

870109

40A
2ej.

Universidad Autónoma de Guadalajara

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ANTICONSTITUCIONALIDAD DE LOS ARTICULOS 686
Y 687 DE LA LEY ADJETIVA CIVIL DEL
ESTADO DE JALISCO.

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

J. JESUS SANCHEZ NAVARRO

GUADALAJARA, JAL.. 1989



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	Pag.
INTRODUCCION	1
CAPITULO PRIMERO	
En qué consiste la Constitucionalidad de las Leyes	1
CAPITULO SEGUNDO	
a).- Antecedentes Históricos del Contrato de Arrendamiento	4
b).- Definición del Contrato de Arrendamiento	12
c).- Partes que intervienen en el Contrato de Arrendamiento	12
- Obligaciones de los contratantes.	
- Derechos de los contratantes.	
- Causas de terminación de la relación contractual.	
CAPITULO TERCERO	
a).- Aplicación Judicial del Derecho	27
b).- De los Juicios Civil Sumario en General	49
c).- De los juicios de Desocupación	52
- Vía.	
- Tramitación.	
- Terminación.	
d).- Sentencia Definitiva.	
e).- Efectos de la Sentencia que queda condicionada a los Artículos 686 y 687 de la Ley Adjetiva Ci	

vil del Estado de Jalisco en los Juicios que se demanda la Rescisión del Contrato de Arrendamien. to por falta de pago de rentas	66
f).- Cosa Juzgada : :	67

CAPITULO CUARTO

Desarrollo del problema planteado, basado en los si-
guientes aspectos:

- a).- Análisis y crítica de la Sentencia que vienen a
resolver esta clase de juicios.
- b).- El por qué considero desde mi punto de vista -
muy personal, que los artículos 686 y 687 de la
Ley Adjetiva Civil son ANTICONSTITUCIONALES.
- c).- Qué REFORMAS propongo a dichos Dispositivos . .
- d).- Cómo se resuelven este tipo de juicios en la ma
yor parte de los Estados de la República, así -
como el fundamento que ha venido a establecer -
la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en -
la JURISPRUDENCIA en materia de Contratos de -
Arrendamiento por la Causal materia de este es-
tudio
- e).- Mi conclusión final

CITAS BIBLIOGRAFICAS

En las cuales me apoyo para realizar este trabajo. . 83

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

El siguiente problema a tratar que merece analizar se con gran profundidad es relacionado con el derecho que constituye una serie de normas jurídicas que se traducen a través de la ley la cual debe de aplicarse en forma general y debe de ser imparcial para obtener buenos resultados y no cometer injusticias con los individuos como personas sujetas de derechos y obligaciones que en un momento dado pueden hacer valer a través de los derechos subjetivos que le son concedidos y que se sujeten a la decisión de un órgano jurisdiccional quien va a determinar en forma coercitiva si los derechos que se reclaman proceden o no, o si han sido violados.

Una de las cuestiones que a diario se ve sujeta a la decisión de una autoridad jurisdiccional es la relacionada con los contratos de arrendamiento que tiene por fin que una persona llamada arrendador proporcione a otra llamada arrendatario el uso, goce y disfrute en forma pacífica de un bien inmueble, a cambio del pago de una cantidad llamada "renta" cuyo precio se estipula por ambas partes; ambos contratantes son sujetos de derechos y obligaciones y el incumplimiento trae como consecuencia el poder hacer exigible el cumplimiento ante una autoridad judicial que

una de ellas de la cual nos vamos a ocupar es la relacionada con la que establece el artículo 2407 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado de Jalisco.

CAPITULO PRIMERO

CONSTITUCIONALIDAD DE LAS LEYES

Al empezar a analizar este capítulo primero, sobre la Constitucionalidad de las Leyes; forzosamente tenemos que entrar al estudio del DERECHO CONSTITUCIONAL, el cual viene a establecer el equilibrio que debe de existir entre el Estado y los individuos, y del control y limitaciones que tiene cualquier Autoridad embestida de fuerza pública, al aplicar la norma al caso concreto, sin que ese acto de la autoridad, viole sus Derechos Subjetivos Públicos, al no aplicar al pie de la letra lo establecido por la Ley que se pretende se aplique al caso concreto.

"El entrar al estudio de la Constitucionalidad de las leyes, es hablar del término GARANTIAS, las cuales se definen como la acción o efecto de afianzar lo estipulado" (1).

"En el ámbito jurídico existe la noción de la Garantía en el DERECHO PRIVADO, como el pacto accesorio mediante el cual se asigna determinada cosa, al cumplimiento de alguna obligación". (1)

Pero el ámbito Jurídico que nos interesa, en el presente estudio es el relacionado con el DERECHO PUBLICO; "la noción de la garantía es totalmente diferente y comprende básicamente una relación subjetiva, pero directa entre la Autoridad y la Persona, no entre persona y persona. Esa relación se origina, por un lado en la facultad

Soberana de imponer el orden y regir la actividad social, y por el otro, en la necesidad de que las personas no sean atropelladas en sus derechos humanos por la actuación de la Autoridad al no aplicar las leyes al caso concreto, y violar el equilibrio que debe de existir en todo procedimiento judicial entre la autoridad y las partes que se encuadran en la Norma según sea el caso". (1).

"Los Derechos Públicos, están incorporados a la Constitución, que las instituye en beneficio de las personas y a cargo de las Autoridades, como limitaciones en el ejercicio de los Organos Gubernamentales en general, y cuya satisfacción importa teóricamente al Interés Social como al individual; y también son Derechos Subjetivos porque no recaen sobre cosas materiales, sino que simplemente dan una acción personal para lograr que el Organismo Gubernativo que corresponda, no aplique las leyes a su ARBITRIO, sino que existe un control Constitucional sobre las leyes, y se apliquen con todo el rigor, en contra de los infractores de las mismas, sin contravenir las normas que integran la Ley, al aplicar leyes cuyos dispositivos, tengan el carácter de ANTICONSTITUCIONALES". (1)

Así surge la necesidad de regular la conducta individual, para que cada quien respete los derechos de los otros, condición indispensable para la paz, que a su vez

lo es del progreso, el dar a cada persona lo que se merece.

"Simultáneamente se hace necesario el debido cumplimiento de los pactos entre los individuos; y para evitar que las relaciones sociales y los compromisos que en las mismas se conciertan, produzcan fricciones y desaveniencias, resulta necesaria la organización social, que en términos generales comprende las relaciones de los particulares entre sí, la regulación de las actividades de interés público, los procedimientos judiciales adecuados para resolver los conflictos de intereses entre las personas y las prevenciones represivas de transgresiones o abusos, todo lo cual se traduce en la Institución y la actuación de la Autoridad, que debe establecer esas reglas y esas prevenciones, normar dichos procedimientos y sancionar las respectivas infracciones, sin darle oportunidad al que la cometió a que quede a su capricho el reparar tales perjuicios y violar la SEGURIDAD JURIDICA que debe de existir en todo procedimiento". (1)

(1) Bazdresch Luis, Derecho Constitucional, Curso Introductorio Actualizado, 3a. Edición, México, 1976, P I y s s.

CAPITULO SEGUNDO

- a).- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE -
ARRENDAMIENTO
- b).- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
PARTES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.
OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.
DERECHOS DE LOS CONTRATANTES.
CAUSAS DE TERMINACION DE LA RELACION CON-
TRACTUAL.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .

"El Contrato de Arrendamiento tuvo su origen en el DERECHO ROMANO, ya que a Roma se le considera la Madre de la civilización por lo que respecta al estudio del Derecho Moderno que regula las relaciones de Derechos y obligaciones de los individuos y las formas de resolver los - conflictos cuando se violan los mismos, lo cual es inevitable hoy en día y tiene que sujetarse a la decisión del Organó Jurisdiccional". (2).

A continuación estudiaremos el punto de vista Jurídico que los Romanos tenían del Contrato de Arrendamiento.

"El Contrato de Arrendamiento integraba la categoría de los Contratos Consensuales, cuya noción era la siguiente: Son aquellos para cuya validez no se requiere - ni la observancia de una forma, ni la Datio Rei, sino únicamente el consentimiento de las partes, tanto presentes, cuanto ausentes, y ya lo manifiesten de modo expreso o tácito, de palabra, Per Epistulam o por Nuntium". (2).

"En el Derecho Romano al Contrato de Arrendamiento se le denominaba ALQUILER, el cual era un Contrato por el cual una persona se obligaba a procurar a otra, sea el go

ce de una cosa, sea la ejecución de una obra determinada, sea sus servicios, mediante el pago de una remuneración - en dinero, llamada merces, que se obliga a darle la otra parte.

ESPECIES.- De esto resulta que habia cuatro clases de Alquiler, casi lo mismo que hoy". (2).

1.- Alquiler de cosas"(locatio conductio rei).

"2.- Contrato de Aparceria.

3.- Alquiler de obras, (locatio conductio operis - factendi).

4.- Alquiler de Servicios (locatio conductio operarum)". (2).

"CARACTERES COMUNES.- El Alquiler en sus cuatro formas, implica los siguientes caracteres". (2).

"1.- Es un Contrato Sinalagmático.- En los Contratos Sinalagmáticos, la causa de la obligación contraída - por cada una de las partes sería la obligación que a su vez contrae la otra; este carácter está claramente confirmado por las dos expresiones locatio-conductio, que servirían para designarlo". (2).

"2.- Es un Contrato de buena fé, como consecuencia

del carácter precedente.

3.- Es un Contrato de Derecho de Gentes". (2).

"TERMINOLOGIA.- En el Alquiler de Cosas, se llama ba locator al que procuraba el goce, y conductor al que pagaba la merces. En el de Aparcería, el locator, era el que proporcionaba el goce temporal de un terreno agrícola y, colonus Partiaris el que proporcionaba un porcentaje de frutos que se tuviera en ese terreno. Respecto del Alquiler de Servicios, encontramos la misma terminología que en el Alquiler de Cosas. Por lo contrario, en el Alquiler de Obras, se producía una inversión de términos; el locator era el que pagaba la merces y el conductor el que suministraba el trabajo". (2).

