

75
21



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"CAMPUS ARAGON"**

**"ANALISIS CRITICO DEL JUICIO
ESPECIAL DE DESAHUCIO A LA LUZ
DE LAS REFORMAS DE 1993"**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

SONIA CELIS GIRON

ASESOR: LIC. ALEJANDRO PEREZ NUÑEZ

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO 1997.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

A mis Padres,
con profundo cariño y sincero agradecimiento
por la gran oportunidad que me han dado,
para alcanzar uno de mis más anhelados sueños.

A mis Profesores, por sus grandes enseñanzas
A mi familia, por su cariño y apoyo
A mis amigos, por su entrañable compañía.

INDICE GENERAL

PAG.

INTRODUCCION

CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN MEXICO.

1.1. Código de Procedimientos Civiles de 1872.1
1.2. Código de Procedimientos Civiles de 1880.6
1.3. Código de Procedimientos Civiles de 1884.12
1.4. Código de Procedimientos Civiles de 1931.15

CAPITULO II. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y SU PROCEDIMIENTO ANTES DE LAS REFORMAS DE 1993.

2.1. Presupuestos procesales.	22
2.1.1. Existencia del contrato de arrendamiento.	22
2.1.2. Incumplimiento del Arrendatario.	26
2.1.3. Competencia del Tribunal.	30
2.1.4. Capacidad, Legitimación y Representación.	32
2.2. Juicio Especial de Desahucio, su desarrollo en el Distrito Federal.	35
2.2.1. Demanda de Desahucio.	36
2.2.2. Requerimiento, Providencia de Lanzamiento y Emplazamiento.	38
2.2.3. Embargo Precautorio y Embargo Definitivo.	40
2.2.4. Contestación de demanda, excepciones y defensas, reconvencción y compensación.	42
2.2.5. Período Probatorio.	46
2.2.6. Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia.	48

CAPITULO III. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN SU REFORMA DE 1993.

3.1. Presupuestos Procesales.	55
3.1.1. Existencia de Contrato.	56
3.1.2. Incumplimiento del pago de dos o más rentas.	58
3.1.3. Competencia del Tribunal.	60
3.1.4. Capacidad, Legitimación y Representación.	61
3.2. Nuevo Procedimiento del Juicio Especial de Desahucio.	
3.2.1. Demanda Inicial.	64
3.2.2. Contestación de Demanda.	85
3.2.3. Audiencia Conciliatoria.	90
3.2.4. Período Probatorio.	93
3.2.5. Audiencia de Pruebas y Alegatos.	116
3.2.6. Sentencia.	118

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION

Siendo de vital importancia el papel que hoy más que nunca representa, la celebración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

El contrato de arrendamiento mediante el cual una persona transmite a otra el uso o goce temporal de una cosa no fungible a cambio del pago de una renta periódica determinada, constituye el punto de partida de nuestro tema denominado, "Análisis Crítico del Juicio Especial de Desahucio, a la luz de las Reformas de 1993".

La razón por la cual nos hemos interesado en aunar en el presente tema, deriva de lo que la experiencia, ante los Tribunales de la Ciudad de México nos ha permitido observar.

Al mismo tiempo nos hemos percatado que el Juicio Especial de Desahucio en su inicio a representado una gran injusticia para los arrendatarios, pero también, han perjudicado a los arrendadores, por lo que este tipo de relación se ha visto sumamente afectada.

De tal suerte que, para obtener un procedimiento adecuado en el que conservemos el equilibrio entre la celeridad y la justicia, nos hemos visto en la necesidad de analizar el Juicio Especial de Desahucio a través de sus diversas reformas, para así, retomar de cada una de ellas su esencia y el fin que persiguió en su momento, de esta forma obtener una unificación de criterios.

CAPITULO PRIMERO

**ANTECEDENTES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN
MEXICO.**

1.1. Código de Procedimientos Civiles de 1872.

1.2. Código de Procedimientos Civiles de 1880.

1.3. Código de Procedimientos Civiles de 1884.

1.4. Código de Procedimientos Civiles de 1931.

ANTECEDENTES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN MEXICO.

1.1. Código de Procedimientos Civiles de 1872.

A efecto de simplificar el estudio de este cuerpo de leyes Mexicano, sólo haremos algunos comentarios relativos al Juicio Sumario sobre Arrendamiento, regulado en el Capítulo II en el Título VIII; procedimiento referido a asuntos que versaban sobre el pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos o sobre cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento; así tenemos que las causas en que se fundamentaba dicho juicio eran las siguientes:

- a).- Por el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- b).- Por el cumplimiento del plazo que el Código Civil fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido (3-- meses).
- c).- Por la falta de pago de una sola de las pensiones que se hubieren convenido expresamente.
- d).- Por la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaran la rescisión del contrato (una infracción era la falta de pago de una sola de las pensiones, originando la terminación del contrato de arrendamiento).

Para comenzar, diremos que el ordenamiento en cuestión -- establece un proceso único para solicitar la desocupación del inmueble arrendado, independientemente de la causa en que se funde la acción, así, el juicio de desocupación sería verbal, cuando el importe anual de renta no excediera de \$300.00. El Juez competente sería el del lugar en que estuviera ubicada la finca; para el caso de que el arrendatario no se hallare en el lugar del juicio, la citación se entendería con su representante o con la persona encargada de la finca, a falta de ello por exhorto al Juez del domicilio del arrendatario, y si no compareciere el demandado, sin que esté presente en el lugar del juicio después de la segunda citación, el Juez decretará la desocupación del inmueble, apercibiendo del lanzamiento al inquilino, sino se desocupa la localidad dentro del plazo legal que se le concedía era de 8 días, si se trataba de habitación; de 15 días, para un establecimiento mercantil o industrial y de 30 días, si correspondía a una hacienda o cualquier otra finca rústica, en la cual hubiere constantemente mayordomo, administrador o cualquier otro encargado de ella (si la finca o tuviera ninguna de estas circunstancias se decretaba el lanzamiento de inmediato). Transcurrido el plazo respectivo, sin haberse desocupado la finca se procedía al lanzamiento del arrendatario a su costa y no se atendía a ninguna reclamación.

Se concedía al demandado, 3 días para contestar la demanda, y si comparecía a juicio los términos para desahogar las

pruebas eran de 20 días y de 10 días a cada parte para formular - Alegatos.

Por otra parte, el Código Procedimental de 1972; establece que si es admisible la reconvencción en los casos en que la acción ejercitada estuviera también sujeta a juicio sumario, y -- que la compensación era admisible en todos los casos, lo que en - nuestro concepto debió regir en la legislación en donde se regula ba el Juicio Espacial de Desahucio.

En materia de apelación de Sentencia, una vez formula-- dos los alegatos y habiéndose dictado Sentencia se podía interponer el recurso de apelación sólo en caso, de que el arrendatario- acreditara haber satisfecho las rentas en los plazos vencidos y - por adelantado. Disposición considerada inaplicable, pues al acre- ditar tal hecho no habría materia de la litis en consecuencia ya no tendría razón de ser dicho juicio, al menos que el pago en --- cuestión, se hiciera en calidad de garantía, sin embargo, el orde- namiento aludido no habla de terminar el juicio cuando se paga. - Una vez admitido el recurso y cualquiera que fuese su estado se consideraba desierto, si durante su substanciación dejaban de pa- garse las rentas vencidas o las que debían adelantarse y si el fa- llo fuere confirmado, se imponía condena de costas al apelante. - Como hemos podido observar esta legislación contiene disposicio- nes sumamente arbitrarias; pues es del todo inconstitucional que sólo se admita la apelación en un solo afecto es decir en el

efecto devolutivo, y para colmo, que se exija como requisito para la admisión y completa substanciación, que el inquilino - acreditara en todo momento encontrarse al corriente en el pago de las rentas; disposición que jamás pudo aplicarse al Juicio Especial de Desahucio, puesto que al acreditar tal hecho, automáticamente se daría por terminado el juicio; entonces ya no tendría razón de ser el recurso de apelación que se hubiese inter--- puesto, a menos que dicho pago para acreditar encontrarse al corriente en las rentas se hiciera ad-cautelam, o bien se exhibiere su importe pero sólo en calidad de garantía, mas no de pago.

Al ejecutarse el lanzamiento, se facultaba al arrendador a retener y depositar los bienes del inquilino que fueran suficientes para garantizar el pago de las pensiones adeudadas y de las costas que se originaban en el juicio; procediéndose a su venta, previa valoración económica, si el demandado no las pagare en el acto.

El Código adjetivo de 1872, al referirse al embargo de bienes al momento de verificarse el lanzamiento, es más severo que el artículo 489 del Código Procesal de 1984, pues aquel además permite el embargo de bienes para garantizar el pago de gastos y costas del juicio; disposiciones que no justificamos en ninguno de los dos casos, por las consideraciones que se precisa-

rán en el Capítulo respectivo de este trabajo. (1)

En el artículo 438 citado anteriormente se establecía que: "Los juicios sobre arrendamiento que no tengan por objeto la desocupación de la finca arrendada se seguirán como los demás sumarios"; como conclusión a lo expresado a lo largo de la presente exposición, tenemos, que esta legislación no proveía que se presentara con la demanda, el documento base de la acción, como lo es el contrato de arrendamiento y aún no se habla de providencia de lanzamiento, ni de requerimiento al arrendatario para que acredite estar al corriente en el pago de las rentas, aunque, por otra parte el Código de Procedimientos Civiles de 1872, contenía ciertas disposiciones propias del Juicio Especial de Desahucio como lo son: El grado en que se admitía el recurso de apelación, la forma de procedimiento en rebeldía, la retención y depósito de bienes del arrendatario al momento de verificarse el lanzamiento, para garantizar el pago de las pensiones adeudadas, sin embargo, como ya lo dijimos, los juicios de terminación y rescisión de contrato, también se caracterizaban por contener los mismos elemen--tos y orden, al no contener los elementos señalados en primer término, deducimos que en tal ordenamiento aún no regía un verdadero Juicio Especial de Desahucio como más tarde se conoció.

(1) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California, vigente desde el 15 de Septiembre de 1872, Imprenta de Gobierno, Editorial Palacio, México 1972, p.p. 176-186.

1.2. Código de Procedimientos Civiles de 1880.

Es obvio que este ordenamiento jurídico, descansa sobre la base del Código de Procedimientos Civiles de 1872, conteniendo disposiciones muy semejantes, por lo que en este apartado nos limitaremos a hacer resaltar la diferencias fundamentales que distinguen a ambos cuerpos de leyes, así como a exponer nuestro punto de vista en relación a lo positivo o negativo de las reformas implantadas en este último ordenamiento.

Las causas por las que procedía el Juicio de Desocupación, eran las mismas a las que se refería la Ley Procesal anterior y existía para el caso de la fracción III, referida a la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieran convenido expresamente, un proceso especial, conforme al artículo 957, siendo así, la demanda de desocupación dividida en los periodos: El de providencia de lanzamiento, y el que es propiamente el juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre los juicios sumarios o verbales según sea su cuantía.

El primer período se substanciaba, compareciendo el actor ante el Juez competente, debiendo acreditar la relación contractual con el contrato de arrendamiento o por medio de información o de cualquier medio de acreditar siendo por la in

formación que aquél a quien demanda ocupa la finca o departamento cuya desocupación se pide; a lo que el Juez dictaba auto, mandando requerir al inquilino a través del Escribano o Secretario del Juzgado para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas, y no haciéndolo, se le prevendría, para que desocupara el inmueble en un término de 8 días, si la finca sirve para habitación; 15 días para giro mercantil o industrial; y 30 días si la finca fuera rústica, apercibiéndolo de -- lanzamiento a su costa si no llega a desocupar.

Así tenemos que la legislación en estudio en este --- apartado por una parte dió un paso muy importante en beneficio -- de los arrendatarios, pues en su artículo 844, se prevé que al interponerse el recurso de apelación en contra de la Sentencia definitiva que decreto el desahucio, este se admitiría en el -- efecto devolutivo, sin embargo, a diferencia del Código de 1872, condiciona la ejecución del lanzamiento al otorgamiento de una fianza suficiente para garantizar al inquilino el pago de los daños y perjuicios que se ocasionen, si el Tribunal de Alzada re voca dicha sentencia, si bien es cierto de que dicha adición -- fué acertada, y que la misma fué recogida igualmente que el artí culo 699 del Código de Procedimientos Civiles posterior, también lo es, que a nuestro criterio, consideramos que todo recurso de

apelación que se interponga en contra de cualquier sentencia más, que decreta el lanzamiento del inquilino, deberá de admitirse en ambos efectos, y por ende, suspendan su ejecución, hasta en tanto sea confirmada por el superior independientemente de la Naturaleza Jurídica del juicio del que emane.

Pero lo más importante y sobresaliente del Código -- procesal de 1880, es que el mismo contiene un capítulo específico denominado "Disposiciones Especiales para el Juicio sobre desocupación", integrado del artículo 851 al 876 cuyo contenido pretendemos abarcar en el siguiente resumen: El Juicio Sumario de desocupación procede, cuando se funda en el cumplimiento del término estipulado en el contrato o del que fija el Código Civil para la terminación de contratos por tiempo indefinido, en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieran convenido expresamente, y en la violación de cualquiera de las condiciones que motiven la rescisión del contrato; independientemente de la causa en que se funde, y especialmente tratándose de la falta de pago de las rentas, a petición del arrendador, podrá tramitarse por separado, la "Providencia de Lanzamiento", misma que se substanciará al tener las siguientes reglas:

Presentada la demanda con el contrato de arrendamiento

to o la justificación correspondiente, el Juez dictará un auto, mandando que el escribano de diligencia justifique con el recibo correspondiente, haber pagado la pensión o pensiones estipuladas y no haciéndolo se le prevendrá para que dentro del término señalado procediera a desocuparla, apercibido de lanzamiento en dicho término el demandado puede oponer sin perjuicio, las excepciones que tuviere, las que se substanciarán en el juicio correspondiente verificado el pago, se suspenderá la diligencia y se agregará el justificante para dar cuenta al Juez, quien dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho conlleva (artículo 861), el Juez dará por terminada la providencia de lanzamiento, si el demandado exhibe los recibos correspondientes o su importe, y además el pago de las costas que se hayan causado, seal cual fuere el momento en que lo haga (artículo 865); si el actor bajo protesta de decir verdad no reconoce como suyos los recibos de renta que presenta el demandado, se continuará con la providencia de lanzamiento, sin perjuicio de los derechos que al demandado compete en contra del actor, conforme al Código Procedimental (artículo 860); no verificándose la desocupación ni acreditándose el pago en los términos señalados en la diligencia de requerimiento; se llevará a cabo la providencia de lanzamiento, entendiéndose la misma, para su orden, con cualquiera de las personas de la familia del demandado, criados, caseros, vecinos o agente de policía pudiéndose romper

cerraduras de las puertas si fuere necesario, si no hubiere persona de la familia del demandado y otra persona autorizada para recoger los muebles u objetos que se encuentren en la casa, se retiraran por inventario o a la inspección de policía del cuartel respectivo o en la oficina de la autoridad política, dejándose constancia en autos; al ejecutarse el lanzamiento deben - retenerse y depositarse bienes que sean suficientes para cubrir las pensiones y las costas cuyo remate quedará pendiente de lo que dispone la sentencia que recaiga en el Juicio respectivo, - para los juicios de desocupación se trate, salvo pacto en contrario; ni la recusación ni otro recurso es admisible en el período de lanzamiento; si el demandado justificare las excepciones que haya opuesto, el Juez al sentenciar en definitiva, condenará al actor al pago de los danos y perjuicios que se le hubiere ocasionado, pero si el demandado no los hubiere justificado, esto durante el período probatorio, deberá entablar su acción que verse sobre desocupación, si durante su tramitación el inquilino deja de pagar sus rentas a petición del actor, se procederá al lanzamiento por medio del recurso que concede este capítulo en su artículo 875, en el que se menciona la aplicación estricta de este precepto no teniendo la parte demandada - recurso alguno.

(2) Artículo 875, Código de Procedimientos Civiles de 1880.

de la síntesis que antecede, nos podemos percatar que fué precisamente el Código de procedimientos Civiles de 1870, el que hizo nacer a la vida jurídica los elementos característicos y distintivos de que hasta hace poco conocimos como Juicio Especial de Desahucio y que actualmente ha desaparecido, sin embargo, como se puede apreciar, es que no nació como un juicio autónomo e independiente, sino como una simple "Providencia de Lanzamiento" - mediante la cual el actor podía solicitar, simultáneamente con la demanda o en cualquier momento procesal del juicio, se dictará auto, mandando requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia acredite encontrarse al corriente en el pago de -- las rentas, y no haciéndolo, prevenirlo para que desocupe en determinado plazo apercibido de lanzamiento a su costa si no lo -- efectúa.

No hay duda que tal providencia se regía por un procedimiento que afectaba notablemente al inquilino, en el que se -- llevaba a cabo el lanzamiento sin que previamente hubiera una -- Sentencia, después de valorar las excepciones opuestas; así pues fenecido el término concedido en el requerimiento inicia, sólo la exhibición del importe de las rentas y de los gastos del juicio, podría suspender el lanzamiento.

No obstante que tal providencia de lanzamiento contaba con elementos nuevos, únicos en su género y suficientes para -- constituirse en un verdadero juicio, el legislador de esa época

no le dió tal carácter, pues se conformo con darle el carácter de "Recurso", o procedimientos accesorios del juicio de terminación o rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas tal y como se ventila actualmente: pero al ser retomado por el Código de Procedimientos Civiles de 1931, se le reglamentó más concienzudamente y se le bautizó con el nombre de "Juicio Sumario de Desahucio". (3)

1.3. Código de Procedimiento Civiles de 1884.

Este ordenamiento jurídico fué promulgado por el entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Lic. Manuel González, el día 14 de Diciembre de 1883, - entrando en vigor en el año de 1884, denominándose Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de Baja California.

