2.- EL JUICIO DE DESAHUCIO Y EL EMBARGO.

Los juicios de desahucio se clasifican dentro de los ejecutivos, en razón de que empiezan por la ejecución, aunque esta, para estos juicios tenga particularidades -- muy especiales.

La ejecución propia y exclusiva de los juicios de desahucio, no consiste como se ha creído en el lanzamiento por que el lanzamiento no es sino la diligencia o el acto con el que usualmente termina o concluye el juicio.- El acto de ejecución que caracteriza a los juicios de desahucio, consiste en el requerimiento al inquilino para que acredite con los recibos correspondientes estar al corriente de las prestaciones que se le reclaman y en la -- prevención que se le hace para que pague o desocupe dentro de determinado plazo.

Pero la ley, además de este doble forma de ejecución, faculta al arrendador para usar de la ejecución propia de todos los juicios ejecutivos, o sea, el embargo de bienes en el acto del emplazamiento o en el lanzamiento.

a).- ¿ QUIEN DECRETA EL EMBARGO Y EN BASE A QUE ?.

El Embargo es decretado por el titular del Organó Jurisdiccional, y en el caso específico del procedimiento de desahucio, se basa únicamente para hacerlo en la presentación de la demanda, del documento base de la acción-- que se anexa a la misma, que en el caso podría ser un contrato de arrendamiento, o por medio de una información -- testimonial, prueba documental o cualquier otro bastante-- como medio preparatorio de juicio.

Con lo anterior puede surgir la interrogante de -

¿ Por qué en este procedimiento de desahucio no se rige - el Embargo conforme a lo dispuesto por el artículo 720 -- del Código Procedimental del Estado, y los siguientes, a lo cual no se sabe el motivo del por qué ?.

Sin embargo podría tomarse en cuenta que esta clase de ventaja y privilegios que rodean este juicio, resultan excepciones a las reglas generales y por ello la especialidad del procedimiento de desahucio.

En el procedimiento de desahucio el auto de ejecución se dictará por la cantidad que unilateralmente señale el actor, sin ser liquidada ni haber sido previamente liquidada en los términos prevenidos por la ley, y sin el reconocimiento previo de la firma del contrato como se requeriría en cualquier otro procedimiento ejecutivo, o en su caso la orden incondicional de pago.

b).- LA DILIGENCIA DE EMBARGO EN EL
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Una vez que ya fue decretado el embargo y previa- la fianza a que se refiere el artículo 752, del Código Adjetivo se procede a la diligencia de embargo, la cual puede llevarse a cabo en el momento del emplazamiento, y aún en la diligencia de lanzamiento.

Para determinar de una manera más clara como se - presenta el embargo en el procedimiento del desahucio, a- continuación daré un ejemplo de una diligencia de requerimiento de pago, emplazamiento y embargo:

- - - Tlalnepantla de Baz, Estado de México, sien- do las doce horas del día diez de junio de milnovecientos noventa y dos, el suscrito ejecutor del Juzgado Segundo -

de lo Civil del Distrito Judicial de Tlalnepantla, me --- constituí asociado del actor el señor Ignacio Basilio Gu- tierrez, en el domicilio señalado como el de la parte de- mandada en el presente juicio, y que lo es el ubicado en el número cuarenta y cinco de las calles de Allende, Co- lonia San Javier, Tlalnepantla, Estado de México, con el objeto de dar cumplimiento en sus términos a lo ordenado- en auto de fecha primero de Junio del año en curso, y - - bien cerciorado el suscrito que el domicilio en que se ac tua es del demandado, por así habermelo manifestado quien dijo llamarse Manuel Cuellar Rodriguez, persona que es el demandado, acto seguido y al encontrarse presente, proce- dí a entender la diligencia con el señor Manuel Cuellar - Rodriguez, a quien le impongo el motivo de la presente di- ligencia con la lectura del auto por cumplimentar, así co- mo la entrega del instructivo debidamente sellado, el - - cual tiene transcrito el auto que se cumplimenta, a con- tinuación una vez bien enterada la persona con quien se - actua, le requiero para que en este acto y anombre propio justifique con los recibos correspondientes que se encuen- tra al corriente en el pago de las rentas que se reclaman a lo que dijo: Que efectivamente no puede justificar estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman- por que no las ha pagado, puesto que el arrendador no se- ha presentado a su domicilio a cobrarselas. En vista de - lo anterior, le prevengo a la parte demandada para que en el término de treinta días proceda a la desocupación del- inmueble motivo de este procedimiento, con el apercibi- - miento que de no hacerlo se procederá al lanzamiento en - su contra y a su costa. En seguida con las copias debida- mente selladas y cotejadas le corrí traslado al demandado

