

270109

Universidad Autónoma de Guadalajara 20
INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO reg-

Escuela de Derecho



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"CREACION DE UN PROCESO SUMARISIMO EN LA LEGISLACION PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO PARA LA TRAMITACION DE LOS JUICIOS DE DESOCUPACION FUNDADOS EN LA TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO"

Handwritten signatures and notes:
16/12/80
S. Garibay

Tesis Profesional

que para obtener el título de:

Licenciado en Derecho

presenta:

Fernando Garibay Bagnis



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.

| CONTENIDO: | PAGINA: |
|---|---------|
| INTRODUCCION ----- | 1 |
| CAPITULO PRIMERO: ----- ANTECEDENTES. | 3 |
| CAPITULO SEGUNDO: ----- DEL JUICIO A) CONCEPTO B) PRINCIPIOS PROCESALES C) DIVERSOS TIPOS DE JUICIO | 15 |
| CAPITULO TERCERO: ----- DEL JUICIO SUMARIO EN EL CODIGO DE PROCEDMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO. | 23 |
| CAPITULO CUARTO: ----- LA REFORMA PROPUESTA.- CONCLUSIONES. | 30 |
| BIBLIOGRAFIA ----- | 57 |
| APENDICE ----- | 58 |

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

De sobra resulta conocido para personas relacionadas con el medio judicial o incluso para algunos ajenos, la problemática que representa la tramitación de un juicio sumario de desocupación, - tanto como para las partes que en él intervienen.

Es mi deseo en el presente trabajo realizar un análisis de - las implicaciones que conlleva la tramitación en la actualidad de este tipo de juicios sumarios para razonar y fundamentar en la medida de mis posibilidades, una propuesta de reforma al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, consistente en la - creación de un nuevo procedimiento para los juicios de desocupa- ción cuando se funden en los supuestos previstos por las fraccio- nes I y II del artículo 683 del Enjuiciamiento Civil del Estado - vigente desde el año 1938; que logre subsanar, los ya tan acostum- brados abusos de quienes aprovechándose de las circunstancias que actualmente rigen este tipo de procedimientos sumarios obstaculi- zan la impartición de la justicia Pronta y Expedita, lo que se -- traduce en injusticia pues la justicia, para que sea tal debe ser oportuna, además de eliminar los grandes costos de operación por lo prolongado de este tipo de trámites judiciales que cuestan al estado, no sólo dinero, sino horas hombre, distrayendo a los fun- cionarios judiciales, que ya de por sí se encuentran absortos de labores, lo que obviamente repercute en el interés social, pues - al no estar en posibilidad el estado de impartir la justicia en - forma oportuna, pronta y expedita crea malestar en los ciudadanos respecto a tan alta tarea y de los funcionarios a quien está enco- mendada.

Por todo ello considero pertinente efectuar este análisis -- que me he planteado, con la intención sana de apoyar mi proposi- ción de reforma en consideraciones realistas, que la hacen a mi - juicio benéfica y procedente y desde luego ruego al valorarla se tome en cuenta la condición del que ésto propone y que aspira por este medio a obtener el título de Licenciado en Derecho.

Para lograr el objetivo indicado en la presente tesis manejaré preferentemente aspectos procesales aunque será necesario por la naturaleza del proceso que se propone referirme a las disposiciones que en materia de arrendamiento previene el Código Civil del Estado como legislación sustantiva y desde luego también a la jurisprudencia firme de nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación aplicable a estos casos, referencias que habré de mencionar en el capítulo primero denominado antecedentes, en el cual, además sucintamente me avocaré al problema de la excesiva dilación procedimental que se da en la actualidad y que me anima a realizar el presente trabajo, dando además una muy particular opinión al respecto de los inconvenientes sociales que originan tal estado de cosas.

Ruego anticipadamente benevolencia en el juicio que sobre este trabajo se emita, por razones que son obvias.

CAPITULO PRIMERO
A N T E C E D E N T E S .

Considero que en la actualidad, por las condiciones económicas que privan en nuestro país, donde para nuestra población cada día es más difícil y oneroso conseguir los satisfactores mínimos para las necesidades que podríamos llamar primarias o básicas dentro de las cuales se encuentra en primer término LA VIVIENDA, de cuya trascendencia social ha sido ya reconocida y plasmada en -- nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos al ser incluido como derecho constitucional en el párrafo cuarto del artículo cuarto constitucional que textualmente dice "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa" (*), lo que obviamente es un deber social el alcanzar el anhelado derecho de que cada familia goce de vivienda digna y decorosa, para lograr lo cual no puede en forma alguna negarse la importancia y función social que tiene la figura del arrendamiento de fincas para habitación tanto urbanas como rústicas; de tal suerte que podemos afirmar que no existe país alguno en el mundo en que se -- pueda prescindir del arrendamiento como fuente de vivienda y por ende nuestro país no puede ser la excepción.

Así las cosas, siendo vital como lo es el arrendamiento, en nuestro país y día con día a medida que la mayoría de la población se aleja de las condiciones que le permitirían hacerse de habitación propia, el arrendamiento cobrará una importancia fundamental, de tal suerte que deben propugnarse medidas que alienten a la celebración de contratos de arrendamiento justos y equitativos entre arrendadores y arrendatarios, desde luego en bien de la sociedad y por consecuencia eliminar todos los obstáculos legales, financieros, fiscales y de diversas índoles que traen como resultado la animadversión en los arrendadores o de quienes en otras circunstancias podrían serlo, a entregar en arrendamiento sus bienes inmuebles, pues antes de representar ya un negocio lucrativo, en muchos casos ocasiona a los propietarios pérdidas y malestares in contables, que los mueven a no arrendar más sus propiedades.

* Ver apéndice de artículos citados.

No es el objeto de este trabajo criticar todos los abusos de arrendadores y arrendatarios que se suceden a diario y cuyo exterminio resulta algo menos que imposible; por el contrario pretendo dejar claro, que por encima de los intereses particulares debe anteponerse el interés social, y por ende es imprescindible que una vez sabida la importancia del arrendamiento, debe prestársele la atención y tratamiento que se merece, obligación que se impone -- desde luego a promulgar y hacer cumplir leyes justas en esta materia y no anacrónicas, como las vigentes, que fueron creadas al amparo de diversas circunstancias que no pueden tener cabida en -- nuestros días, si lo que se pretende alcanzar es el incremento de los contratos de arrendamiento, como fuente de apoyo fundamental no sólo a la vivienda, si no a la industria, al comercio, etc,

Para lograr obviamente una buena disposición por parte de -- los arrendadores a la celebración de contratos de arrendamiento, debe garantizarse legal y realmente el cumplimiento de los contratos que celebren las partes, sujetándose desde luego a las disposiciones legales correspondientes, imponiéndose al estado un ineludible deber hacerlas cumplir.

Al margen de analizar problemas tales como algunas disposiciones vigentes en nuestro Código Civil del Estado, respecto al -- precio máximo de renta autorizados por la ley y otros, que por de más resultan anacrónicos e inoperantes y que serían materia de -- sendos estudios diversos a éste, nos referiremos exclusivamente a las normas que regulan la terminación de los contratos de arrendamiento por vencimiento del plazo convencional y del legal, y desde luego a la tramitación judicial de estas acciones que prevee el Código de Procedimientos Civiles del Estado. Pues no puede negarse que uno de los principales temores de los arrendadores lo -- constituye fundamentalmente el hecho conocido de que para lograr la desocupación del inmueble arrendado por el arrendatario no obstante haberse cumplido el plazo de duración, tiene que mediar una sentencia definitiva que así lo ordene la que sólo puede obtenerse después de un procedimiento judicial prolongado, casi siempre

más amplio que el término original del contrato.

Así pues, para afrontar el problema materia de este estudio ruego se acepten como premisas iniciales las siguientes consideraciones:

- A) El arrendamiento es fuente insustituible de viviendas y de establecimientos profesionales, comerciales, industriales, etc...
- B) Por lo tanto resulta de vital interés general la existencia de leyes justas, equitativas y actuales en la materia que protegiendo los derechos de los arrendatarios -- contra posibles abusos de los arrendadores, hagan por -- otro lado atractivo a los propietarios de bienes inmuebles su entrega en arrendamiento en beneficio de la comunidad.
- C) Uno de los problemas fundamentales con los que se enfrentan los arrendadores y que opera desde luego en perjuicio del interés social lo es precisamente el procedimiento judicial prolongado a que se tienen que someter para obtener de la autoridad judicial competente la declaración correspondiente de haber fenecido el contrato de -- arrendamiento por el transcurso de plazo pactado o el -- que señala la ley para el caso de contratos por tiempo -- indefinido y desde luego la sentencia correspondiente -- que condene al arrendatario con fundamento en lo anotado a la desocupación y entrega del inmueble arrendado.
- D) En la actualidad el procedimiento que prevee nuestra legislación adjetiva a que se refiere el artículo 692 (*), aplicable a los dos casos concretos señalados por las -- fracciones I y II del artículo 683 (*), se presta al abuso de quienes se ven beneficiados por la prolongación muchas veces dolosa o por lo menos ventajosa para el -- arrendatario del porcedimiento a base de artimañas, prue

(*) Ver Apéndice.

bas innecesarias, recursos improcedentes, incidentes, etc., etc., alargamiento que en las más veces hace del juicio sumario, el más tardado de todos, en perjuicio -- primero del arrendador que se ve impedido mediante obstáculos procesales, a recuperar la posesión de su propiedad y desde luego en detrimento igualmente del poder judicial del Estado al absorber a su personal en trámites innecesarios con el consecuente desperdicio de tiempo, dinero y esfuerzo; y además en tercer término del Estado quien tiene impuesta la ineludible obligación de impartir justicia, en forma pronta y expedita; y por último en perjuicio del interés social a quien importa -- precisamente la impartición de la justicia como condición para la estabilidad y equilibrio social, quien además soporta económicamente al Estado.

- E) Por lo tanto el objeto de esta tesis es, proponer la -- creación de un procedimiento sumarísimo que permita impartir justicia pronta y expedita en los casos específicos de juicio de desocupación por vencimiento del plazo pactado o del legal del arrendamiento, que no permita -- la prolongación inadecuada del procedimiento sujetándose desde luego a los preceptos constitucionales y legales, así como a las formalidades esenciales.

Precisando el problema en otros términos, señalaré que en los casos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 683 (*), del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco que textualmente dicen:

"Art. 683. El juicio sumario de desocupación procede cuando se funda:"

"I.- En el vencimiento del término estipulado en el contrato"

"II.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo inde-

(*) Ver Apéndice.

finido;" (*). Resulta claro que la materia de la controversia en los juicios de desocupación fundados en esas causales lo será precisa y exclusivamente el determinar si efectivamente ha transcurrido el término de duración del contrato, y en consecuencia si hubiese fenecido dicho término y la demanda se encontrare presentada en tiempo, el juez deberá dictar sentencia condenando al reo a la desocupación del inmueble.

En estos casos específicamente considero entonces, que dicha controversia debería resolverse sujetándose a un nuevo procedimiento sumarísimo, distinto al vigente, pues al amparo del actual, como se verá capítulos adelante resulta por demás, prolongado.

Robustece lo anterior el hecho de que en estos juicios se intenta la demanda una vez que el contrato ha terminado y por lo tanto resultaría improcedente cualquier excepción planteada por el arrendatario que pretenda modificar o nulificar parcial o totalmente el contrato de origen pues éste ya habrá fenecido y además, excepciones que en todo caso debió hacer valer durante su vigencia. (A menos claro, convenio escrito modificatorio del contrato original el que en todo caso podrá hacerse valer como acción reconvenzional).