"ALQUILER DE COSAS.- Efectos. Obligaciones del locator; estaba obligado:

- 1.- A entregar la cosa alquilada al conductor; (2)
- 2.- A procurarle el goce de ella, prestare "uti - frui. Estas obligaciones iban sancionadas con la actio - conducti, que pertenecía al arrendatario". (2).

"Obligaciones del Conductor.- El conductor estaba obligado": (2)

"1.- A pagar las merces en las épocas convenidas , pero podía librarse del pago cuando eventos graves: -inundación, terremotos, sequía- impidan el uso o disfrute de la cosa. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece por rescriptos imperiales la llamada remissio mercedis, en virtud de la cual el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de las malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando vengan otras abundantes". (2).

"2.- A gozar de la cosa arrendada como buen padre de familia, sin dedicarla a otro uso que no fuera el natural". (2).

"3.- A restituirla en buen estado al final del arrendamiento. Estas obligaciones estaban sancionadas por la actio locati, que correspondía al arrendador".(2).

"RELOCATIO TACITA.- En orden a la duración del arrendamiento, es preciso ver si se ha señalado o no un término. Si hubo tal señalamiento, la llegada del término determina el cese de la relación contractual. Admitio se sin embargo, la llamada relocalio tacita: el conductor puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el locator. Tratándose de fincas rústicas, la renovación tácita

o tácita reconducción, como decimos hoy, se traduce en la prórroga de un año; en las fincas urbanas la prórroga no tiene duración determinada". (2).

"TERMINO DE ARRENDAMIENTO.- El Arrendamiento termina:

1.- Por voluntad de las partes.

2.- Por la expiración del plazo, generalmente de cinco años para los arrendamientos rurales, a menos que el arrendatario quedara en posesión, sin oposición por parte del arrendador". (2)

"3.- Por voluntad de una de las partes, cuando no se había fijado el término del Contrato". (2).

"4.- Por pérdida de la cosa Arrendada; en tal caso el conductor no tenía ya que pagar la merces". (2).

"En caso de venta de la cosa arrendada.- Epoca clásica.- En la época clásica, cuando el arrendador vendía la cosa arrendada, podía el adquirente expulsar al arrendatario, que simplemente tenía derecho a reclamar daños y perjuicios al arrendador. Esto era lógico, puesto que el arrendatario no tenía más que un derecho de crédito contra el arrendador y no tenía un derecho real como el usufructuario. Resultaba de esto una molesta incertidumbre

para el arrendatario de un inmueble rural". (2).

"Bajo Imperio.- Una famosa Constitución de Diocleciano, la Ley Emptorem, realizó un gran progreso disponiendo que el adquirente estuviera obligado a respetar el arrendamiento, siempre que se hubiere insertado una cláusula al efecto, en la venta". (2).

"CONTRATO DE APARCERIA.- Es aquél por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, permitiéndole en cambio, cierto porcentaje de frutos que se tuvieran en ese terreno". (2).

"Este contrato era para el romano una forma de locatio conductio, mientras que el jurista mexicano moderno, a juzgar por el Código donde figura este contrato, lo considera más bien como una especie de sociedad". (2).

"El derecho Romano no prohibía obtener los principales efectos prácticos de la Colonia Partiaría, mediante un contrato de sociedad. Sin embargo, los efectos secundarios eran diferentes en estas dos soluciones: la aparcería -sociedad- se extinguía por la muerte de los contratantes, ya que la sociedad como veremos era intuitu personae; en cambio la aparcería-arrendamiento se transmi-

tfa a los herederos de las partes, de conformidad con los principios de arrendamiento". (2).

"Observemos también que, en la aparcería, el perjuicio resultante de una mala cosecha lo sufrían ambas partes, por lo que no había necesidad de instituciones como la remissio mercedis; en el arrendamiento rural, el efecto que se obtenía, en casos excepcionales, con dicha remissio era una consecuencia tácita y automática, tratándose de aparcería". (2).

"ALQUILER DE OBRA.- Obligaciones del conductor.- El conductor, es decir el empresario, tenía obligación de ejecutar el trabajo en las condiciones y en el plazo que se hubiere previsto en el contrato. Esta obligación estaba sancionada con la actio locati, que contra él podría ejercitar el locator". (2).

"OBLIGACION DEL LOCATOR.- El locator, estaba obligado a recibir la obra y a pagar la merces. Esta obligación estaba sancionada por la actio conducti, que correspondía al empresario". (2).

"CUESTION DE RIEGOS.- Si el objeto del contrato perecía por caso fortuito, la pérdida era para el locator; si perecía después de la entrega; para el conductor

si perecía antes". (2).

"FIN DEL CONTRATO.- Casi son las mismas causas - que para el Alquiler de cosas. Hay que agregar, sin embargo, la muerte del conductor". (2).

"ALQUILER DE SERVICIOS.- Obligación del locator. - El locator estaba obligado a prestar sus servicios al conductor por todo el tiempo que se hubiere convenido. Esta obligación se sancionaba judicialmente con la actio con-ducti. Obligación del conductor: estaba obligado a pagar la merces. La debía aún cuando el locator hubiera estado impedido para proporcionar sus servicios por un caso fortuito a una enfermedad. Esta obligación estaba sancionada por la actio locati". (2).

"TERMINO DEL CONTRATO.- Las reglas eran las mismas que para el alquiler de cosas". (2)

(2) Lic. José Luis Villaseñor Dávalos. "Apuntes y Ejercicios de Derecho Romano". II Curso. Pag. 137.

b).- DEFINICION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

"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". (3).

"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". (3).

"NOTA.- El anterior artículo 2316 fue reformado por Decreto núm. 5122 de 7 de marzo de 1946. (P. O. de 9-III-1946).

La reforma recayó en el último párrafo que decía : "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria o a la agricultura" . (3).

"2317.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada". (3).

"2318.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

"2319.- El que no fue dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley". (3).

"2320.- En el primer caso del artículo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización; y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos". (3).

"2321.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios". (3).

"2322.- Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios que se tramiten dentro de su jurisdicción". (3).

"2323.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos, tomar en arrendamiento los bienes que

con los expresados caracteres administren". (3)

"2324.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales". (3).

"2325.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública". (3).

"2326.- El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido". (3).

"2327.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificara la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas "el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de renta aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

"2328.- Si la transmisión de la propiedad se hicie re por causa de utilidad pública, el contrato se rescindi rá, pero el arrendatario y el arrendador deberán ser in-- demnizados por el expropiador conforme a lo que establez ca la ley respectiva". (3).

"2329.- Los arrendamientos de bienes del Estado, - municipales o de establecimientos públicos, estarán suje tos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este títu lo". (3).

"De los derechos y obligaciones del arrendador.

"2330.- El arrendador está obligado, aunque no ha ya pacto expreso:" (3).

"I.- A entregar al arrendatario la finca arrenda da, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para - - aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada;" (3).

"II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo es tado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;" (3).

"III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna

el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;" (3).

"IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;" (3).

"V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento;" (3).

"VI.- A admitir que el inquilino deduzca del importe del pago de la última pensión lo correspondiente a doce días, solamente cuando se trate de inmuebles urbanos - destinados a habitación, cuya renta no exceda de \$ 500.00 mensuales y bajo el supuesto de cubrirse con estricta puntualidad en el lapso de un año. En los casos en que el Contrato sea por menor o mayor tiempo será aplicable lo dispuesto en forma proporcional a él. Para los efectos de este inciso, que no es renunciable, el pago podrá hacerse en los términos de ley, a través de las Delegaciones de Hacienda del Estado, Tesorerías Municipales e Instituciones de Crédito del lugar". (3)

"NOTA.- La fracción VI del anterior artículo 2330 fue adicionada por Decreto núm. 8342 de 11-I-1968 (P. O. de 13-I-1968)". (3).

"2331.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario". (3)

"2332.- El arrendador no puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III, del artículo 2330". (3).

"2333.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause". (3).

"2334.- Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinado la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles".

"2335.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones". (3).

"2336.- Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2330, no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza". (3).

"2337.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que causa con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento". (3).

"2338.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra". (3).

"2339.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido.

en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada". (3).

"2340.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido". (3).

"2341.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:" (3).

"I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;" (3).

"II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;" (3).

"III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento". (3).

"2342.- Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada". (3).

De los derechos y obligaciones del arrendatario.

"2343.- El arrendatario está obligado:

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

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

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella". (3).

"2344.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la casa arrendada, salvo pacto contrario". (3).

"2345.- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa-habitación o despacho del arrendatario y en su caso en los términos de la -

parte final del inciso VI del artículo 2330". (3).

"NOTA.- El anterior artículo 2345 fue reformado - por Decreto núm. 8342 de 11-I-1968 (P.O. de 13-I-1968). - La reforma consistió en agregarle su última frase a partir de las palabras: "y en caso ..." (3).

"2346.- Lo dispuesto en el artículo 2340 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario".

"2347.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se vence hasta el día que entregue la cosa arrendada".

"2348.- Si el precio del arrendamiento debiera pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo corrido desde la fecha en que debió hacerlo hasta la en que verifique la entrega". (3)

"2349.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato". (3)

"2350.- Si sólo se impide en parte el uso de la co

sa podrá el arrendatario pedir la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior". (3).

"2351.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile". (3).

"2352.- Si la privación del uso proviene de la - - evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2349, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios". (3).

"2353.- El arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción" . (3).

"2354.- El arrendatario no responde del incendio - que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara". (3).

"2355.- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incidente del incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fi--

jen perfitos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable". (3).

"2356.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad". (3).

"2357.- La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio". (3).

"2358.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria". (3).

"2359.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo además, responsable de los daños y perjuicios". (3)

"2360.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone,

debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere aparecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable". (3).

"2361.- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario". (3).

"2362.- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio". (3).

"2363.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos". (3).

"2364.- Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalece el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la propiedad de ésta, el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada". (3).

"Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito; y si hubiere varios inscritos, el que lo hubiere sido primero". (3).