La legislación procesal de 1884, admitía las mismas causas por las que podrían fundarse los juicios sobre desocupación, así también, seguía contemplando un procedimiento especial para el juicio de desocupación para cuya causal se funda-

(3) Op. Cit. artículo 875 del Código de Procedimientos Civiles de 1880.

rá en la falta de pago de alguna pensión, demanda que compren--
día dos periodos:

a).- El de providencia de lanzamiento.

b).- El procedimiento, que se desarrollaba en la for-
ma referida en el título anterior.

Una de las innovaciones que se introdujeron a través-
de este estatuto fué que las demás causales que motivaran la
desocupación de un inmueble, se tramitaría conforme a las re---
glas generales de los juicios sumarios.

Por otra parte se adicionó la situación que el embar-
go practicado desde el momento de la diligencia de requerimien-
to, siempre y cuando el actor lo hubiere pedido al entablar la
demanda.

La primera diferencia que notamos entre este y el Có-
digo de 1880, es que el Código de 1884, considera a los "Juicios
sumarios" con la denominación de "Juicios extraordinarios", y
entre ellos regula las mismas causas que aquél estableció para
ordenar la desocupación y sobre todo, también contiene el capí-
tulo relativo a la providencia de lanzamiento, con la pequeña
diferencia de que el artículo 965 de este Ordenamiento correla-
tivo, al 861 del Código de 1880, que hemos visto anteriormente,

contempla además que el arrendatario puede en el acto de la diligencia de requerimiento, exhibir el importe de las rentas - adeudadas y que cuando se exhiban los recibos de renta, si estos son aceptados por el arrendador se dará por terminada la providencia, al igual que cuando se exhiban los recibos correspondientes expedidos con fecha anterior, antes de ejecutarse el lanzamiento de que pague las costas respectivas.

Asimismo este ordenamiento implantó lo que se conoce como embargo precautorio, cuando el arrendatario no acredita encontrarse al corriente en el pago de las rentas y en el acto de la diligencia; situación que fué reformada en su integridad en su anterior legislación, con el cual, como ya lo manifestamos, no estamos de acuerdo.

Otra reforma que contiene este ordenamiento, es la relativa al artículo 978 correlativo al 974 del Código de 1880, consistente en precisar que cuando la demanda de desocupación -- se funde en la falta de pago de rentas, se iniciará con la providencia de lanzamiento y terminada esta se continuará con la substanciación del juicio sumario principal y no simultáneamente como anteriormente se establecía. (4)

(4) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California vigente desde 1884, Imprenta Francisco Días de León, México, 1884.

Las antes expresadas con las únicas modificaciones -- que contiene este ordenamiento en relación con el de 1880, y en nuestro concepto son intrascendentales, es más consideramos negativa la disposición que faculta al arrendador a solicitar el embargo precautorio máxime que aquí no exigía a este que otorgara garantías suficientes para responder de los daños y perjuicios que se ocasionen al arrendatario sino prosperaba la acción intentada; por lo que genéricamente consideramos mejor a aquel.

1.4. Código de Procedimientos Civiles de 1931.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, fué promulgado el 31 de Diciembre de 1931 por el entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos-- Pascual Ortíz Rubio, sin embargo, fué publicado hasta el 1 de Septiembre de 1932, durante 21 días consecutivos en el Diario - Oficial de la Federación; comenzando a regir el día 1 de Octubre del mismo año. (5)

Como es de suponerse, dicho ordenamiento jurídico no reglamentaba el Juicio Especial de Desahucio, es más de confor

(5) Código de Procedimientos Civiles de 1931.

midad con el "Proyecto del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios Federales de 1931" a este juicio - se le denominaba "Procedimiento Especial para la Ejecución del de sahuicio", en el cual se suprimió el lanzamiento anterior al Juicio, permitiendo de esta manera que el arrendatario hiciera valer sus excepciones, y sólo en caso de que no las pruebe o se declaren improcedentes, se llevará a cabo la diligencia de lanzamiento. (6)

Por fin dejaron de ser los propietarios sin conciencia quienes legislaban en la materia, para quienes lo importante era obtener la desocupación y entrega del inmueble arrendado, y lo secundario o intrascendental eran las excepciones que los inquilinos pretendieran hacer valer, y por tal motivo, los anteriores ordenamientos jurídicos disponían que este Juicio prácticamente iniciaba con la desocupación y posteriormente se le permitiría al inquilino defenderse. Por ello el Código Procesal de 1932 trató de remediar estas injusticias suprimiendo el periodo de lanzamiento anterior al juicio y estableciendo un juicio sumario sujeto a disposiciones especiales, en donde se permite que se opongan, prevén y resuelvan excepciones, a fin de que después de decididas se leve adelante el lanzamiento, y

(6) Código de Procedimientos Civiles, parte expositiva.

se hubieren declarado improcedentes.

El Juicio Suamrio de Desahucio, estableció en la ley procesal de 1932, admitía como única causal de procedencia, la falta de pago de 2 o más mensualidades de renta y era requisito indispensable que la demanda de desocupación fuera acompañada - del contrato escrito de arrendamiento, si se carecía de él, la relación contractual debía acreditarse con prueba testimonial, - documental o cualquiera otra bastante como medio probatorio del juicio. La forma como se desarrolla el procedimiento en el Juicio Especial de Desahucio es la siguiente: Una vez presentada - la demanda con el documento base de acción, el Juez dictará auto de admisión, en el cual mandará requerir al arrendatario, para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos - correspondientes o exhibiendo el importe en efectivo o copias - selladas de escritos de ofrecimiento de pago, estar al corriente en el pago de las rentas, se exhibe constancia de consignación de rentas, se exhibe recibos de renta, estos podrán ser objetadas por el arrendador, dentro del término de 3 días y no haciéndolo se le prevenja para que desocupe en el término que marca la ley, que será de 30 días si se trata de habitación, de 40 días si se trata de finca rústica o de 90 si es comercial, - apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa; así, también, en el mismo acto se emplazará al inquilino, para que dentro del plazo de 9 días oponga las excepciones y en caso de que

se hubiese pedido el embargo en el escrito inicial de demanda, se procederá a su realización sobre los bienes del inquilino, -suficientes para garantizar lo adeudado (lo mismo podrá hacerse en la diligencia de lanzamiento). Una vez transcurrido el plazo para contestar la demanda, procede el acuse de rebeldía para el caso de que no se opusieran excepciones o propiamente la contestación de la demanda, en la que sólo serán procedentes ciertas excepciones se mandará dar vista con ellas por 3 días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes se citará para la audiencia de pruebas y alegatos. La siguiente fase de procedimiento es dictar Sentencia, en la que se condena o absuelve al demandado, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el Juez; si las excepciones fueran declaradas procedentes y dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, se señalará en la Sentencia los plazos para la desocupación que se redujeron a 20, 40 y 60 días. En caso, de que se hubiera decretado el embargo para garantizar las pensiones rentísticas adeudadas, la Sentencia condenará a la desocupación inmediata del inmueble, -si no cubriere lo adeudado y conforme al artículo 489 del ordenamiento antes indicado, debe proceder al remate de los bienes materia del Juicio, situación en la que abundaremos más adelante para darle un mejor enfoque y análisis esto serán en -

el capítulo posterior de la presente investigación. (7)

Finalmente se ejecuta la Sentencia, con la diligencia de lanzamiento, pudiéndose entenderse con el demandado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, etc., rompiéndose la cerradura de la puerta si fuere necesario. En dicha diligencia el Actuario estará al cumplimiento de lo resuelto en la Sentencia definitiva dictada en el Juicio de Desahucio y que será la siguiente: si el demandado no hiciere el pago de las pensiones reclamadas, procederá al lanzamiento y una vez estando totalmente desocupado y vacío, el inmueble materia del Juicio, se deberá poner en posesión de la parte actora o de quien sus derechos represente. En caso de que el demandado o cualquier persona que lo represente haga pago de lo reclamado; se suspenderá la providencia de lanzamiento.

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

Como lo veremos en el siguiente capítulo el Juicio Es-

(7) Artículo 489, Código de Procedimientos Civiles, 1931.

pecial de Desahucio que precedió al presente, tuvo algunas re--
formas, sin perder en ningún momento sus características pecu--
liares y exclusivas, mismas que en nuestra opinión, ya resulta
ban obsoletas, por carecer de aplicación práctica además de que
da la pauta a grandes problemas de tipo técnico-jurídico, que
la mayoría de las veces dejan al arrendatario en inminente esta
do de indefensión, y es por ello que resulta ineludible la crea
ción de un nuevo procedimiento del Juicio Especial de Desahu--
cio cuyas disposiciones se adecuen perfectamente, a las necesi--
dades de nuestra población, en el que no se lesionen los dere--
chos de los arrendatarios, ni tampoco el de los arrendadores, -
siendo para ello necesario, un procedimiento sencillo y expedi
to. (8)

(8) José Becerra Bautista, El proceso Civil en México, Ed., Porrúa, S.A.
Sexta Edición, México, 1992, pag. 220.

CAPITULO SEGUNDO

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y SU PROCEDIMIENTO ANTES DE LAS REFORMAS DE 1993.

- 2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES.
 - 2.1.1. Existencia del contrato de arrendamiento
 - 2.1.2. Incumplimiento del Arrendatario
 - 2.2.3. Competencia del Tribunal
 - 2.2.4. Capacidad, legitimación y representación
- 2.2. JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, SU DESARROLLO EN EL DISTRITO FEDERAL.
 - 2.2.1. Demanda de Desahucio.
 - 2.2.2. Requerimiento, providencia de lanzamiento y emplazamiento.
 - 2.2.3. Embargo precautorio y embargo definitivo.
 - 2.2.4. Contestación de demanda, excepciones y defensas, reconvención y compensación.
 - 2.2.5. Período Probatorio.
 - 2.2.6. Audiencia de Alegatos, Pruebas y Sentencia.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y SU PROCEDIMIENTO ANTES DE LAS REFORMAS DE 1993.

En este Capítulo desarrollaremos el tema central del presente trabajo, en el que al mismo tiempo analizaremos los diversos actos procesales que tienen lugar dentro del Juicio Especial de Desahucio, haremos resaltar todos aquellos aspectos que creemos fueron negativos para la verdadera administración de -- justicia, de una manera eficaz y expedita, que no lesione los derechos o garantías que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consagra a favor de los particulares, conformada de esta manera, "Análisis crítico del Juicio Especial de Desahucio a la luz de las reformas de 1993".

Para lograr nuestro objetivo es necesario dividir en dos grandes fases el presente estudio, de acuerdo con las características de todo procedimiento civil : Presupuestos Procesales y Juicio.

Mas sin embargo, el contenido de cada uno de ellos es diverso, según el tipo de procedimiento de que se trate, por lo que nosotros nos limitaremos a aquellos que atañen en forma exclusiva al Juicio Especial de Desahucio tal y como se llevaba a cabo el procedimiento antes de las reformas de 1993.

2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

El Maestro Becerra Bautista nos dice que los presupuestos procesales son: "Requisitos basados en la potestad de obrar de los sujetos que permiten al Juez hacer Justicia, mediante la Constitución y su desarrollo procesal".(9)

Los presupuestos procesales dentro del Juicio Especial de Desahucio son:

- a).- Existencia del contrato de arrendamiento.
- b).- Incumplimiento del Arrendatario del pago de rentas.
- c).- Competencia del Tribunal.
- d).- Capacidad, Legitimación y Representación.

2.1.1. Existencia del Contrato de Arrendamiento.

El Código Civil en su artículo 2398 señalaba que: 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 este uso o goce un precio cierto", al igual que las cosas son susceptibles de arrendamiento dentro de las cuales tenemos a todos los bienes que puedan usar

(9) Becerra Bautista, Jose, Op. cit., "El proceso Civil en México", p.189

se sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, por lo cual debe existir un precio, el cual conocemos como renta, que puede consistir en una suma de dinero o su equivalente, además de ser cierto y determinado.

Tampoco hay que perder de vista la forma que deban revestir los contratos de arrendamiento que por lo general, es un contrato formal, por lo que debe ser estrictamente por escrito.

Una vez establecidas algunas características del Contrato de Arrendamiento vamos a proceder a analizar el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el que se fundamentaba la existencia del contrato de arrendamiento, en el Juicio Especial de Desahucio y a la letra dice: "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de Arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra base, como medio preparatorio a Juicio" (10)

(10) *Ibid.*, P 4

Como podemos observar para que el Juicio de Desahucio - proceda se requiere entre otros la exhibición del contrato escrito de arrendamiento, cuando fuere necesario para la validez - del contrato, conforme al Código Civil. De no ser necesario el contrato escrito, la prueba de su cumplimiento voluntario puede consistir en información testimonial, documental, confesional o cualquiera otra que se reciba como medio preparatorio, si no se elaboró contrato escrito, a pesar de ser necesario conforme al artículo 2406 del Código Civil, se acreditará el cumplimiento -- del contrato verbal, en igual forma del que mencionamos anterior- mente.

Aunque en ninguno de los supuestos anteriores se con- templaba, la pérdida, el extravío o la destrucción del contrato- escrito. En estricto derecho en este caso, el arrendador debería obtener previamente el otorgamiento del contrato; sin embargo, - en la práctica, jueces y litigantes hacían tal diferencia y recu- rrían a las informaciones testimoniales o la confesional del arrendatario, para dar entrada al juicio.

El artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles nos explica que el perjudicado por la falta de título legal puede --- exigirle al obligado para que le extienda el documento referido.

Respecto a la falta de forma escrita del contrato de -- arrendamiento, forma que es exigida por el artículo 2406 del Có-

digo Civil no implica una solemnidad, sino una forma, cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero que permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en los términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

Como es sabido, el desahucio es un Juicio de cognición limitada, en el que no procede más excepción que la de pago, -- sin embargo, las excepciones que tiendan a destruir alguno de los requisitos de procedencia de esta clase de Juicios, debieran ser admitidas, por combatir los elementos de la acción deducida. Por lo que dentro de los juicios sumarios de desahucio, era lícito excepcionarse negando la existencia de la relación contractual o el cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento, porque tales defensas tiendan a destruir los elementos constitutivos de la acción ejercitada.

El motivo por el cual la ley exige que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite, al iniciarse el Juicio de Desocupación, es el de establecer de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con el objeto de que este procedimiento se dirija, sólo contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un inmueble y a quien por medio de pruebas -

defectuosas, se le podría despojar.

2.1.2. Incumplimiento del Arrendatario.

La fundamental obligación del arrendatario consiste en cumplir con el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos, a falta de convenio, de acuerdo a lo que establece el Código Civil en su artículo 2448-E menciona en su primer párrafo: " La - renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos", siendo apoyado por el artículo 2454 que a la letra dice: la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y si no existe convenio serán en semestres vencidos".(11)

Ahora bien, el pago de la renta deberá hacerse en el domicilio del arrendatario, esto como regla general, pero en los casos en que así lo convinieran las partes podrá hacerse en el domicilio del arrendador.

Respecto a la exactitud del pago, el arrendatario no puede hacer pagos parciales, ya que está obligado a entregar el

(11) Código Civil para el D.F. de 1991.

total del precio convenido.

En base a lo mencionado anteriormente, también es importante señalar que en este juicio el arrendador, dueño del inmueble podía demandar la rescisión del contrato, invocando cualquiera de las causales, aunque si en el momento de la ejecución del juicio Especial de Desahucio se acreditaba el pago o se pagaba al arrendador, de cualquier forma operaba la rescisión del contrato. Además de la exhibición de los recibos correspondientes de las pensiones adeudadas si el arrendatario exhibía el importe, se le entregaría al actor sin más ni más, y se tendría el Juicio por terminado.

El artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles - presentaba grandes fallas según nuestro punto de vista en primer lugar tenemos, que no debió emplearse el término mensualidades, lo que implicaba, que este juicio sólo fuera procedente en aquellos casos en que se pactaran mensualidades y no por semanas, quincenas, bimestres, trimestres o anualidades. Aunque hay quienes afirmaban que de cualquier forma procedía esta acción, para resolver esta hipótesis tomaremos como base para ejercitar esta acción, al que hayan transcurrido 2 o más meses contados a partir del día siguiente al que debió pagarse la renta respectiva, de tal suerte que además de trimestre, semestre o anualidad, el

arrendador deberá esperar el término de 2 meses por lo menos para ejercitar esta acción.

Por otra parte el legislador puede quizás referirse a mensualidades como sinónimo de rentas o pensiones.

Y por último el artículo 2028 del Código Civil establece que sólo después de 30 días podría ejercitar la acción.

Así tenemos que el criterio más acertado es el que menciona que se debe atender a la estricta interpretación del artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles. (12)

A pesar de todo esto no es suficiente con substituir el término mensualidades ya que el artículo 489 debió quedar de la siguiente manera: "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más rentas y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento cuando ello fuere necesario - para la validez del acto, conforme al Código Civil..." forma en que aún no estamos completamente convencidos, sino que también, se debe substituir el término 2 o más, por el de "una sola".

(12) Código de Procedimientos Civiles, 1931, art. 2080.

Con respecto a la consignación de rentas, el arrendatario debe pagar la renta o hacer la consignación de ella, dentro de los 10 días siguientes al vencimiento, lapso que racionalmente se ha fijado para cumplir con dicha obligación. Por tanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dicho plazo de 10 días no incurrió en impuntualidad.

Una vez hechas todas estas reflexiones a continuación escribiremos según nuestro punto de vista, la forma en que debió quedar el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles: "La demanda de desocupación deberá fundarse en la falta de pago de una sola renta siempre y cuando hayan transcurrido por lo menos 10 días naturales, contados a partir del día siguiente a aquel en que se debió pagar y se acompañará con el contrato..."