Ahora bien, ya que de arrendamiento se trata, entrando en materia, enunciaré sus generalidades comentando con los dispositivos que a este respecto contiene el Código Civil del Estado.

(*) Ver artículo relacionado 2396 del Código Civil del Estado de Jalisco en el Apéndice.

El artículo 2316 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (*).

El Licenciado Alberto Garibi Harper, define el contrato en estudio diciendo "Es un contrato por el cual, una persona llamada ARRENDADOR concede a otra, llamada ARRENDATARIO, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto" (1).

(*) Ver Apéndice.

(1) "Los contratos en el Código Civil del Estado"
A.G.H. Pág. 71.

No siendo el objeto de este trabajo propiamente el estudio del contrato de arrendamiento me concretaré a resaltar que la transmisión del goce o uso del bien objeto del arrendamiento a cambio de un precio cierto, en forma temporal, implica y se constituye con la voluntad de las partes que en él interviene, y se refiere con toda certeza y precisión al uso o goce del bien que se transfiere, respecto igualmente del precio que ha de pagarse por ello y además sobre la temporalidad de dicha transmisión; siendo por tanto la voluntad de las partes la "Suprema Ley" de este contrato salvo las excepciones que prevee el Código Civil del Estado y que sólo enunciaré respecto en particular al arrendamiento de inmuebles.

En efecto, la ley impone por ejemplo como prohibición al arrendador dar "en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario" (Art. 2366 Código Civil del Estado de Jalisco) (*).

Así mismo por ejemplo respecto al precio de la renta la legislación impone sobre la voluntad de las partes contratantes lo dispuesto por el artículo 2370 del Código Civil de Jalisco que dice en su párrafo primero, "Artículo 2370.- "La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual, calculado sobre el valor fiscal que tenga el inmueble" (*).

Ahora bien respecto a la temporabilidad o duración del contrato la legislación aplicable deja en absoluta libertad para convenirse respecto del tiempo que ha de durar el arrendamiento, permitiendo que se celebre por tiempo expresamente determinado o por tiempo indefinido, salvo las disposiciones que se contienen en los artículos que ahora cito: El artículo 2316 en su párrafo segundo dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra de pagar por ese uso o goce un precio cierto".

(*). Ver Apéndice.

"El arrendamiento por tiempo determinado no puede exceder - de quince años para las fincas destinadas a habitación; de veinte para las fincas destinadas al comercio; y de veinticinco para las fincas destinadas al ejercicio de una industria o a la agricultura" (*).

Por su parte el artículo 2396 respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido establece "Todos los arrendamientos -- sea de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la parte en forma indubitable con un mes de anticipación si el aviso lo da el inquilino y con un año si lo da el arrendador, tratándose de un predio urbano; y con un año de anticipación si el predio es rústico, cualquiera que sea la parte contratante que dé el aviso. Lo dispuesto en este artículo no podrá ser renunciado" - (*).

El artículo 2402 robustece la voluntad de las partes contratantes respecto al tiempo convenido de la siguiente manera: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado el tiempo, se observarán lo que disponen los artículos 2396 y 2397" (*).

Ahora bien en aparente contradicción con lo anterior establece el artículo 2403 lo siguiente: "Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de rentas, a que se le prorrogue por un año - dicho contrato" (*), advirtiéndose de ello que implica un imperativo sobre la voluntad de los contratantes en el caso único en que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de rentas le sería otorgado al inquilino tal derecho si así lo solicita en forma legal y en tiempo oportuno a que se prorrogue el con

(*). Ver Apéndice.

trato de origen por un año más, sin importar obviamente la duración del contrato de origen, constituyendo con ésto una excepción al imperio de la voluntad de las partes en cuanto a la duración del contrato, siempre y cuando no oponga el arrendador las excepciones que plantea el artículo mencionado.

Además del caso antes expuesto, el Código Civil del Estado contempla también la figura de la llamada tácita reconducción -- que opera cuando no existe oposición por parte del arrendador -- una vez terminado el contrato a que continúe el inquilino con el goce o uso del bien arrendado, por lo que para todos los efectos se entenderá renovado el contrato original en idénticas condiciones por el término de un año si se trata de un predio rústico y si fuese urbano se entenderá renovado indefinidamente con el mismo precio de renta; lo cual disponen los artículos 2404 y 2405 -- que ahora se transcriben: "Art. 2404.- Si después de terminado -- el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por un año". (*). "Art. -- 2405.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el del contrato, con arreglo a lo que pagaba". (*).

Ahora bien según lo dispone la jurisprudencia firme de la -- Suprema Corte de Justicia de la Nación que adelante se transcribirá, para que opere la prórroga forzosa a que se refiere el artículo 2405 del Código Civil del Estado, deberá el inquilino demandarla judicialmente durante la vigencia del contrato que se pretende prorrogar, ésto es, antes que fenezca el término de duración pactado por las partes, según se afirma en la jurisprudencia siguiente:

(*). Ver Apéndice.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL
CONTRATO DE."

"El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorogue el arrendamiento por el término de un año; debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, por lo que, lo que no existe no puede prorrogarse".

"Tomo LXVII, Pág. 3757.- Ramírez Palemón".

"Tomo LXXVII, Pág. 94.- Castiello Rafael".

"Tomo LXXX, Pág. 1101.- Espinoza Chávez Alfonso".

"Tomo LXXXI, Pág. 4072.- Vega Josefina".

"Tomo LXXXIX, Pág. 2442.- García Vda. de Martínez Julieta".
(3).

Por lo que ve a la oposición que debe plantear el arrendador para que opere en favor del arrendatario la llamada tácita - reconducción a que se refiere los artículos 2404 y 2405 multicitados la Suprema Corte de Justicia sostiene lo siguiente:

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION
DEL CONTRATO DE

Los requisitos esenciales para que opere la tácita recon-ducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil y Territorios Federales, son: La continuación del inquilino en el - uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del con-

(*) Ver Apéndice.

(3) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Cuarta parte, Tercera Sala, Pág. 165.

trato. (6)

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXIV, pág. 87. A.D. 2603/58.- Joyería la Palma, S.R.L.-

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXVI, pág. 49. A.D. 6044/58.- Manuel Guerrero. 5 votos.

Vol. XXXV, pág. 38. A.D. 926/59.- Justo Hernández Orozco. 5 votos

Vol. XXXVII, pág. 36. A.D. 7539/59.- Waldo Soberón. 5 votos.

Vol. XL, pág. 76. A.D. 4276/59.- David de G. Jiménez

Unanimidad de 4 votos (4)

Por otra parte el artículo 2401 Fracción I del Código Civil del Estado, contempla como modo de terminar el arrendamiento lo - que textualmente dice: "Art. 2401.- El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o -- por la Ley..." (*).

Precisamente resulta ser este artículo 2401 fracción primera, el fundamento de derecho que el actor arrendador debe invocar para demandar la desocupación del inmueble arrendado y en relación de los artículos 683 fracción I y II y 692 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que con base en ellos en la actualidad se de trámite al procedimiento de desocupación, lo que - constituye el objeto de la propuesta que planteo en esta tesis, - señalando sus inconvenientes y desde luego proponiendo sea creado en su lugar un nuevo procedimiento, que permita en estos casos da dos exclusivamente que la autoridad jurisdiccional declare el derecho e imparta justicia en forma pronta y expedita, ideal al que debemos todos aspirar en beneficio de nuestro estado de derecho - que debe regir siempre en nuestra entidad y en nuestra patria.

(4) Op. citada pág. 183.

(*) Ver Apéndice.

Sin embargo advertimos que la presente propuesta sólo se limita a dos casos específicos, reconociendo que existen y persisten muchos otros casos como por ejemplo los juicios recisorios de contratos de arrendamiento en donde desafortunadamente se presentan similares problemas a los que motivan este estudio, pero por razones obvias y limitaciones propias, no obstante, no serán tratados en este estudio, aunque deseamos que casos tales como la oposición a la prórroga del contrato por parte del arrendador fundada en que habitaría él mismo el inmueble arrendado, hecho que le corresponde probar exclusivamente, pudieran en un futuro ser tramitados en forma sumarísima - sujetándose a un proceso atípico como el que se propondrá o a otro seguramente más adecuado.

CAPITULO SEGUNDO "DEL JUICIO"

Habiendo establecido en el capítulo precedente el objeto de la presente tesis, que lo es proponer la creación de un procedimiento atípico y sumarístico mediante el cual se resuelva la desocupación del inmueble arrendado cuando ésta se pida por haber transcurrido el plazo pactado contractualmente como duración del arrendamiento, o por haber transcurrido el plazo legal para la terminación de los contratos por tiempo indefinido después de -- ser dado el aviso correspondiente al arrendatario; consideramos pertinente; ahora, ya que de procedimiento se trata, definir éste, y reseñar desde luego los principios que lo rigen así como -- someramente establecer las diversas clases de procedimientos que se contemplan en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

CONCEPTO DE JUICIO.

En primer término, atendiendo al significado etimológico de la palabra juicio, según lo asienta en su diccionario de Derecho Procesal Civil Eduardo Pallares, lo es el siguiente: "Juicio, la palabra juicio se deriva del latín *judicium* que a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *jus*, derecho y *dicere*, dare que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto". (5).

Aunque existen diversas definiciones de la palabra juicio, nos concretaremos a transcribir lo que el Maestro Eduardo Pallares señala como "Concepto Clásico de Juicio" y el cual atribuye a Escriche que así lo define: "juicio es la controversia y decisión legítima de una causa ante y por el juez competente; o sea, la legítima discusión de un negocio entre actor y reo ante juez competente que la dirige y la termina con su decisión". (6).

(5) Diccionario de Derecho Procesal Civil, Eduardo Pallares, pág. 460.

(6) Op. Cit. pág. 462.

Ahora bien, de la anterior definición, y según la doctrina clásica, los elementos constitutivos de dicha definición del -- juicio son los siguientes:

I.- La existencia de una causa o negocio o conflicto de intereses que será materia de la discusión o controversia y que -- será decidida por el juez.

II.- La controversia o discusión que se originan ante la -- existencia de la causa, negocio o conflicto de intereses y que se lleva para llegar a decidir el negocio o causa.

III.- El que la discusión o controversia se plantee y se lleve ante el juez que al intervenir en ella y dirigirla ha de resolver a la postre.

IV.- Que el juez ante quien se plantea la discusión o con-- troversia y que la dirige sea competente para ello, ésto es que esté facultado o investido con poder de decisión que le confie-- ren los órganos y leyes correspondientes.

V.- Por último, la sentencia, que resuelve la controversia en uno u otro sentido, y que debe tener desde luego obligatorie-- dad.

Habiendo definido el concepto de juicio y sus elementos, -- debemos enfatizar que como sinónimo de juicio, se emplea en -- nuestro derecho la palabra proceso que significa según el Maes-- tro Becerra Bautista "La actividad jurídica de las partes y del juez tendiente a la obtención de una resolución vinculativa" -- (7) y nosotros agregaríamos que también a la ejecución de tal -- resolución; tal es así que más adelante dice Becerra Bautista -- "La palabra juicio es, pués sinónima de proceso y en la prácti-- ca judicial, en materia civil, nunca se habla de procesos, sino de juicios..." (8).

(7) El Proceso Civil en México. José Becerra Bautista. pág. 48.

(8) Op. Cit. pág. 48.

Ahora bien, antes de adentrarnos en el estudio de los elementos básicos que integran el juicio o proceso, éste es las etapas procesales que lo conforman, desde la presentación de la demanda hasta la sentencia vinculativa obligatoria, reseñaremos los principios básicos que rigen todo proceso, según la doctrina, apoyándonos desde luego en la obra citada del maestro Becerra Bautista (págs. 79 a 83).