"2365.- Cuando se ejecuten mejoras en el inmueble arrendado por parte de un propietario, la renta podrá ser aumentada proporcionalmente a las mismas de acuerdo con el avalúo que al efecto establezcan los peritos en los términos del Código Hacendario. En los arrendamientos que hayan durado más de tres años el arrendatario tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en la finca. En caso de que no hubiera hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, también gozará del derecho del "tanto" si el propietario quiere venderla, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2222 y 2223". (3)

"NOTA.- El anterior artículo 2365 fue reformado por Decreto núm. 5122 de 7 de Marzo de 1946. (P.O. de 9-III-1946).

En su primitiva redacción dicho artículo decía: -
"En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corrien

te en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo -- arrendamiento de la finca. También gozará del derecho -- del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los -- artículos 2222 y 2223". (3).

(3) Código Civil de Jalisco, Pagina 5 60 s. s.
Tercera Edición, Editorial Porrúa, S. A.
México, 1985.

CAPITULO TERCERO

- a).- APLICACION JUDICIAL DEL DERECHO
- b).- DE LOS JUICIOS SUMARIOS EN GENERAL
- c).- DE LOS JUICIOS DE DESOCUPACION
 - 1.- VIA
 - 2.- TRAMITACION
 - 3.- TERMINACION
- d).- SENTENCIA
- e).- EFECTOS DE LA SENTENCIA QUE QUEDA CONDICIONADA A LOS ARTICULOS 686 Y 687 DEL ENJUICIAMIENTO - CIVIL, EN LOS JUICIOS SUMARIOS POR PAGO DE RENTAS, EN LOS CUALES SE DEMANDA LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- f).- COSA JUZGADA.

a).- LA APLICACION JUDICIAL DEL DERECHO

"NOCIONES PREVIAS.- Aplicación, tiene su raíz en las voces latinas ad, que quiere decir junto a o hacia, y plicatio que deriva a su vez de plico que vale tanto como aproximar, acercar una cosa a otro, plegar. Aplicación - significa, en el caso, acercar las reglas generales o los casos concretos, individualizar lo general, concretar el concepto genérico y abstracto que expresa la norma jurídica, a un caso particular.

En efecto, el mandato u orden que contiene la norma jurídica se halla expresado en la ley, de una manera general y abstracta, pero a la vez se dirige a los destinatarios para que éstos cumplan lo ordenado en ella, en cada caso que se presente, comprendido en la hipótesis de la norma". (4).

"Debemos recordar que el derecho objetivo exige de los sujetos a quienes está dirigida, por virtud de su imperatividad, una obediencia absoluta, un acatamiento, que en el caso de no realizarse por la sola voluntad de ellos, ha de ser impuesto coactivamente por el Estado, aún contra la voluntad de quienes a ella se hallan sometidos. - Si el derecho no se cumple en cada caso concreto o si se detiene su cumplimiento, se ha de aplicar coactivamente". (4).

"Es el Estado, por medio de los órganos jurisdiccionales, a quien compete la aplicación del derecho".(4).

"La aplicación se lleva a cabo mediante un examen que realiza el juez, para cerciorarse de que el caso concreto que se somete a la decisión, cae dentro de la hipótesis prevista en la norma, a fin de hacer que se cumpla lo que en ella se ordena. Este examen se realiza por medio de un verdadero silogismo en la premisa mayor es la ley, la menor el hecho o relación de que se trata y la conclusión en la sentencia que pronuncia el juzgado".(4).

"Antes de efectuar este examen, el juez debe indagar los hechos que se pretenden se hallan comprendidos en la norma, cuáles son las normas jurídicas aplicables al caso, en seguida conocer su sentido por medio de la interpretación y finalmente pronunciar la sentencia". (4).

"Todo este proceso se lleva a cabo dentro de un juicio o secuencia de actos procesales que se inician con la demanda propuesta por el actor y la planteada por la controversia judicial". (4).

" En seguida las partes deben probar ante el juzgador la verdad de sus afirmaciones y la existencia de los hechos en que fundan su petición. Este segundo momento -

del juicio o fase probatoria del mismo, se desarrolla ya sea dentro de un período de tiempo fijado por la ley procesal, ya en una audiencia en que se reciben las pruebas de las partes en los casos de juicio sumario". (4).

"Cerrado este período, se abre un tercer momento - en que actor y demandado sucesivamente, pueden hacer las consideraciones que juzguen prudentes, acerca del resultado a que conducen las pruebas rendidas por las partes. - Este período se denomina de alegatos". (4).

"Concluida esta fase informativa del juicio, el juzgador está en aptitud de pronunciar la sentencia en que decidirá el debate planteado al iniciarse el proceso". (4).

"EL DERECHO PROCESAL.- El derecho procesal define y delimita la función Jurisdiccional, constituye los órganos de esta función y establece las normas procesales que integran el rito judicial. Comprende pues tres aspectos: la organización judicial, el derecho probatorio y las leyes del procedimiento". (4).

Estas últimas tienen por objeto preparar, desarrollar y llevar hasta su conclusión el juicio". (4).

"El derecho procesal es una rama del derecho público, pues si bien el interés inmediato de las partes da -

lugar al ejercicio de las acciones procesales, no es ésta la finalidad primordial de las normas del derecho procesal. El interés de las partes facilita el impulso de la actividad estatal, para conseguir en cada caso la realización del derecho objetivo". (4).

"El proceso civil es un complejo de actos coordinados, cuya finalidad es la actuación de la ley en relación con el bien que se pretende garantizar con ella, por los órganos de la jurisdicción. El proceso civil es una ordenación adecuada que salvaguarda al mismo tiempo los intereses de los particulares y el interés público que se manifiesta en el mantenimiento de la legalidad". (4).

"Las normas procesales garantizan una buena administración de justicia. Son tan necesarias como las formas sociales en las relaciones entre los hombres". (4).

"El juicio es una controversia o discusión legítima de un negocio entre dos o más partes, ante juez competente, para que éste pronuncie la sentencia que pone fin al proceso". (4)

"EL CONCEPTO DE ACCION.- La acción procesal es la protestad de provocar la actividad jurisdiccional del Estado". (4).

"... Creemos más acertado reputar la acción como facultad, poder, potestad o posibilidad; pero de las cuatro denominaciones propuestas, ¿cuál debemos estimar preferible? En nuestra opinión, la última facultad, además de emplearse usualmente como sinónimo de derecho subjetivo, tiene significado distinto de poder; a su vez este término y potestad, presentan más de alguna aceptación jurídica y en ambos, la idea de dominio prevalece sobre la de posibilidad de actuar y de peticionar que es para nosotros, el rasgo distinto de la acción". (4).

"Se ha dicho que la acción es una cubierta protectora de todo derecho, que acompaña y que refleja su estructura.

En la escuela procesal moderna alemana e italiana, el derecho de acción es un derecho autónomo encaminado a la aplicación de la ley por la vía del proceso. Se dirige al mismo tiempo contra el Estado y contra el adversario; con un derecho público al juicio y la sentencia. -- ALCALA ZAMORA se inclina por ver en la acción, la posibilidad de obtener la tutela jurídica del Estado. (8).

(8) "ALCALA ZAMORA dice que la acción es la posibilidad jurídicamente encuadrada de recabar los proveimientos jurisdiccionales necesarios, para obtener el pronunciamiento de fondo y en su caso, la ejecución respecto de

una pretensión litigiosa". Opus cit., pág. 44.

(9) "Hugo Alsina dice: "Así concebida, la acción - se distingue del derecho substancial, bajo diversos aspectos: 1º) Por su origen, pues el derecho nace de un contrato, de un cuasi contrato, un delito, un cuasi delito o de riva de las relaciones de familia (Art. 495), en tanto - que la acción nace de un conflicto entre dos personas, sobre la existencia, la inexistencia o la interpretación de un derecho; 2º) Por sus condiciones de ejercicio, ya que están sometidas a reglas distintas; "una persona puede tener capacidad para adquirir un derecho y ser incapaz para defenderlo en justicia; la acción supone una actividad, y el proceso donde ella se desarrolla, está sujeto a reglas propias, en tanto que el derecho supone una situación jurídica cuya protección se obtiene mediante la acción; -- 3º) Por su objeto, desde que la acción tiende a la obtención de una sentencia, mientras que el derecho es, precisamente, la regla que la sentencia va a aplicar para la resolución de la situación litigiosa; 4º) Por sus efectos, porque la acción agrega al derecho un nuevo elemento".(9).

(9) "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Cfa. Argentina de Editores, Buenos Aires, 1941, Tomo I, pág. 185, y el mismo autor agrega: Pero no obstante ser autónomo, la acción y el derecho están -

tan estrechamente vinculados, que puede decirse que se complementan. La acción no tiene función específica, sino que es instituida en miras a la protección del derecho; puede éste faltar no obstante haberse intentado la acción, pero ello no autoriza a suponer que la acción pueda deducirse sin otro objeto que su propio ejercicio. Recíprocamente el derecho no siempre requiere la protección de la acción como ocurre en el caso del cumplimiento voluntario pero resultaría no eficaz si no se contase con ella cuando el obligado pretende sustraerse al cumplimiento de su obligación. ALSINA HUGO, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Cfa. Argentina de Editores, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Buenos Aires, 1941, Tomo I, Pág. 185".

"DIVERSOS TIPOS DE ACCIONES.- Desde el punto de vista del derecho protegido, las acciones pueden ser: - REALES: que garantizan el ejercicio de un derecho real. - Típica de tal naturaleza es la acción reivindicatoria; - PERSONALES: si tienen por objeto garantizar una obligación personal, como la derivada de un contrato y la que se intenta para exigir el cumplimiento de una obligación; finalmente las acciones son MIXTAS, cuando participan de ambas características, por ejemplo la acción de participación de herencia, la de división de la cosa común y las acciones de deslinde". (4).

"Desde el punto de vista de los fines que persiguen, las acciones pueden ser: a) De Condena, si tienen por objeto el cumplimiento de una determinada prestación; b) Declarativas si se proponen obtener la declaración de la existencia de una determinada situación jurídica o de un hecho jurídicamente relevante como por ejemplo en el caso de las acciones de estado civil; c) Constitutivas, si tienen por objeto obtener la modificación de un estado jurídico existente, como ocurre con el ejercicio de la acción de divorcio; d) Cautelares, si con su ejercicio se busca conseguir una resolución judicial provisional, que garantice la efectividad del derecho substancial (la acción ad exhibendum) y finalmente e) Son Ejecutivas -- aquellas acciones que se ejercitan para obtener coactivamente lo que es debido a su equivalencia en dinero". (4).