emplazandolo para que dentro del término de cinco días, comparezca a este Juzgado para que conteste la demanda -- formulada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que haga valer; A continuación le requiero al demandado para que en este acto y a nombre propio señale bienes de su propiedad suficientes a garantizar las prestaciones que se le reclamen, con el apercibimiento que de no hacerlo este derecho pasará a la parte actora y dijo: Que señala para embargo como garantía de las prestaciones que se reclaman, Un automóvil marca Dodge Dart, modelo 1973, color gris, número de serie 5105665-3, con el mismo número de motor y registro federal de automoviles 171170, con -- placas de circulación MEN 230, del Estado de México, dicho vehículo se encuentra en buen estado; manifestando su conformidad el actor con los señalamientos hechos por el demandado, dice que designa como depositaria a la señorita Mariana Mena Ramirez, a quien se le hace saber su nombramiento, ya que se encuentra presente, y quien manifiesta aceptar el cargo que se le confiere, y presta su fiel y legal desempeño, quedando advertida de las responsabilidades en que incurren los depositarios infieles; en seguida el sucrito en nombre de la ley hago y trabo formal embargo sobre el bien descrito anteriormente, pero sólo en tanto y cuanto baste a garantizar lo reclamado y desde -- luego procedo a ponerlo en posesión al depositario designado, quien se dá por recibido, y señala como domicilio para la guarda el ubicado en la calle de Cuitlahuac número 343, Colonia La Romana, Tlalnepantla, Estado de México, con todo lo anterior se dá por terminada la presente diligencia, firmando en ella previa lectura de sus intervinientes que supieron y quisieron hacerlo.

c).- PARTES QUE INTERVIENEN EN EL EMBARGO.

En este aspecto no es preciso indicar el número exacto de personas que puedan intervenir en el embargo, ya que las circunstancias en cada caso son diversas, sin embargo, ya que las personas que principal y usualmente intervienen en un embargo son: El Actuario, cuya presencia es indispensable, ya que es el fedatario que tiene las facultades para hacer la traba del embargo; El Depositario, el que haya de ser nombrado; El Actor o su Apoderado que en algunos casos puede estar asistido de Abogado patrono y El Demandado, que en multiples ocaciones no es encontrado, sin embargo la diligencia del embargo puede entenderse con cualquier persona que se encuentre en el domicilio del demandado o en su caso con el vecino más inmediato por así autorizarlo la ley.

d).- LA FIJACION DE LA FIANZA.

Para que se proceda al embargo en el procedimiento de desahucio es necesario el otorgamiento de una fianza, la cual deberá ser fijada por el Juez conforme a lo que se dispone en el artículo 752 del Código de Procedimientos Civiles, el cual establece: " Todo depositario deberá tener bienes raices, bastantes al juicio del Juez, para responder del secuestro o en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que designa el Juez. . . . para el caso de que sea depositario el mismo deudor no es necesario el otorgamiento de fianza ya que la responsabilidad será exclusivamente suya."

e).- LOS DEPOSITARIOS Y SUS RESPONSABILIDADES.

En primer término por depositario se debe entender a la persona que por orden o procedimiento judicial, recibe alguna cosa para su guarda o custodia.

Siendo el depósito judicial una institución del Derecho Público, los depositarios judiciales desempeñan funciones públicas de auxilio a la administración de la justicia.

Es pues un error suponer que el depositario es solamente un empleado o un coadyuvante del actor, que puede impunemente desacatar las ordenes del Juez, bajo cuyo imperio y jurisdicción se ha de encontrar el bien embargado.

Puede ser depositario toda aquella persona capaz, que este en aptitud de adquirir derechos y obligaciones.- Además de que la ley nos señala como requisito indispensable de que todo depositario debe tener bienes raíces suficientes para responder el secuestro, o en su defecto otorgar fianza por la cantidad que el Juez designe.