En conclusión tenemos, que el Juicio Especial de Desahucio procede únicamente por la falta de pago de dos o más mensualidades tomando en cuenta; que el juicio persigue la desocupación del inmueble y no el pago de pasos, sin embargo, se el arrendatario comprueba el pago de las pensiones o paga en el momento se daba por terminado el juicio, siendo el pago la única excepción que tiene a su favor el inquilino lo cual significa que o pagaba o se le lanzaba por lo que a este tipo de juicios se le llama de cognición limitada.

2.1.3. Competencia del Tribunal.

El Maestro Cipriano Gómez Lara, nos dice: que el tema de competencia no es exclusivo del Derecho Procesal, sino que pertenece a todo el Derecho Jurídico, y lo divide en dos grupos, que es la competencia subjetiva y la competencia objetiva.

Los aspectos que comprende la competencia son:

A.- Competencia Objetiva, que abarca por:

a).- Materia. Que es la que atribuye a cada Tribunal - distintas ramas del Derecho Sustantivo, como son la Civil, Mercantil, Penal, etc., y también determinadas materias del propio Derecho Civil.

b).- Grado. Es la que compete a todos los Tribunales jerárquicamente superiores para confirmar, modificar o revocar las resoluciones de los inferiores.

c).- Cuantía. Es la determinada por el valor de la causa.

d).- Territorio. Es la que se determina de acuerdo con la asignación que se hace de un porción territorial a cada Tribunal.

B.- Competencia Subjetiva, esta se refiere en específico a la persona física, titular o encargado del órgano jurisdiccional; en virtud de ella, el juez debe ser imparcial. (13)

(13) Gómez Lara, Cipriano: "Derecho Procesal Civil", Editorial Trillas México, 1984, p. 155.

En el Distrito Federal los tribunales de justicia del fuero común, eran competentes para conocer del Juicio Especial de Desahucio, a través de los jueces de primera instancia de arrendamiento inmobiliario.

Antes el Juez competente para conocer del Juicio de Lanzamiento era el del lugar donde estuviera ubicado el inmueble; respecto de la cuantía se determina por el importe de las rentas de un año.

En el Juicio Especial de Desahucio era muy difícil -- que se diera la incompetencia, sólo que se tratara por razón de territorio. La incompetencia se daba por declinatoria o inhibitoria.

No obstante lo anterior si el inmueble se encontraba ubicado en la Ciudad de México y las partes contratantes hubieran renunciado tácitamente a su jurisdicción y en someterse expresamente a la de otro Estado de la República Mexicana y que se haga valer conforme a Derecho.

La existencia de un contrato de arrendamiento y la -- competencia del tribunal son 2 puntos que se encuentran íntimamente ligados, pues para acreditar de manera fehaciente, cual fué el Juzgado o Tribunal al que se le sometieron expresamente

las partes, no existe mejor manera que el exhibir el contrato - escrito, la competencia del tribunal quedará determinada en razón de las reglas procesales esto es, en razón de la ubicación del inmueble arrendado.

2.1.4. Capacidad, Legitimación y Representación.

Estos tres conceptos son de gran importancia, ya que se encuentran interrelacionados entre sí y se encuentra presentes también en el Derecho Sustantivo, tal y como enseguida lo veremos:

Capacidad.- Esta se divide en 2 fases, capacidad de goce y capacidad en ejercicio. La capacidad de goce "Es la aptitud del sujeto para disfrutar de los derechos que le confiere - la ley..." esta se adquiere desde el momento en que el individuo es concebido y se pierde cuando muere. (14)

La capacidad de ejercicio "Es la aptitud para ejercer o hacer valer por si mismo los derechos u obligaciones de los que sea titular". (15)

(14) Op. cit., Gómez Lara, Cipriano, "Derecho Procesal Civil" p.16

(15) Ibidem.

La capacidad en el Derecho sustantivo, se encuentra - reflejada en la aptitud de la persona para contraer derechos y obligaciones, mediante la celebración de contratos y convenios, por lo que nos referiremos a esta. Esta capacidad es exactamente la misma que se requiere para cualquier contrato, es decir que las partes sean mayores de edad, y que no se encuentran comprendidas dentro de los supuestos que prevee el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal. (16)

La legitimación es "Una situación del sujeto de derecho, en relación con determinado supuesto normativo, que lo autoriza a adoptar determinada conducta", es decir es la facultad de que gozan los sujetos de derecho para intervenir en un proceso judicial ya sea como actor o demandado, es decir que el carácter con que comparecen a juicio, sea congruente con sus pretensiones; en tal virtud, sólo tendrán legitimación para ser parte en un juicio, aquellas personas que, estando en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o que, sin estarlo se encuentren representadas conforme a derecho, pretendan que el juzgador emita determinada resolución en un sentido que resulte favorable a sus intereses.

(16) Becerra Bautista, ob. cit. "El proceso Civil en México", p.132

En tal virtud, podemos afirmar que para ser parte en un Juicio Especial de Dasahucio, con el carácter de actor, única y exclusivamente tendran legitimación activa quienes aparecen -- como arrendadores dentro del propio contrato de arrendamiento y el albacea de su sucesión; y para ser demandado tendrían legitimación pasiva quienes aparecen como arrendatarios en el propio contrato.

La representación, es una institución jurídica que se encuentra regulada por los artículos 1800 a 1802 del Código Civil y sin embargo, tales preceptos única y exclusivamente se refieren a la facultad que se le concede a una persona para contratar en nombre, más no para que la represente en juicio. Pero al remitirnos al título nueve del citado ordenamiento, nos percatamos que la representación se puede conceder mediante la celebración de un contrato llamado mandato, o bien por disposición de la Ley, la primera se denomina representación convencional, y la segunda, representación legal o forzosa. La primera estará limitada en la forma y términos que de común acuerdo determinen las partes, la segunda la impone la Ley a favor de los mayores de edad no emancipados, los mayores de edad incapacitados, y las -- personas morales colectivas.

Si por las partes no se encuentra legalmente representada en Juicio, será nulo todo lo actuado en el mismo.

2.2. JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, SU DESARROLLO EN EL DISTRITO FEDERAL.

El juicio Especial de Desahucio es de origen sumario, por lo que en su momento se le conoció como "Juicio Sumario de Desahucio", sin embargo más adelante se clasificó como especial.

Se le consideró sumario por el acortamiento de sus plazos para su tramitación, así como la sencillez del mismo; es también un juicio ejecutivo pues presupone un documento base de acción y le otorga al actor la facultad de interponer una acción - en contra del arrendador por incumplimiento del mismo. Este juicio es de cognición limitada, en virtud de que se prohíbe, formular excepciones distintas a las de pago y las que tengan por objeto demostrar alguna de las causas que conforme a la Ley sea impedimento para cumplir con el pago de las rentas, o las que -- tengan que ver con la falta de personalidad del actor o incompetencia del Tribunal.

Como se ha dicho, el Juicio Especial de Desahucio es un juicio de privilegio y excepción, ideado para facilitar el cobro de las rentas en los contratos de arrendamiento mediante procedimientos anacrónicos, que desde siempre han provocado un rechazo de la sociedad por la marcada preferencia que se les tiene a los arrendadores.

A continuación analizaremos el desarrollo del Juicio Especial de Desahucio que comprende varias etapas que son:

- a).- La presentación de la demanda de desahucio.
- b).- El requerimiento, providencia de lanzamiento y -emplazamiento.
- c).- Embargo precautorio y embargo definitivo.
- d).- Contestación de demanda, excepciones y defensas, reconvencción y compensación.
- e).- Periodo probatorio.
- f).- Audiencia de pruebas y alegatos.
- g).- Sentencia.

2.2.1. Demanda de Desahucio.

La acción de Desahucio tiene por objeto exigir al arrendatario la desocupación del inmueble materia del contrato - por no haber pagado la renta convenida en el mismo.

Por lo tanto la Demanda de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, se deberá acompañar del contrato escrito del arrendamiento, es importante destacar que lo que el arrendador demanda en este tipo de juicios - no es el pago, sino, la desocupación por falta de pago, pero

queda sin perjuicio el poder rescindir el contrato en un juicio posterior, invocada una de las causales de incumplimiento.

No obstante lo anterior, dicho precepto legal presentaba fallas de tal magnitud, que atentaban contra la naturaleza jurídica de este Juicio, esto es, en contra de la rápida solución del problema que habrá de plantearse al Juzgador.

Algunos autores sostenían que las acciones de desocupación y pago de rentas adeudadas, no son acumulables, posición por la cual nos inclinamos, y por ende, no es procedente reclamar en una sola demanda en forma simultánea, tales prestaciones y de hacerse así, debieron dejarse a salvo los derechos del actor por lo que respecta a la reclamación del pago de rentas para que las hiciera valer en el juicio que corresponde conforme a derecho, pues a mayor abundamiento, el embargo de bienes, -- propiedad del arrendatario no debe proceder en ningún momento procesal del Juicio en cuestión y consecuentemente, debió derogarse al menos el artículo 489, Justifica nuestra posición el hecho de que el legislador, al redactar el artículo mencionado, única y exclusivamente se refería a "La demanda de desocupación más no, a la del pago de las rentas adeudadas por lo que la Ley no lo prevé en forma expresa, aún cuando el actor reclame en dicha vía tal prestación, debería abstenerse de resolver al respecto, por no ser la vía idónea.

Algunos de los errores que presentó este Juicio en su momento, que en opinión de algunos autores, fueron, que este -- fué creado específicamente para beneficiar a los arrendadores - en contra de los inquilinos morosos, cínicos e insolvente dis-- puestos a convertir el inquilinado en un derecho de habitación, gratuito y vitalicio.

Conjuntamente con esto tenemos la cuestión del porque los arrendadores tenían que esperar a que les adeudaran por lo menos 2 meses de renta para estar en posibilidad de ejercitar - válidamente esta acción.

2.2.2. Requerimiento, Providencia de Lanzamiento y Emplazamiento

Estas figuras jurídicas, se encuentran fundamentadas en lo previsto en los artículos 490, 491 y 493 del Código de Procedimientos Civiles, los cuales contaban con grandes deficiencias, una de ellas era en la "Providencia de Lanzamiento", - esta no se podía llevar a cabo, mientras la sentencia no confirmare la desocupación decretada en el auto inicial; por ello, la doctrina ha considerado a la providencia de lanzamiento como un acto de carácter ejecutivo, mediante el cual se ordenaba requerir al arrendatario para que justificara con los recibos correspondientes encontrarse al corriente en el pago de sus pensiones ya sea por medio de un recibo o certificado de consignación ---

y no haciéndolo se le prevenga para que dentro de 30, 40 o 90 -- días según la finca o giro, proceda a desocuparla apercibido de lanzamiento a su costa.

Por nuestra parte, tal providencia de lanzamiento carecía de aplicación práctica en un inicio ya que, jamás podía llevarse a cabo un lanzamiento, pues es un requisito sine qua non, que previamente se haya dictado una Sentencia Definitiva que así lo haya decretado, y si bien el legislador debe brindar protección esta debía ser moderada, sin llegar al extremo de lesionar los intereses de los arrendadores, quienes estaban impedidos para ejercitar su acción mientras no les adeudaran por lo menos 2 meses de renta, y por otro lado se les niega el derecho de ejecutar la sentencia mientras no hayan transcurrido los plazos señalados, además de la demora del juicio que era de 6 meses sin que se le pague renta al arrendador y sin que desocupe.

Por lo que se refiere al emplazamiento, esto se realizaba en la localidad arrendada, y si estaba cerrada, o la persona con quien se entendía la diligencia se opusiere, se hacía en el lugar en donde el actor habitualmente trabajaba. (17)

(7) Pérez Palma, Rafael: "Guía de Derecho Procesal Civil", Cárdenas editor México 1986. p. 604.

En el caso de que el arrendatario exhiba en el acto de la diligencia los recibos de renta respectivos o las copias selladas por la Oficina Central de Consignaciones o por un Juzgado de los escritos de ofrecimiento de pago de los que se hubiese acompañado los certificados de depósito respectivos, debería ineludible emplazarse a juicio al inquilino para que compareciera a deducir sus derechos, toda vez que si el arrendador objetare tales documentos, al no haber sido emplazado a juicio, el inquilino se encontraría imposibilitado para hacer valer otro tipo de excepciones o de ofrecer pruebas tendientes a acreditar la veracidad de las documentales objetadas, además si no se le emplaza, no puede haber juicio y por lo tanto, no podrá lanzarse legalmente al arrendatario. (18)

2.2.3. Embargo Precautorio y Embargo Definitivo.

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

(18) Becerra Bautista Op. Cit. "El Proceso Civil en México", p.384.

ejercicio de la acción respectiva en el Juicio definitivo.

Se trata, pues de que el embargo preventivo, es una medida cautelar cuyo fin, es garantizar el interés del demandante que se presenta como supuesto acreedor, esto sin embargo, puede constituirse aún sin que exista incumplimiento, simplemente para garantizar el cumplimiento oportuno de la obligación cuando existan las medidas aseguratorias que son otorgadas como prerrogativas en favor de la parte actora, para garantizar la efectividad de la sentencia que se dicte, que generalmente será de condena y ordenará el remate, si no se obtenía el pago o cumplimiento voluntario de la obligación, pero podía dictarse una sentencia absolutoria cuando, el demandado demuestre haber cumplido con la obligación o tuviere excepción que implicara que el ejercicio de la acción ejecutiva hubiera sido improcedente o infundada, tal sentencia levantaría el embargo y por lo tanto, la ejecución provisional quedaría sin efecto.

El embargo definitivo. "Es la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto satisfacer directamente una pretensión ejecutiva."(19)

(9) Cabanellas, Guillermo, "Diccionario de Derecho Usual, Tomo I p.666

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

En resumen al embargo, que se practica contra el demandado, en el Juicio Espacial de Desahucio, previsto en el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, sólo es una medida de aseguramiento que no implica para el demandado privación definitiva del derecho de posesión o propiedad que tenga sobre los bienes embargados.

Según nuestra opinión este embargo no se puede clasificar ni como embargo definitivo, ni como embargo precautorio, ya que para eso es necesario, que haya sentencia que condene al pago de pasos y esto no sucede en el desahucio por lo que al pedir se la ejecución de sentencia, única y exclusivamente se procederá al lanzamiento del inquilino; siendo del todo improcedente --trabar embargo.

2.2.4. Contestación de Demanda, Excepciones y Defensas, Recon-- vención y Compensación.

Contestación de demanda, gramaticalmente, se tiene como tal a la respuesta que da el demandado al escrito de demanda

debe reunir los mismos requisitos y elementos que esta, y además el reconocimiento o negación expresa de los hechos narrados por el actor, debiendo manifestar los que ignore por no ser propios, todo lo cual constituye una obligación típica del demandado, e inclusive a través de su contestación, podrá dar su propia exposición sobre la forma en que tuvieron lugar los hechos, mismos que deberá acreditar en el momento probatorio, ya que es un principio de derecho, de que los hechos no contestados o sobre los que no se suscite controversia e inclusive los contestados con - evasivas o en términos vagos e imprecisos, se tendrán por ciertos, esto es, contestados afirmativamente. (20)

Ahora bien en el artículo 490 no se precisaba al --- arrendatario para que contestara la demanda, por lo que se le dejaba en estado de indefensión ya que se le remitía inmediatamente a las excepciones. En virtud de ello, en la práctica los litigantes acostumbran primeramente a contestar la demanda y posteriormente hacían valer las excepciones que tuvieran, pero era necesario que dicha práctica se encontrara fundamentada en un precepto legal que así lo dispusiera expresamente.

(20) Arellano García, Carlos: "Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, S.A. México 1981, p. 103.

Excepciones y Defensas.

Las excepciones son oposiciones substanciales o de fondo que además de desconocer o negar la existencia de la razón, - de los hechos y derechos del actor, interponen nuevos y diferentes hechos y derechos para excluir, destruir, postergar, exceptuar o anular los efectos jurídicos pretendidos por el actor; en tanto que las defensas constituyen la simple negación de la razón, hechos y derechos.

La gran mayoría de los tratadistas, han admitido sólo tres tipos de excepciones, que son:

a).- Las de pago,

b).- Las que tiendan a demostrar que no existe relación contractual de arrendamiento, ni cumplimiento voluntario del mismo;

c).- Las que provengan del no uso de la cosa arrendada sin embargo pueden desprenderse otras más, que adelante mencionaremos.

Respecto de las excepciones, el artículo 490 disponía que se emplazara al demandado para que dentro de 9 días ocurriera a oponer las excepciones que tuviere, pues si otra hubiere sido la intención del legislador hubiera creado un precepto que dijera en forma expresa: "Las únicas excepciones admisibles en el desahucio serán las de pago, la de la inexistencia de la relación contractual del arrendamiento y las de no uso de la cosa -- arrendada".

En virtud de lo anterior podemos decir que son admisibles todo tipo de excepciones con exclusión, de la compensación la cual en forma expresa esta siendo excluida erróneamente por el último párrafo del artículo 494 del Código de Procedimientos-Civiles. Las excepciones que son admisibles son además de las antes mencionadas:

- a).- Las que tienen por objeto destruir o desvirtuar alguno de los presupuestos procesales en que se funda la acción.
- b).- La prevista en el artículo 2420 del Código Civil-
- c).- La excepción de prescripción y pago parcial.
- d).- Cualquier otra excepción conforme a derecho.

Reconvención y Compensación.

No es posible en esta clase de juicios reconvenir la reducción en el precio del arrendamiento, ni la suspensión en la obligación de pagar rentas, ni la rescisión del contrato, pues tales acciones han de ventilarse en juicios sumarios independientes en el juicio de desahucio, por la naturaleza de este, la Sentencia definitiva, ha de concretarse a estudiar la procedencia de la vía y a resolver si se lleva a cabo o no la diligencia de lanzamiento. Resultan pues ajenas a una sentencia de esta índole las cuestiones relativas a la fijación pericial de la reducción en el precio del arrendamiento, o a la rescisión del contrato, que como se dice, han de ventilarse en juicios sumarios ind

pendientes. La prohibición señalada en la parte final del artículo 494 para reconvenir en esta clase de juicios, funda la anterior opinión.