"LAS EXCEPCIONES PROCESALES.- Desde el punto de vista procesal se entiende por excepción, la oposición que el demandado formula frente a las acciones contenidas en la demanda, poniendo un obstáculo, ya sea definitivo o provisional a la pretensión del actor". (4).

"La excepción puede considerarse como el reverso del derecho de acción. Es el mismo derecho de acción que se presenta como defensa, según la distinta posición de los sujetos en la relación procesal". (4).

"En el derecho francés se distingue la defensa que es un obstáculo de fondo que se hace valer contra la acción y la excepción que se hace valer únicamente en relación con la regularidad de las formas de procedimiento" .
(4)

"Así pues las excepciones pueden ser simplemente dilatorias (incompetencia, falta de personalidad, litis pendencia) si se refiere exclusivamente a la regularidad observada en la forma de presentar la demanda o bien perentorias, si atacan el fondo del derecho controvertido - en el juicio, bien porque se haya extinguido por pago, - por prescripción, transacción, etc., etc.". (4).

"JUICIO.- La palabra juicio deriva del verbo latino *judicare* (*jus* derecho y *dicare* que significa declarar). En este sentido estricto, el juicio es la declaración pronunciada por el juez, del derecho aplicable al caso". (4).

"En un sentido más amplio, el juicio está constituido por la serie de actuaciones llevadas a cabo por las partes y por el juez, dentro del proceso desde la demanda hasta la sentencia. En este aspecto el concepto de juicio se identifica con el proceso". (4).

"Se distingue de lo que se llama propiamente litigio, en cuanto éste último expresa no el procedimiento, -

sino el contenido de la cuestión o cuestiones que se someten a la decisión del juez". (4).

"En tanto el litigio significa la discusión o controversia, el juicio alude a las diferentes fases por las que el debate que surge entre actor y demandado, debe pasar para concluir en la sentencia". (4).

"Adviértase que el litigio puede concluir sin que necesariamente se abra una controversia judicial, sin que se recurra al juicio. En efecto, la controversia o discusión, puede encontrar feliz arreglo entre las partes y concluir sin necesidad de juicio, bien porque una de ellas se allane voluntariamente a la pretensión de la otra o bien, porque de común acuerdo decidan transigir o arreglar particularmente y en forma pacífica su disputa". (4).

"LAS PRUEBAS.- Cerrado el período de la litis se abre una segunda etapa dentro del juicio, en la cual las partes -actor y demandado- deberán presentar ante el juez las pruebas de los hechos aducidos por cada uno de ellos como fundamento de su acción o de su excepción. El actor debe probar su acción y el demandado su excepción". (4).

"Es la regla general que las partes no están obli-

gadas a probar los hechos negativos que hagan valer en sus escritos de demanda y contestación, a menos que se trate de un hecho negativo que implique una afirmación". (4).

"Sólo los hechos están sujetos a prueba. El derecho lo está, cuando se invoca derecho extranjero, la costumbre o la jurisprudencia". (4).

"Por pruebas se entiende "la averiguación que se hace en juicio, de alguna cosa dudosa (ley L título XIV , partida 3a.)". (4).

"De acuerdo con la opinión de Castillo Larrañaga y De Pina, la prueba designa los medios probatorios "elementos de convicción que somete el litigante, en la forma que la ley previene, ante el juez del litigio y que son propias según derecho, para justificar la verdad de los hechos alegados en el pleito". (4).

"Quien carece de prueba, aún existiendo el derecho, no tiene más que la sombra de un derecho.

La prueba se dirige al juez, no al adversario.

Debe distinguirse la prueba Civil de la prueba Penal: en la prueba civil, la carga (obligación de probar), corresponde a las partes únicamente; en el proceso penal,

el juez goza de una facultad discrecional amplísima para proceder de oficio en el descubrimiento de la verdad".(4).

"En tanto que en el proceso civil la confesión de una de las partes hace prueba plena, en el proceso penal, no basta confesión del inculcado para que se tenga por probados los hechos que han dado lugar a este proceso". - (4).

"En el proceso civil la sentencia debe fundarse en una prueba o conjunto de pruebas que lleven a la mente del juzgador una convicción completa, en tanto que en el proceso penal, basta la sola verosimilitud, para que el juez pueda pronunciar una sentencia condenatoria". (4).

"DIVERSAS CLASES DE PRUEBAS.- Debemos distinguir las pruebas propiamente dichas de las presunciones. Las primeras son elementos directos de convicción que se presentan en el juicio para acreditar la verdad de los hechos; en tanto que las segundas son elementos que conducen a la convicción del juez, a través de un razonamiento que parte de los datos que suministran las presunciones. Las leyes procesales incluyen dentro de las pruebas o elementos probatorios, a las presunciones". (4).

"Veamos ahora la clasificación de las pruebas en plenas y semiplenas. Las primeras alcanzan un resultado

positivo. Evidencian los hechos del proceso en forma completa y absoluta. La prueba semiplena, no es una prueba frustrada; autoriza al juez para derivar de ella, la conclusión que funda la sentencia; pero para que así ocurra, es preciso que el juez cuente con otros elementos de convicción, que fortalezca la convicción de la verdad de los hechos a que se refiere la prueba semiplena". (4).

"Desde otro punto de vista, la prueba es directa - cuando con ella se demuestra la certeza de los hechos sin ninguna interferencia. Es indirecta cuando por medio de ella y a través de otras, se demuestra esta certeza, un - virtud de que el hecho que se trata de probar está intimamente relacionado con estos segundos elementos de prueba". (4).

"Las pruebas pueden ser reales, cuando el juez por sí mismo y en forma inmediata conoce el hecho que se trata de probar, por ejemplo la inspección judicial, el examen directo de libros y documentos públicos. Se dice que la prueba es personal cuando conduce a la certeza mediante un testimonio humano (prueba de testigos y peritos)". (4).

"Las pruebas son simples y constituidas dentro del proceso y preconstituidas, si se han ya formado antes del proceso". (4).

"SISTEMAS DE PRUEBAS.- El sistema de prueba libre consiste en que el juez queda en absoluta libertad para apreciar y dar valor a cada una de las probanzas ofrecidas, aplicando las máximas de experiencia para su valoración. (Sistema de la prueba libre)". (4).

"Este sistema constituye un grave obstáculo para el resultado del proceso, que por medio de él se vuelve incierto". (4).

"En oposición al sistema de la prueba libre se conoce el de la prueba legal o tasada. En él, el valor que tiene cada prueba no depende del criterio del juez, sino que aquél se encuentra previamente regulado por la ley, con independencia de cualquier convicción personal del juzgador. Forma una hipótesis antinatural entre el conocimiento humano y el jurídico. El juez dentro de este sistema, se convierte en un verdadero autómeta". (4).

"Finalmente el sistema mixto que inspira a la mayor parte de los códigos procesales modernos, tiende a resolver el contraste tradicional entre la necesidad de la justicia y la de la certeza (Carnelutti). Ha sido adoptado por el Código de Procedimientos Civiles en Vigor, en su artículo 424". (4).

"CATEGORIAS DE PRUEBAS ADMITIDAS EN NUESTRO DERECHO.

a).- LA CONFESION. (Artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles). Se llama confesión a la declaración judicial o extrajudicial, mediante la cual una parte capaz de obligarse y con ánimo de proporcionar a la otra una prueba en perjuicio propio, reconoce total o parcialmente, la verdad de una obligación o de un hecho que se refiere a ella y que es susceptible de producir efectos jurídicos". (4).

"Sólo puede tener por objeto aquellos hechos cuya existencia es necesario demostrar en juicio. No puede ser rendida respecto de los hechos que caen bajo la acción de los sentidos, por su existencia permanente. Se ha de referir únicamente a un hecho jurídico que perjudique al litigante y ha de recaer sobre un hecho propio del confesante". (4).

"En general la confesión debe hacerse ante el juez competente". (4).

"Hay razones para dudar de la autenticidad de una confesión extrajudicial. Se reputa confesión extrajudicial, la que no se hace ante el juez del litigio". (4).

b).- LA PRUEBA INSTRUMENTAL. (Artículo 327 del C6-

digo de Procedimientos Civiles). Puede ser de carácter - público o privado (artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles).

Se entiende por instrumento, todo escrito en el - que se haya consignado algún hecho". (4).

"La ley 1a., Título 18, Partida 3a., decía que todo instrumento es "escritura de que nace averiguamiento - de pruebas, es toda carta que sea fecha por mano de es--crivano, dice que hay otra escritura que se llama instru-mento público que es fecha por mano de escrivano público - del Consejo". (4).

"Se requiere que el instrumento sea redactado con plena - consciencia de lo que se hace y que tenga por objeto tes-tificar o dar fe de los hechos consignados en él". (4).

"c).- LA PRUEBA PERICIAL (Artículo 346 del Código - de Procedimientos Civiles).

"Es el dictamen u opinión técnica debidamente fun-dada, que rinde ante el juez terceros extraños al juicio, versados en la ciencia, técnica o arte determinados, para opinar sobre el sentenciado o valorar ciertos hechos".(4).

"La prueba pericial está indicada en aquellos ca--

sos en que para conocer o apreciar algún hecho de influencia en el pleito, son necesarios o convenientes conocimientos científicos, artísticos o prácticos". (4).

"Consiste en un dictamen o opinión de expertos -- (juicio de peritos)". (4).

"No se trata de meros testigos, sino que comprende la emisión de un juicio, respecto a la naturaleza y los efectos que han formado esos hechos, según sus conocimientos prácticos o facultativos". (4).

"Los peritos se convierten así en verdaderos auxiliares del juez, para ayudarlo por medio de sus conocimientos especiales, al conocimiento de la verdad". (4).

"d).- EL RECONOCIMIENTO.

Cuando se trata de hechos que caen bajo el dominio de los sentidos, el juez está autorizado para practicar en examen de "visu". Por medio de este examen directo de las cosas, el juez ilustra su ánimo acerca de los hechos de que se trata y que han existido hasta el momento en que se les hace constar (inspección judicial)". (4).