También la ley contempla que para el caso de que el secuestro recaiga sobre dinero en efectivo o alhajas, el depósito deberá hacerse en una institución de crédito, y en su defecto, en la casa comercial de crédito reconocido.

Los depositarios judiciales tienen derecho a percibir por concepto de honorarios las cantidades que para cada caso señala la ley.

f).- DEFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE EMBARGO
EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

1.- Falta de procedimiento a seguir respecto del embargo, trabado en el procedimiento de desahucio.

Este punto es uno de los problemas que se encuentran en este juicio, ya que comunmente se llega a decretar el embargo pero jamás se resuelve sobre el mismo, esto es, que en un procedimiento de desahucio, se lleva a cabo el embargo; el proceso sigue su secuela, hasta que se dicta sentencia, condenando al demandado a la desocupación del inmueble materia del juicio, sin ordenar el remate de los bienes embargados, luego entonces ¿ Qué se hará con dichos bienes ?, ¿ Sepodrá rematar los bienes embargados sin sentencia que condene a ello ?, ¿ Se quedará el actor con los bienes embargados, sin seguir la sección de ejecución y sin remate ?.

Es por ello que me surge la inquietud de proponer la reforma del Capitulo cuarto del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Estado de México, y que trata sobre el desahucio, en el sentido de que se resuelva sobre el embargo que se llegue a trabar en el procedimiento de desahucio, procediendose en tal caso al remate o la adjudicación de los bienes embargados.

2.- Suspensión de los efectos jurídicos que por su naturaleza debe causar el embargo, como con el remate o la adjudicación de los bienes embargados.

Este es uno de los aspectos que se presentan en este juicio, ya que el mismo se dá por terminado usualmente ya sea por el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, o por el lanzamiento, sin que se maneje cuestión alguna respecto de embargo trabado en el momento del emplazamiento o aún en la diligencia de lanzamiento; esto es, el embargo se lleva a cabo en procedimiento de desahucio y el remate o adjudicación de los bienes embargados, se lle

van a cabo en otro juicio separado, llamado Pago de Pesos en el cual es de suponerse que la sección de ejecución -- que se haya llevado a cabo en el juicio, será agregada al nuevo procedimiento, en el que el arrendador llevará por anticipado y practicado el embargo y aseguradas las resultas del juicio. Esto no es nada práctico, y contraviene a lo dispuesto por nuestra Carte Magna, en el sentido de -- que la justicia debe ser pronta y expedita.

3.- El sometimiento a la voluntad del actor por parte del demandado, respecto a la espera para que el primero promueva el nuevo procedimiento del pago de pesos.

Esto tambien es otra de las dificultades que se presentan al no resolverse en el procedimiento de desahucio sobre el embargo que se haya trabado en el mismo, ya que puede darse el caso de que el arrendador no promoviere ese nuevo juicio y por lo tanto se produjeran situaciones por demas curiosas y extrañas; habra una sección de ejecución sin juicio principal, existira un embargo -- sin demanda o sin término para interponerlo y en fin un estado incompleto de indefención en el demandado, sin remedio, ya que el deudor no tendra acción alguna para recuperar sus pertenencias ni para obligar al acreedor a que se ejecite la acción del juicio de pago de pesos para resolver sobre los bienes embargados.

CAPITULO QUINTO.- ASPECTOS COMPARATIVOS ENTRE LOS
FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL ESTADO
DE MEXICO Y EL DISTRITO FEDERAL.

En cuanto a los aspectos comparativos a que se refiere este capítulo, cabe señalar que las dos legislaciones son muy similares en cuanto al procedimiento a seguir de la Via Especial de Desahucio, difiriendo únicamente en los siguientes aspectos:

1.- En la legislación del Distrito Federal, el -- término que se concede para la desocupación de la finca - si esta es de giro comercial o industrial es de cuarenta días, y en la legislación del Estado de México en el mismo caso es de sesenta días.

2.- El término que se le concede al demandado para oponer sus excepciones y defensas que tuviere que haber valer en la legislación del Distrito Federal es de -- nueve días, mientras que en la legislación del Estado es de cinco días.