PRINCIPIOS QUE REGULAN EL PROCESO

1.- PRINCIPIO DISPOSITIVO.- Que se enuncia: "El ejercicio de la acción, su desarrollo a través del proceso, los límites - mismos de la acción y la propia actividad del juez, se regulan por la voluntad de las partes contendientes". (9).

2.- PRINCIPIO INQUISITORIO.- Como temperamento al principio anterior, se opone este llamado inquisitorio, que obliga al juez a intervenir de oficio en los asuntos que afecten a la familia especialmente tratándose de menores e incapacitados, así como en cuestiones alimentarias.

3.- PRINCIPIO DE ADQUISICION PROCESAL.- Por este principio la doctrina señala que una vez ofrecidas las pruebas al juez -- por cada una de las partes, quienes tienen esa carga para sí, - desahogadas que sean éstas, los elementos probatorios aportados por las pruebas, ésto es, el resultado de las mismas es común a todas las partes.

4.- PRINCIPIO DE ORALIDAD; Y PRINCIPIO DE FORMA ESCRITA.- Ambos principios obligan a las partes a comunicarse con el juez según el caso en forma oral o escrita de acuerdo a las disposiciones que en tal sentido impongan las leyes; por lo tanto no queda al arbitreo de los litigantes la forma de hacerlo.

(9) Op. Cit. pág. 79.

5.- PRINCIPIO DE INMEDIACION.- En virtud de este principio, debe el juez entrar en contacto personal de las partes, al recibir las pruebas, al inspeccionar cosas o documentos, al oír alegatos y en general llegar al conocimiento de los hechos materia de la controversia, exigiendo de los litigantes la exhibición de documentos, o la práctica de reconocimientos; a lo cual, se encuentran en consecuencia igualmente obligadas las partes a acatar las disposiciones que prudentemente para este efecto fije el juzgador.

6.- PRINCIPIO DE IGUALDAD DE LAS PARTES.- En virtud del cual las partes deben estar en idéntica situación frente al juez, sin desventajas, ni privilegios.

7.- PRINCIPIO LLAMADO "CONTRADICTORIO": "Audiatur et altera pars": "Este principio significa que no puede válidamente establecerse un proceso sin que la parte demandada sea legalmente emplazada a juicio" (10).

8.- PRINCIPIO DE GARANTIA PROCESAL.- A virtud del cual el proceso debe llevarse con la mayor economía de tiempo y gastos.

9.- PRINCIPIO DE LA EFICACIA PROCESAL.- "Significa que la duración del proceso no debe redundar en perjuicio del vencedor, por lo cual, la sentencia debe retrotraer sus efectos al momento en que se entabló la demanda". (11).

10.- PRINCIPIO DE PROTECCION.- Consiste en la posibilidad de nulificar actos llevados a cabo ilegalmente en el proceso en detrimento de la defensa de la parte agraviada, quien desde luego está protegida al tener la facultad de invocar la nulidad de algún acto viciado.

(10) Op. Cit. pág. 81.

(11) Op. Cit. pág. 82.

11.- PRINCIPIO DE EVENTUALIDAD.- Principio que obliga a que los actos procesales deben verificarse en el tiempo que marca la ley.

12.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- Todas las diligencias procesales deben ser públicas, salvo disposición en contrario expresa da en la ley.

13.- PRINCIPIO DE CONGRUENCIA.- Impone la obligación al juez gador de juzgar sólo en base a lo probado y alegado respecto exclusivamente a los hechos controvertidos.

14.- PRINCIPIO DE CONCENTRACION.- Todas las cuestiones litigiosas deben ser resueltas en la sentencia definitiva.

15.- PRINCIPIO DE CONVALIDACION.- Todo acto nulo en el proceso si no es impugnado en forma legal se convalida.

16.- PRINCIPIO DE CONSUMACION PROCESAL.- "Las facultades -- procesales se extinguen una vez que se han ejercitado, sin que - pueda repetirse el acto" (12) - vervigracia.- No puede variarse la demanda ni corregirse una vez emplazado el demandado.

17.- PRINCIPIO DE INTERES PARA OBRAR.- En la práctica se - traduce en que las partes deben mostrar durante el proceso su in terés jurídico en obtener lo que piden, ejercitando su acción o excepción y promoviendo en consecuencia, ésto es, dando movimien to con perdón de la expresión, al proceso hasta su conclusión.

Los anteriores principios, en teoría, animan la legislación procesal civil, ésto es que para alcanzar su fin estos ordena--- mientos deben tender a alcanzar los ideales que plantean, hacien do de todo juicio, por ejemplo un procedimiento económico en -- tiempo y dinero según el principio de economía procesal, etc.

Por lo tanto al proponer en esta tesis la creación de un proceso o juicio especial, la propuesta que resulte, la entiendo debe adecuarse más en la práctica a lo que los principios -- procesales anotados recomiendan o mejor dicho debe tender hacia ello.

"DIVERSOS TIPOS DE PROCESO O JUICIO"

Nuestra legislación procesal civil del Estado de Jalisco - señala en su artículo 266 "Todas las contiendas, entre partes - que no tengan señalada en este código tramitación especial, se ventilarán en juicio ordinario", de lo que resulta que el proceso típico, lo es el llamado juicio ordinario en el cual han de tramitarse todas las controversias que no tienen señalada tramitación especial.

De lo anterior se desprende que el código en cuestión regula los diversos procesos, además del ordinario, a los que por su materia asigna una tramitación especial; y a saber son los si--- guientes:

En su título undécimo de nombre "De los Juicios Sumarios"; incluye: capítulo I: "Reglas generales de los juicios sumarios", capítulo II: "Del juicio ejecutivo", capítulo III: "Del juicio hipotecario", capítulo IV: "De los juicios de desocupación", capítulo V: "De los juicios sobre alimentos", capítulo VI: "De - los interdictos".

En su título duodécimo llamado "Negocios de Tramitación Especial" regula la tramitación "De los juicios en rebeldía", en su capítulo I; y en el capítulo II: "Del juicio arbitral", en - el capítulo III: "De la modificación de las actas del estado civil", capítulo IV: "Del divorcio por mutuo consentimiento", capítulo V: "De los concursos", capítulo VI: "De las disposiciones".

Podemos clasificar entonces observando la sistemática empleada en este código, a los juicios como de tres clases: el ordinario en primer término; y en segundo término a los sumarios y en el tercer término a los negocios de tramitación especial.

En este trabajo nos interesa exclusivamente el juicio de desocupación que de acuerdo a la clasificación anterior, se encuentra comprendido dentro de los juicios sumarios, por lo tanto debemos atender en primer término al concepto de juicio sumario que según el maestro Becerra Bautista se refiere a los "Procesos que por la naturaleza del derecho sustantivo requieren un trámite con brevedad de plazos o de solemnidades".(13).

Así pues, el proceso sumario implica, tramitación con brevedad sea de los términos y plazos para la práctica de las diligencias judiciales; o bien, reducción de solemnidades requeridas por la ley en beneficio de la agilidad procesal, en comparación obviamente con el juicio ordinario; por ejemplo en el primer caso, el término para dar contestación a la demanda en el juicio ordinario es de ocho días (artículo 265)(*) mientras que en el sumario lo es por cinco días (artículo 621) (*) en el segundo caso, de brevedad en solemnidades, en el juicio sumario sólo se admiten como excepciones de previo y especial pronunciamiento la falta de personalidad o capacidad, y la incompetencia (artículo 624) (*), mientras que en el ordinario lo serán además de las anteriores la litispendencia y la iniciativa de acumulación por conexidad (artículo 34) (*).

En el capítulo siguiente me permitiré realizar un análisis comparativo entre las disposiciones que rigen el juicio ordinario y las del juicio sumario, del cual se podrán apreciar

(13) El Proceso Civil en México. José Becerra Bautista. Pág.

(*) Ver Apéndice.

con claridad los acortamientos de plazos y formalidades, que aun que a la letra son notorias, sin embargo en la práctica, para los juicios de desocupación, materia de esta tesis, considero in suficientes; lo que obviamente me anima a formular la propuesta que planteo por las razones manifestadas en el capítulo de antecedentes.

CAPITULO TERCERO

"DEL JUICIO SUMARIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO".

El Código de procedimientos civiles del estado, dedica un capítulo especial, el número IV, titulado "DE LOS JUICIOS DE DESOCUPACION" que a su vez, se encuentra incluido en el título undécimo referente a los juicios sumarios, estando integrado el capítulo IV por los artículos numerados del 683 al 692 inclusive, que resultan aplicables específicamente a los juicios sumarios de desocupación que proceden según lo dispone el artículo 683 que textualmente dice: "Art. 683.- El juicio sumario por desocupación procede cuando se funde: I.- En el vencimiento del término estipulado en el contrato; II.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido; III.- En la falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determinados por la ley; IV.- En la infracción de --cualquiera otra de las condiciones que con arreglo al Código Civil motiven la rescisión del contrato". (*).

Ahora bien, el subsecuente artículo 684 señala expresamente - que para los casos en que el juicio se funde en lo dispuesto por - el artículo 683, fracción tercera, serán aplicables las reglas generales de los juicios sumarios y las especiales que se contienen en los artículos 685, 686, 687, 688, 689, 690 y 691. (*).

Por su parte el artículo 692 textualmente ordena: "Los jui---cios sobre desocupación que se funden las demás causas que señala el artículo 683 se tramitarán como los demás sumarios". (*).

Por lo tanto, queda claro que los juicios sumarios de desocupación que se funden en el vencimiento del término estipulado en - el contrato; y en el cumplimiento del plazo que fija el Código Ci-

(*). Ver Artículos citados en el Apéndice.

vil del estado en su artículo 2396 para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido, que son el objeto de nuestro estudio deben ventilarse de acuerdo a las reglas de los juicios sumarios que se encuentran contenidas en el capítulo primero denominado "Reglas Generales" del mismo título undécimo "De los Juicios - Sumarios" del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en su artículo 618, fracción III, 620, 621, 622, 624, 625, 636, 637, -- 639 y 640 (*).

En el capítulo anterior nos hemos referido en forma general - al juicio, ahora para realizar un análisis adecuado del procedi--- miento vigente mediante el cual se tramitan los juicios de desocupación fundados en el vencimiento del plazo pactado o del término legal del contrato de arrendamiento y al cual sujetan los artícu--- los 683 y 692 en estudio, nos permitimos resaltar brevemente las - disposiciones especiales que la ley de la materia prevee para los juicios sumarios en general y en contraste con el procedimiento or--- dinario.

Siguiendo el orden establecido en el Código de Procedimientos Civiles, anotaremos entre paréntesis el numeral en donde se contie--- nen cada una de las disposiciones que se comenten, en unos casos, (*) y en otros la transcripción del artículo textualmente:

A) El párrafo primero del artículo 620 señala: "La tramita--- ción de estos juicios -sumarios- se sujetará a las disposiciones - especiales de este título y, en lo no previsto, a las reglas gene--- rales y disposiciones para el juicio ordinario".

B) A la presentación de la demanda, bajo la responsabilidad - del juez y del secretario se dictará en el acuerdo inmediato den--- tro de las veinticuatro horas siguientes el auto que ordene el em--- plazamiento de la demanda al demando. (Artículo 621) (*).

(*) Ver Apéndice.

En el procedimiento ordinario no existe el término de veinticuatro horas para que se dicte el auto de emplazamiento, sino el de tres días que señala el artículo 77. (*)

C) El término que se otorga al demandado para dar contestación a la demanda es de cinco días (Artículo 621). (*).