"En el procedimiento penal, esta prueba se denomina de inspección ocular, con que se alude a la naturaleza

de ellas. Puede ocurrir que al examen de los hechos se agregue el dictamen de peritos, quienes en este caso, con sus conocimientos facilitan grandemente al juzgador, la forma de practicar la inspección que lleva a cabo el juez". (4).

"e.- PRUEBA TESTIMONIAL.

Consiste en las declaraciones que rinden ante el juez personas extrañas al juicio, a quienes les consta la existencia de los hechos que se trate de probar". (4).

"En Roma se concedía a la prueba testimonial el más alto grado de certidumbre y en la Edad Media esta prueba tuvo mucha importancia, en virtud de que se prestaba bajo juramento.

Se admitía de una manera ilimitada.

Actualmente la prueba testimonial no constituye la regla, sino la excepción. En general los testigos no son admitidos a probar los convenios celebrados entre las partes, los que comúnmente constan en un documento". (4).

"f).- LA FAMA PUBLICA.

En el sentido común, por fama pública se entiende la reputación, la nombradía, el concepto de que disfrute

una persona. Jurídicamente, la fama pública es el medio de probar la opinión común o creencia que tienen todos los vecinos de un pueblo o la mayor parte de ellos acerca de un hecho, afirmando haberlo visto u oído referir a personas verdícas y fidedignas que los presenciaron". (4).

"La fama pública debe probarse con testigos calificados, que no sólo estén exentos de cualquier causa que invalidaría su testimonio, sino que por su edad, por su inteligencia y por la independencia de su posición, merezcan verdaderamente el nombramiento de fidedignos". (4).

"Debe aclararse que las declaraciones de los testigos calificados, no son las simples apariencias subjetivas de cada uno de ellos, sino que tienen que estar apoyadas en la tradición racional o en algunos hechos que comprueben esa fama pública, aunque indirectamente". (4).

"Han de declarar no sólo sobre los hechos mismos de la fama, sino de las causas probables en que descansa la creencia de la sociedad". (4).

"g).- LAS PRESUNCIONES.

Es la consecuencia que la ley o el juez deduce de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido.

Las presunciones pueden ser legales o humanas.

La presunción es legal, cuando la consecuencia derivada de un hecho queda establecida expresamente en un precepto de la ley". (4).

"Es humana, cuando el juez sin que sea consecuencia haya sido establecida en la ley, parte de un hecho conocido para descubrir otro desconocido, como consecuencia ordinaria de aquél". (4).

"Quien tiene a su favor una presunción, está obligado a probar el hecho conocido, bien para hacerlo entrar en la hipótesis de la ley, o bien para poner al juez en condiciones razonables, que le permitan llegar a la conclusión de que la existencia del hecho desconocido deriva de la realización del hecho conocido. Por ejemplo: se presume que son hijos del marido, los que ha dado a luz una mujer casada, después de 180 días de celebrado el matrimonio". (4).

"LA SENTENCIA.- Es la resolución judicial por la cual el órgano jurisdiccional competente, aplica la norma al caso concreto, a la cuestión planteada por las partes.

En la sentencia encontramos dos elementos constitutivos: uno de carácter lógico constituido por los razona-

mientos que apoyan la resolución o decisión judicial y el otro que tiene la naturaleza de un acto de autoridad o un mandato, en el que se contiene propiamente la decisión a que llega el juez de acuerdo con los hechos probados en el juicio". (4).

"Se ha dicho que la sentencia constituye una ley especial, en cuanto aplica la norma al caso particular. La potestad del juzgador se ejerce en ese caso sobre el caso concreto que motiva la resolución". (4).

"En relación con este segundo elemento o mandato de la autoridad jurisdiccional, debemos recordar los conceptos sobre la aplicación del derecho. En este momento decisivo, es cuando tiene lugar la aplicación de la norma al caso concreto por medio de la resolución judicial". (4).

"Pronunciada la sentencia surge la obligación impuesta imperativamente por el Estado, a la parte vencida, de comportarse de acuerdo con la declaración de derecho formulada por el juez". (4).

"En la decisión que resuelve la cuestión debatida en el juicio, va implícito el poder coercitivo del Estado para hacer cumplir la sentencia, imponiéndola coactivamente a las partes por medio de la ejecución forzada". (4).

"Clasificación de las sentencias. De la misma manera que la acción, las sentencias pueden ser:

a) DE CONDENA.- Cuando imponen al demandado la - - obligación de una prestación. En este caso la sentencia tiene carácter ejecutivo.

b) DECLARATIVAS.- Ellas contienen la declaración de la certeza de la protección jurídica respecto de un estado o situación de derecho. Por ejemplo la sentencia que decide qué persona es propietaria de un bien.

c) CONSTITUTIVAS.- Cuando por efecto de la resolución que contiene la sentencia, se produce un estado jurídico que antes de pronunciarse aquélla, no existía. Tal ocurre en la sentencia de divorcio". (4).

"Estas sentencias sólo de una manera excepcional son retroactivas". (4).

(4) Galindo Garfias Ignacio, Tratado de Derecho Civil y - sus Generalidades, Quinta Edición, México, 1978.

(8) Alcalá Zamora y Castillo, Enseñanzas y Sugerencias - de Algunos Procesalistas Sudamericanos, Buenos Aires, 1946.

b).- LOS JUICIOS SUMARIOS EN GENERAL.

"El Artículo 618 de la LEY ADJETIVA CIVIL establece que se tramitarán como Juicios Sumarios:

I.- Aquellos cuyo interés no exceda de cinco mil pesos.

II.- Los que versen sobre pago o aseguración de alimentos.

III.- Los que versen sobre gestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedaje.

IV.- Los que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de una minuta a instrumento público o la otorgación de documento.

V.- Los que tengan por objeto el cobro de honorarios debido a peritos que ejerzan una profesión mediante título expedido por autoridad competente.

VI.- La calificación de impedimentos de matrimonio cuando no sean éstos de los comprendidos en las Fracciones VI y VII del Artículo 145 del Código Civil.

VII.- Cualquier controversia relativa a la constitución, modificación o extinción del patrimonio de familia.

VIII.- Las diferencias que surjan entre marido y -
mujer sobre disposiciones y administración de fines comu-
nes, educaciones de los hijos, oposición del marido, pa--
dres y tutores y en general, todas las cuestiones familial
res de la sociedad conyugal que reclamen la intervención
del juez.

IX.- La rendición de cuentas por tutores, adminis-
tradores y por todas aquellas personas a quienes la ley -
o el contrato impongan esa obligación.

X.- El ejercicio de la acción hipotecaria y los -
juicios que se funden en títulos ejecutivos.

XI.- Los interdictos.

XII.- La acción rescisoria de enajenaciones pacta-
das bajo condición resolutoria o con cláusula de reserval
de dominio.

XIII.- La responsabilidad cual que provenga de -
causa extracontractual así como la que se origine por in-
cumplimiento de un contrato enumerado en este capítulo.

XIV.- La división de cosa común y las diferenciasl
que entre los copropietarios surgieren en la administra-
ción, disfrute y en todo lo relativo a la cosa -
común .

XV.- Los que tengan por objeto resolver sobre la -
inconformidad de un heredero acerca de la porción que se
le hubiere asignado en la partición.

XVI.- La consignación en pago". (5).

c).- LOS JUICIOS SUMARIOS DE DESOCUPACION.

"El Artículo 683 de la LEY ADJETIVA CIVIL establece que el juicio Sumario por Desocupación procede cuando se funda:

I.- En el vencimiento del término estipulado en el contrato de arrendamiento.

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 por las partes 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". (5).

La fracción de la que nos ocuparemos para su estudio es la III, que es uno de los principales motivos de demandas en los juzgados y de injusticias que se cometen por parte de la ley en contra de una de las partes en el Contrato de Arrendamiento, que en este caso se trata de "ARRENDADOR".

"I.- VIA.- Como su nombre lo indica se tramitan - en la Vfa Civil Sumario". (5).

"II.- TRAMITACION.- El Artfculo 618 de la Ley Adje- tiva Civil establece que se tramitaban como juicios suma- rios, y que es el tema que se analiza, la contienda en la Cáusula III la cual establece, los que versen sobre cual- quier gestión relativa a CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO o AL- QUIILER, Depósito, Comodato, Aparcería, Transporte y Hos- pedaje". (5).

"El Artfculo 620.- Del mismo cuerpo de leyes esta- blece que 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". (5).

"El Artfculo 621.- El auto de emplazamiento bajo - la responsabilidad del JUEZ y del SECRETARIO, se dictará_ en el acuerdo inmediato, dentro de las 24 horas siguien- tes a la presentación de la demanda ordenando correr tras- lado de ella a la parte demandada para que conteste den- tro del término de cinco días improrrogables la demanda y oponga las Excepciones y Defensas que crea convenientes". (5).

"El Artfculo 622.- El mismo día deberá notificarse

el auto en el domicilio que se indique en la demanda, o - en el domicilio que se señale en el momento de practicar la diligencia y el interesado tendrá derecho a acompañar al C. OFICIAL NOTIFICADOR, para hacerle las indicaciones que faciliten la Diligencia". (5).

"El Artículo 624.- Sólo se tramitarán como de pre-vio y especial Pronunciamiento, las Excepciones de Incom-petencia y de falta de Personalidad o de Capacidad las de más Excepciones Dilatorias se tramitarán con las Perentor-rias, que son las que no obstaculizan la Secuela del Pro-cedimiento y si fueron encontradas Procedentes, a decla-rarlo así se limitará la Sentencia". (5).

"El Artículo 625.- En esta clase de juicios las - partes no tienen Derecho de Recusar al Juez, pero éste - bajo su responsabilidad, deberá de inhibirse del conoci-miento del negocio si existe alguna de las causas a que - se refieren los Artículos 184 y 185". (5)

"a).- Artículo 184.- Todo Magistrado, Juez o Secre-tario o quienes hagan sus veces, se tendrá forzosamente - impedido para conocer en los casos siguientes:

I.- En negocio que tenga interés directo o indi-recto.

II.- En los negocios que interesen de la misma manera a su cónyuge o a sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de Grados, a los colaterales dentro del cuarto grado y a los fines dentro del Segundo.

III.- Y siguientes....." (5).