3.- En la legislación del Distrito Federal para - que se suspenda la diligencia en la que se requiere al inquilino que justifique estar al corriente del pago de las pensiones rentísticas reclamadas, basta que exhiba su importe o copias selladas del escrito de ofrecimiento de pago ante la Central de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia, a los que hubiere acompañado los billetes de depósito respectivos, asentandose constancia de estas circunstancias en el acta y agregandose las justificaciones-- que se presenten para dar cuenta al Juzgado; si se exhibiere el importe se mandara entregar sin más trámite y se dará por terminado el proceso. Si se exhibieren escritos-- de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales por --

oficio a la Central de Consignaciones, así como los correo. pondientes billetes de depósito.

En el caso de la legislación del Estado de México, sólo se suspenderá la diligencia cuando el arrendador justifique con el recibo correspondiente haber hecho el pago de las prestaciones rentísticas reclamadas o exhibidas su importe, no cabiendo la posibilidad de que se suspenda, - por la simple exhibición de una copia sellada por un Juzgado de los escritos de ofrecimiento de pago, ya que puede darse el caso de que estas consignaciones no hayan sido aceptadas por cualquier circunstancia, por lo tanto, - puede considerarse como correcto que no se suspenda dicha diligencia, para el caso es necesario copias certificadas y con todo el auto que las acepte.

4.- En la legislación del Distrito Federal, para que proceda el lanzamiento deben de transcurrir treinta -- días despues de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, situación que no ocurre en la legislación - mexicana, ya que en esta procede el lanzamiento una vez dictada y no notificada la sentencia definitiva que lo decreta.

5.- En la legislación defeña, y específicamente en el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles, - dice: " Al hacerse el requerimiento que dispone el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado, lo mismo se observara en la ejecución del lanzamiento. El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude.", de esto se desprende que en el Distrito

Federal, si se contempla el remate de los bienes embargados en el procedimiento de desahucio, además habla de que el inquilino podrá antes del remate que se celebre, sin hacer mención alguna de que dicha liberación debe hacerse antes del lanzamiento, existiendo la posibilidad de que no obstante de que se haya lanzado al inquilino, éste tiene la obligación de cubrir las pensiones que adeuda, ya que de no hacerlo se procederá al remate de los bienes embargados; en cambio en la legislación del Estado de México, no habla en ningún momento, ni decide el procedimiento a seguir respecto de los bienes embargados en un procedimiento de desahucio.

6.- Dentro del procedimiento en el Distrito Federal, se contempla una audiencia previa a la etapa probatoria la cual esté mediada por un conciliador del Juzgado, donde las partes pueden llegar a convenio o acuerdo, dando por terminado el procedimiento, y en caso de que no se llegara a un acuerdo, el procedimiento seguirá su curso, mientras que a lo largo del procedimiento jurídico en el Estado de México no se presenta ésta figura.

C O N C L U S I O N E S .

En el desarrollo de esta exposición, que abarca - generalmente antecedentes, bases jurídicas y el proceso - en si de la Vía Especial de Desahucio, nos encontramos -- con varias situaciones que destacan y que son el fin de - esta tesis.

1.- Antes que nada se puede observar que casi to - das las legislaciones jurídicas actuales y de antaño, tie - nen sus antecedentes más remotos en el Derecho Romano en - primer término, por lo que de verese gran similitud en -- las diferentes circunstancias de las diversas codificacio - nes de Derecho en la mayor parte del Mundo.

2.- Primeramente puedo concluir que la Vía Espe - cial de Desahucio no se presentó en el Derecho Romano co - mo la figura jurídica que hoy en día conocemos, pero si - se tiene como gran y directo antecedente al procedimiento de desocupación que daba lugar en esa época, como conse - cuencia de la rescisión de un contrato de arrendamiento, - por la falta de pago de las pensiones rentísticas de más - de dos años, además de que es importante mencionar que en la época Romana se estableció las bases jurídicas procedi - mentales de nuestra legislación, que hasta hoy en nuestros días, no se ha modificado mucho la esencia del procedi - miento legal.

3.- En base a lo anterior se puede decir que en - el Derecho Español y el Frances, tomaron como modelo al - Derecho Romano, sin embargo El Fuero Juzgo, La Ley de las - Partidas y La Ley de Enjuiciamiento de España, y El - Código Napoleónico de Francia, son documentaciones que --

tuvieron directamente una gran influencia en nuestro sistema jurídico, teniendo estos testimonios características específicas que adquirió nuestra legislación para a su vez darle nuestros juristas otros puntos de más particularidad, independiente de como ya dije las bases, objetivos y principios jurídicos del Derecho siguen siendo los mismos.