En el juicio ordinario lo es de ocho días (Artículo 268). (*).

D) En el mismo día en que se dicte el auto de emplazamiento, (que debe dictarse dentro de las 24 horas siguientes de la presentación de la demanda) deberá notificarse al demandado su contenido y correr traslado de la demanda en su domicilio (Artículo 622). (*).

En el procedimiento ordinario no existe tal imperativo.

E) Respecto a las excepciones, en el procedimiento sumario de be atenderse a lo que dispone el artículo 624.- "Sólo se tramitarán como de previo y especial pronunciamiento, las excepciones de incompetencia y de falta de personalidad o de capacidad. Las demás excepciones dilatorias se tramitarán como las perentorias y si fueren encontradas procedentes a declararlo así se limitará la sentencia".

Por su parte el artículo 34 ordena "En los juicios ordinarios serán objeto de previo y especial pronunciamiento la incompetencia y la falta de personalidad o capacidad así como la iniciativa de acumulación por conexidad; en los sumarios sólo impedirán el curso del juicio la incompetencia, y la falta de personalidad o capacidad".

F) En los juicios sumarios no tiene cabida la recusación (Artículo 625). (*).

(*) Ver Apéndice.

G) En el juicio sumario cualquier incidente o recurso de revocación que se suscite se decidirá de plano (Artículo 637). A excepción de lo dispuesto por el artículo 72 en materia de nulidad por defecto en las notificaciones (*); contrariamente a lo que ocurre en el procedimiento ordinario donde en materia de incidentes debe observarse el procedimiento incidental que se contiene en el capítulo primero del título noveno del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que implica demanda incidental del actor incidentista, traslado de la misma a la parte contraria, contestación al traslado, período de pruebas a juicio del juez o a petición de parte, audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia interlocutoria, trámite que según el caso debe llevarse en la misma pieza de autos o en forma separada (Artículos 584 al 591). (*).

H) En los juicios sumarios sólo es admisible el recurso de apelación en el efecto devolutivo y cuando el interés del negocio exceda de mil pesos; contra sentencia definitiva o interlocutoria que resuelva las excepciones de falta de personalidad o capacidad.

I) Respecto al período de ofrecimiento de pruebas es similar en ambos procedimientos según lo dispone el artículo 296 (*) siendo éste fatal de cinco días y común a las partes.

J) Por lo que ve al término probatorio el artículo 299 establece que el término ordinario de prueba será de treinta días para el juicio ordinario y de quince días para el sumario. Y por lo que ve al término extraordinario no hace distinciones en un procedimiento u otro, sino que lo concederá el juez por el tiempo que señalan las fracciones del artículo 302, (*) siendo el máximo de ciento veinte días, siempre y cuando dicho término sea solicitado ajustándose a los requisitos que plantea el artículo 300. (*).

K) En tratándose del término para alegar para dictar la sentencia correspondiente el artículo 419, (*) no hace distinción al

(*) Ver Apéndice.

guna entre un procedimiento sumario y otro ordinario, siendo entonces el término para alegar en ambos, por cinco días para cada una de las partes sucesivamente, y concluido éste el juzgador deberá dictar la resolución definitiva en un término de ocho días (Artículos 419 y 78)..(*).

Para sintetizar las disposiciones anotadas respecto al procedimiento sumario que hemos analizado creemos conveniente elaborar un cuadro sinóptico que muestre gráficamente los días hábiles que serían necesarios para agotar un procedimiento civil sumario, lo más simplificado sin que se contemplen recursos, excepciones dilatorias, término extraordinario de prueba, reconven---ción, ni incidentes, desde la presentación de la demanda hasta la sentencia definitiva. Ajustándose idealmente a lo previsto por la ley y desde luego suponiendo que las labores del órgano -jurisdiccional permitiesen que se acordaran las promociones en los términos de ley, que las pruebas ofrecidas por las partes tuvieran desahogo dentro del término correspondiente, etc.

(*) Ver Apéndice.

| | | | |
|-----|--|--------------------|---------------|
| 1) | Presentación de demanda | | 1º día |
| 2) | Auto de Emplazamiento y Admisión de demanda | (24 horas) | 2º día |
| 3) | Emplazamiento | (Mismo día) | 2º día |
| 4) | Contestación de demanda | (Cinco días) | 3º al 7º día |
| 5) | Acuerdo Contestación | (Tres días) | 8º al 10º día |
| 6) | Notificación | (Al día siguiente) | 11º día |
| 7) | Solicitud de término de ofrecimiento de pruebas | | 11º día |
| 8) | Acuerdo Apertura | (Tres días) | 12º - 14º día |
| 9) | Notificación (no personal) | | 15º día |
| 10) | Término de ofrecimiento de pruebas. | (Cinco días) | 16º - 20º día |
| 11) | Acuerdo sobre Admisión de pruebas (Art. 291) | (Al día siguiente) | 21º día |
| 12) | Notificación (personal) | | 22º día |
| 13) | Término ordinario de prueba. | (Treinta días) | 23º - 37º día |
| 14) | Solicitud cierre período probatorio y apertura del término para alegar y <u>citación</u> para sentencia. | | 38º día |
| 15) | Acuerdo | (Tres días) | 39º - 41º día |
| 16) | Notificación | | 42º día |
| 17) | Término de alegatos actor | (Cinco días) | 43º - 47º día |
| 18) | Término de alegatos demandado. | (Cinco días) | 48º - 52º día |
| 19) | Sentencia | (Ocho días) | 53º - 60º día |

Del análisis efectuado en el presente capítulo, podemos resaltar, desde nuestra muy particular opinión, que si fuese realizable el procedimiento sumario ideal, en que se observaran a la letra las disposiciones legales que lo rigen, para resolver exclusivamente los juicios sumarios de desocupación fundados en el vencimiento del término convencional o legal, ya tantas veces referido, no obstante ello, los 60 días que como mínimo se consumirían desde la demanda hasta la sentencia, resultan por demás innecesarios y gravarían aún más los ya tan absortos de actividad órganos jurisdiccionales, pues sosteniendo nuestra tesis afirmamos que para resolver una controversia judicial, cuya litis --- planteada sea si se ha cumplido o no el término legal o contractual para la desocupación de un inmueble arrendado, no son necesarios tantos trámites y diligencias judiciales; sino que podía ser resuelta dicha controversia en forma sumarísima como en otro capítulo se propondrá.

CAPITULO CUARTO
LA REFORMA PROPUESTA

Tal y como se ha dejado establecido en la introducción y en el capítulo primero de antecedentes, la intención de este trabajo es proponer la creación de un nuevo juicio de desocupación su mar í s i m o, que permita al órgano jurisdiccional resolver en breve, pero con respeto a las formalidades esenciales del procedimiento, las controversias o negocios que respecto, en particular y exclu s i v a m e n t e se susciten para aplicar el derecho sustantivo en mate ria de contratos de arrendamiento que contienen los artículos - 2401, fracción primera, 2402 y 2396 del Código Civil del Estado, que se refieren a la terminación del contrato de arrendamiento - por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la - ley. (*).

Lo cual consideramos necesario, dada la importancia que reviste en la actualidad el arrendamiento como fuente de vivienda, necesidad ineludible de toda familia y que de acuerdo al derecho constitucional contenido en el artículo cuarto de nuestra Carta Magna, se impone al Estado la obligación de instrumentar las leyes y apoyos necesarios, para lograr que toda familia goce de vi vi vi de n d i g n a y d e c o r o s a; para alcanzar lo cual indudablemente debe apoyarse en el arrendamiento.

Ahora bien, para conseguir satisfacer la creciente demanda de vivienda, el Estado debe fomentar la celebración de contratos de arrendamiento en virtud de los cuales un mayor número de fami lias puedan tener acceso a viviendas "dignas y decorosas", ésto es con los mínimos servicios indispensables tales como energía - eléctrica, agua y condiciones adecuadas de seguridad e higiene, etc.; ya que de acuerdo a las condiciones económicas actuales y

(*). Ver Apéndice.

venideras deberá recurrirse como apoyo fundamental al arrendamiento de fincas urbanas y rústicas, pues de otra manera parece utópico que el Estado pudiese satisfacer tales necesidades con recursos propios y aún más, financiar adecuadamente a las familias necesitadas para la adquisición de habitación propia.

En este sentido, podemos mencionar que algunas de las medidas tomadas hasta ahora para favorecer a los inquilinos, tales como la congelación de rentas en el Distrito Federal, o el precio máximo de renta que señala el artículo 2370 (*) del Código Civil del Estado de Jalisco, y que lo limita a razón del 12% anual sobre el valor fiscal del inmueble, o por omisión, la no actualización de las leyes materia del arrendamiento tanto sustantiva como la adjetiva, antes que solucionar eficazmente el problema de oferta de vivienda, lo agravan, pues operan tales condiciones legales en detrimento y desánimo de los arrendadores, optando éstos en muchos casos por no arrendar más, o incluso vender sus propiedades o hasta abandonarlas.

Si bien es cierto que las soluciones a este problema no son simples, y además, de que tan malo como lo anterior sería inclinarse la protección legal en favor de los arrendadores; pienso que no obstante el esfuerzo y dificultad que implicaría la actualización de las leyes aplicables al arrendamiento, no se debe escatimar en mérito de alcanzar la justicia, ideal de todo sistema normativo, lo que traería como consecuencia al tener leyes actuales y justas en esta materia y aportaría condiciones más propicias para la celebración de un mayor número de contratos de arrendamiento.

Por mi parte, en este trabajo propongo tan solo una de tantas soluciones posibles al problema mencionado, siendo ésta de carácter procesal, pues es bien conocido que uno de los princi-

(*) Ver Apéndice.

pales agravantes y focos de injusticias y abusos que en la actualidad ocurren en los arrendamientos son los "eternos" juicios de desocupación, que son temidos ya por arrendadores y que además - ocupan gran parte de la atención de los órganos jurisdiccionales que de ellos conocen.

Lo anterior me mueve a proponer en esta tesis, la creación de un procedimiento nuevo que permita evitar al máximo posible - el innecesario alargamiento de los juicios de desocupación y desde luego simplificarlo, de tal suerte que respetando las formalidades esenciales del procedimiento, el juzgador pueda en breve - resolver conforme a derecho las controversias que se susciten -- con motivo de la terminación de contratos de arrendamiento por - vencimiento del plazo pactado o el transcurso del término legal.

Como se puede advertir, el procedimiento que se propondrá - sería aplicable exclusivamente en los casos en que la demanda se funde en la terminación del contrato y por ende quedan excluidos los demás casos de rescisión de contrato, sea por violación al - mismo o por incumplimiento en el pago de rentas, etc.; los que - desde luego pienso deberían de tramitarse en forma sumarísima lo que sería materia de otras tesis.

Según el análisis hecho del procedimiento vigente en el Estado al que nos referimos en el capítulo tercero, aplicable a -- los juicios de desocupación fundados en la terminación del contrato de arrendamiento por haber fenecido el plazo contractual o legal de duración del mismo, deben observarse las disposiciones - que prevee el Código de Procedimientos Civiles del Estado para - los demás juicios sumarios, lo que implica como mínimo el transcurso de 60 días hábiles (ver cuadro sinóptico), para que el juzgador pueda resolver si efectivamente o no, ha fenecido el plazo pactado en el contrato, o, transcurrido el término legal de un - año concedido después del aviso respectivo dado al arrendatario

para la desocupación del inmueble arrendado en los contratos por tiempo indefinido.