"b).- Artículo 185.- Los Magistrados, Jueces y Secretarios o quienes hagan sus veces tienen el deber de excusarse del conocimiento de los negocios en que ocurran alguna de las causas expresadas en el artículo anterior o cualquiera otra análoga, aún cuando las partes no los recusen". (5).

DE LA PRESENTACION DE DOCUMENTOS

"ARTICULO 90.- A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente: el poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presenta a juicio, o lo puede hacer por su propio derecho". (5).

"ARTICULO 91.- También deberá de acompañarse a toda demanda o contestación el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho, que en este caso es el documento fundatorio de la Acción que se pretende -

hacer valer, es el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que es con el cual el ARRENDADOR acredita la relación CONTRACTUAL con el INQUILINO". (5).

"Una vez emplazado el demandado con las copias simples de la demanda tal y como lo dispone el artículo 621 E.C. de la Ley Adjetiva Civil, pág. 154, el cual establece que después de dictarse el acuerdo en el cual se admite la demanda, deberá emplazársele al demandado y llamarlo a juicio como lo dispone el artículo 270 E.C. pág. 72, Fracción II y III, del mismo cuerpo de leyes el cual establece que los efectos del emplazamiento son sujetar el emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó siendo competente al tiempo de la citación, y obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo a su derecho de provocar la incompetencia". (5).

"Y se le previene al demandado para que dentro del término de 5 días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere hecho el emplazamiento o notificación, tal y como lo previene el artículo 127 de la Ley Adjetiva Civil, pág. 37, comparezca ante el juez que lo emplazó a oponer las excepciones y defensas que tuviere que hacer valer, el demandado formulará la contestación observando en lo conducente lo que se previene para la demanda, artículo 273 E.C. pág. 73". (5).

"Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervivientes". (5)

"En la misma contestación propondrá reconvencción - en los casos en que proceda". (5).

"Se presumirán confesados por el demandado todos - los hechos de la demanda a que no se refiera su contestación, bien sea aceptándolos, negándolos o expresándolos - que ignore por no ser propios. Las evasivas en la contestación, harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia. Artículo 274 E.C. págs. 73 y 74.

Que en este caso por la naturaleza de la Litis la cual se basa como prestaciones que se reclaman por partes del actor al demandado, consistente en el pago de rentas, que el demandado no ha cubierto por lo cual la ley establece que se rescinde el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, tal y como lo dispone el artículo 2407 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado". (5)

"Si el demandado contesta y no la demanda entablada en su contra, se le declarará la correspondiente rebelía y ocurre lo segundo, y deberá de abrirse el juicio a

prueba; tal y como dispone el artículo 290 de E.C. pág. - 76, el cual establece que después de la contestación de - la demanda, el juez recibirá el pleito a prueba, el TRIBUNAL deberá de recibir las pruebas que le presenten las - partes, siempre que estén permitidas por la ley y se re- fieran a los puntos cuestionados como lo dispone el artí- culo 291 de la ley antes citada, pág. 77 E.C.

Las partes deberán ofrecer sus pruebas dentro del término fatal, entendiéndose por tal (aquel que es impro- rogable, o sea que surte sus efectos de momento a momen- to), de 5 días en base al artículo 296 del E.C. pág. 78". (5).

"Al día siguiente en que termine el período de - ofrecimiento de pruebas, el JUEZ dictará resolución en la que determine las que se admitan sobre cada hecho, pudien- do señalar día y hora para el desahogo de una o de todas, - sucesivamente y sin que la imposibilidad de rendir una de ellas impida la recepción de las restantes; igualmente - podrá limitar el número de testigos prudencialmente no - se admitirán diligencias de prueba contra derecho, contra la moral, o sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente in- verosímiles, en base a lo que dispone el artículo 297 del E. Civil, pág. 78". (5).

QUE PRUEBAS PUEDEN OFRECERSE EN UN JUICIO DE ESTA NATURALEZA.

"La Ley reconoce como medios de prueba en base a lo establecido por el artículo 298 de la Ley Adjetiva Civil, pág. 78, las siguientes:

I.- Confesional.

II.- Documentos Públicos". (5).

III.- Documentos Privados.- Esta prueba es la Primordial en los juicios civil sumarios, que consiste en el Contrato de Arrendamiento, con el cual el ARRENDADOR, - acredita la relación contractual con el ARRENDATARIO, y el cual es el DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCION INTENTADA, que en este caso a tratar es la RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en base a lo dispuesto por el "Artículo 2407 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado, el cual establece como causal de Rescisión de los Contratos de Arrendamiento, la falta de pago de las rentas cuando éstas exceden de tres meses por parte del inquilino". (3).

"IV.- Dictámenes Periciales.

V.- Inspección de Testigos.

VI.- Declaración de Testigos.

VII.- Fotografías.

VIII.- Fama Pública.

IX.- Presunciones.- Que son tanto humanas como le

gales que favorezcan a las partes en el juicio". (5).

"El término que establece la ley para esta clase de Juicios para el desahogo de las pruebas que las partes ofrezcan será de 15 días el cual es Improrrogable, en base a lo dispuesto por el Artículo 299 de la Ley Adjetiva Civil, pág. 79.

Concluida la recepción de las pruebas y su desahogo y no quedando ninguna pendiente, se declarará cerrado el periodo probatorio y se abrirá el de Alegatos, poniéndose a disposición de las partes en la Secretaría del Juzgado la pieza de autos, primero al actor y después al demandado por cinco días a cada uno de ellos; los alegatos vienen a ser una síntesis de todo lo actuado formulada por las partes, en disposición a lo establecido por el artículo 419 de la Ley Adjetiva Civil, pág. 105". (5).

"III.- TERMINACION.- Una vez transcurrido el término para que las partes aleguen lo que a su derecho corresponde, se mandarán poner a la vista del juzgado los autos para dictar Sentencia Definitiva". (5).

"SENTENCIA DEFINITIVA".- Es el acto Jurisdiccional por medio del cual el JUEZ resuelve la controversia y pone fin al juicio, ya sea condenando

o absolviendo a alguna de las partes ya sea actor -
o demandado". (5).

(3) Código Civil del Estado de Jalisco, Tercera Edición,-
EDITORIAL PORRUA, S. A. México 1985.

(5) Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco,
Tercera Edición, EDITORIAL PORRUA, México 1985.

S E N T E N C I A

"SENTENCIA DEF.- Es la resolución judicial por la cual el órgano jurisdiccional competente aplica la norma al caso concreto, respecto de la cuestión planteada por las partes". (6).

"ELEMENTOS DE LA SENTENCIA.- 1º Uno de carácter lógico constituido por los razonamientos que apoyan la resolución o decisión judicial, entendiéndose por razonamientos, los fundamentos legales que establece la Ley de la materia en los cuales se apoya el juzgador para aplicarlos al caso concreto, de acuerdo a como las partes los extremos de sus acciones y excepciones durante la secuela del procedimiento, con la debida valoración de los medios de convicción aportados y no cometen violaciones a los dispositivos en los cuales se apoya la resolución legal y que pone fin a la controversia. 2º El otro que tiene la naturaleza de acto de autoridad o un mandato, entendiéndose se por acto de autoridad, la facultad de decisión que tiene el Juzgador de declarar el derecho en favor de una de las partes, lo cual implica el poder coercitivo por parte del estado para hacer cumplir la sentencia, a la cual debe de someterse la parte vencida en el juicio, cuando tiene el carácter de Sentencia Definitiva, entendiéndose por

Sentencia Definitiva: Aquella resolución pronunciada por el juzgador que no fue impugnada por ninguna de las partes, a través de los Recursos (los cuales son los medios procesales establecidos por la ley para impugnar las resoluciones, cuando el juzgador incurrió en error de interpretación de la Ley o de Aplicación del Derecho), y se eleva la resolución a la categoría de Sentencia Ejecutoriada o Cosa Juzgada y la parte vencida tiene que cumplir en forma voluntaria, con lo que fue condenado mediante Sentencia Definitiva". (6).

"CLASIFICACION DE LAS SENTENCIAS...

a).- DE CONDENA.- Cuando impone el demandado la obligación de una prestación. En este caso la sentencia tiene el carácter de ejecutiva.

b).- DECLARATIVAS.- Ellas contienen la declaración de la certeza de la protección jurídica respecto de un estado o situación de derecho (Ejemplo: quien es propietario de un Bien).

c).- CONSTITUTIVAS.- Cuando el efecto de la resolución que contiene la sentencia, se produce un estado Jurídico que antes de pronunciarse aquella no existía. (Ejemplo: Divorcio) cambio de estatus Jurídico". (6).

FORMALIDADES DE LAS SENTENCIAS.

"a).- CONGRUENTES.- Con las cuestiones planteadas en la Litis, o sea en los escritos de demanda, contestación o de acuerdo con las cuestiones planteadas jurídicamente, que surjan con motivo de la no presentación de -- esos escritos; esto significa que el juzgador sólo deberá de resolver sobre los puntos controvertidos, por las partes, o sea que clase de acción ya sea Personal, Real, Mixta, y si fueron probados por el Actor y el demandado no justificó sus excepciones y defensas hechas valer o viceversa, sin que el juzgador pueda suplir la deficiencia por alguna de las partes, en cuanto a sus prestaciones reclamadas en el juicio". (6).

"b).- CLARAS Y PRECISAS.- Esto significa que el Juzgador no puede conceder a las partes al dictar Sentencia el que se condene o absuelva de todos los puntos controvertidos, sino que se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos y cuál procedió y por qué". (6).

"SENTENCIA EJECUTORIADA"

"La Sentencia Ejecutoriada: Es la que no puede -- ser impugnada por ningún recurso ordinario, y tiene la autoridad de la Cosa Juzgada.

Hay Cosa Juzgada cuando la Sentencia causa Ejecutoria por declaración judicial; esto significa que la resolución fue consentida por las partes o por sus mandatarios, y contra la misma no se interpuso recurso alguno y queda expedita la Vía para su ejecución en cualquier momento". (6).

e).- EFECTOS DE LA SENTENCIA QUE QUEDA CONDICIONADA A LOS ARTICULOS 686 Y 687 DE LA LEY ADJETIVA CIVIL CUANDO LA DEMANDA DE DESOCUPACION SE FUNDE EN LA FRACCION - III DEL ARTICULO 683 DEL MISMO CUERPO DE LEYES ANTES INVOCADO.- CONSISTENTE EN LA FALTA DE PAGO DE LAS - PENSIONES EN LOS PLAZOS CONVENIDOS POR LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O DETERMINADOS POR LA - LEY.