La Ley tampoco permite que en los juicios de desahucio haya compensación, porque la naturaleza misma de la acción, impide la existencia de otra acción similar con la que pueda ser compensada. Las ventajas y privilegios que la Ley otorga a los arrendadores, por una parte, y por la otra, la circunstancia de que la sentencia definitiva en este juicio, se limitó a resolver sobre la procedencia de la vía y sobre si se ejecuta o no el lanzamiento, impidiendo la posibilidad de que en el juicio, pueda admitirse como acción la compensación o reconvencción.

2.2.5. Período Probatorio.

El período probatorio se divide en: ofrecimiento, admisión de pruebas, preparación de las pruebas y desahogo de las mismas.

En el ofrecimiento de pruebas en el Juicio Especial de Desahucio, el demandado deberá ofrecer sus pruebas precisamente en el mismo escrito de contestación de demanda, y deberá relacionarlas en forma precisa con los puntos controvertidos y en especial con las excepciones que haga valer; pero estas pruebas deberán ser las idóneas para cada caso concreto.

Para acreditar la excepción de pago, debería ofrecer-- sobre todo, documentos, recibos de renta, copias selladas che-- que certificado o de caja, vales y certificados de depósito en-- tre otros.

La oportunidad del actor para ofrecer pruebas, consta-- rá de 3 días cuando éstas se relacionen con el desahogo de las vistas que se le manda dar con las excepciones opuestas por el arrendador, y a la objeción de los recibos, vales, etc. y 5 --- días cuando estas se relacionaran con la contestación o recon-- vención, término contado a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación.

Admisión de Pruebas.

Serán admitidas las pruebas, siempre y cuando se --- ofrezcan oportunamente, y no sean contrarias a la moral ni al derecho, y sean idóneas para acreditar los hechos, en que se -- funda la demanda, la excepción o la reconvencción admitidas debe-- rán ser admitidas por el Juez ya que de lo contrario se les de-- jaría en inminente estado de indefensión. Una vez que el actor-- contesto la reconvencción o transcurrido el plazo concedido sin que lo haya hecho, se procederá a dictar el auto de admisión de pruebas; mismo que deberá contener las siguientes particularida-- des, a efecto de agilizar el trámite de el Juicio Especial de -- Desahucio como a continuación lo mencionamos El Juicio especial

Desahucio:

a).- Si se admite la confesional se citará a absolver posiciones para que comparezcan el día y hora señalado apercibido de ser declarado confeso.

b).- Si se admite la testimonial se citará en día y hora se ordenará su citación por conducto del propio oferente, se le darán las cédulas apercibido de que si no comparecen se le impondrá arresto hasta por 15 días.

c).- Si se admite al pericial se notificará al perito para que en el término de 48 horas se presente a aceptar el cargo conferido, apercibido de declarar desierta la probanza.

d).- Si se admite la documental, deberá exhibirse a más tardar en la audiencia mencionada ya que de lo contrario serán desechadas de plano.

La preparación de las pruebas. La orden respectiva de preparar las pruebas la emitirá el Juez desde el auto de admisión, en la forma en que se explicó anteriormente.

El desahogo de pruebas se llevará a cabo en la audiencia de pruebas y alegatos.

2.2.6. Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia.

Dentro de el Juicio Especial de Desahucio, a diferencia de los otros juicios ordinarios y especiales, generalmente-

no se lleva a cabo esta audiencia; pues de conformidad con lo previsto en el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles, esta sólo tendrá verificativo cuando se de alguno de los siguientes casos:

a).- Cuando el demandado niegue tener el carácter de inquilino, respecto del inmueble cuya desocupación le reclame al actor.

b).- Cuando el actor objete los recibos de renta exhibidos por el arrendatario.

c).- Cuando el demandado oponga alguna de las excepciones que el código civil, en los artículos 2431, 2434 y 2445, concede para no pagar la renta.

No es suficiente con que las partes argumenten la existencia de alguno de estos supuestos, sino que para que tenga verificativo esta audiencia, forzosa y necesariamente deberán ofrecerse pruebas para acreditar su dicho.

Ahora bien, las pruebas idóneas para acreditar estas excepciones, siempre consistirán en periciales. En efecto, pues las marcadas con los numerales 1 y 2, podrán probarse mediante la pericial caligráfica y grafoscópica sobre aquellos documentos redarguidos de falsos; en tanto que la marcada con el numeral 3 debe desahogarse mediante la pericial en materia de Ingeniería Civil o en materia de arquitectura, la cual tendrá por -

CAPITULO TERCERO

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN SU REFORMA DE 1993

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

- 3.1.1. Existencia del contrato.
- 3.1.2. Incumplimiento del pago de 2 o más rentas.
- 3.1.3. Competencia del Tribunal
- 3.1.4. Capacidad, Legitimación y Representación.

3.2. NUEVO PROCEDIMIENTO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

- 3.2.1. Demanda Inicial.
- 3.2.2. Contestación de Demanda.
- 3.2.3. Audiencia Previa y de Conciliación.
- 3.2.4. Período Probatorio.
- 3.2.5. Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia.

objeto determinar sobre la privación parcial o total del uso y goce del inmueble dado en arrendamiento.

De lo anterior se concluye que en estos juicios, el día y hora de la audiencia no se fija como en los demás juicios-especiales, desde el auto admisorio de la demanda sino hasta después de contestada esta, siempre y cuando se hayan opuesto algunas excepciones con sus pruebas respectivas y en su caso se hubiere formulado reconvencción en contra del actor.

Como no existe disposición al respecto, deducimos que la fecha de celebración de audiencia de pruebas y alegatos, queda determinada por el tiempo indispensable para la preparación de las pruebas admitidas y sobre todo, por las labores del Juzgado.

He aquí un fundamento más para que hubiera desaparecido de dicha legislación la llamada providencia de lanzamiento, puesto que difícilmente puede llevarse a cabo en la práctica, la audiencia en estudio, antes de que fenezca el término fijado para la desocupación; máxime si tomamos en cuenta, que según el Juicio Especial de Desahucio, en la misma audiencia debían desahogarse las pruebas tendientes a acreditar no sólo las excepciones hechas valer por el inquilino sino que también las que tengan por objeto probar su acción reconvenccional.

Nunca en la práctica, se dictó sentencia en la misma - audiencia, pues dado el cúmulo de trabajo, ni siquiera se lleva - a cabo el periodo de alegatos, pues sólo se hace constar en el - acta respectiva, que las partes alegaron lo que a su derecho con vino y que se cita a las partes para oír sentencia, misma que se dictará en cuanto lo permitan las labores del juzgado; lo que en la práctica solía inclusive tardar más de 90 días.

Sentencia.

Esta palabra deriva del latín "Sentantia" que significa - ca decisión del Juez o arbitro; por ello a sido considerada co - mo el acto a través del cual el juzgador aplicando una ley gene - ral a un caso concreto controvertido pone final a un conflicto.

En el Juicio Especial de Desahucio senos dice que la - Sentencia que decreta el lanzamiento es apelable en el efecto de - volutivo, y se ejercitará sin necesidad de estar engrosada y sin que el actor tenga que otorgar fianza. El artículo 495 previene - que la sentencia que niegue el lanzamiento es apelable en ambos - efectos.

Aparentemente, no se concibe que pueda suspenderse su - ejecución, puesto que niega el lanzamiento pero cabe la suspen - sión en el punto relativo al pago de costas, cuestión que más - adelante explicaremos.

Cuando se declaren procedentes las excepciones, el --
Juez da por terminado el juicio.

El plazo señalado en la Sentencia para la desocupación del predio, será el que falte para que se cumpla el señalado en el requerimiento inicial.

Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargaran y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

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

Este precepto en su parte final adolece del defecto de hacer referencia a que la Ley Procesal concede al deudor en el artículo 571, para librar sus bienes mediante pago anterior al fincamiento del remate o de la orden de ejecución, en el remate que se celebre en el juicio de pago de pesos.

La ejecución de la Sentencia de Desahucio, la diligencia de lanzamiento, se entenderá con el ejecutado o en su defec-

to con cualquier persona de la familia, doméstico, portera, agente de policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si es necesario. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino -- que lo recoge u otra persona autorizada para ello, se remitirán, por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN SU REFORMA DE 1993.

En este tercer y último capítulo nos limitaremos a hacer un análisis comparativo del Juicio Especial de Desahucio en su forma original y el procedimiento por el cual se puede demandar actualmente la desocupación de un inmueble por falta de pago o bien, solicitar el pago de pesos.

Haremos un estudio comparativo entre el Juicio Especial de Desahucio y como se equipara a la controversia de arrendamiento, resaltaremos las ventajas y desventajas de cada uno de ellos así como una unificación entre ambos.

Anteriormente a las reformas de 1993 las Controversias de Arrendamiento se ventilaban todas en el Capítulo Cuarto del título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles, de los artículos 489 al 499 bajo el nombre de "Juicio Especial de Desahucio" ahora se regulan en la Vía de Controversia de Arrendamiento en el título Décimo Sexto Bis del Código en comento. El articulado de este título concede cierto proteccionismo a los inquilinos lo cual está justificado si tomamos en cuenta la grave insuficiencia de habitaciones que padece esta ciudad, pero ello, es en detrimento del principio procesal de igualdad de las partes y en perjuicio de la industria, la construcción y de los inversionis-

tas que no gastan los cuantiosos millones que implica la construcción de habitaciones para que en un momento dado se le concedan ventajas a los inquilinos, lo cual les producirá mínimas ganancias en concepto de rentas, desproporcional a lo invertido.

En los últimos años, las medidas legislativas que se han tratado de implantar en la Ciudad de México para seguir protegiendo más a los inquilinos, han sido contradictorias, vacilantes e inclusive efímeras, actualmente con la derogación del Juicio Especial de Desahucio ha traído como consecuencia una serie de problemas procesales en cuanto a vías y procedencia de las mismas en los Tribunales del Distrito Federal, en materia de arrendamiento.

Sin embargo, debemos dejar en claro que en este capítulo, nos concretaremos a hacer el análisis del Juicio específico que puede equivaler a el Juicio Especial de Desahucio.

3.1. Presupuestos Procesales.

Como lo mencionamos en el capítulo anterior los presupuestos procesales son aquellas condiciones cuya existencia o inexistencia es primordial para la válida integración y desarrollo de la relación procesal, y estos además son indispensables para que el Juicio tenga existencia jurídica y validez formal,-

y estos consisten en: La existencia del contrato de arrendamiento que tiene su fundamento en el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles y sobre el cual abundaremos más adelante, el incumplimiento de pago de dos o más rentas, la competencia del tribunal, capacidad, legitimación y representación que se encuentra fundamentado en el artículo 145 del Código en comento.

3.1.1. Existencia del Contrato.

Ahora bien por lo que respecta a la existencia del contrato, este se encuentra fundamentado en el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles que en su primera parte dice: "Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito...". (21)

Esta exigencia surgió en las reformas de 1987 "La exhibición del contrato de arrendamiento por parte del arrendador se matiza en el texto reformado con la frase "en caso de haberse celebrado el contrato por escrito." (22)

(21) Arellano García, Ob. cit. "Derecho Procesal Civil" p. 414

(22) Ibidem.

Lo anterior constituye una atenuación del rigor del - texto previo en que se mencionaba que si no se presentaba tal - contrato por escrito no se daría curso a la acción. Como lo men- cionamos anteriormente, los textos relativos a materia de arren- damiento, en cuanto a la comprobación de la existencia de la relación contractual habrían la posibilidad a diversos medios - de prueba, para casi venir a constituir un documento base de la acción, de carácter obligatorio. Sin embargo se deja la puerta- abierta a la posibilidad de que él contrato no se hubiere cele- brado por escrito y esto, en nuestra opinión, quiere decir que se vuelve a la vieja fórmula de otros medios de prueba para --- acreditar la relación contractual.

La mayoría de los autores coinciden en que la razón - por la que se requiere el contrato de arrendamiento o documento que lo acredite es con el objeto de que este juicio se dirija a la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario -- del inmueble respectivo y no contra cualquier poseedor de un inmueble.

Y como es sabido, la máxima de los contratos es la vo- luntad de las partes, cuando hay vicios, se genera una nulidad- e inexistencia del contrato lo cual puede constituirse en me--- dios de defensa y excepciones.

3.1.2. Incumplimiento del pago de 2 o más rentas.

Al igual que significó para el Juicio Especial de Desahucio, el pago de la renta, es una obligación que puede calificarse de principal, ya que constituye la contraprestación que ha de dar por el uso de la cosa que recibe.

Tal y como lo hemos puntualizado anteriormente el -- arrendatario queda obligado a cumplir con todas y cada una de las cláusulas a las que se obligo en virtud de un contrato de arrendamiento del cual se deriva una relación contractual en la que específicamente se obliga a cambio del uso o goce del bien-inmueble a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Existe una regla general sobre el particular que nos menciona que todo contratante está obligado a cumplir estrictamente con las obligaciones que le imponga el contrato en el que sea parte. En el arrendamiento, la obligación primordial del inquilino consiste en que debe cubrir el importe de las rentas es tipuladas, en la cantidad, modo, término y lugar fijados en el contrato. El pago debe hacerse precisamente en la forma y tiem por convenidos, de tal suerte que la impuntualidad reiterada y sistemática en el pago es causa de rescisión del contrato.

El pago de la renta puede consistir en dinero o en cualquier cosa siempre que sea determinada y aceptada por las partes.

La renta debe pagarse en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa habitación o despacho de arrendatario, lo que significa que en primer lugar debe estarse a lo pactado, es to es al lugar convenido, pero en este caso puede suceder que simplemente y en forma general se convenga como lugar de pago el domicilio del arrendador sin que se precise la calle y número, colonia o datos del predio o inmueble correspondiente al referido domicilio. En este supuesto aún cuando en el contrato los datos del domicilio sean así de abstractos, si durante el procedimiento queda demostrado que el inquilino conocía el domicilio del arrendador, debe establecerse que prevalece lo pactado y la renta debe pagarla en ese domicilio y si no lo hace así incurre en mora.

Otro requisito indispensable es que forzosamente el arrendatario debe adeudar como mínimo dos rentas.

La falta de pago de dos o más rentas como causa de rescisión procederá sólo cuando en el contrato de arrendamiento conste en forma expresa y clara, el domicilio del arrendador ya que en caso contrario, será necesario que el arrendador demuestre que su domicilio es del perfecto conocimiento del arrendatario.

rio, ya que de otra forma, la acción ejercitada por el arrendador será improcedente y así lo decretará el Juez al pronunciar Sentencia.

En este caso y adecuándonos al Juicio Especial de Desahucio, no se está solicitando el pago de las rentas adeudadas, sino, la desocupación del inmueble arrendado por la falta de pago de dos rentas o más, lo que constituyen el incumplimiento de una de las cláusulas al contrato de arrendamiento, y que traé como consecuencia la rescisión del mismo, pero pese a esto si el arrendatario al momento de ser emplazado demuestra estar al corriente en el pago de las rentas el C. Ejecutor dará cuenta de esto al Juez para que se le de vista al arrendador y en el término de tres días manifieste lo que a su derecho convenga.

3.1.3. Competencia del Tribunal.

Todas las cuestiones derivadas del arrendamiento de inmuebles deben ser tramitadas ante los Juzgados de arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal; independientemente del destino o uso que a ellos se haya dado en el contrato de arrendamiento, así como la ubicación, por lo que consecuentemente para la tramitación de una jurisdicción voluntaria o rescisión de contrato por falta de pago de dos o más rentas, no deberá tomar

se en consideración la determinación de la competencia por materia, cuantía, grado o territorio, en atención a que los jueces - de Arrendamiento Inmobiliario, conocen de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación.

En los asuntos derivados del arrendamiento de inmuebles destinados para casa habitación, el tribunal competente será siempre el Juzgado de arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, cuando el inmueble se encuentre en esta Ciudad.

En consecuencia el promovente deberá presentar su escrito inicial de demanda ante la oficialía de partes común del referido Tribunal, para que el escrito respectivo sea turnado al Juez competente, como lo ordena el artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles.

3.1.4. Capacidad, Legitimación y Representación.

En todas las cuestiones que corresponden a las diligencias promovidas en Vía de Jurisdicción voluntaria o en controversias en materia de arrendamiento, los promoventes deberán indicar el carácter con el que comparecen a juicio y para tal efecto deberán exhibir el documento que demuestre que el promovente es

el titular del derecho consignado en el documento que exhiban - como base de la acción que ejerciten.

Capacidad.- En la práctica es común que cuando una -- persona comparezca en un acto judicial y manifieste su profe--- sión, edad, estado civil, lugar de nacimiento y domicilio, aún cuando no manifieste que tiene capacidad legal, si de su declaración así se desprende, es claro que su intervención es válida ya que en Derecho Civil, capacidad constituye la regla, y la incapacidad es la excepción. Por lo tanto la capacidad no depende de que se diga tenerla, sino de que la persona reúna las condiciones legales.

Luego entonces, se refiere a la capacidad jurídica -- que la persona tiene para ejercitar alguna acción, capacidad -- que surge con motivo de la celebración de un acto jurídico.

Legitimación.- Es la autorización que confiere una -- persona a otra, para que lo represente en juicio pudiendo ser - mediante poder Notarial o Poder Judicial, otorgado éste, ante la presencia judicial.

Respecto de los comentarios anteriores únicamente nos hemos basado en cuestiones meramente prácticas ya que los térmi

nos antes expuestos han sido analizados detalladamente en el -- capítulo anterior.