Tal procedimiento lo considero francamente inadecuado, pues implica por lo menos, según el procedimiento vigente en la actualidad para este tipo de juicios, un mínimo de 60 días hábiles, - los que requieren desde luego labor del juzgado en donde se tramitan e implican, según mi punto de vista un retraso innecesario en la impartición de justicia; pues si se toma en consideración que la materia de la controversia o el fondo de la misma lo es - establecer si ha transcurrido o no el plazo de duración del contrato y a virtud de ello, deba declararse judicialmente la terminación del contrato y ordenarse la desocupación del inmueble -- arrendado, y para efectuar lo anterior requiere del juzgador verificar si la demanda ha sido interpuesta en tiempo para que proceda la terminación del contrato y desde luego que el plazo del mismo haya transcurrido efectivamente.

Por lo anterior, creo que sería más conveniente obviar algunos términos y limitarlos en otros, así como reducir diligencias e implementar modificaciones, que resumo a continuación:

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

En la actualidad el artículo 683 del Código de Procedimientos Civiles del Estado ordena "El juicio sumario por desocupación procede cuando se funda":

"I.- En el vencimiento del término estipulado en el contrato;"

II.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido;"

III.- En la falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determinados por la ley;"

IV.- En la infracción de cualquiera otra de las condiciones que con arreglo al Código Civil motiven la rescisión -- del contrato."

Entratándose de los juicios de desocupación que ahora interesan a esta tesis, o sea aquellos que se funden en las fracciones I o II del artículo 683 (*), debe aplicarse lo que dispone el artículo 692 que dice: "Los juicios sobre desocupación que se funden en las demás causas que señala el artículo 683 se tramitarán como los demás sumarios". Lo que implica que no existe para ellos ninguna disposición o regla especial y son sujetos a las reglas generales de los juicios sumarios que se contienen en los artículos 618, 619, 620, 621, 622, 624, 625, 636, 637, 639 y 640 (ver apéndice de artículos citados).

En mérito de lo anterior, considero que bajo el punto de -- vista e intención de este trabajo, es menester que al igual que lo hace el artículo 684 (*), que establece reglas especiales para la tramitación de los juicios de desocupación fundados en la fracción III del artículo que le precede; también un artículo en particular o el 692 con reformas, establezca para los casos de las fracciones I y II también reglas especiales, además desde -- luego de las de los demás juicios sumarios; pues como se ha dicho en estos casos el fondo de la controversia lo es establecer en el caso de la fracción I, si es que se ha vencido el plazo -- contractual de duración del arrendamiento; y en el caso de la segunda fracción, si se ha cumplido o no el término que establece el Código Civil del Estado para la terminación de los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, lo que implica tan solo un simple cómputo de tiempo por parte del juzgador en base a los elementos que las partes le alleguen para que tajantemente, pueda resolver si es que se demuestra tal transcurso de tiempo, la

(*) Ver Apéndice.

terminación del contrato en litigio y por ende ordenar la desocupación, desde luego si la demanda fue interpuesta en tiempo.

Por lo anterior me parece razonable proponer se resuelvan al amparo de reglas especiales que permitan al juzgador en breve resolver este tipo de controversias, sin dispendio innecesario de tiempo y trabajo, sobre todo sin retardo en la impartición de justicia.

Obviamente, para dar más cohesión a mi propuesta, resumiré las modificaciones que creo favorables para reducir términos y formalidades:

A) De la demanda y su contestación.-

Respecto a los requisitos que deba satisfacer la demanda y su contestación, serán exigibles los mismos que contempla el artículo I del título sexto del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ésto es, en igual forma que en los demás juicios.

B) De la reconvención.-

Sugiero que en estos juicios sólo sea admisible cuando se funde en la existencia de nuevo contrato o convenio escrito y el cual desde luego deberá el demandado acompañar a su escrito de contestación de demanda y reconvención, so pena de no admitirla esta última, sin más recurso que el de responsabilidad.

Lo anterior lo propongo en virtud de que se trata de demandas que se fundan en contratos ya vencidos, por lo que al tiempo de plantearse la reconvención, no sería ya procedente invocar la nulidad de un contrato fenecido, en este sentido se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente jurisprudencia que por analogía resulta aplicable:

"Arrendamiento, prórroga del contrato de el derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse". (14).

C) De las excepciones.-

Respecto a las excepciones en los juicios sumarios, el artículo 624 (*) del enjuiciamiento civil del Estado establece: - "Sólo se tramitarán como de previo y especial pronunciamiento - las excepciones de incompetencia y de falta de personalidad o - de capacidad. Las demás excepciones dilatorias se tramitarán - con las perentorias y si fueren encontradas procedentes, a de- - clararlo así se limitará la sentencia".

No obstante lo cual, sin embargo, en la práctica se aprecia, en los juicios de desocupación el que los demandados, inescrupulosamente abusando de tal disposición, con la intención de retardar o dilatar el procedimiento oponen frecuentemente las - excepciones dilatorias permitidas en los juicios sumarios.

Para remediar lo anterior y partiendo de la base que a ninguna otra persona interesa más que al propio actor el que su demanda sea interpuesta ante juez competente y desde luego justificar ante él su personalidad o capacidad idóneamente, considero que como medida saludable, en el procedimiento que propongo, todas las excepciones opuestas por las partes sean analizadas y resueltas por el juzgador en la sentencia, desde luego abste--niéndose de entrar a resolver el fondo del negocio si encontrase procedente alguna excepción de previo y especial pronunciamiento. Lo anterior sin menoscabo de que de oficio el juez al

(14) Jurisprudencia 1917-1985 Apéndice El Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Página 165.

recibir la demanda o contestación revise su competencia y la personalidad de las partes, caso en el que de encontrar procedente algún impedimento, resuelva como en derecho corresponda.

Robustece lo anterior lo dispuesto por los artículos 150 y 43 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que ahora transcribo:

"Artículo 150.- Ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto, salvo lo dispuesto para las excusas sino por considerarse incompetente. En este caso deberá expresar en su resolución los preceptos legales en que se apoye".

"Artículo 43.- El tribunal examinará la personalidad de las partes bajo su responsabilidad; ésto no obstante el litigante podrá impugnarla cuando tanga razón para ello".

"Contra el auto en que el juez desconozca la personalidad del actor, negándose a dar curso a la demanda, procederá el recurso de queja".

Ahora bien, creo que con el propósito de lograr un proceso verdaderamente sumarísimo, como regla especial, en el juicio que propongo todas las excepciones opuestas por las partes sean resueltas como perentorias al dictarse la resolución definitiva, sin que ello impida al juzgador declararse incompetente oficiosamente o declarar igualmente la falta de personalidad de alguna de las partes.

D) De la Admisión de Demanda y Emplazamiento.-

En este aspecto me parece conveniente lo que establecen los artículos 621 y 622 del enjuiciamiento civil del Estado -- que dicen:

"Artículo 621.- El auto de emplazamiento bajo la responsabilidad del juez y del secretario, se dictará en el acuerdo inmediato, dentro de las 24 horas siguientes a la presentación de la demanda, ordenando correr traslado de ella a la parte de mandada para que la conteste dentro de cinco días".

"Artículo 622.- El mismo día deberá notificarse el auto en el domicilio que se indique en la demanda, o en el lugar -- que señale, aún verbalmente el interesado. Este tendrá derecho de acompañar al notificador para hacerle las indicaciones que faciliten la diligencia".

E) Del Ofrecimiento de Pruebas.-

Actualmente el artículo 296 ordena: "Las partes deberán ofrecer sus pruebas dentro de un término fatal de cinco días, la apertura de dicho término requiere proveído expreso".

En el proceso atípico que propongo, sugiero obviar esta disposición, pues implica no sólo los cinco días del propio -- término sino también aquellos que se requieren para acordar y notificar la solicitud de la parte para que recaiga el proveído expreso de apertura del mencionado término.

Considero más apropiado, por economía procesal y para mayor facilidad y aptitud del juzgador, el que las pruebas de -- las partes sean ofrecidas y relacionadas obligatoria y fatalmente en la demanda, o en la contestación de demanda tanto en el juicio principal como en el reconvenicional a excepción hecha de las supervinientes, lo que permitirá al juzgador más -- concisión para admitirlas o denegarlas al estar ofrecidas y relacionadas en el mismo escrito de demanda o contestación.

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

F) De las Pruebas y del Término Probatorio.-

Respecto a las pruebas, y el término para su desahogo, por su importancia merecen comentario previo, pues procesalmente hablando implican el período de tiempo más largo, y el que requiere mayor trabajo por parte del juzgador, y desafortunadamente - el que más se presta para que las partes, en la práctica, lo utilicen con afanes dilatorios, por ello representa para esta - propuesta, el más delicado y escabroso, pues considero pertinente como se verá adelante, que si se pretende agilizar el procedimiento debe entonces regularse en el juicio que propongo con mayor rigidez en materia de prueba y en relación a los términos legales concedidos para su desahogo, lo que plantea un verdadero problema.

No obstante, creo que este trabajo sería incompleto si no tocara con mayor profundidad este tema.

En primer término, transcribiré la definición que aporta - el jurista Becerra Bautista con respecto a las pruebas, diciendo, los medios de prueba son las fuentes de las que la ley quiere que el juzgador extraiga su propia convicción y por ello los enumera y establece una serie de complejos procedimientos que tienden a su desahogo". (15).

(15) El Proceso Civil en México. Becerra Bautista. Pág. 96.

Por su parte el maestro Eduardo Pallares en su diccionario de Derecho Procesal Civil, cita al jurista Rafael de Pina, que en relación a la prueba sostiene: "La palabra prueba, en sentido estrictamente gramatical, expresa la acción o efecto de procesar y también la razón, argumento, instrumento u otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa". (16).

Al margen de profundizar sobre el concepto de prueba o lograr su definición académica, diré que prueba o elemento probatorio consiste en: los instrumentos permitidos por la ley y de que el juez se vale, ofrecidos por las partes o a petición del juzgador, para llegar a la convicción de la falsedad o verdad de los hechos controvertidos.

De lo anterior hay que resaltar que las pruebas serán tomadas como tales siempre y cuando estén permitidas por la ley, según se desprende de lo que establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco en su artículo 283 "para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, o de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral".

Ahora bien, la anterior disposición es limitada a su vez por lo que dispone el párrafo segundo del artículo 297 que dice "No serán admitidas diligencias de prueba contra derecho, contra la moral, o sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes, sobre hechos posibles o notoriamente inverosímiles".

Además de lo anterior debe recalcar que la ley exige --- ciertos requisitos en cada prueba en particular para que sea ad

mitida, en cuanto a la forma de ofrecerla y el tiempo para ello; en resumen podemos establecer que para que una prueba sea admitida como tal en juicio debe ajustarse a lo siguiente:

- 1.- Ser ofrecida en tiempo.
- 2.- Ser ofrecida en la forma, que se prescriba para cada -- clase de prueba de que se trate.
- 3.- Que no sea contraria a derecho.
- 4.- Que no sea contraria a la moral.
- 5.- Que sea sobre hechos controvertidos.
- 6.- Que no sea sobre hechos imposibles.
- 7.- Que no sea sobre hechos notoriamente inverosímiles.

Ahora bien, el artículo 291 ordena "El tribunal debe recibir las pruebas que las partes presenten siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados".

"Los autos en que se niegue alguna providencia de prueba -- son apelables en ambos efectos; aquellos en que se conceda, no -- tienen más recursos que el de responsabilidad".