4.- En México desde el punto de vista muy personal y en base al objetivo o fin de este trabajo, se marcan dos puntos muy importantes; en primer término la freación del Código de 1872, ya que marcó el momento de una independencia legislativa, no por que fuere totalmente original, sino por que a pesar de tener adaptaciones de otras leyes, determinó ser la única fuente positiva del procedimiento civil mexicano; y en segundo término, el Código de 1884, además de darse la expedición de éste, se edó la del primer Código de Procedimientos Civiles, además de que en este Código se empezó a legislar sobre el procedimiento de desahucio, todo esto sin desconocer las demás legislaciones y proyectos de Ley de nuestro país.

5.- En la exposición de este trabajo fue necesario estudiar al arrendamiento en si, ya que es lógico que sin la existencia de una relación contractual de arrendamiento no sería dable la acción o justificación para que se promueva la Vía Especial de Desahucio, debiendose tomar en cuenta, que se hable de relación contractual y no del papel o documento que trae impreso el contrato de arrendamiento a que se refiere dicha acción.

6.- La Vía de Desahucio, tiene una especialidad, la cual ha dado origen a diversas situaciones que fueran la inspiración de esta tesis.

Entre sus principales razgos que le dan su especialidad nos encontremos a la forma de dar por terminado el presente procedimiento, la audiencia conjunta de pruebas y alegatos, la rebeldía que pasa directamente a la pronunciación de la sentencia, la determinación en la aceptación de particulares excepciones, el término de contestación de la demanda, la apelación en efecto devolutivo, la presencia de un embargo sin ser juicio ejecutivo, además de no presentarse una disposición jurídica que regule la adjudicación o remate de los bienes embargados.

7.- Lo necesario unicamente para promover la Vía Especial de Desahucio en contra de una persona, es que esta sea un inquilino regido por un contrato de arrendamiento y principalmente deba más de dos mensualidades respecto del inmueble arrendado; y el actor o arrendador no debiendo de presentar mas que el contrato de arrendamiento a su escrito inicial de demanda.

8.- El demandado deberá contestar la demanda dentro del término de cinco días, contados a partir del emplazamiento, en cuya diligencia se podran embargar bienes suficientes para garantizar las pensiones rentísticas que se reclaman, en el caso de no justificar estar al corriente del pago de las rentas o no liquidar lo adeudado.

9.- Posteriormente el procedimiento se pasa a la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos en un mismo acto, pudiendo las partes presentar sus pruebas y alegatos por escrito o en forma verbal, en la hora destinada para el desahogo de dicha audiencia, para que posteriormente se pasen los autos al Juez y dicte la resolución que conforme a derecho sea procedente.

10.- Si la Sentencia es condenatoria para la parte demandada, declarando el lanzamiento de la misma, se procederá a éste, además de que si no se embargo en el emplazamiento, se podrá hacer en este momento procesal, salvo que el demandado pague las prestaciones que se le reclaman.

11.- En este procedimiento no se cumple con el -- procedimiento necesario, para el caso para el caso de presentarse el Embargo, ya que carece la legislación adjetiva del Estado de México, de disposiciones que contemplen el procedimiento de remate y de adjudicación de los bienes embargados, quedando desde el punto de vista personal una laguna legal, que el legislador mexiquense ha omitido; por lo que es necesario que nuestro código procedimental sufra cambios, agregando disposiciones jurídicas que atiendan estas omisiones como son, la falta de legislación sobre el embargo, del procedimiento de remate y adjudicación de los bienes embargados, o marcar en su caso la aplicación supletoria de algún precepto jurídico.

12.- La Apelación en contra de la sentencia dictada en la Vía Especial de Desahucio, es admisible en efecto devolutivo, no suspendiéndose la ejecución, pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento, aún en el caso de que no hubiere causado ejecutoria la sentencia, lo cual dá origen a una serie de cuestionamientos en el caso que ganara la apelación el apelante o demandado en el principal, considerando en este caso que al arrendatario no se le podría restituir del daño que se le ha causado, ni aún reinstalandolo en el inmueble, además en el caso de que se hayan embargado bienes es otro daño causado al apelante que no se podría y sería un punto muy difícil y subjetivo de - -

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

solucionar; y como es palpable nuestra legislación Adjetiva del Estado de México no contempla nada al respecto, por lo que considero que para evitar la situación anterior, sería pertinente que la apelación en este procedimiento sea en efecto suspensivo.