Todas las cuestiones relativas a la personalidad de -- los promoventes, deben ser estudiadas oficiosamente por el Juez del conocimiento, sin embargo, y si por alguna causa no se encuentra debidamente acreditada en autos, podrá manifestar lo relativo, mediante el incidente respectivo, o como excepción al dar contestación a la demanda pero hasta antes de que se dicte la Sentencia correspondiente, tomando en cuenta que la falta de impugnación oportuna, no puede generar la existencia de una representación que no existe.

La personalidad de los promoventes es muy importante-- en los escritos correspondientes, ya que ostentarse con una personalidad que no se posee o firmar algún escrito sin ser titu--llar del derecho que se pretende hacer valer, equivale a la nulidad de todo lo actuado.

El Abogado Litigante debe tener en cuenta que de acuedo a lo dispuesto por el artículo 1º del Código de Procedimien--tos Civiles solamente pueden iniciar un procedimiento o intervenir en él, las personas que tengan interés directo en que la -- autoridad judicial resuelva sobre una determinada cuestión, y

consecuentemente, para acreditar la personalidad con la que com parezcan a juicio deberán exhibirse los documentos justificati--vos tanto de su acción y de su personalidad.

Esto implica que solamente las personas interesadas - en forma directa, están facultadas para firmar escritos respectivos al asunto, situación que resulta muy importante, ya que - si cualquiera de los escritos que sean presentados ante la auto ridad judicial carecen de firma o en ellos se contiene una que no corresponda a la de las personas legítimamente interesadas, - el efecto de tal omisión, será la nulidad de todo lo actuado.

En los casos en que el Abogado litigante se percate - de la existencia de cualquier omisión en tal sentido, antes de expresar lo conducente, deberá obtener una copia certificada de todas y cada una de las constancias y demás actuaciones conteni das en el Juicio de que se trate, con la finalidad de que tales omisiones no sean subsanadas por la parte contraria.

3.2. Nuevo Procedimiento del Juicio Especial de Desahucio.

3.2.1. Demanda Inicial.

La Demanda, es un acto por medio del cual el titular- de un derecho o su representante, solicita la intervención de

un Juez, para que este resuelva la controversia en materia de -- arrendamiento derivada de un contrato de la misma naturaleza.

Para que el Juez intervenga y resuelva conforme a derecho es preciso que la petición o demanda, sea formulada por escrito, para que de esta forma manifieste lo que a su derecho convenga, respecto de los hechos descritos en la demanda inicial; pudiendo en el mismo acto contrademandar o reconvenir el -- cumplimiento de alguna cuestión que tenga relación con los asuntos controvertidos, así como las prestaciones planteadas en la contrademanda, que eran tramitadas en forma accesoria y resueltas por el Juzgador en la misma Sentencia que de por términada la controversia planteada inicialmente.

Lo que se conoció como el Juicio Especial de Desahucio en la actualidad ha desaparecido, sin embargo esto no significa que los derechos del arrendador hayan quedado sin protección, - ya que ahora puede solicitar en vía de controversia en materia de arrendamiento, ya sea que se solicite la rescisión de contrato de arrendamiento así como la desocupación por la falta de pago de la renta pactada, o bien el pago de las rentas adeudadas.

Para el ejercicio de la primera de ellas puede hacerse valer durante la vigencia del contrato de arrendamiento, independientemente del uso o destino del inmueble arrendado y de

que el contrato haya sido celebrado por tiempo determinado o fijo, indefinido o voluntario, ya que para la procedencia de esta acción, se necesita que una de las partes contratantes haya incumplido alguna de las cláusulas estipuladas en el contrato.

El objetivo del ejercicio de esta acción es el de --- obligar a las partes a cumplir lo pactado en el contrato que en este caso sería el pago de la renta oportunamente.

Sin perjuicio de lo anterior, dentro de las causas de rescisión a que se refiere dicho precepto, lo referente a la falta de pago puntual de uno o varios importes del arrendamiento, por lo que en consecuencia, si las obligaciones y derechos se originan en el propio contrato, es de estimarse que la falta de pago puntual, puede constituir una causa de rescisión.

Todo escrito inicial de demanda, deberá ser presentado ante la oficialía de partes común del D.F. para que este lo turne al Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario que le corresponda y sea éste quien ventile el juicio.

Formalidades de todo escrito de demandada.

Este escrito debe contener diversos requisitos de procedibilidad, tanto de fondo como de forma, con la finalidad de

que la persona a la que se dirija, pueda manifestar lo que a su derecho convenga y de esta manera no quede en estado de indefensión por ser oscura e irregular la demanda inicial; y por otra parte para que el juzgador norme su criterio con base en las manifestaciones expuestas por las partes en sus respectivos escritos.

Requisitos de Fondo:

- a).- La relación detallada de los hechos y abstenciones que el promovente señala como base de la acción.
- b).- Las pretensiones y prestaciones que reclamen.
- c).- Los fundamentos de derecho aplicables al caso -- concreto.
- d).- Los puntos petitorios.

La relación detallada de los hechos y abstenciones -- que el promovente señala como base o esencia de la acción, este aspecto constituye la base fundamental para que proceda todo escrito, ya que son los hechos y abstenciones lo que el Juez analizará y valorará para pronunciar la Sentencia definitiva que resuelva la controversia que le haya sido planteada.

La relación de hechos y abstenciones debe estar fundada en preceptos legales, tanto de forma como de fondo, y si es

posible deberán reforzarse con criterios sostenidos tanto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como por los Tribunales Colegiados de Circuito, criterios que son de aplicación obligatoria para las autoridades judiciales y administrativas.

Las pretensiones y prestaciones que se reclaman constituyen la segunda etapa de todo escrito de demanda o de reconvencción, en su caso. No deben confundirse unas con otras: las pretensiones son una consecuencia inmediata a las pretensiones y estas tienen su origen en el contrato de arrendamiento.

Las pretensiones consisten en:

a).- La declaración judicial de rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago de dos o más rentas.

b).- El pago de las rentas adeudadas.

Por lo que se refiere a los fundamentos de derecho - exactamente aplicables al caso concreto, constituyen un requisito de fondo por ser la base de las pretensiones reclamadas, - por lo que deben referirse a cuestiones de fondo contempladas por el Código Civil y a cuestiones de procedimiento reguladas, por el Código de Procedimientos Civiles, pueden reforzarse -- con criterios jurisprudenciales o en su caso, mediante ejecutorias cuya aplicación es obligatoria para las autoridades por lo que debsan aplicarse estrictamente.

Cuando se invoque algún criterio o tesis jurisprudencial de preferencia deberá transcribirse indicando además, la ubicación exacta del criterio respectivo, así como si se trata de una tesis, jurisprudencia o de una ejecutoria.

Los puntos petitorios son propiamente un resumen de todo lo expuesto en el cuerpo del escrito de que se trate, pudiendo consistir en:

"Tenerme por presentado por mi propio derecho en los términos de este recurso"

"Tenerme por presentado con la personalidad que ostento"

"Tener por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y tener por autorizados para este efecto a los profesionistas mencionados en el --- premio de este escrito"

"Con la copia simple que del presente recurso acompaño correr traslado y emplazar a la parte demandada o actora, en su caso, para los efectos correspondientes"

"En su oportunidad y previos trámites de ley decretar la procedencia de la acción hecha valer, condenando a mi contra parte al cumplimiento o pago de las prestaciones reclamadas"(23)

(23) Hernández Fuentes, Raúl: "Práctica forense en materia de arrendamiento, Cardenas editor y distribuidor México 1992. p. 68

Requisitos de Forma.

Todo escrito de demanda o de reconvencción, además de los requisitos señalados por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles que más adelante enunciaremos, deberá contener los siguientes requisitos de forma:

- a).- Tribunal ante el que se promueve.
- b).- El nombre de la persona que inicie el juicio.
- c).- El domicilio que el promovente señale para recibir documentos y notificaciones.
- d).- El nombre de las personas autorizadas por el actor.
- e).- El nombre y domicilio de la persona a quien se demanda.
- f).- La acción que se haga valer.
- g).- La vía correspondiente.
- h).- La descripción del documento que se exhiba como base de la acción.
- i).- El valor de lo demandado.
- j).- La protesta.
- k).- La fecha en que se presente la demanda inicial o en su caso la fecha de reconvencción.(24)

(24)Hernández Fuentes, Ob. cit. "Practica Forense en materia de arrendamiento" p. 89

Tribunal ante el que se promueve.

En este caso deberá específicamente en la demanda que va dirigida al juzgado de Arrendamiento Inmobiliario del D.F.;- por lo que el promovente deberá presentar su escrito inicial de demanda, ante la oficialía de partes Común del Tribunal Superior de Justicia del D.F.

El nombre de la persona que inicie el juicio.

En todo escrito, es requisito indispensable, por lo que a falta de este el Juez prevendrá al ocursoante para que corrija o haga la aclaración en su caso. El nombre del actor deberá escribirse de preferencia con letras mayúsculas, iniciando por el apellido paterno, materno y después el nombre del demandado, iniciarse por el nombre y después los apellidos, esto es sólo con la finalidad de facilitarle al personal del juzgado, - la localización y archivo del expediente.

El domicilio que el promovente señale para recibir documentos y notificaciones.

El promovente debe señalar, un domicilio para recibir notificaciones y toda clase de documentos, este deberá señalarse en forma clara para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 172 del Código de Procedimientos Civiles, en el que se fundamenta esta aceveración, sin embargo, no constituye un requisito de procedibilidad, y en consecuencia, en caso de que se

trate del domicilio del promovente, y en caso de que no señale domicilio la parte demandada, para que pueda hacerse el emplazamiento inicial se deberá subsanar tal omisión.

En consecuencia, en el escrito inicial de demanda, podrá señalarse como domicilio para oír y recibir notificaciones, el del propio promovente o el de su abogado patrono, o en su caso, los estrados del Juzgado que conozca de la controversia debiendo asentarse solamente uno de ellos.

El nombre de las personas que el promovente autorice para recibir documentos o notificaciones.

Tanto el Actor como el Demandado, pueden autorizar a una o varias personas, para que en su nombre, reciban toda clase de documentos y notificaciones aún las de carácter personal, sin embargo, tal autorización no faculta a esas personas para firmar los escritos respectivos ni comparecer ajuicio en representación de aquellos, salvo el caso que el actor o el demandado, en su caso, concedan a su Abogado Patrono, autorización judicial para tal efecto.

Cuando el actor o demandado, otorgue carta poder a una o varias personas para que las representen en juicio, dicha carta deberá firmarse por el otorgante, por la persona que acepte el poder y por dos testigos, y todos deberán ratificar--

sus respectivas firmas ante el Secretario de Acuerdos del Juzgado, lo que implica que el escrito a través del cual se exhiba, la carta poder, deberá ser firmado por la persona que ejerza la titularidad del derecho y no por las personas autorizadas para tal efecto, en la carta poder de referencia, dado que para ese momento las firmas en ella contenidas no tienen validez alguna, por no haberse cumplido lo ordenado por la Ley.

El nombre y domicilio de la persona a quien se demande.

Constituye un requisito esencial de procedibilidad de todo escrito inicial de demanda el de señalarse en forma clara, ya que su omisión equivale a que el Juez del conocimiento no admita la demanda o prevenga al actor para que aclare lo conducente.

En la práctica se utiliza con frecuencia que las prevenciones que efectuó el Secretario de Acuerdos, antes de dar entrada a la demanda de que se trate, se hagan en forma verbal para su desahogo debe hacerse por escrito acompañado por su respectiva copia de traslado.

Es importante señalar el domicilio de la demandada, - ya que en él se efectuará el emplazamiento correspondiente y sólo cuando se desconozca el domicilio, será emplazado por medio de edictos, a través de los estrados del juzgado que tenga conocimiento.

La acción que se haga valer.

Es muy frecuente encontrar en los escritos presentados por las partes que no se precisa en forma clara, la acción de -- que se trata y generalmente se le confunde con la vía idónea.

La acción, es el derecho que posee el titular de un acto jurídico, y éste se manifiesta al comparecer ante el Juez del conocimiento para demandar el cumplimiento de una determinada prestación u obligación.

En los asuntos derivados del arrendamiento de inmuebles, la acción de rescisión solamente puede hacerla valer el arrendador o el arrendatario y no por el fiador que haya intervenido en el contrato previamente celebrado, pues no está legitimado para tal efecto, ya que su participación es solamente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas -- por el arrendatario.

Suele confundirse la acción con la vía, dado que en - términos del artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles, - se señala que la acción procederá en juicio, aunque no se señale en forma clara su nombre, bastando con que se determine la clase de prestación cuyo cumplimiento se exija de la parte que no haya cumplido una determinada obligación, así como que se establezca la causa o motivo de la acción ejercitada.

Dicho precepto implica la necesidad de narrar los hechos que constituyen la acción, es decir, los que sirvan de fundamento a criterio del actor, para determinar la procedencia de aquella ya que en base a ellos, el Secretario de Acuerdos resolverá la controversia que le sea planteada, tomando en cuenta desde luego luego, las afirmaciones que sobre los mismos, haga la parte demandada.

No debe confundirse a la acción con la causal que sirva de fundamento para determinar la procedencia de aquella, por tratarse de aspectos diferentes.

La vía correspondiente.

"La vía es el conjunto de disposiciones adjetivas --- aplicables a cada acción en lo particular contenidas en el Código de Procedimientos Civiles". (25)

En materia de arrendamiento, para determinar la vía - debe tomarse en cuenta, el destino de la localidad arrendada, - dado que las controversias derivadas de inmuebles destinados a casa habitación se tramitan en vía de controversia de arrendamiento; en tanto que las controversias que se susciten con motivo de inmuebles destinados al comercio, industria o rústicos, -

(25) Hernández Fuentes, op, cit. "Práctica Forense en materia de arrendamiento" p. 102

son tramitadas en vía ordinaria civil.

A pesar de esto no debe confundirse la vía con el juicio, por tratarse de cuestiones diferentes, que no deben ser tomadas como sinónimos, situación que en nuestro Código de Procedimientos Civiles ocurre erróneamente.

Como ya se dijo, la vía es el conjunto de disposiciones legales contempladas por el ordenamiento invocado y que se aplican a cada caso en lo particular, en tanto que el juicio, es propiamente el ejercicio de la acción, ante los tribunales de justicia, es decir, la acción nace de un acto jurídico y su titular, puede o no ejercitarla pero por el sólo hecho de comparecer ante las autoridades demandando el cumplimiento o pago de una determinada prestación, la acción recibe el nombre de juicio, de lo que se infiere que éste es la discusión de una controversia suscitada entre dos personas, ante un Juez competente que la dirige y resuelve.

La descripción del documentos base de la acción.

Este requisito de forma, no está contemplado en forma expresa por el Código de Procedimientos Civiles, pero en nuestro criterio, es necesario incluirlo como parte fundamental, de todo escrito inicial de demanda, tomando en cuenta que la acción ejercitada, emana precisamente del documento que se exhibe

ba como base de la acción y por lo tanto, al describirlo, se pone de manifiesto algún derecho emanado del mismo o alguna violación de la que se deduzca la acción ejercitada.

La descripción a la que nos referimos debe hacerse en forma detallada, en el capítulo de hechos tanto en el escrito inicial de demanda, como en el que corresponda a la reconvencción, en su caso con la finalidad de plasmar en forma concreta, las violaciones o abstenciones cometidas por la parte que haya incurrido en incumplimiento; consecuentemente, esa descripción determinará la procedencia de la acción ejercitada.

En iguales condiciones al dar contestación la parte demandada deberá indicar en forma clara, los motivos por los cuales considere que los argumentos mencionados por su contraparte, no se encuentren apegados a lo expresamente pactado en el documento que áquel haya exhibido como base de su acción. Asimismo deberá indicarse la causa o motivo del ejercicio de la acción, señalado al Juicio de que se trate.

La descripción del documento base de acción, debe hacerse aún cuando éste no conste por escrito o se haya pactado en forma verbal, dado que lo importante, es determinar la procedencia de la acción que se pretende hacer valer ante el Juez competente, es decir, deberá indicarse el origen de la obliga-

ción no cumplida. En un contrato de arrendamiento que desde su inicio no se haya celebrado por escrito, antes de la presentación de la demanda respectiva, deberá promover en contra del arrendatario, unos "Actos Prejudiciales" con la finalidad de que el arrendatario, ante la autoridad judicial, reconozca alguna relación contractual que justifique su legal estancia en la localidad arrendada. En este caso, tal reconocimiento, servirá como documento base de la acción que en un momento dado se ejercite y en consecuencia, para que el Juez del conocimiento admita dicha copia certificada por el juzgado de origen de todas y cada una de las constancias y además actuaciones verificadas ante tal Juzgado, así como describirlas claramente.

Otra forma para demostrar la existencia de una relación contractual, cuando esta no haya constado por escrito, son las consignaciones o depósitos que efectúe el arrendatario, respecto de las rentas que el arrendador haya dejado de cobrarle, tomando en cuenta que al efectuar la consignación respectiva, debe indicarse el motivo de la misma, por lo que para ejercitar la acción correspondiente en base a tales, consignaciones, el arrendador deberá detallar en forma clara, dichos documentos.

El valor de lo demandado.

En los asuntos derivados del arrendamiento, el valor de lo demandado, para los efectos de determinar la competencia,

carece de relevancia, en razón de materia dado que cualquier -- acción que se ejercite por tal concepto deberá ser tramitada ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario del D.F., como lo ordena el artículo 60 fracción D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común de esta entidad.

No obstante lo anterior, es conveniente señalar en -- forma clara, el importe total de las prestaciones que se reclama para que de ser procedente, el Juez condene al demandado, - al pago de las mismas.