"Se observan las reglas especiales siguientes: En cualquier estado del juicio, ya sea durante la secuela - del Procedimiento, que haya Sentencia Ejecutoriada.- 1°. Ya sea por no recurrir la Sentencia de Primer Grado median te ningún medio de impugnación, la cual fue consentida en todos sus términos. 2°. Ya sea la Sentencia que quede -- firme después de haber sido agotados los recursos que la ley establece, o hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el importe de las pensiones de bidas, también el juez dará por terminado el juicio, sobreseyéndolo por pago y volviendo las cosas al estado que originalmente guardaba el Contrato de Arrendamiento, con lo cual nulifica el DERECHO DE ACCION INTENTADO POR LA - PARTE ACTORA AUN HABIENDO SIDO CONSENTIDA EN TODAS SUS - PARTES LA SENTENCIA QUE RESOLVIO LA LITIS Y ESTAR ENVESTI DA EN LA AUTORIDAD DE COSA JUZGADA". (5).

(5) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 1985.

f).- COSA JUZGADA.

"DEFINICION.- La Cosa Juzgada puede entenderse en dos sentidos:" (6)

"PRIMERO.- Tiene su origen en el Derecho Romano, y con la frase "Cosa Juzgada" se menciona el juicio ya concluido por Sentencia Irrevocable que no está sujeta a ninguna impugnación.

"SEGUNDO.- Es la autoridad que la Ley otorga a la Sentencia Ejecutoriada, o sea la que no puede ser modificada o revocada por ningún medio jurídico, sea un recurso ordinario o uno extraordinario, incluso por un juicio autónomo". (6).

"Entendemos por autoridad, la necesidad jurídica de que lo fallado en las sentencias se considere como -- irrevocable e inmutable. La fuerza consiste en el poder coactivo que emana de la cosa juzgada o sea en que debe cumplirse lo que ella ordena". (6).

LA COSA JUZGADA COMO INSTITUCION JURIDICA

"La cosa juzgada es una Institución Jurídica de la cual emanan diversos efectos de carácter trascendental. - Es un título legal irrevocable, y en principio inmutable,

que determina los derechos del actor y del demandado, que tiene su base en lo fallado por el juez". (6).

"De la cosa juzgada emana la acción que lleva el mismo nombre para hacer efectivo lo resuelto y ordenado en la Sentencia Ejecutoriada". (6).

NATURALEZA JURIDICA DE LA COSA JUZGADA.

"Las Sentencias Ejecutoriadas se caracterizan porque lo decidido por ellos es inatacable y no puede ser revocado posteriormente por ningún recurso ni otro medio de impugnación.

"FUNDAMENTOS FILOSOFICOS DE LA COSA JUZGADA Y FUNCION SOCIAL QUE DESEMPEÑA.- Varias razones se han dado para explicar la necesidad social de que a sentencias ejecutoriadas sean firmes e irrevocables. Laurent.- Sintetizó sus ideas sobre el particular en el siguiente APOTEGMA: "Sin la cosa juzgada, el mundo sería un caos de litigios... fácil es convencerse de la verdad de esta tesis, con sólo imaginar lo que sucedería". (6).

(6) Pallares Eduardo, Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, México 1961.

CAPITULO CUARTO
DESARROLLO DEL PROBLEMA PLANTEADO

Después de haber analizado lo referente al Juicio Civil Sumario en los capítulos anteriores, tanto desde el punto de vista teórico como del desarrollo de cada una de las etapas del procedimiento, hasta concluir la controversia mediante la Sentencia Definitiva, empezará a desarrollar el problema a tratar, el por qué considero desde mi punto de vista muy personal que los artículos 686 y 687 de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Jalisco son ANTICONSTITUCIONALES, una vez analizado en el Primer Capítulo en qué consiste la Constitucionalidad de las Leyes.;

En primer término analizaré y criticaré la Sentencia que viene a resolver esta clase de juicios:

Toda Sentencia resuelve las cuestiones planteadas; en este caso a estudiar, la controversia versa sobre la falta de pago de rentas por parte del arrendatario, lo cual trae como consecuencia el que se Declara Rescindido el Contrato de Arrendamiento, y se condena al demandado al pago de las rentas desde la fecha en que se constituyó en mora, hasta la desocupación del inmueble, en base a lo dispuesto por el artículo 2407 de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Jalisco.

Toda Sentencia debe de contener requisitos de forma y de fondo, los cuales empezaré a criticar, ya que en

estos juicios la sentencia no reúne los requisitos de fondo que a continuación mencionaré:

1.- La Sentencia en esta clase de juicios no resuelve en forma CONGRUENTE los puntos controvertidos, por lo siguiente: Si se considera que la congruencia significa que el juzgador debe de analizar y resolver todos los puntos que las partes le sometieron; en este estudio los puntos que le sometió la parte actora (arrendador), son el que se condene a la parte demandada (arrendatario) a que quede RESCINDIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, al pago de las rentas que no ha cubierto, y a la desocupación y entrega del inmueble. Pierde este requisito de fondo, al momento en que el juzgador condiciona la Sentencia a los artículos 686 y 687 de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Jalisco, violándolo en toda la extensión de la palabra.

2.- El silogismo lógico que importa el fallo.- Es importante hablar de este punto de vista lógico, ya que podríamos decir que la PREMISA MAYOR es la Norma Jurídica aplicable, la cual sería la que consagra el artículo 2407 de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Jalisco, la cual tajantemente establece que será Causa de Rescisión de los Contratos de Arrendamiento, la falta de pago de rentas por parte del arrendatario; la PREMISA MENOR, los

hechos controvertidos, que son la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario (pago de rentas) y la CONCLUSION, en efecto la Norma Abstracta, la aplica el Tribunal, la Sentencia declara Rescindida la relación contractual, al pago de las mensualidades y a la desocupación y entrega del inmueble, pero esa Norma Sustantiva, aplicada viene a ser anulada, condicionada, destruida, dejando a la norma a merced de lo establecido por los artículos 686 y 687 del mismo cuerpo de leyes.

Tales dispositivos están motivando a que el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, por lo que respecta al pago de las rentas, y al cumplimiento de la sentencia por parte del demandado, quede a su capricho, a -- que él decida que la única forma de pagar las rentas, será hasta que sea requerido por una autoridad judicial, -- sin importar los daños y perjuicios que le cause al arrendador en su patrimonio. Le están dando la oportunidad y en cierta forma premiándolo a que si paga al momento de practicarse la Diligencia de Lanzamiento, como lo previene el artículo 687 del Enjuiciamiento Civil se sobresea el juicio; esto significa que se da por concluido el juicio.

Después de haber analizado la Sentencia, considero que estos dos artículos son Anticonstitucionales porque -

violan las siguientes disposiciones de derecho que son tu
teladas por nuestra Constitución desde el punto de vista
Dogmático:

A).- La naturaleza Jurisdiccional de la Ejecución
de la Sentencia.- Sabemos que la actuación del Derecho -
Objetivo tiene su cumplimiento mediante la ejecución for-
zada de la sentencia definitiva, una vez que ha causado -
estado, en la cual el Organó Jurisdiccional aplica la --
fuerza física por así decirlo, pero en esta clase de jui-
cios la ejecución queda al arbitrio de la parte perdedo-
ra, y no al Estado y a la parte ganadora, ya que el deman-
dado (arrendatario), es el que decide aun habiendo sido -
condenado si se Ejecuta la Sentencia o no, gracias a que
por un capricho del Legislador que así lo consideró, que
la sentencia que resuelve los juicios en los cuales se -
ejercita la Acción de Rescisión de Contrato de Arrenda- -
miento, quede condicionada a los artículos 686 y 687 de -
la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Jalisco.

B).- Viola la Autoridad de la Cosa Juzgada, en el
siguiente sentido: Una sentencia está investida de la au-
toridad de la Cosa Juzgada, ya sea porque fue consentida_
la misma en todos sus puntos por la parte perdedora, o -
sea que la sentencia no fue impugnada por el perdedor, o
porque ya fueron agotados todos los medios de impugnación

que establece la ley, y la misma ha quedado firme. El -- primer sentido no es violado, pero el segundo sí lo es, - si la Cosa Juzgada es la verdad jurídica sin la cual se-- rían un caos todos los procedimientos ya que nunca termi-- narian; en esta clase de juicios supuestamente la verdad jurídica es que se declara rescindido el contrato de - -- arrendamiento, pero esa verdad viene a tambalearse al mo-- mento en que la sentencia condiciona esa verdad jurídica_ a lo dispuesto por los artículos 686 y 687 del Enjuicia-- miento Civil para el Estado de Jalisco. Entonces podemos deducir que estos procedimientos nunca van a tener fin, - en el sentido de que efectivamente está rescindido el con-- trato de arrendamiento, ya que si el arrendatario paga - las rentas hasta antes de practicarse la Diligencia de - Lanzamiento, hace volver las cosas al estado que guarda-- ban al origen de la relación contractual; por lo tanto - los artículos antes mencionados provocan el que siga vi-- gente el contrato de arrendamiento.

C).- Violan el principio de Seguridad Jurídica, el cual está consagrado en el artículo 14 de la Constitución Política del País en su parte dogmática, no me estoy re-- firiendo a que no se siga un procedimiento, dejándose al arrendador en estado de indefensión, sino en el sentido - de que la Sentencia definitiva no se dicta conforme a la interpretación jurídica de la ley, que viene a ser la -

Norma Sustantiva consagrada por el artículo 2407 del Código Civil para el Estado, la cual al aplicarse al caso concreto rescinde el Contrato de Arrendamiento, condena al demandado al pago de las rentas y a la desocupación del inmueble. Pero el hecho de que se condicione la sentencia a los artículos 686 y 687 del Enjuiciamiento Civil, tiene como consecuencia el que el actor no tenga ninguna Seguridad Jurídica, ya que de antemano el derecho que va a ejercitar está convalidado, nulificado, y sin ninguna fuerza, ya que nunca va a prosperar la Acción Rescisoria efectivamente.