La anterior disposición vigente en el Estado, según el enfo que de este trabajo, puede ser cuestionable en cuanto a que hace procedente el recurso de apelación en ambos efectos, contra la -- resolución que niegue la admisión de prueba, lo que trae en la -- práctica como consecuencia la suspensión del procedimiento en de trimento de la agilidad procesal, por lo que desde mi punto de -- vista considero que contra la resolución que niegue la admisión de pruebas en primera instancia, sólo proceda el recurso de responsabilidad del juzgador pudiendo en su caso la parte afectada, hacer valer tal resolución como agravio en la segunda instancia, lo que traería indudablemente estimables ventajas para la agilidad y continuidad del proceso ante el juez natural, pues el juicio natural no se vería suspendido en su curso y por tanto no -- existiría aliciente para las partes a ofrecer pruebas inútiles a sabiendas de que no serán admitidas para hacerles expedito un re

curso suspensivo del procedimiento.

Menciono ésto a pesar de que debe partirse del supuesto de que las partes promueven en juicio de buena fe pero sin embargo sabido es que en la práctica desafortunadamente no siempre ocurre así y por lo tanto la ley debe tender a evitar en las litigantes conductas dilatorias.

Sin embargo, cabe hacer notar que respecto a las pruebas y su desahogo, en primer término en cuanto a su admisión nuestra legislación procesal no hace distingo alguno respecto a ellas, -trátese del juicio de que se trate, sea ordinario, sea sumario, o de tramitación especial, y en segundo término respecto al término probatorio o de desahogo de pruebas tan sólo hace la siguiente distinción que se contempla en el artículo 249 que dice "El término probatorio es ordinario o extraordinario. El ordinario será de 30 días si se trata de juicio ordinario y de 15 días si se trata de juicio sumario, siendo tales términos improrrogables"; lo que obviamente considero inapropiado, pues pienso que también en materia de pruebas deberían existir reglas especiales para determinados tipos de juicios, como más adelante propondré.

Por su parte el artículo 300, que contempla el término extraordinario de prueba, tampoco hace ninguna distinción para ningún juicio y establece "Cuando las pruebas hubieren de practicarse fuera del estado, a petición de parte, se concederá un término extraordinario, siempre que se llenen los siguientes requisitos":

- "I.- Que se solicite durante el ofrecimiento de pruebas"
- "II.- Que se indiquen los nombres y la residencia de los testigos que han de ser examinados, cuando la prueba sea testifical"
- "III.- Que se designe, en caso de ser prueba instrumental, --

los archivos públicos o particulares donde se hallen los documentos que han de testimoniarse o de presentarse originales".

"El juez al calificar la admisibilidad de las pruebas, resolverá sobre el término extraordinario y determinará el monto de la cantidad que el promovente deberá depositar para asegurar el pago de la multa que se le impondrá en caso de no rendirse la prueba. Sin este depósito no surtirá efectos el término extraordinario --concedido".

Respecto a este particular, es de sobra conocido que por algunos litigantes el término extraordinario de prueba es promovido indiscriminadamente y les es autorizado mediante el depósito irrisorio de la cantidad que fije el juez, so pena tan sólo de imponérseles una multa de cien a mil pesos, en el caso en que sin justa causa no se desahogasen las pruebas ofrecidas, lo que obviamente opera en detrimento de la impartición de justicia pronta y expedita, además de los costos de los trámites que son necesarios para el desahogo de pruebas, intrascendentes muchas veces; por ejemplo en los abundantes casos de pruebas testimoniales a cargo de testigos con residencia en diverso continente, por citar tan sólo un caso.

Desde mi particular opinión, resulta absurdo que para acreditar la verdad o falsedad del hecho materia de los juicios que nos ocupan: desocupación por haber transcurrido el plazo legal o contractual de arrendamiento, lo que implica probar tan sólo el transcurso de un espacio de tiempo, se admitan, como ocurre en la práctica judicial, probanzas que tengan su desahogo fuera del lugar del juicio y se conceda para ello términos extraordinarios; pues planteándolo de otra manera ¿qué dicho de cualquier testigo, por ejemplo, podrá hacer convicción en el juzgador respecto al transcurso del término de duración del arrendamiento, sobre su falsedad o verdad? la respuesta es obvia.

A bien de retomar el tema principal de este trabajo, sugiero que en los juicios de desocupación que nos ocupan, como parte medular se regule en materia de pruebas y del término para su desahogo, limitando los elementos probatorios que sean admisibles en estos juicios, atendiendo desde luego a que las pruebas deben estar relacionadas con los hechos controvertidos; y además desde luego se limiten los términos probatorios al máximo posible.

En concreto, propongo lo siguiente:

I.- En los juicios de desocupación fundados en el vencimiento del plazo legal o contractual de duración del arrendamiento, se regule expresamente la no admisibilidad de prueba testimonial, basándose desde luego en el hecho de que el punto controvertido es el transcurso del plazo pactado y por ende carece legalmente de relevancia el dicho de cualquier testigo en este sentido; lo que obviamente redundaría en beneficio de la agilidad procesal -- pues es bien sabido que basta al litigante para alargar el procedimiento ofrecer prueba testimonial a cargo de testigos que haya de citar al tribunal por estar imposibilitado el oferente para -- presentarlos o que los mismos tengan residencia fuera del lugar -- del juicio, para que las diligencias de prueba no se practiquen -- dentro del término probatorio establecido.

Reconozco que lo anterior puede parecer inadecuado y contrario a derecho, pero para defender mi punto de vista, debo tan sólo preguntar ¿el dicho testifical ha de ser útil al juzgador para convencerse de la falsedad o veracidad del transcurso o cumplimiento del término de duración del arrendamiento?

En efecto, debo insistir que esta disposición que propongo -- la hago exclusivamente para los juicios de desocupación objeto de este estudio, lo que creo aplicable, pues cabe destacar que la litis o materia de la controversia en estos casos es precisamente -- el establecer si ha transcurrido efectivamente el plazo contractual o legal de un contrato de arrendamiento y para ello bastará

al juzgador verificarlo analizando el texto del contrato fundatorio o de la documental en que conste el aviso de terminación de contrato indefinido; por lo tanto, partiendo de los principios que rigen la admisibilidad de las pruebas ya citadas y particularmente el que las mismas deberán tener relación con los hechos controvertidos o como lo refiere el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco "se refieran a los -- puntos cuestionados" si es de notoria ineficacia el dicho testimonial sobre la materia de la controversia en estos juicios específicamente, considero entonces que al legislar sobre la no admisión de la prueba testimonial en estos juicios exclusivamente no se contraviene a los principios generales de derecho, ni a los de las pruebas, ni mucho menos causa indefensión alguna a las partes.

Desde luego que tocaría al legislador hacer un estudio más profundo respecto a lo aquí anotado; por lo pronto, con la venia, lo propongo como una posible medida para evitar el alargamiento procesal.

II.- En segundo término, propongo específicamente entratándose de término probatorio, el que en los juicios que nos ocupan, como regla especial, se suprima el término extraordinario de pruebas por las razones antes mencionadas.

De esta manera se eliminaría al máximo posible la posibilidad de que los litigantes prolonguen a su antojo el juicio, -- ofreciendo pruebas con el único objeto de dilatarlo...

G) De los Alegatos y Citación Para Sentencia.-

En el artículo 419 del Código de Procedimientos Civiles -- del Estado establece: "Concluida la recepción de las pruebas -- ofrecidas se mandaràn poner los autos a disposición de las partes en la Secretaría del Juzgado, primero del actor y después -- del reo por cinco días a cada uno para que aleguen. En el mis-

mo auto, se citará para sentencia la que pronunciará el tribunal dentro de los ocho días siguientes al en que concluya el término concedido para alegar".

A mi juicio, a bien de agilizar el proceso propuesto, es menester obviar el término para alegar, pues según el artículo citado, éste en la actualidad absorbe 10 días hábiles, lo que francamente considero sin sentido. Y por lo tanto propongo se conceda a las partes derecho a alegar al término de la audiencia final del juicio que más adelante propondré.

Hasta aquí me he referido a cada una de las etapas procesales que de acuerdo al vigente Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se requieren para obtener sentencia definitiva de primera instancia, habiéndome permitido en cada secuela expresar mi opinión y sugerir someramente lo que considero pertinente para agilizar el juicio.

Ahora para concluir el presente capítulo, apoyándome en todo lo anteriormente expuesto, intentaré formular la propuesta central de esta tesis y que hago consistir en lo siguiente:

Como se ha dicho, el contenido de mi proposición lo es la creación de un procedimiento sumarísimo a través del cual se ventilen los juicios de desocupación fundados en las fracciones I y II del artículo 683 del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco que dicen:

"Artículo 683.- El juicio sumario por desocupación procede cuando se funda:"

"I.- En el vencimiento del término estipulado en el contrato."

"II.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido."

En la actualidad, también como ha quedado establecido la tramitación de estos juicios obedece a lo que ordena el artículo 692 (ver apéndice) ya tantas veces transcrito y que los sujeta a las reglas generales de los demás juicios sumarios, lo que obviamente considero debe modificarse por las razones ya esbozadas en el capitulado de este trabajo y lo que me anima precisamente a proponer la creación de normas especiales que permitan mucha mayor agilidad y concreción a los juicios citados.

Así pues, para tal efecto, propongo las siguientes reglas especiales:

REGLAS ESPECIALES.

- 1.- El actor deberá formular su demanda escrita con los requisitos que la ley establece, y en la que incluirá el ofrecimiento de pruebas que se proponga rendir, relacionándolas con cada hecho a probar acompañando desde luego los fundatorios de su acción, específicamente el contrato de arrendamiento o el aviso de terminación de contrato indefinido según el caso.
- 2.- El juez dentro de las 48 horas siguientes deberá si la encontrase ajustada a derecho, admitir la demanda y ordenará correr traslado al reo para que la conteste dentro del término de cinco días, so pena de tenerlo por rebelde si no lo hiciere y en el mismo auto señalará día y hora para la celebración de una audiencia primaria o conciliatoria que deberá verificarse dentro de los 10 días siguientes en que fenezca el plazo para contestar la demanda.

- 3.- En estos juicios sólo será admisible la reconvencción cuando se funde en la existencia de nuevo contrato es crito de arrendamiento o convenio escrito que renueve el fundatorio materia de la litis y siempre que se acompañen a la contestación de la demanda.

AUDIENCIA PRIMARIA

- 4.- Contestada que sea la demanda en idénticos términos a los exigidos para ésta, o transcurrido el término para ello el día y hora señalado se celebrará la audiencia primaria o conciliatoria bajo el siguiente orden:

I.- Al declarar abierta la audiencia con la asistencia de las partes, so pena de tener por desistido al actor si faltase o como rebelde al demandado, el juez de oficio revisará su competencia, la personalidad de las partes y la procedencia de la vía sumarísima, resolviendo en el acto lo que en derecho corresponde, - suspendiendo la audiencia en caso de incompetencia, - dejando a salvo los derechos del actor, lo que procederá también en el caso de procedencia de la vía sumarísima, y por lo que ve a la falta de personalidad apercibirá al interesado para que lo subsane durante la secuela del procedimiento y hasta antes de la celebración de la audiencia final; contra dicha resolución procederá el curso de apelación en el sólo efecto devolutivo.

II.- Si encontrase el juzgador estar satisfechos los requisitos de competencia y procebilidad de la vía, - exhortará a las partes a un arreglo conciliatorio, - que en caso de existir se elevará a categoría de sentencia ejecutoriada.

III.- En caso de no existir arreglo entre las partes o por no haber asistido el demandado, el juez procederá en el acto a admitir o denegar las pruebas ofrecidas - por las partes en su primer escrito y a señalar día y hora para las que por su naturaleza no puedan desahogarse en la audiencia final del juicio. Hecho lo anterior las partes en el mismo acto podrán ofrecer nuevas pruebas siempre que se relacionen con las admitidas a su contraparte, las que de igual forma serán admitidas o denegadas y preparada su recepción.