Cuando se trate de la acción de terminación de contrato de arrendamiento, no será necesario señalar el valor de lo demandado; tomando en cuenta que lo que realmente se solicita, es la declaración judicial de la rescisión del contrato previamente celebrado, así como la consecuente desocupación y entrega del inmueble arrendado o el pago de la cantidad por concepto de rentas adeudadas.

La protesta.

En la práctica se usa comunmente que al finalizar algún escrito, sea inicial o posterior, se plasme la leyenda de "protesto lo necesario", "protestos mis respetos" o "protesto - lo que conforme a derecho proceda", estos vocablos tienen su origen en la legislación de amparo en donde es un requisito de

procedibilidad de todo escrito, que se manifieste bajo protesta de decir verdad, que los hechos y abstenciones contenidas - en tal escrito, son ciertos y que le consten al promovente.

En Derecho Civil, dichos vocablos sirven además, para que el promovente, sea el actor o el demandado, manifieste que los argumentos de hecho contenidos en su escrito inicial de demanda, son ciertas, lo que implica, que esos argumentos no podrán alterarse o modificarse, salvo que se trate de cuestiones supervenientes y que al señalarlos, lo haga bajo protesta de decir verdad. En este sentido, debe tenerse en cuenta que cuando el actor presente su demanda, podrán modificarse o alternarse - los argumentos de hecho expuestos en dicho escrito, pero sin incurrir en contradicciones.

Cabe señalar que si el promovente no pudiese acreditar o demostrar los argumentos de hecho señalados en su escrito inicial ello no implica que haya faltado a la verdad y por lo tanto será irrelevante dar vista al C. Agente del Ministerio Público de la adscripción.

La firma del promovente.

Aunque en el Código de Procedimientos Civiles, no existe disposición alguna en el sentido de que los escritos que representan las partes contendientes, deban ser firmados por estas,-

se exige tal requisito, para que los escritos respectivos surtan sus efectos legales correspondientes y en todo caso se les consi
dere como documentos privados en los términos del artículo 334 de dicho ordenamiento.

Un escrito sin firma o nombre, no obliga a persona alguna y por lo tanto es nulo, por no estar debidamente autorizado por la persona que se haga responsable de su contenido. La conse
cuencia de tal omisión equivale a que el Juez tenga por no presentada la demanda.

La fecha en que se presente la demanda inicial, o en su caso la que corresponda a la contestación de demanda siempre que se reconvenga alguna prestación al actor.

Este aspecto no constituye un requisito de procedencia ya que en todo caso, la fecha se tendrá por cierta, será la que contenga en el sello fechador, tanto del juzgado que conozca del asunto, como el de oficialía de partes común.

No obstante lo anterior, este requisito es fundamental para determinar en un momento dado, la procedibilidad de la acción ejercitada por la parte actora, así como para establecer la procedencia de la acción ejercitada por la parte actora, así como para establecer la procedencia de los diversos escritos pre--

sentados por las partes durante la secuela del procedimiento, ya que tales escritos, están sujetos a un término procesal, que es improrrogable.

Emplazamiento y Notificación.

En el Derecho Procesal Civil, las notificaciones constituyen una cuestión trascendental, ya que mediante ella se hace del conocimiento de alguna persona física o moral, la existencia de una demanda presentada en su contra, con la finalidad de que el interesado o su representante legal se presente ante el Juez que haya ordenado el emplazamiento, para hacer valer sus derechos.

En materia de controversia, las notificaciones pueden hacerse de varias formas:

a).- Por edictos, cuando se trate de personas inciertas o se desconozca el domicilio de la persona a quien se demande una determinada prestación y obligación.

b).- Mediante la publicación que se efectuó en el Boletín Judicial, cuando se trate de autos, decretos o sentencias -- pronunciadas por el Juez después de efectuado el emplazamiento, -- es decir durante la secuela de procedimiento.

c).- Por medio de Cédula que se colocará en los lugares visibles del juzgado actuante, cuando la parte demandada no hubiere señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, o cuando el domicilio se encuentre cerrado; por medio de correo o

telegrama cuando se trate de citar testigo o peritos que ofrezcan las partes.

En todos los casos será necesario que el juez del conocimiento quien dará la forma en que deba efectuarse la notificación que corresponda a cada caso concreto, salvo que se trate de comparecencia personal, en cuyo caso, es obligación del Secretario de Acuerdos, prestar a las personas autorizadas, los expedientes que se le soliciten, ya sea para tomar apuntes o para cualquier otro efecto legal, siempre que esa consulta se haga en su presencia y no se saque del juzgado el expediente. Lo anterior implica que aún cuando el expediente de que se trate haya "pasado al acuerdo" o no se hubiere publicado en el Boletín Judicial, el interesado podrá consultarlo, en cuyo caso, deberá notificarse personalmente del auto o decreto correspondiente.

El emplazamiento, es el acto mediante el cual se otorga a una determinada persona, un término improrrogable, para que comparezca ante el Juez que le haya notificado al existencia de una instancia promovida en su contra, para que conteste la demanda correspondientes, oponga excepciones, contrademanda y en general para que haga valer sus derechos en la forma que le convenga.

El Juez ordenará que en el acto del emplazamiento, se haga del conocimiento de la persona contra la cual se haya planteado alguna demanda, el término con que cuenta para comparecer-

a juicio, es decir, para contestar la demanda entablada en su -
contra y para tal efecto, ordenará que se le haga entrega de --
una copia simple, debidamente sellada, foliada y cotejada de
los documentos exhibidos por el demandante en su escrito ini --
cial.

Los casos en que se hará el emplazamiento en forma
personal son:

a).- Cuando se trate de la primera resolución del au-
to decretado por el Juez.

b).- El auto que ordena la absolución de posiciones o
el reconocimiento de documentos cuando la parte interesada haya
solicitado que su contraparte sea citada en forma personal, si-
tuación que se presenta cuando se ofrece la prueba confesional.

c).- La primera resolución que se dicte cuando se de-
je de actuar durante más de 6 meses, por cualquier motivo, con-
tados a partir de la última actuación.

d).- Cuando se estime que se trata de un caso urgente
y así lo ordene el Juez del conocimiento como por ejemplo: que
alguno de los contendientes fallezca durante la secuela del pro-
cedimiento o cuando uno de los Abogados Patronos renuncie al
cargo. (26)

(26)Hérrnandez Fuentes, ob. cit. "Practica Forense en materia de arrendamien-
to" p. 98

e).- Cuando se requiera a una persona para que cumpla un acto determinado, esto procede cuando dentro del procedimiento, las partes celebren convenio.

f).- La Sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla, y la resolución que decrete la ejecución.

3.2.2. Contestación de Demanda.

Una vez que la persona a quién se dirija la demanda, sea emplazada debidamente, contará con un término de 9 días.

Antes de dar contestación a la demanda, es importante analizar si el escrito de demanda contiene los requisitos de forma y fondo, asimismo, deberán leerse con detenimiento todos los hechos contenidos en la demanda, estudiando los documentos exhibidos por el actor, a efecto de determinar si se encuentran debidamente firmados por las personas interesadas, así como si el momento de notificarse y emplazarse al demandado, se cumplieron las formalidades esenciales del procedimiento con estricto apego a derecho, a fin de que la parte demandada no quede en estado de indefensión, por lo que en consecuencia, deberán analizarse además, los siguientes elementos:

a).- Fecha y contenido del auto admisorio,

b).- Atribuciones y facultades de la persona que haya efectuado la notificación y emplazamiento ordenado en el referi

do auto.

c).- Si las pretenciones del actor, se encuentran apedagadas a derecho.

d).- Si al momento de la notificación y emplazamiento ordenados por el Juez del conocimiento, se entregaron al demandado las copias de la demanda y de los documentos exhibidos por el actor, incluyendo las copias de cualquier escrito que haya sido presentado por áquel, antes de que se efectuara el emplazamiento.

Una vez analizado lo anterior, si existe alguna omisión se debe presentar un incidente de nulidad de actuaciones posteriores al auto admisorio de demanda, por violaciones al procedimiento, ya que si no se hace valer dicho incidente antes de presentar el escrito de contestación aludido, las violaciones existentes quedarán revalidadas de pleno derecho, atento a lo que dispone la ley.

Si no existiere ninguna omisión en cuanto a las formalidades esenciales de procedimiento, la demanda deberá contestarse refiriéndose a cada uno de los hechos expresados en la misma, afirmandólos o negandolos, pudiéndose ampliar con argumentos no expuestos, por el demandante, siempre y cuando tengan relación con las cuestiones asentadas en la demanda, por lo que no se admitiran hechos que no tengan que ver con la demanda.

Es importante tener en cuenta las posibles consecuencias de los argumentos que se expresan al contestar la demanda, pues ello puede derivar en una confesión expresa, sobre un determinado hecho.

Otro aspecto importante es que en los asuntos tramitados en vía de Controversia de Arrendamiento, si la demanda no se contestan los hechos se tendrán por negados, por tratarse, de cuestiones de orden público.

No obstante, se tendrán por admitidos o confesados -- los hechos que no sean contestados en forma clara, atento a lo dispuesto por el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles, ya que el caso de excepción que contempla este precepto, -- se refiere sólo a los caso en que la demanda no se conteste con evasivas o intencionalmente se dejen de contestar los hechos -- expuestos en la demanda no inicial, en forma parcial u oscura.

En un aspecto no menos importante y de trascendencia -- jurídica en todo escrito de contestación de demanda, es el que, corresponde a las excepciones y defensas que pueden oponerse -- respecto de las cuestiones planteadas en la demanda.

Las excepciones y defensas constituyen la base lógica jurídica de las cuestiones controvertidas, ya que mediante el

estudio y análisis de ellas, el juzgador determinará la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada, tanto en lo principal como en lo accesorio.

Las excepciones y defensas se definen como medios de defensa con que cuentan las partes contendientes en un juicio, - sin embargo, no son sinónimos, por tener origen y efectos diferentes.

Tanto las excepciones como las defensas, constituyen - la base lógica jurídica de las cuestiones controvertidas, ya que mediante el análisis de estas determinará si procede o no, siempre y cuando al parte interesada las presente en la contestación de demanda, el juzgado estará impedido para suplir la deficiencia de los escritos presentados por las partes. No obstante lo anterior, para que las excepciones y defensas procedan en un juicio, es necesario que se señalen en forma clara los argumentos - que sirvan de fundamentos para las mismas, a criterio de la parte que las oponga, aunque no se señale su nombre o este sea erróneo, ya que en todo caso corresponde al juzgador a aplicar el Derecho; lo anterior implica que el juzgador esta impedido para hacer valer excepciones y defensas que las partes no hayan invocado, lo que significa que el juzgador no podrá subsanar las deficiencias de las excepciones o defensas que pongan a su consideración las partes.

Diferencias entre las excepciones y defensas.

Las excepciones, se refieren al procedimiento en general, son los medios de defensa que establece expresamente el Código de Procedimientos Civiles, para combatir las acciones ejercitadas en Juicio, en tanto que las defensas, comprenden cuestiones de fondo, derivadas de preceptos legales contenidos en la Ley.

Ambas proceden en Juicio, aunque no se exprese su nombre, bastando con que se indique claramente en que consisten.

Las excepciones se dividen en 2 tipos: perentorias y dilatorias, sin distinguirlas en forma expresa, y ambas deben oponerse precisamente al momento de contestar la demanda o en su caso la reconvencción, en el caso de las excepciones supervenientes, que deben oponerse dentro del tercer día a aquel en que se tenga conocimiento de las mismas.

Debe tomarse en cuenta, que las excepciones y defensas proceden en juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se señalen en forma equivocada, siempre y cuando se señale con precisión, el hecho en que se base.

Todas las excepciones y defensas proceden en juicio, al contestar la demanda y se tramitarán sin suspender el procedimiento.

Como podemos darnos cuenta en este Juicio a diferencia del Juicio Especial de Desahucio que era de cognición limitada en materia de controversia de arrendamiento pueden oponerse todas las excepciones que se encuentran contempladas en el Código de Procedimientos Civiles.

Las excepciones y defensas se resolverán en la audiencia previa y de conciliación correspondiente, excepto la excepción dilatoria de incompetencia, en la que el juez del conocimiento, enviará copia certificada a la Sala del Tribunal Superior de Justicia del D.F. a la que este adscrito para que ésta resuelva lo conducente, continuando aquel con el procedimiento. Solamente la excepción de incompetencia se tramitará con suspensión del procedimiento y todas las demás excepciones y defensas se resolverán en la Audiencia antes mencionada.

3.2.3. Audiencia Previa y de Conciliación.

Esta audiencia, constituye una de las fases del procedimiento, su reciente creación, ha permitido que las partes contendientes resuelvan sus controversias en forma más rápida y -- con ello la impartición de la Justicia ha alcanzado los fines -- previstos por el artículo 17 Constitucional, que establece que aquella debe ser pronta y expedita, sin embargo, sus alcances jurídicos no comprenden la totalidad de los juicios, sino que

solamente procede, por ministerio de Ley, para las acciones que se tramiten en controversia de arrendamiento, esto a diferencia del Juicio Especial de Desahucio, cuya finalidad era simplemente obtener la desocupación del inmueble o el pago de las rentas adeudadas o en su caso, las reclamadas por el arrendador, juicio en el que sólo era admisible al excepción de pago, no siendo admisible la reconvencción ni la compensación por lo que en consecuencia, el juicio tramitado en esta vía, concluía en el momento en que el arrendatario cubriera los importes del arrendamiento adeudados o reclamados, y en tal virtud, se hace innecesaria la audiencia previa y de conciliación.

En todos los juicios que se tramiten en vía de Controversia de Arrendamiento, esta audiencia debe verificarse después de que la demanda o la reconvencción sean contestadas.

En caso de no lograrse un acuerdo entre las partes se procedera a la siguiente etapa que más adelante detallaremos.

Los fines que persigue esta audiencia son los siguientes:

- a).- Intentar la conciliación de las pretensiones y excepciones de las partes, como una forma de solucionar al controversia sin tener que agotar todo el proceso, evitando los gastos y costas, la tardanza y las situaciones de incertidumbre que aquel trae consigo;

b).- Examinar y resolver tanto las condiciones de la acción como las excepciones y presupuestos procesales, a fin de sanear el proceso de los defectos relativos a la válida constitución y desarrollo de la relación jurídica procesal;

c).- Fijar, en definitiva, tanto el objeto del proceso como el objeto de la prueba y

d).- Resolver sobre la admisión de pruebas que se hubiesen ofrecido en los escritos iniciales, ordenando las medidas, conducentes a su preparación.

La Ley no prevé expresamente las consecuencias de la incomparecencia de las partes en relación con la repetición o no de la audiencia. Sin embargo, dicha falta debe entenderse como una negativa a la conciliación, por lo que si han quedado examinadas y resueltas las excepciones procesales que hubiere aducido la parte demandada, carecería del sentido volver a citar a otra audiencia previa y de conciliación.

En caso de llegar a una conciliación el convenio al que las partes lleguen deberá sujetarse a la aprobación del Juez y en el evento de que este otorgue dicha aprobación, el convenio tendrá la autoridad y eficacia de una sentencia firme, por lo que si áquel es incumplido, la parte interesada podrá solicitar su ejecución.

3.2.4. Período Probatorio.

En vía de controversia de arrendamiento el período probatorio es de diez días para ambas partes. Este período consta de 3 fases que consisten en: Ofrecimiento de pruebas, admisión, preparación y desahogo de las mismas.

El período probatorio se iniciará a criterio del Juez a partir del día siguiente a aquel en que sea publicado en el Boletín Judicial, el auto mediante el cual se tenga por contestada la demanda.

Tomado en consideración que el actor debe probar los constitutivos de su acción y el demandado los argumentos correspondientes a sus excepciones y defensas, son admisibles todos los elementos de prueba que estén encaminados a producir convicción en el Juez, respecto de los hechos controvertidos o dudosos, siempre y cuando no estén prohibidos por la ley, ni sean contrarios a la moral o al derecho.

El Juez tiene facultades discrecionales para allegar se de todos aquellos elementos que a su criterio sirvan, para determinar la verdad respecto a los hechos controvertidos, es, decir, que de ofrecer sus propias probanzas o ampliar las apor-

tadas por las parte, sin que ello implique, dejar alguna de estas en estado de indefensión o violar en su perjuicio al principio de igualdad de las partes.

No obstante esa facultad discrecional, el juzgador está obligado a admitir todas las pruebas que las partes aporten - para acreditar sus pretensiones o sus defensas y excepciones, - siempre y cuando las probanzas ofrecidas se encuentren relacionadas con los hechos controvertidos, lo que implica que los hechos aceptados por las partes no necesitan probarse y pueden -- ser invocados por el Juez del conocimiento aunque las partes no los hayan mencionado.

Los medios de prueba se integran por todos los elementos probatorios encaminados a producir convicción en el Juez, -- respecto de los hechos y abstenciones invocados por las partes, contendientes en sus respectivos escritos.

Los medios de prueba sirven para que las partes contendientes acrediten durante la secuela del procedimiento, los argumentos de hecho expuestos en sus respectivos escritos de demanda, contestación o reconvencción, así como los que servirían de fundamento en sus respectivas excepciones y defensas.

Iniciaremos analizando la prueba confesional, prueba que es considerada como la reina de las probanzas, ya que

puede ser ofrecida fuera del periodo probatorio o de ofrecimiento de pruebas, siempre y cuando la parte interesada la ofrezca con la debida oportunidad, para que el Juez ordene la preparación de la misma dado que en el caso de ofrecerse unos momentos antes de que se inicie dicha audiencia, el juzgador desechará tal probanza, excepto cuando el oferente no solicite la comparencia personal de su contraparte, en cuyo caso, cualquier persona que esté expresamente autorizada para absolver posiciones, podrá contestar el pliego de posiciones que le formule la contraparte.