D).- Viola dos principios que son muy importantes en todo procedimiento judicial y que la Constitución los consagra en favor de las partes que comparecen ante cualquier autoridad: El de Equidad y el de Justicia.

El Principio de Equidad se viola porque no existe la moderación del vigor de las leyes al ser aplicadas en esta clase de juicios, porque la intención del legislador fue que se aplicara en todo su rigor la norma sustantiva dispuesta por el artículo 2407 del Enjuiciamiento Civil, la cual tajantemente establece que será causa de rescisión de un contrato de arrendamiento la falta de pago de rentas, y en ningún momento en dicha norma se establece que la misma quede condicionada a lo establecido por los

artículos 686 y 687 del Enjuiciamiento Civil.

El Principio de Justicia se viola porque no se da a cada una de las partes lo que le pertenece, o sea, darle a una de ellas la razón y a la otra la pena o castigo público, de lo cual debe de estar investida toda sentencia que resuelva un conflicto judicial, ya que de la propia sentencia se desprende que queda rescindido el contrato de arrendamiento por la falta de cumplimiento del arrendatario a pagar las rentas lo cual en justicia debería de ser así, ya que no puede premiarse a quien no ha cumplido con las obligaciones expresamente por él contraídas, y sin embargo se le da la opción, y en cierta forma se le premia en el sentido de que si paga las rentas debidas, hasta antes del lanzamiento se sobresea el juicio.

Se viola el artículo 2343 de la Ley Sustantiva Civil, el cual establece como obligación del arrendatario, el de pagarle al arrendador en forma puntual el pago de las rentas, en la forma y tiempo convenidos por las partes, lo que significa que cuando el arrendador ejercita la acción correspondiente, es porque el inquilino ha dejado de cumplir con su obligación contraída, por lo que, como es posible que los artículos 686 y 687 de la Ley Adjetiva Civil a los que queda condicionada la sentencia, determinen que el arrendatario cumpla con su obligación si

quiere hasta antes de practicarse la Diligencia de Lanza-
miento. Con esto demuestro que se está violando dicha -
norma jurídica, sin importar el menoscabo que sufre el -
arrendador en su patrimonio, durante el tiempo que dure -
insoluto el pago de las rentas, y que el cumplimiento del
contrato sólo queda al capricho y arbitrio de una de las
partes, sin importar qué derechos tiene la otra parte.

Se viola lo dispuesto por el artículo 2407 de la -
Ley Sustantiva Civil, el cual establece tajantemente que
será causa de rescisión de los contratos de arrendamien-
to, la falta de pago de rentas por parte del arrendata-
rio, y en ningún momento del contenido del mismo se des-
prende que la norma jurídica que debe de aplicarse a esta
clase de juicios quede condicionada a lo dispuesto por -
los artículos 686 y 687 del Enjuiciamiento Civil para el
Estado, y que quede vigente la relación contractual, vol-
viendo las cosas al estado que guardaban originalmente.

Después de haber analizado desde mi punto de vista
muy personal el por qué considero que dichos artículos -
son ANTICONSTITUCIONALES y HABER CRITICADO LAS SENTENCIAS
QUE RESUELVEN ESTOS JUICIOS, propongo que se reformen di-
chos dispositivos, y exista más Justicia y Equidad para -
las partes en estos procedimientos, ya que podemos dedu-
cir que el Legislador quiso proteger un ciento por ciento

al inquilino, olvidándose del equilibrio social que establecen las NORMAS ABSTRACTAS al ser violadas las mismas - por los sujetos de derecho en toda relación contractual, en este estudio de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Primeramente transcribiré los artículos en cuestión redactando después de cada uno las reformas que propongo:

ARTICULO 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 asentará 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 pensiones 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 de pago, se mandará dar vista de ellos al actor para que, dentro del término de tres días manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, también se dará por concluido el negocio sin condenación en costas y, caso contrario, continuará el procedimiento por sus demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan.

ARTICULO 686. (REFORMA PROPUESTA) 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 asentará razón del hecho, se agregará el comprobante y se suspenderá la diligencia para dar cuenta al juez. En el primer caso, éste mandará entregar al demandante el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el juicio sin condenar en costas, si sólo son tres las pensiones reclamadas por la parte actora; en el SEGUNDO CASO, o cuando al contestar la demanda se presenten los justificantes de pago, se mandará dar vista de ellos al actor para que dentro del término de tres días manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, también se dará por concluido el negocio sin condenación en costas, si sólo son tres las mensualidades de las pensiones reclamadas, pero si el demandante no está conforme con las pensiones exhibidas por el demandado, porque la mora corresponde a más de tres pensiones, entonces el juicio continuará por todos sus demás trámites hasta dictar sentencia.

ARTICULO 687.- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones debidas -

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 queda condicionado a lo dispuesto por el párrafo anterior y aunque no se haga esta declaración, se entenderá el lanzamiento sujeto a la condición expresada.

ARTICULO 687.- (REFORMA PROPUESTA).- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones debidas, si éstas no pasan de tres mensualidades vencidas el juez dará por terminado el negocio, condenando al reo al pago de costas, pero si al momento de practicarse la diligencia, se desprende que el reo debe más de tres mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria, y deberá de procederse al lanzamiento de las pertenencias del demandado y entregar desocupado el inmueble a la parte actora, física y jurídicamente.

Estas reformas que propongo en los artículos antes

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

mencionados las hago porque en la mayoría de los estados_ de la República Mexicana el derecho Adjetivo Civil, en su capítulo que trata sobre los juicios civil sumarios, respecto de la rescisión de los contratos de arrendamiento , todas las Sentencias que declaran rescindido el contrato, ninguna queda condicionada a ningún dispositivo legal, - como es el caso de los juicios materia de esta tesis en - el Estado de Jalisco.

Tan es así que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, establece la siguiente Jurisprudencia que a la - letra dice: "ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. RESCISION DE LOS CONTRATOS PRORROGADOS.- La fracción_ primera del artículo VII del Decreto de Prórroga de contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, constituye una excepción a lo dispuesto por el artículo 2489 fracción primera del Código Civil, por lo que la rescisión de los contratos prorrogados sólo procede cuando el inquilino ha dejado de pagar tres o más mensualidades, más si - sólo adeuda tres y las paga, aun cuando sea extemporáneamente, pero antes de ser lanzado desaparece la causa de - rescisión. Sin embargo por tratarse de una norma de excepción, es de aplicación estricta lo que significa que , si la mora es más grave, o sea, comprende más de tres mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria.

A.D. 5961/57.- ANGEL VILLAZON MIRANDA. Mayoría de 4 votos. Sexta Epoca, Vol. XXV, Cuarta Parte, Pag. 94.

A.D. 985/59.- SALVADOR MANZUR MAJUL. Mayoría de 4 votos. Sexta Epoca, Vol. XXXIII, Cuarta Parte, Pag. 82.

A.D. 1241/59.- ROSA HORNER DE RAMIREZ. Mayoría de 4 votos. Sexta Epoca, Vol. XXXVII, Cuarta Parte, Pag. 32.

A.D. 2057/59.- BERTHA ARAUDE LANZAGORTA. Mayoría de 5 votos. Sexta Epoca, Vol. XXXVIII, Cuarta Parte, Pag. 53.

A.D. 6803/61.- FERRETERA, SOCIEDAD ANONIMA. Mayoría de 5 votos. Sexta Epoca, Vol. LXI, Cuarta Parte, Pag. 75.

JURISPRUDENCIA 65 (Sexta Epoca), Página 207, Vol. 3a. Sala, Cuarta Parte, Apéndice 1917-1975, Anterior Apéndice.

1917-1965, JURISPRUDENCIA 61, Página 212 (En nuestra ACTUALIZACIÓN I CIVIL, Tesis 402, Página 191).

Dicha Ejecutoria de la Corte es de observancia - - obligatoria para este Tribunal en base a lo dispuesto por los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo en vigor.

Con lo cual termino el presente estudio sobre mi tema ANTICONSTITUCIONALIDAD DE LOS ARTICULOS 686 y 687 -

DE LA LEY ADJETIVA CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO, y esperando que el análisis realizado demuestre o trate de demostrar, que las sentencias que declaren por Rescindido el Contrato de Arrendamiento por falta de pago de rentas, no deben de quedar condicionadas a dichos dispositivos, ya que están provocando un desequilibrio social en las relaciones contractuales, en este caso los contratos de arrendamiento, lo cual está motivando que no importe los daños y perjuicios que le esté causando el arrendatario al arrendador, consistente en el menoscabo que sufre en su patrimonio, por no percibir el importe de las mensualidades pactadas, sino que hasta la fecha que el inquilino decida, que puede ser hasta antes de practicarse la diligencia de lanzamiento, lo cual no puede seguir permitiéndose que se sigan aplicando dichos dispositivos en los términos que se encuentran, sino que deberían de reformarse, tal vez como lo estoy proponiendo, porque lo considero más justo y equitativo para las partes.

BIBLIOGRAFIA

- (1).- Bazeresch Luis, Derecho Constitucional, Curso Introductorio Actualizado, 3a. Edición, México 1976 Pag.1 y s.s.
- (2).- Apuntes y Ejercicios de Derecho Romano, Villaseñor Dávalos José Luis, II Curso.
- (3).- Código Civil del Estado de Jalisco, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 1985.
- (4).- Galindo Garfias Ignacio, Tratado de Derecho Civil,- Quinta Edición. México 1978.
- (5).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES del Estado de Jalisco, Tercera Edición, México 1985, Editorial Porrúa.
- (6).- Pallares Eduardo, Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, México 1961.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (4)-(7).- Castillo Larrañaga, José y Pina Rafael, Instrucciones de Derecho Procesal, México, 1950.
- (4)-(8).- Alcalá Zamora y Castillo, Enseñanzas y Sugerencias de algunos Procesalistas Sudamericanos, Ediar S. A.- Editores, Buenos Aires, 1946.
- (9).- Alsina Hugo, Tratado Teórico Práctico de Procedimientos Civiles y Comerciales, Cfa. Argentina de Editores, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, Tomo I, 1941.