13.- Considero que el legislador dá una mala aplicación de los conceptos jurídicos de Juicio y Procedimiento, ya que en la ley adjetiva de materia civil del Estado de México nuestro legislador denomina al desahucio como un procedimiento especial denominado también así por la costumbre como Juicio Especial de Desahucio, debiéndose denominar a este como VIA ESPECIAL DE DESAHUCIO; ya que al denominarlo juicio no considera el legislador de que juicio es la parte procesal en la cual sólo tiene intervención el juzgador al dictar la resolución definitiva, mientras que el procedimiento es la forma que deben cumplir las partes en el proceso, como es la instauración de la demanda, su contestación, la reconvencción si se dá el caso, las pruebas, los alegatos, etc., por lo que denominar al desahucio como juicio es dar intervención a las partes en la decisión, misma que es exclusiva del juzgador por lo que considero válido considerarlo como Vía Especial de Desahucio, incluyendo así la participación tanto del Juzgador como de las partes.

14.- A lo largo de este trabajo encontramos una serie de defectos considerados personalmente, los cuales son comunes en el procedimiento, ya que nuestro núcleo jurista está acostumbrado a tal sistema, sin darse cuenta de que quizá se este dando una desproporcionada aplicación de la ley, y así sentimos que se dá la injusticia, por lo que pienso que además de promover las modificaciones que propongo en el desarrollo de esta investigación también creo que es necesario hacer ver los errores de la Vía Especial de Desahucio a todas las personas relacionadas a nuestra profesión en primer término, tratándose de -

crear una inquietud para poder hacer una conciencia de --
todas las deficiencias de nuestro Derecho en general.

B I B L I O G R A F I A .

- 1.- ARELLANO G., CARLOS. "PRACTICA CIVIL FORENSE Y FAMILIAR". EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO, 1981.
- 2.- BAÑUELOS S., F. "DE LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS Y DE LOS TESTAMENTOS". CARDENAS EDITORES. MEXICO, 1975.
- 3.- BECERRA B., JOSE. "PROCESO CIVIL MEXICANO". EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1974.
- 4.- BONECASSE, JULIAN. "ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL". EDITORIAL CAJICA. PUEBLA, 1945.
- 5.- BORJA SORIANO. "TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES". EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1986.
- 6.- CASTRO Z., S. "65 AÑOS DE JURISPRUDENCIA MEXICANA". EDITORIAL PER-SE. MEXICO, 1983.
- 7.- "CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO". EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1991.
- 8.- "CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO". EDITORIAL CAJICA. PUEBLA, 1991.
- 9.- COUTURE, EDUARDO J. " FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL". EDITORIAL NACIONAL. MEXICO, 1981.
- 10.- CUEVAS M. R. "JURISPRUDENCIA, APENDICE AL SEMINARIO JUDICIAL DE LA NACION, TERCERA SALA". MAYO EDICIONES, S. DE R. L. MEXICO, 1982.
- 11.- DE PINA VARA, RAFAEL. "DERECHO CIVIL MEXICANO". EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1986.
- 12.- DE PINA VARA, RAFAEL. "DICCIONARI DE DERECHO". EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1975.
- 13.- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO". EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1986.

- 14.- GARCIA PELAYO Y GROSS, RAMON. "ENCICLOPEDIA METODICA".
EDICIONES LAROUSSE. MEXICO, 1982.
- 15.- MARGADANT FLORIS, GUILLERMO. "DERECHO ROMANO".
EDITORIAL ESFINGE. MEXICO, 1969.
- 16.- MORALES, JOSE IGNACIO. "DERECHO ROMANO".
EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1972.
- 17.- MUÑOZ, LUIS. "DERECHO CIVIL MEXICANO".
EDITORIAL MODELO. MEXICO, 1971.
- 18.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "DERECHO CIVIL MEXICANO".
EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1980.
- 19.- VENTURA SILVA SABINO. "DERECHO ROMANO".
EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1984.