Otro aspecto que caracteriza a esta probanza, es que solamente puede ser desahogada por las partes contendientes o en su caso por medio de representante legal de alguna de las partes, cuando se trate de una persona moral o cuando la parte oferente omite señalar la forma en que deba ser desahogada esta probanza, ya que puede ser personal o en su caso, por medio de apoderado o representante legal, quien en su caso, responderá a las preguntas que se le formulen, bajo protesta de decir verdad.

Solamente puede ofrecerse una vez y se tramitará el día que se señale para la audiencia de desahogo de pruebas, excepto cuando no haya sido preparada por el personal del juzgado actuante, en cuyo caso, se señalará nueva fecha para tal efecto es decir, una vez que esta probanza sea ofrecida por alguna de las partes, el Juez ordenará que la persona que deba absolver -

posiciones, sea notificada en forma personal, por medio del Notificador, por lo que si el día señalado para tal efecto, no -- hubiese constancia de que la persona fué notificada debidamente se señalará nueva fecha y en caso de que la persona no asista -- se le tendrá por confesa de todas y cada una de las posiciones, que haya presentado la parte oferente previa su calificación de legales.

Al momento de ofrecerse esta prueba el oferente debe relacionarla con los hechos controvertidos que desee acreditar, o desvirtuar, indicando además, si el desahogo de la misma debe hacerse en forma personal o por conducto de persona autorizada, así como que la persona que deba declarar, lo haga bajo protesta de decir verdad a criterio del oferente, ya que en caso contrario, podrá desahogarla el apoderado o su representante legal de la parte contraria, siempre y cuando tenga acreditada tal personalidad en autos, pudiendo asimismo indicar que se aperciba a la parte contraria, con declararla confesa de las posiciones que previa su calificación de legales le sean articuladas, ya que en caso de no solicitarlo, el Juez no podrá decretar de oficio tal apercibimiento, pues, con ello estaría supliendo la deficiencia del escrito formulado por la parte interesada.

Cuando el oferente no solicite en su escrito de ofrecimiento de pruebas, que se declare confesa a su contraria, podrá hacerlo en mismo día en que se celebre la audiencia de de--

sahogo de pruebas, o en su caso, dentro de los 3 días siguientes a la fecha en que aquella se verifique.

Sin perjuicio de lo anterior, al momento de ofrecer esta probanza, el oferente puede solicitar que se aperciba a su contraria con declararla confesa de las posiciones que se le articulen, para el caso de que el día de la Audiencia de Desahogo de pruebas no comparezca sin causa justificada o se niegue a -- absolver posiciones o no las absuelva en forma afirmativa o negativa ya que en caso de no hacer el señalamiento expreso, podrá decretarse confesa a la parte contraria cuando se ubique en alguno de los supuestos que antes mencionamos por no haberse -- apercibido previamente en tal o cual sentido.

Igualmente, es optativo para el oferente exhibir el pliego de posiciones que deberá absolver la parte contraria, pudiendo presentarlo antes de que se inicie la audiencia de pruebas, es decir, esta probanza podrá ser admitida independientemente de que se exhiba o no el correspondiente pliego de posiciones.

El pliego de posiciones, es el conjunto de preguntas que la parte oferente desea que su contraparte conteste, pudiendo consistir en una o varias preguntas sin límite alguno, siempre que tengan relación directa con los hechos controvertidos. No obstante lo anterior, el oferente podrá redactarlas nuevamen

te, cuando de las respuestas o aclaraciones que el absolvente efectúe, se deduzca una nueva pregunta o repregunta.

Toda vez que solamente podrán absolver posiciones las personas que tengan la capacidad para ello, para el desahogo de esta probanza deberán seguirse las siguientes reglas:

a).- Se obligará al absolvente a comparecer en forma personal, cuando así lo haya solicitado el oferente aunque su contraparte tenga representante legal, salvo el caso de que se trate de una persona moral.

b).- Cuando el oferente o articulante no pida que el absolvente acuda en forma personal, podrán articularse las preguntas o posiciones al mandatario o representante legal del actor o del demandado, en su caso, siempre que cuente con poder especial para tal efecto.

c).- Cuando se trate de personas jurídicas o morales, podrán absolver posiciones sus representantes legales o apoderados que acrediten tal carácter.

d).- Se debe apercibir a la parte que deba absolver posiciones con declararla confesa de las que previa calificación de legales, para el caso en que sea citada personalmente, no comparezca en forma personal al local del juzgado actuante, el día y hora señalados para tal efecto, siempre y cuando el oferente haya solicitado tal apercibimiento.

Cuando el oferente exhiba en sobre cerrado el pliego de posiciones, el Juez ordenará que sea guardado en el seguro del juzgado, cuando se exhiba en sobre abierto, ordenará que sea anexo a sus autos aunque en este caso no se contempla en la ley. En ambos casos el oferente deberá firmar al calce del pliego de posiciones.

Para formular las posiciones el oferente debe ajustar se las siguientes reglas:

a).- Las preguntas, deben referirse a hechos propios del absolvente, es decir, a hechos que haya efectuado en forma personal.

b).- Las preguntas deben referirse a hechos controvertidos, sin poder referirse a otras cuestiones aún cuando tengan relación directa con el asunto de que se trate.

c).- Deben ser articuladas o redactadas en forma precisa, refiriéndose cada pregunta a un sólo hecho.

d).- Deben formularse en sentido positivo o afirmativo, no en forma negativa, por lo que no deben emplearse las palabras "no", "nunca", "jamás" y "nada", dado que no serán admitidas o calificadas de legales por el Juez del conocimiento.

e).- No deben formularse preguntas o posiciones inciertas, es decir, preguntas que tengan la intención de producir alguna confusión en la persona que declara.

Se llama articulante a la persona que formula o redacta las preguntas o posiciones al "absolvente" que es la persona que da contestación a dichas preguntas.

Cuando el pliego se exhiba en sobre cerrado el Secretario de Acuerdos lo abrirá el día y hora que tenga verificativo la audiencia de desahogo de pruebas, con o sin la asistencia del oferente y pedirá al absolvente que firme dicho pliego, acto seguido, el juzgador calificará las posiciones que haya formulado el articulante y ordenará al Secretario de Acuerdos se proceda al desahogo de la prueba, la persona que deba absolver posiciones no podrá estar acompañada ni asesorada por su Abogado Patrono ni por persona alguna. En caso de que el absolvente no hubiese asistido, lo declarará confeso de dichas posiciones, siempre y cuando la parte oferente hubiese solicitado tal cuestión, y el absolvente hubiese sido notificado en forma personal.

Durante el desahogo de la prueba confesional, la persona que deba absolver posiciones no podrá estar asistida como ya lo mencionamos, esto con la finalidad de evitar todo tipo de señales afirmativas o negativas, por lo que en todo caso el articulante o su abogado patrono, podrán solicitar al Secretario de acuerdos, que retire del local del juzgado, al Abogado Patrono o a su representante, durante el tiempo en que tenga que dar contestación a las posiciones.

Si el desahogo de esta probanza fué solicitado en forma personal y no por medio de apoderado o representante legal - al momento de que alguna de las partes absuelva posiciones, solamente podrán estar presentes las siguientes personas:

- a).- El articulante.
- b).- El absolvente.
- c).- El Abogado del articulante.
- d).- La mecanógrafa o mecanógrafo.
- e).- El Secretario de acuerdos del juzgado.

La persona que deba absolver posiciones, se sujetará a las siguientes reglas:

a).- Será citada en forma personal, por conducto del C. Actuario adscrito al juzgado, por lo menos 24 horas de anticipación.

b).- Se le apercibirá de ser declarada confesa de las posiciones que sean calificadas de legales.

c).- Se le declarará confesa, cuando habiendo sido citada en forma personal, no comparezca sin causa justificada; -- cuando se niegue a declarar; cuando al declarar no responda en forma afirmativa o negativa, sino con evasivas; cuando haya sido apercibida y así conste en autos, ya que en caso contrario, - el Juez del conocimiento subsanará la omisión y señalará nueva fecha para el desahogo de esta probanza.

Audiencia de Desahogo de la Prueba Confesional.

Una vez identificados los presentes, el Secretario de Acuerdos declarará abierta la audiencia, por lo que se iniciará por el desahogo de la prueba confesional a cargo de la actora y después de la parte demandada, y todo lo actuado se acentará en el acta correspondiente, la que una vez firmada por las partes, será agregada a sus autos, a los que se anexarán además, los -- respectivos pliegos de posiciones firmados por las partes.

Documentos Privados.

Tienen ese carácter, los documentos expedidos por autoridades administrativas y judiciales en ejercicio de sus funciones, siempre y cuando aparezca en el texto mismo del documento, la mención de ser certificadas, así como el sello y firma de los respectivos funcionarios, ya que sin dichos requisitos, tales documentos serán considerados como privados.

En este sentido, el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles, señala en forma expresa a que tipo de documentos puede considerarseles como públicos.

Cuando se trate de copias certificadas expedidas por la autoridad judicial, además de los requisitos mencionados, deberán ser foliadas y selladas todas y cada una de las hojas de

que consten, indicando, además, el número del expediente y la fecha en que el Juez del conocimiento haya ordenado la expedición de tales certificaciones, dado que en caso contrario, no adquirirán el carácter de documentos públicos por no haber sido expedidas por funcionarios en ejercicio de sus funciones.

Debe recordarse que cuando el Juez expida copias certificadas firmando con testigos de asistencia tales certificaciones carecen de validez dado que los testigos de asistencia no tienen fé pública y por lo tanto aún cuando en el texto conste que son certificadas y coinciden en todas y cada una de sus partes con los documentos originales, tales constancias serán consideradas como documentos privados, sin ningún valor probatorio.

Los documentos que presenten las partes y que no reúnan los requisitos de procedibilidad, podrán ser objetados por la parte contraria, con la finalidad de que en la sentencia definitiva que se pronuncie, no se les de valor probatorio pleno a tales constancias, por no encontrarse debidamente legitimadas.

Al objetar un documento, deberán indicarse en forma clara y precisa las razones por las cuales se objeta, ya que si se objeta insuficientemente, tales documentos harán prueba plena.

Asimismo debe tenerse en cuenta que el momento procesal oportuno para objetar los documentos exhibidos por la parte contraria, es dentro de 3 días siguientes a aquel en que se haya abierto el periodo probatorio o de ofrecimiento de pruebas, por lo que cualquier objeción anterior no surtirá efecto legal alguno, y los documentos ofrecidos como prueba por alguna de las partes, podrán objetarse dentro del tercer día a aquel en que se haya publicado en el Boletín Judicial el auto admisorio de pruebas respectivo.

Debe tomarse en cuenta también que todos los documentos, sea cual fuere su naturaleza, en las que se funde su acción, deban ser exhibidos o enunciadados por las partes en sus respectivos escritos de demanda, contestación o reconvenición, respectivamente o en su caso, dentro del periodo probatorio o de ofrecimiento de pruebas, excepto que las partes no tengan en su poder dicho documento, en cuyo caso, deberán indicar el lugar en que se encuentren o en su caso, cuando manifiesten bajo protesta de decir verdad, no haber tenido conocimiento de ellos con anterioridad a la presentación de la demanda, o de la contestación.

Por otra parte, cuando la probanza o documento se encuentre en una entidad diferente al Distrito Federal, podrá solicitarse al Juez que remita la mayor brevedad el documento que se haya ofrecido como prueba.

Documentos Privados.

De acuerdo con el artículo 334 del Código de procedimientos Civiles, los documentos privados son los siguientes: pagáres, libros de cuentas, cartas y demás escritos que sean firmados o formados por las parte y que no esten autorizados por el notario o por el funcionario competente. También pueden incluirse las notas taquigráficas, fotografías, fotostáticas y -- los demás elementos de convicción aportados por la Ciencia. --- siempre y cuando no esten prohibidos por la moral o por el derecho.

Todos los documentos privados, sea cual fuere su naturaleza deban ofreser en original, dado que las fotocopias o - las copias al carbón carecen de valor probatorio.

Cuando alguna de las partes contendientes exhiba como prueba algún documentos, sea privado o público, la parte contraria podrá objetarlo dentro de los 3 días siguientes a aquel en que se haya abierto el periodo probatorio, si se trata de los documentos exhibidos con posterioridad, podrán objetarse dentro de los 3 días siguientes a aquel en el que el juzgador admita - como prueba dichos documentos.

Al objetar un documento, la parte interesada deberá - expresar claramente los motivos que considera pertinentes para - desvirtuar el contenido y alcance de los mismos, no bastando --

con indicar simplemente que los objeta, ya que en los términos del artículo 335 del código procedimental, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubiesen sido reconocidos expresamente.

Dictámenes Periciales.

Para la procedencia de este medio de prueba, es necesario que en el escrito de ofrecimiento de pruebas correspondientes, se señalen los siguientes datos:

- a).- La materia del dictamen.
- b).- El cuestionario correspondiente.
- c).- El nombre del perito.

La materia se refiere a la clase o tipo de dictamen que en concreto deberá efectuarse, pudiendo ser grafoscópico, caligráfico, contable, de valuación entre otros.

El cuestionario, será integrado por los aspectos que pretenden demostrarse o cuantificarse en forma real y precisa, es decir, deberán señalarse los puntos o aspectos sobre los que deberá versar esta probanza o sea las cuestiones a las que el perito deberá referirse en forma concreta; aspectos que no podrán ser ampliados ni por el perito ni por las partes contendientes.

El nombre del perito que la parte interesado designe, es importante para que el Juez del conocimiento, al admitir la probanza, ordene la comparecencia del perito, para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido, así como para la emisión del dictamen respectivo.

Este tipo de probanzas, generalmente son ofrecidas por el arrendatario, cuando al contestar la demanda desconoce la firma que aparece en el contrato de arrendamiento o cuando pretenda obtener una reducción en el pago mensual del importe fijado en el contrato, por concepto de arrendamiento, tomando como base la disminución del uso del inmueble o porque el arrendador no haya efectuado oportunamente las reparaciones indispensables para la adecuada conservación y uso del inmueble, sin embargo no se aplica en cuanto al pago de las rentas.

Personalidad de los Peritos.

Los peritos designados por las partes como por el Juez del conocimiento, deben tener título en la Ciencia, arte o industria a la que pertenezca la pericial ofrecida, sin embargo, cuando en el lugar en donde se necesiten sus servicios no hay peritos, podrán ser designadas las personas que tengan conocimiento en la materia, aún cuando no tengan título.

Casos en que la parte demandada está obligada a nombrar perito.

Sólo cuando reconvenga de la parte actora el pago de una determinada cantidad que deba ser cuantificada a juicio de peritos, aún cuando conserve las facturas de gastos correspondientes o cuando reclame la reducción en el pago de los importes del arrendamiento pactados en el contrato, ya que de otra forma, la prueba pericial carecería de materia.

Casos en que la parte actora está obligada a nombrar perito.

Unicamente cuando la parte demandada haya ofrecido como prueba, algún dictamen pericial y el Juez del conocimiento lo haya admitido, por lo que en consecuencia, en el auto admisorio de pruebas prevendrá al oferente, para que presente a su perito; y dará vista a la parte contraria, para que dentro del término de 3 días, nombre a su respectivo perito.

Casos en que el Juez puede designar peritos a las partes.

a).- Cuando alguno de los litigantes omita nombrar a su perito dentro del término concedido.

b).- Cuando el perito que haya sido nombrado por las partes, no se presente a aceptar el cargo dentro de las 48 horas siguientes a la publicación correspondiente.

c).- Cuando el perito nombrado por alguna de las partes no exhiba su dictamen en la audiencia de desahogo de pruebas.

d).- Cuando el perito nombrado por las parte haya -- aceptado el cargo y después haya renunciado al mismo.

La designación que efectué el Juez respecto de los - peritos, no es definitiva, sino que cualquiera de las partes - puede solicitar sea revocado, cuando por alguna causa fundada, estime que no es la persona nombrada la idónea para realizar - el dictámen correspondiente por tener parentesco por consangui- nidad hasta el cuarto grado con alguna de las partes o por tener interés directo o indirecto en al litis planteada o en su caso, ser socio, inquilino, arrendador o amigo de alguna de -- las partes contendientes.

Tramitación Procesal de la recusación de los peritos designados por el Juez.

Cuando alguna de la partes a quién el Juez le haya de- signado a un perito considere que este no es la persona idónea, deberá proceder en la siguiente forma: Dentro de las 48 horas - siguientes a la publicación del auto pronunciado por el Juez, - mediante el cual haga del conocimiento de las partes, la desig- nación del perito, el Abogado Patrono de la parte que se consi- dere afectada deberá presentar, el escrito mediante el cual ex- ponga las razones para que el perito que el hubiere sido desig- nado, sea revocado, pudiendo ofrecer en el mismo escrito, las--

pruebas que estime pertinentes.

El escrito mediante el cual se solicite al recusación del perito designado por el Juez, será tramitado en vía incidental.

Cuando la recusación promovida en contra del perito _ designado por el Juez se decrete improcedente o sea desechada, el Juez impondrá al recusante, una multa hasta por la cantidad equivalente al importe de 1 a 15 días de salario mínimo vigente en el D.F., y asimismo, en caso de decretarse procedente, el -- Juzgador designará a un nuevo perito, a quien hará de su conocimiento la designación del cargo conferido.

Vencido el período probatorio o de ofrecimiento de - pruebas el Juez pronunciará un auto admisorio de pruebas en el que se señalarán las probanzas que admite de cada una de las - partes, y si dentro de las pruebas se encuentra una pericial, a la parte que la ofreció se le concederán 48 horas para que presente a su perito, asimismo se le concederán 3 días a la parte contraria para que nombre perito en la materia que haya indicado su contraparte, y a ambas partes las aperciba con designarles a un perito en caso de no dar el debido cumplimiento a lo ordenado en el auto admisorio de pruebas.