IV.- Antes de concluir la audiencia primaria el juez - señalará día y hora para la celebración de la audiencia final del juicio, dentro de los 10 días siguientes improrrogables:

5.- AUDIENCIA FINAL

A) En primer término el juzgador verificará el que se haya subsanado la falta de personalidad de las partes y si no lo hubiese hecho pese al apercibimiento en tal sentido sobreseerá el juicio si el afectado fuese el actor, o si lo fuese el demandado lo declarará confeso de la demanda y rebelde de la misma.

B) Inmediatamente observado lo anterior si el juicio - pudiese continuar procederá a examinar las pruebas documentales primero del actor y luego las del reo, dándoles intervención verbal a cada una en orden y por - única vez en cada prueba.

C) Hecho lo anterior procederá a desahogar las confesionales que hubieren ofrecido en forma los contendientes en careo, sin que puedan ser asistidos los absolventes.

D) Terminado lo anterior procederá al desahogo de las periciales si las hubiere, con la asistencia de los peritos so pena de tener a las partes por desistidas de la prueba en caso de inasistencia del perito de la oferente, y si el que fallare fuese el de la parte -- contraria se seguirá en su perjuicio, y en el caso de discordia intervendrá un tercero designado previamente por el juez al admitir la probanza, sin que su inasistencia pueda suspender la práctica de la prueba.

E) Hecho lo cual el juez dará cuenta de las pruebas desahogadas antes de la audiencia concediendo a las partes intervención verbal única por cada probanza en particular.

F) Inmediatamente después declarará concluido el período probatorio con las pruebas que se hubiesen desahogado y declarará abierto el período de alegatos, en el que intervendrá primero el actor y luego el reo, verbalmente o si lo quisieren presentando escrito relativo el que podrá además contener proyecto de sentencia; terminado el cual citará a las partes para sentencia, la que deberá dictar el juez en el mismo acto o dentro de los cinco días siguientes.

G) La sentencia en caso de econtrar procedente la acción ejercida por el actor al haber fenecido el plazo convencional o legal de duración del contrato de arrendamiento y haberse demandado en tiempo condenará al arrendatario a la desocupación del inmueble arrendado dentro de un término de cinco días forzosos, apercibido de que en caso de no efectuarla voluntariamente se procederá a ejecutarla a su costa y así mismo en su caso dispondrá el aseguramiento de bienes suficientes a garantizar las pensiones de renta adeudadas.

H) Contra la sentencia definitiva procederá el recurso de apelación tan sólo en el efecto devolutivo, y su ejecución no podrá suspenderse en forma alguna quedando el actor responsable del pago de los daños y perjuicios que se pudiesen ocasionar al reo por su ejecución en el caso en que éste resultará vencedor en instancia ulterior.

I) En los casos en que al admitirse las pruebas en la audiencia conciliatoria o inicial no hubiese más prueba que desahogarse que documentales el juez procederá inmediatamente después de concluida la audiencia inicial a celebrar la audiencia final observando el orden previsto en el punto número 5, incisos del A al G.

- 6.- Todas las pruebas deberán desahogarse dentro del término probatorio que se iniciará a su declaratoria en la audiencia primaria o conciliatoria y que concluirá en la audiencia final del juicio, so pena de nulidad y bajo la responsabilidad del juez; quedando a cargo de cada parte oferente promover lo conducente para su desahogo, no pudiendo por ningún motivo suspenderse ni diferirse la audiencia final del juicio.
- 7.- En estos juicios no se concederá término extraordinario de prueba.
- 8.- Como regla especial en estos juicios no será admisible la prueba testimonial, a bien de evitar dilaciones probatorias.
- 9.- Asimismo en estos juicios será procedente el recurso de apelación en contra de las resoluciones que la ley señala, pero tan sólo en el efecto devolutivo, a excepción de las resoluciones sobre admisión o denegación de prueba contra las que no habrá más recurso que el de responsabilidad.

En lo no previsto anteriormente, se estará a lo dispuesto por las reglas generales de los juicios sumarios.

Las anteriores disposiciones o reglas especiales sugiero - sean contempladas por un nuevo artículo que se contenga en el - capítulo IV denominado "De los juicios de desocupación" del título undécimo de los juicios sumarios". En el Código de Procedimientos Civiles del Estado que textualmente dijera:

"Artículo 692 BIS.- Cuando el juicio de desocupación se -- fundare en las causales previstas por las fracciones I y - II del artículo 683, el procedimiento se sujetará a las si guientes reglas especiales:"...

... Y en adelante se dispondrían las reglas especiales citadas en los puntos del número 1 al 9 anotados previamente.

En resumen, como se puede apreciar en el procedimiento que propongo resaltan varias cuestiones fundamentales que considero necesario comentar brevemente a bien de resaltar sus ventajas.

I.- El exigir de las partes ofrezcan las pruebas que se -- propongan rendir, haciéndolo en su primer escrito. Lo propongo pues además de obviar un término de cinco días en el procedi-- miento vigente, obliga a las partes a mejor relacionar sus prue bas con los hechos manifestados en la demanda y contestación.

II.- La celebración de la audiencia primaria o conciliato ria acarrearía las siguientes ventajas:

- A) Resolver de plano en el mismo acto las excepciones dila torias opuestas por las partes.
- B) El juzgador entraría en contacto directo y personal con las partes.

- C) De existir la posibilidad de convenios ante la presencia del juez, resultaría en la práctica el que muchos juicios podrían concluir en esta etapa con una consabida - economía procesal.
- D) Permitiría la calificación y admisión de las pruebas en un solo acto y ante la presencia de las partes lo que obviaría las dificultades de las notificaciones con des cargo de trabajo para el juzgado y mayor firmeza en los procedimientos.

III.- La audiencia final del juicio permitiría:

- A) Reducir el período probatorio al espacio de tiempo comprendido entre la audiencia primaria y la final del juicio.
- B) Desahogar las pruebas confesionales y periciales en un solo acto, así como las documentales, lo que representa la gran ventaja de relacionarlas o adinricularlas mejor entre sí.
- C) Recibir los alegatos de las partes de un solo acto y citar a sentencia en el mismo.
- D) En teoría permitiría al juzgador dictar sentencia definitiva en la misma audiencia.

IV.- La no admisión de la prueba testimonial . En este procedimiento por considerarla ineficaz evitaría el que las partes la ofrecieran con fines exclusivamente dilatorios como ocurre -- frecuentemente en la actualidad y la supresión del término extraordinario de prueba, igualmente por carecer de sentido en este tipo de juicios; representarían un enorme ahorro de tiempo y trabajo.

V.- Respecto a la no admisión del recurso de apelación con tra el auto en que se deneguen pruebas, considero pertinente es ta disposición especial para estos juicios pues es inegable que en la práctica impedirá la suspensión del procedimiento y desde luego la posibilidad de que las partes dilaten el proceso con - recursos frívolos e improcedentes, recalcando que no por esto - quedará parte alguna en estado de indefensión pues podrá incon- formarse con la negativa a admisión de prueba en la segunda ins- tancia donde será atendible como agravio en su caso.

VI.- Ahora bien, he propuesto que la audiencia final del - juicio deba celebrarse inmediatamente después de la audiencia - inicial cuando hecho el ofrecimiento y admisión de pruebas no - exista más instrumento probatorio que desahogar que documenta- - les, por lo que resultaría ocioso el aplazamiento de la audien- cia final y en consecuencia permitiría dictar sentencia en el - mismo acto con las obvias ventajas que esto acarrearía.

Resulta sobreentendido que en este supuesto se encontra- - rían los juicios en rebeldía cuando la actora no ofrezca más - que pruebas documentales, y entonces permitiría tal disposición agotar la instancia en un solo día.

VII.- Debo resaltar lo que propongo en el sentido de que - la ejecución de la sentencia definitiva no pueda suspenderse en forma alguna, eliminando para ello la posibilidad de que el de- mandado pueda otorgar contra fianza, según ocurre en la prácti- ca actualmente con base en la inexacta aplicación del artículo 439 del Código de Procedimientos Civiles del Estado (*), logran- do con ello los demandados en este tipo de juicios en estudio - con una irrisoria contra fianza suspender la ejecución de la -- sentencia.

Tal situación debe a mi juicio enmendarse adicionando un párrafo al artículo 439 citado que diga:

"LA PARTE APELANTE NO PODRA EXHIBIR CONTRA FIANZA PARA - EVITAR LA EJECUCION DE LA SENTENCIA, POR LO QUE EXHIBIDA QUE SEA LA FIANZA A QUE SE REFIERE ESTE ARTICULO SE PROCEDERA A LA EJECUCION".

Esto traería como consecuencia el evitar que los arrendatarios hagan uso de la segunda instancia y el amparo directo con afanes dilatorios, lo que se traduciría en una importante descarga de trabajo para las autoridades judiciales locales y federales.

Para concluir me permito insistir en que el objeto de esta propuesta, es sugerir un medio más ágil y eficaz para la tramitación específicamente de los juicios de desocupación, fundados en el vencimiento del término contractual o legal de duración del arrendamiento y por tanto ruego que al valorarla se tome ésto en cuenta, pues reconozco que el proceso planteado no podría ser aplicable en otros casos, pero sin embargo pienso que si este trabajo fuere digno de tomarse en cuenta, una reforma procesal que se animara en el sentido de esta tesis, sería benéfica, pues agilizar este tipo de trámites -- tan solo, repercutiría en anular en primer lugar los problemas que inciden en el arrendamiento y lo que éstos involucran y además desde luego representaría un gran alivio de trabajo a los órganos jurisdiccionales tan absortos de trabajo como lo están.

AUN MAS, CONSIDERO RECOMENDABLE LA CREACION DE TRIBUNALES ESPECIALIZADOS EN MATERIA DE JUICIOS DE DESOCUPACION PUES OBTIENEN EL BENEFICIO DE LOS PROBLEMAS PLANTEADOS EN ESTA TESIS Y HARIA MAS CONFIABLE ANTE LA CIUDADANIA LOS ORGANOS ENCARGADOS DE LA IMPARTICION DE JUSTICIA.

Por último, pido nuevamente benevolencia y comprensión en la calificación de esta tesis y por este medio se me otorgue la posibilidad de obtener el título de Licenciado en Derecho a que aspiro.

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

- 1.- Código Civil del Estado de Jalisco.
- 2.- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.
- 3.- Apéndice de Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1917-1985, Cuarta parte. Tercera Sala.
- 4.- El Proceso Civil en México. Jesús Becerra Bautista.
- 5.- Diccionario de Derecho Procesal Civil. Eduardo Pallares.
- 6.- Los Contratos en el Código Civil de Jalisco. Alberto Garibi Harper.
- 7.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

APENDICE DE ARTICULOS CITADOS

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

Art. 2316.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce -- temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un -- precio cierto.

El arrendamiento por tiempo determinado no puede exceder de -- quince años para las fincas destinadas a habitación; de veinte, para las fincas destinadas al comercio; y de veinticinco, para las fincas destinadas al ejercicio de una industria o a la -- agricultura.

Art. 2366.- No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en -- el Código Sanitario.

Art. 2370.- La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual, calculado sobre el valor fiscal que tenga el in mueble.

En el caso de habitaciones de departamentos, o despachos, vi-- viendas o locales de que se componga un edificio, la renta se-- rá la que proporcionalmente les corresponda según su extensión y comodidades, sobre la base del valor fiscal que en conjunto tenga el edificio del que forman parte.

Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones pa-- ra los inquilinos los convenios que éstos celebren con los -- arrendadores en cuanto rebasen los límites que para el monto -- de la renta fija esta disposición ya se hagan constar éstos ba jo la forma de recibos, vales cartas u otro documento.

Cuando en contravención a lo dispuesto en el párrafo que ante-- cede, exigieren los propietarios a los inquilinos la suscrip-- ción de títulos de crédito para asegurar el pago de cantidades fuera de los límites que esta ley fija e hicieren efectivo el cobro de éstas, incurrirán en las sanciones que establece el --

artículo 348 del Código Penal.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de -- convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a se--
senta pesos.

Art. 2396.- Todos los arrendamientos, sea de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente deter--
minado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes con--
tratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubita--
ble, con un mes de anticipación si el aviso lo da el inquilino y con un año si lo da el arrendador, tratándose de un predio ur--
bano; y con un año de anticipación si el predio es rústico, --
cualquiera que sea el contratante que dé el aviso. Lo dispues--
to en este artículo no podrá ser renunciado.

Art. 2397.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. -
Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2374, 2375 y 2376.

Art. 2401.- El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada
- II.- Por convenio expreso
- III.- Por nulidad
- IV.- Por rescisión
- V.- Por confusión
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor

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

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

Art. 2402.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. - Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2396 y 2397.

Art. 2403.- Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de rentas, a que se le prorrogue por un año dicho contrato. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que vayan a habitar el inmueble.

También quedan exceptuados de dicha prórroga, los propietarios que pretendan reconstruir la finca, haciéndole modificaciones o mejoras con un costo no menor de 25% de su valor real, previa aprobación de la obra por la oficina respectiva.

El propietario que invoque falsamente cualquiera de los motivos de excepción a que se refieren los dos párrafos anteriores será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al inquilino, que nunca podrán ser inferiores al valor de seis mensualidades de renta. Al efecto, el propietario deberá otorgar fianza por el importe de éstas cuando haga valer tales motivos. Se presume que el arrendador ha alegado falsamente esos casos de excepción cuando no ocupe la finca ni lleve a cabo su reconstrucción dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que obtuvo la desocupación, en la inteligencia de que este plazo podrá ser aumentado prudencialmente por el juez, atendidas las circunstancias.

Art. 2404.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá reno

vado el contrato por otro año.

Art. 2405.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO.

Art. 34.- En los juicios ordinarios serán objeto de artículo de previo y especial pronunciamiento la incompetencia, la litispendencia y la falta de personalidad o de capacidad así como la iniciativa de acumulación por conexidad; en los sumarios sólo impedirán el curso del juicio la incompetencia y la falta de personalidad o capacidad.

Art. 43.- El tribunal examinará la personalidad de las partes bajo su responsabilidad; ésto no obstante, el litigante podrá impugnarla cuando tenga razón para ello.

Contra el auto en que el juez desconozca la personalidad del actor, negándose a dar curso a la demanda, procederá el recurso de queja.

Art. 77.- Los decretos y los autos deberán dictarse dentro de tres días, después del último trámite o de la promoción correspondiente.

Art. 78.- Las sentencias deberán dictarse dentro de ocho días siguientes a la expiración del plazo para alegar.

Art. 150.- Ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto, salvo lo dispuesto para las excusas, sino por considerarse incompetente. En este caso deberá expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye.

Art. 296.- Las partes deberán ofrecer sus pruebas dentro de un término fatal de cinco días; la apertura de dicho término requiere proveído expreso.

Art. 299.- El término probatorio es ordinario o extraordinario. El ordinario será de 30 días si se trata de juicio ordinario y de quince días si se trata de juicio sumario, siendo tales términos improrrogables.

El término probatorio se abrirá por proveído expreso.

Art. 300.- Cuando las pruebas hubieren de practicarse fuera -- del Estado, a petición de parte, se concederá un término extraordinario, siempre que se llenen los siguientes requisitos:

- I.- Que se solicite durante el ofrecimiento de pruebas.
- II.- Que se indiquen los nombres y la residencia de los -- testigos que han de ser examinados, cuando la prueba sea testifical.
- III.- Que se designe, en caso de ser prueba instrumental, - los archivos públicos o particulares donde se hallen los documentos que han de testimoniarse o de presentarse originales.

El juez, al calificar la admisibilidad de las pruebas, resolverá sobre el término extraordinario y determinará el monto de la cantidad que el promovente deberá depositar para asegurar el pago de la multa que se le impondrá en caso de no rendirse la prueba. Sin este depósito no surtirá efectos el término extraordinario concedido.

Art. 584.- La tramitación de los incidentes que se promuevan - durante la sustanciación de un juicio o en ejecución de sentencia, si no está expresamente determinada por otras disposiciones, se regirá por lo que se establece en este capítulo, observándose, en su caso, lo que se previene en el artículo 67.

Art. 585.- Los incidentes que pongan obstáculo al curso del juicio se tramitarán en la misma pieza de autos, quedando entretanto en suspenso aquél.

Art. 586.- Los que no pongan obstáculo a la prosecución del juicio se tramitarán en pieza separada, que se formará con los escritos y documentos de las partes.

Art. 587.- Impide el curso del juicio todo incidente sin cuya previa resolución es imposible de hecho o de derecho continuar su tramitación.

Art. 588.- Promovido el incidente observando en lo relativo las prevenciones de los artículos 267 y 268, y una vez formada en su caso la pieza correspondiente, se correrá traslado a la contraparte para que conteste dentro de tres días.

Art. 589.- Vencido el término de la contestación, dentro de los tres días siguientes podrán las partes pedir que se reciba a prueba el incidente y en este caso, en la promoción deberán especificar los hechos que se proponen demostrar y las pruebas que ofrecen rendir.

Art. 590.- Promovida la prueba o transcurrido el término para ofrecerla, el juez citará a las partes a una audiencia que se celebrará dentro de cinco días y en ella recibirá las ofrecidas, oír los alegatos y pronunciará su resolución.

Art. 591.- La sentencia en los incidentes será apelable en los casos y efectos en que lo fuere la sentencia en el juicio principal, salvo lo que en casos especiales disponga la ley.

Art. 620.- La tramitación de estos juicios se sujetará a las disposiciones especiales de este título y, en lo no previsto, a las reglas generales y disposiciones para el juicio ordinario.

En los negocios cuyo interés no exceda de cien pesos, la tramitación se ajustará a las disposiciones relativas del título décimocuarto.

Art. 621.- El auto de emplazamiento bajo la responsabilidad del juez y del secretario, se dictará en el acuerdo inmediato, dentro de las veinticuatro horas siguientes a la presentación de la demanda, ordenando correr traslado de ella a la parte demandada para que la conteste dentro de cinco días.

Art. 624.- Sólo se tramitarán como de previo y especial pronunciamiento, las excepciones de incompetencia y de falta de personalidad o de capacidad. Las demás excepciones dilatorias se tramitarán con las perentorias y si fueren encontradas procedentes, a declararlo así se limitará la sentencia.

Art. 625.- En esta clase de juicios las partes no tienen derecho de recusar al juez, pero éste, bajo su responsabilidad, deberá inhibirse del conocimiento del negocio si existe alguna de las causas a que se refieren los artículos 184 y 185.

Art. 683.- El juicio sumario por desocupación procede, cuando se funda:

- I.- En el vencimiento del término estipulado en el contrato.
- II.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido.
- III.- En la falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determinados por la ley.
- IV.- En la infracción de cualquier otra de las condiciones que con arreglo al Código Civil motiven la rescisión del contrato.

Art. 684.- Cuando la demanda de desocupación se funde en la frac
ción III del artículo anterior, se observará además de la reglas
de los juicios sumarios, las especiales siguientes:

Art. 685.- Presentada la demanda con los documentos que justifi-
quen la celebración del arrendamiento, el juez dictará auto dis-
poniendo se requiera al demandado para que en el acto de la dili-
gencia, compruebe con los documentos respectivos, estar al co---
rriente en el pago de las rentas; y, si no lo hiciere que se le
emplace para que comparezca a contestar la demanda. En el mismo
auto, dispondrá que una vez hecho el emplazamiento se prevenga
al demandado que debe proceder a desocupar la finca en un térmi-
no de sesenta días, si se trata de casa habitación o giro comer-
cial y de noventa días si se trata de un predio rústico o giro -
industrial, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no lo ve
rifica.

Cuando no sea necesario conforme al Código Civil que el arrenda-
miento conste por escrito, o aún siéndolo, se hubiere cumplido -
voluntariamente sin otorgarse el documento respectivo, ó éste se
hubiere perdido, una vez justificada la existencia del contrato
por cualquiera de los medios de prueba que autoriza este Código,
el juez procederá como se previene en el párrafo anterior.

Art. 686.- Si en el acto de la diligencia el arrendatario hace -
entrega del valor de las pensiones reclamadas o justifica con --
los documentos correspondientes que las tiene pagadas, se asenta
rá razón del hecho, se agregará el comprobante en su caso y se -
suspenderá la diligencia para dar cuenta al juez. En el primer -
caso, éste mandará entregar al demandante el valor de las pensio-
nes exhibidas y dará por concluido el juicio sin condenación en
costas; en el segundo caso, o cuando al contestar la demanda se
presenten los justificantes del pago, se mandará dar vista de -
ellos al actor para que, dentro del término de tres días mani---
fieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales jus-
tificantes. Si estuviere conforme, también se dará por concluido

el negocio sin condenación en costas y, en caso contrario, continuará el procedimiento por sus demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan.

Art. 687.- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones de vidas, también dará el juez por terminado el negocio, pero impondrá al reo en el segundo caso, la condenación en costas, a menos que juntamente con la desocupación, se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento por otra diversa causal, en cuyo caso continuará el procedimiento.

Siempre que se decrete un lanzamiento, la sentencia que lo ordene, deberá declarar que dicho lanzamiento quede condicionado a lo dispuesto en el párrafo anterior y aunque no se haga esta declaración, se entenderá el lanzamiento sujeto a la condición expresada.

Art. 688.- La sentencia dispondrá siempre cuando se declare procedente el lanzamiento y si no se hubiere verificado la desocupación, que ésta se lleve a efecto hasta vencidos los términos señalados en el artículo 685, los que en ningún caso serán renunciables.

En el caso que se refiere el presente artículo la sentencia será apelable en ambos efectos.

Art. 689.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de su familia, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere necesario. Los muebles y objetos que en ella se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que lo recoja y otra autorizada para ello, se remitirán, con inventario, a disposición del juzgado, a la oficina de policía del cuartel respectivo y, donde no -

la hubiere, a la autoridad política del lugar, asentándose razón en el acta respectiva.

Si al irse a ejecutar el lanzamiento, el inquilino, su esposa o alguno de sus hijos se encontrare gravemente enfermo, el actuario suspenderá la diligencia dando cuenta al juez para que éste obre prudencialmente e igual procedimiento seguirá cuando en la casa cuyo desahucio va a efectuarse, no se hallaren en el acto - el jefe de la familia o persona que haga sus veces y dentro hubiere niños o personas inválidas.

Art. 690.- Si el actor lo pide, al ejecutarse el lanzamiento se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas. La designación de aquéllos se hará conforme a la ley. Lo mismo se observará al hacerse el requerimiento de que se habla en este capítulo.

Art. 691.- En los juicios de desocupación, se entiende domicilio legal la finca o departamento de cuya desocupación se trate, salvo pacto en contrario.

Art. 692.- Los juicios sobre desocupación que se funden en las demás causas que señala el artículo 683, se tramitarán como los demás sumarios.