Si los dictámenes emitidos por los peritos nombrados o designados por las partes fuesen contradictorios, el Juez -- nombrará a un perito tercero en discordia, cuya designación -- procederá únicamente cuando las partes hayan ofrecido el exá-- men de peritos, para el caso de que los respectivos dictámenes fueren contradictorio, ya que en caso de no haber ofrecido esa probanza en forma precautoria, el juzgador no estará obligado a nombrar al perito tercero en discordia.

Reconocimiento o Inspección Judicial.

El Código de Procedimientos Civiles no hace diferenciación entre estas probanzas, sin embargo es de hacerse notar que no son sinónimos, y por lo tanto, su tramitación procesal es diferente en ambos casos.

Tratándose del reconocimiento, es una probanza que-- pueden ofrecer las partes, respecto de algún documento que al-- na de las partes ofrezca como prueba, y ese reconocimiento de-- ba hacerse necesariamente ante la presencia judicial, se refie-- re a la práctica judicial de un mandato del Juez, y ello puede ocurrir, cuando el demandado oponga las excepciones de conexi-- dad y litispendencia al contestar la demanda, en cuyo caso, el Juzgado que el demandado haya indicado, respecto de las excep-- ciones mencionadas, en cuyo caso, el Secretario de Acuerdos le-- vantará un acta en al que haga constar la existencia o inexis-- tencia del juicio de que se trate; elementos que el juzgador -

valorará en la Sentencia Interlocutoria que pronuncie, respecto de dichas excepciones.

Prueba Testimonial.

Esta probanza puede ser desahogada por personas extrañas al juicio de que se trate, siempre y cuando su testimonio - sea relacionado con los hechos controvertidos, aunque estos le consten al testigo, por el dicho de otras personas.

Las personas que tengan conocimiento de algún hecho - que las partes contendientes deben acreditar durante la secuela del procedimiento están obligadas a declarar, por lo que en consecuencia, cuando alguna de las partes ofrezca el testimonio de una persona determinada, esta tiene la obligación de asistir al juzgado para manifestar ante la presencia judicial lo que sepa o le conste, independientemente de que no conozca a la persona - cuyo testimonio haya ofrecido.

La prueba testimonial debe ofrecerse dentro del período probatorio y la parte que la ofrezca deberá estar presente el día que el Juez del conocimiento señale para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de pruebas, y asimismo está obligada a presentar a sus testigos ante el local del Juzgado, - excepto cuando haya manifestado bajo protesta de decir verdad, - estar imposibilitada para presentar a sus respectivos testigos, en cuyo caso no estará obligada a presentar, sino que aquellos -

serán citados por conducto del juzgado, en caso de no manifestar en la forma indicada, la imposibilidad que tenga para no presentar a los testigos ofrecidos, tal probanza no será desechada, -- aún cuando no se cumpla con los requisitos señalados por la Ley.

Cuando la parte interesada, manifestare estar imposibilitada para presentar a los testigos propuestos, deberá señalar en forma clara, además, el domicilio de estos, para que por conducto del juzgado sean citados para comparecer al juzgado apercibiéndolos de multarlos en caso de inasistencia sin justa causa, -- también se impondrá multa al oferente por no señalar el domicilio exacto de los testigos.

Debe recordarse que solamente deben exhibirse los interrogatorios de los testigos que se ofrezcan como prueba, cuando estos radiquen fuera del D.F., por así ordenarlo el artículo 372 del multicitado ordenamiento. Asimismo, un aspecto importante que debe tenerse en cuenta, es el hecho de que en la audiencia, -- el secretario de acuerdos pide una identificación a los testigos propuestos por las partes, y en caso de que no la lleven en ese momento, se requerirá al testigo para que en el término de 3 --- días, exhiba la identificación, apercibido que de no hacerlo se desechará dicha probanza, cuestión con la que estamos en desacuerdo, dado que el artículo 176 del Código de Procedimientos Civiles en materia federal, de aplicación supletoria, establece los

requisitos de deberán reunirse antes del desahogo de esta probanza, sin que entre dichos requisitos se encuentre lo referente a la identificación del testigo, por lo que para que esta probanza sea válida, será necesario que la parte oferente, bajo estricta-reponsabilidad, manifieste al juzgador que conoce al testigo - previamente ofrecido, para que se proceda a tomarle la declaración respectiva, por lo que si el testigo no lleva su identificación respectiva, ello no será obstáculo para que el Juez deje de recibir dicha probanza.

Es importante tener en cuenta que la parte oferente será quien interrogue a sus testigos, sin embargo, la parte contraria podrá repreguntarlos en forma limitada, es decir, sólo podrá interrogarlos respecto de las preguntas que le haya hecho la contraria, no pudiendo comprender cuestiones diferentes.

Fotografías, notas taquigráficas y demás elementos aportados por la Ciencia.

Estos elementos deben acompañarse con los aparatos y demás instrumentos que sirvieron para su producción; cuando se exhiban notas taquigráficas, deberá acompañarse la traducción respectiva, así como el sistema taquigráfico que se empleó.

Dentro de estas probanzas, pueden incluirse registros-dactiloscópicos, fonográficos, cintas cinematográficas, discos de reproducción, entre otros.

De estos elementos de prueba, los que generalmente causan mayor convicción en el juzgador, son las fotografías provenientes de aparatos o cámaras fotográficas que en el mismo acto imprimen las imágenes de que se trate, sin que quede el negativo de las mismas, el cual, puede ser alterado por un experto en esa materia.

No obstante lo anterior, estos elementos deben reforzarse con otras probanzas, como la confesional de la parte contraria y con uno o varios testimonios, ya que en caso contrario, solamente constituirán indicios, y éstos por sí solos, no hacen prueba plena, por lo que son insuficientes para fundar en ellos una certeza absoluta respecto de un determinado hecho invocado por alguna de las partes en sus escritos de demanda, contestación o reconvencción, respectivamente.

Presunciones.

Esta probanza no puede confundirse con los indicios derivados de algún hecho invocado por alguna de las partes contendientes, sino que se trata de conclusiones integradas por diversos indicios relacionados entre sí; en consecuencia, para establecer una presunción se necesitan dos hechos: uno de ellos debe estar plenamente acreditado en autos, por deducirse de la Ley, y el otro se obtendrá por virtud del raciocinio del juzgador, --

quien partirá de un hecho cierto y determinado, para llegar a un desconocido, en relación con la litis planteada, es decir de acuerdo al juzgador. En tales condiciones, las presunciones tienen su origen en dos causas: legales y humanas.

Las presunciones legales, son la que se deducen de la Ley, y las humanas, son las que tienen su origen en las apreciaciones hechas por el Juez.

En consecuencia, existirá una presunción legal cuando la Ley establezca en forma expresa, y será humana, cuando de un hechos debidamente probado, se deduzca una consecuencia establecida por la Ley en forma directa.

Como ejemplo, puede citarse el caso de que un inmueble sea dado en arrendamiento, y en el contrato respectivo, se omita señalar alguno de los siguientes requisitos: forma de pago, el término o duración del contrato; el destino del inmueble el lugar de pago de las rentas por mencionar algunos.

3.2.5. Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia

Una vez que sean admitidas y preparadas las pruebas, se procederá al desahogo de las mismas, lo cual se llevará a ca

bo en la audiencia de pruebas y alegatos independientemente de que los tribunales pueden decretar en todo tiempo, sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados. En la práctica de estas diligencias, el Juez obrará como estime procedente para obtener el mejor resultado de ellas, sin lesionar el derecho de las partes, oyéndolas y procurando en todo su igualdad.

El artículo 279 faculta al juzgador para ordenar de oficio la práctica de los medios de prueba que estime conducentes para el conocimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos. Es claro que esta amplia facultad rebasa el contenido de las tradicionales "diligencias de mejor proveer", que eran las medidas probatorias que el Juez podía decretar, también de oficio para mejorar su conocimiento sobre los hechos controvertidos pero sólo una vez que hubiese concluido la práctica de las pruebas propuestas por las partes y que estas hubiesen formulado sus alegatos. Las diligencias para mejor proveer se decretaban después de la citación para sentencia y antes de que el juzgador emitiese su pronunciamiento de fondo. (27)

(27) Mar, Nereo: "Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal 2a edición, México 1993, p. 520

La clara redacción del artículo 279 permite afirmar - que la facultad del juzgador para ordenar de oficio la práctica de las pruebas, puede ser ejercitada "en todo tiempo" es decir desde la iniciación de la fase probatoria hasta antes del pronunciamiento de la Sentencia. Asimismo tal facultad no tiene por que reducirse sólo a ordenar la ampliación de pruebas ya propuestas y practicadas por las partes, sino que también comprende la ordenación de la práctica de pruebas no ofrecidas por las partes, con tal de que conciernan a los hechos debatidos y de que en la ejecución de tales pruebas se respeten los derechos procesales de las partes.

La audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de pruebas.

Una vez concluida la audiencia de desahogo de pruebas el Juez del conocimiento concederá a las partes el derecho de alegar o concluir lo que a su derecho convenga sobre las cuestiones controvertidas. Los alegatos consisten en las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizada la fase expositiva y probatoria, con el fin de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados conforme a derecho.

A pesar de su escasa utilización en la práctica procesal mexicana, los alegatos pueden resultar de gran utilidad para proporcionar al juzgador una versión breve y concisa del litigio y suministrarle razones jurídicas que apoyen las pretensiones o las excepciones que la parte alegue.

Una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal para hacerlo, se da por terminada la actividad de las partes en el juicio y le comunica el Juez que se procederá a dictar Sentencia.

La Sentencia es el acto final de un proceso normal -- que se desarrolla en todos sus pasos; va proyectando, va destinando ese proceso a terminar precisamente en una Sentencia.

La Sentencia deberá dictarse de una manera breve y -- concisa, resulta que este acto final mediante el cual se aplica la Ley general a un caso concreto controvertido para dirimirlo o solucionarlo, lo cual puede ser que se condene al arrendatario al pago de la mismas o se condene a la desocupación por falta de pago puntual si se solicita la rescisión del contrato.

Por lo que toca a los requisitos formales de la Sentencia en cuanto a la forma de redacción de la misma, deben ser redactadas con la indicación del lugar, fecha y Juez o Tribunal

que la dicte; los nombres de las parte contendientes y el carácter con que litigan y el objeto del pleito; llevar las fechas - en cantidades escritas con letra, no contener raspaduras ni enmiendas, por lo que en caso de error, deberá ponerse sobre las frases una línea delgada que permita su lectura y salvarse el error al final con toda precisión, estar autorizada con la firma del Juez, independientemente de las reglas que contenga en cuanto a su estructura debe contener cuatro grandes secciones o partes que son: Preámbulo, los resultandos, los considerandos los puntos resolutiveos. El preámbulo debe contener el señalamiento de lugar y fecha, del tribunal del que emana la Sentencia los nombres de las partes y el nombre de Controversia de Arrendamiento. Los resultandos son consideraciones de tipo histórico descriptivo en los que se relatan los antecedentes de todo el procedimiento, con referencia a la posición de cada uno de los contendientes, sus afirmaciones, los argumentos que se han esgrimido, así como la serie de pruebas que cada uno aportó sin que se haga valoración al respecto. Los considerandos son la parte medular de la sentencia. Aquí, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a las opiniones del Tribunal, como resultado de la confrontación entre las pretensiones de uno y otro, también sobre la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la controversia. Finalmente los puntos resolutiveos son la parte final de la Sentencia en donde se pre-

cisa en forma concreta si el sentido de la resolución es favorable al arrendador o al arrendatario que de acuerdo con la práctica si el arrendador demuestra que el inquilino no ha pagado en la forma y tiempo convenidos, se ve favorecido en la mayoría de los casos ya que contra esto el arrendatario no tiene nada que alegar; si existe condena y a cuanto asciende la cantidad adeudada por el arrendatario; además se puede precisar el plazo que tiene el inquilino para desocupar el inmueble en caso de haberse condenado a esto.

Por lo que se refiere a los requisitos sustanciales, - de acuerdo a los juristas De Pina y Larranaga, han sostenido -- que los requisitos sustanciales de la sentencia son los siguientes: congruencia, motivación y exhaustividad.(28)

La congruencia consiste en una correspondencia o relación lógica entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el Juzgador.

La motivación de la Sentencia consiste en la obligación del tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución.

La exhaustividad es en consecuencia necesaria de los

(28) Castillo Larranaga y de Pina, "Instituciones de Derecho Procesal Civil" 1a. Edición, México 1979. p. 85

dos principios anteriores. En efecto, una sentencia es exhaustiva en la medida en que haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna.

Todo lo relativo a los requisitos sustanciales de las sentencias tiene una muy especial importancia porque esta vinculada con los temas de impugnación. En efecto, la impugnación de las sentencias, independientemente de los defectos formales, externos o de estructura que estas pueden presentar, por lo general, se enfoca a defectos sustanciales, o sea, a las circunstancias de que la sentencia presente fallas en sus requisitos, ya mencionados.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Código de Procedimientos Civiles de 1872, fué el primer ordenamiento jurídico que reguló el Juicio Especial de Desahucio.

SEGUNDA.- Según el Juicio Especial de Desahucio la finalidad era obtener la desocupación del inmueble arrendado por parte del inquilino sea voluntariamente o lanzandolo a su costa, cuando este no acreditara hasta antes de que causara ejecutoria la Sentencia que decreto el desahucio, estar al corriente del pago de las rentas.

TERCERA.- No obstante lo anterior cuando se declaraban procedentes las excepciones, y en su caso, la reconvencción, podría condenarse al arrendador al pago de alguna de las prestaciones que se precisarían en la reconvencción.

CUARTA.- En ningún caso se condenaba a las partes al pago de una cantidad líquida por no tratarse de un Juicio de Pago pesos.

QUINTA.- Cuando una demanda de Desahucio incluía además de la desocupación, solicitaba el pago de las rentas adeudadas, daños y perjuicios; pena convencional o cualquier otra prestación derivada del arrendamiento, el Juez no podía sentenciar al respecto, sino dejar a salvo sus derechos del actor para que los hiciera valer en el juicio que correspondía.

SEXTA.- Las disposiciones del Juicio de Desahucio atentan a los intereses de los arrendadores; y por otro lado en contra de los intereses de los arrendatarios por lo que fué derogado dicho procedimiento.

SEPTIMA.- No Obstante lo anterior no podía quedar a la deriva la regulación de lo que fué este procedimiento por lo cual se dispuso que se regulara en la vía de controversia de arrendamiento.

OCTAVA.- La nueva regulación del Juicio Especial de Desahucio trajo consigo ciertas ventajas a los inquilinos, dejando, un poco al margen los intereses del arrendador.

NOVENA.- Tanto el Juicio Especial de Desahucio como la nueva forma en que se tramita, presentan un sin número de errores y omisiones por lo que respecta a la regulación jurídica que hacían del Juicio Especial de Desahucio.

DECIMA.- Estos cambios en el procedimiento han traído-- consigo que los arrendadores se desalienten a seguir invirtiendo, en algo que no les ofrece ninguna garantía, más bien una serie de problemas y pérdidas económicas.

DECIMA PRIMERA.- Todo esto hace necesario una unificación entre ambas figuras jurídicas para lograr un mayor equilibrio entre los intereses de ambas parte y así combatir un serio-- problema de vivienda en nuestro país.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo: "Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A., 2a edición, México 1977.
- 2.- ARELLANO GARCIA, Carlos: "Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa S.A. México 1981.
- 3.- ARELLANO GARCIA, Carlos: "Procedimientos Civiles Especiales" Editorial Porrúa, México 1987.
- 4.- BRISEÑO SIERRA, Humberto: "Derecho Procesal", Cardenas Editor, México 1970.
- 5.- CASTILLO LARRAÑAGA Y DE PINA: "Instituciones de Derecho Procesal Civil" 1a edición, México 1979.
- 6.- COJTURE, Eduardo J.: "Fundamentos de Derecho Procesal Civil" 1a edición, Editorial Nacional, Buenos Aires 1984.
- 7.- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo: "Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, México 1972.
- 8.- GOMEZ LARA, Cipriano: "Derecho Procesal Civil", Editorial Trillas, México 1984.
- 9.- HERNANDEZ FUENTES, Raúl: "Práctica Forense en Materia de Arrendamiento", Cardenas editor y distribuidor, México --- 1992.
- 10.- MAR, Nereo: "Guía del Procedimiento Civil Para el Distrito Federal, 2a Edición, Editorial Porrúa, México 1993.

- 11.- NICETO ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO: "Instituciones de Derecho Procesal" Instituto de Investigaciones Jurídicas México --- 1987.
- 12.- OVALLE FAVELA, José: "Derecho Procesal Civil", Editorial Har la, México 1985.
- 13.- PALLARES, Eduardo: "Derecho Procesal Civil", 8a Edición, Editorial Porrúa, México 1972.
- 14.- PEREZ PALMA, Rafael: "Guía de Derecho Procesal" Cardenas Editor y distribuidor, México 1986.
- 15.- RAZARTE CERDAN, Wilebaldo: "Los Recursos en el Procedimiento Civil Mexicano", 1a Edición, Librería Carrillo Hnos. Editores, Guadalajara Jalisco 1970.
- 16.- VALENZUELA, Arturo: "Fundamento, de la Relación Procesal" - Librería Carrillo Hnos. Editores, Guadalajara Jalisco 1983.
- 17.- VICENTE Y CARAVANTES, Jose de: "Tratado Histórico Crítico filosófico de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil, Madrid, 1858.
- 18.- ZAYAS, Pablo: "Tratado Elemental de Procedimientos en el ramo Civil" Tomo II, Hermanos Editores, México 1987.

LEGISLACIONES

- 1.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, del Distrito Federal de 1872.
- 2.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, del Distrito Federal de 1880.

- 3.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, del Distrito Federal y de el territorio de la Baja California de 1884.
- 4.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, del Distrito Federal de 1931.
- 5.- CODIGO CIVIL, del Distrito Federal.