



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ACATLAN**

REFORMA AL LIBRO SEGUNDO, TITULO SEXTO,
CAPITULO V DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO EN VIGOR,
REFERENTE AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
BERNARDO SALGADO URIOSTEGUI**

ASESOR:

LICENCIADO GERARDO GOYENECHEA GODINEZ

DICIEMBRE 2008



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.

AGRADECIMIENTOS

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO
CUYOS VALORES INSTITUCIONALES ME HAN
HECHO UN GRAN PROFESIONISTA QUE EN TODO
MOMENTO SENTIRÁ ORGULLO DE HABER SIDO FORMADO
EN LA MEJOR UNIVERSIDAD DEL MUNDO, Y HA LA CUAL
DEFENDERÉ CON MUCHA PASIÓN EN CUALQUIER ÁMBITO
QUE ME CORRESPONDA PUES PERTENECER A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO ES UN
HONOR Y UNA FORMA DE VIDA.

A LA FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES “ACATLAN”
INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE LA CUAL SIEMPRE TENDRÉ LOS
MAS SINCEROS AGRADECIMIENTOS Y LOS MAS BONITOS
RECUERDOS DE MI VIDA, PUES EN ELLA FORJE MI CARÁCTER
Y MI CRITERIO COMO ABOGADO, HERRAMIENTA INVALUABLE
QUE SABRÉ APROVECHAR PARA ENALTECER A MI FACULTAD
EN TODO MOMENTO.

A MI ASESOR DE TESIS
LICENCIADO GERARDO GOYENECHEA GODINEZ,
CUYA TENACIDAD, CAPACIDAD, Y PROFESIONALISMO
FUERON LA BASE Y FUENTE DE INSPIRACIÓN PARA LA
ELABORACIÓN DEL PRESENTE TRABAJO DE TESIS QUE
ADEMÁS DIRIGIÓ DE MANERA ACERTADA, CON MUCHO
RESPECTO Y ADMIRACIÓN “GRACIAS”.

A MIS SINODALES LICENCIADO JOSÉ JORGE SERVIN BECERRA
LICENCIADO JOSÉ MARTÍNEZ OCHOA,
LICENCIADO ANICETO DEL CORAZÓN DE JESÚS BAUTISTA
CARTE Y LICENCIADO ALEJANDRO GARCIA ROMÁN
QUIENES A TRAVÉS DE SU VOTO APROBATORIO BRINDARON
SU CONFIANZA AL PRESENTE TRABAJO DE TESIS.

GRACIAS A DIOS,
QUIEN ME HA BRINDADO SU COMPAÑÍA CUANDO ESTUVE MAS
SOLO Y CUANDO MAS LO NECESITE, GRACIAS POR
PERMITIRME LLEGAR HASTA DONDE HE QUERIDO PUES NO
OBSTANTE DE LOS OBSTÁCULOS SIEMPRE HAS TENIDO UNA
LUZ AL FINAL DEL CAMINO PARA MI, GRACIAS POR
BRINDARME LA CAPACIDAD Y LA IMAGINACIÓN Y OJALA
NUNCA DECEPCIONE NI HAGA DAÑO A NADIE.

A MIS PADRES
A QUIENES DEBO LA VIDA Y TODO LO QUE TENGO DE ELLA,
PUES SOY REFLEJO DE SU VIDA Y PRETENDO SEGUIR SIENDO
SU ORGULLO, QUIENES HAN SIDO FUENTE DE INSPIRACIÓN Y
RESPECTO Y UN EJEMPLO A SEGUIR, A QUIENES OFREZCO Y
DEDICO ESTE TRABAJO, PUES AGRADEZCO QUE ME HAYAN
DADO LO MAS IMPORTANTE QUE APRENDER, SABER
DISTINGUIR LO BUENO Y LO MALO DE LA VIDA.

A MI ESPOSA
ANA LILIA GONZÁLEZ MARTÍNEZ
QUIEN HA SIDO MAS QUE UNA PAREJA EN MI VIDA PUES ME
HA LEVANTADO DE LAS PEORES SITUACIONES
ENSEÑÁNDOME MUCHO DE MI MISMO QUE NO CONOCÍA Y A
QUIEN DEBO MUCHO MAS DE LO QUE PODRÉ PAGARLE
ALGÚN DÍA CON MUCHO CARIÑO Y AMOR “GRACIAS”.

A MIS HERMANAS
ADELINA, SILVIA, MARGARITA, MARIA ELENA, AIDA Y MARIA
DEL CARMEN, DE QUIENES APRENDÍ TODOS LOS VALORES
FAMILIARES, QUIENES ME TRANSMITIERON EDUCACIÓN,
RESPECTO, CARIÑO Y QUIENES PARTICIPARON EN MI
FORMACIÓN, ETERNAMENTE AGRADECIDO.

AL LICENCIADO MARTÍN FELIPE SÁNCHEZ LEMUS,
QUIEN ME BRINDO SU APOYO DE MANERA INCONDICIONAL
CUANDO MAS LO NECESITE Y QUIEN CONTRIBUYO DE
MANERA ACTIVA EN LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE
TRABAJO DE TESIS, PERSONA QUE TIENE UNA GRAN VIRTUD,
QUE ES CONFIAR EN LAS PERSONAS Y BRINDARLES UNA
OPORTUNIDAD.

A MIS AMIGOS PRISCILIANO BERMÚDEZ MEJIA,
ENRIQUE GONZÁLEZ MARTÍNEZ,
EDGAR OCTAVIO RAMOS CERVANTES,
MARCO RENE SANTA RITA MEDINA,
CON QUIENES COMPARTÍ MIS ALEGRÍAS Y TRISTEZAS
PERSONAS QUE CONSIDERO MIS AMIGOS PUES
CONLLEVAMOS TRES GRANDES VIRTUDES GRANDEZA,
NOBLEZA Y HUMILDAD.

A TODAS AQUELLAS PERSONAS
POR LAS CUALES ME HE INSPIRADO TODA MI VIDA PUES ME
ENCUENTRO EN DEUDA CON TODAS ELLAS Y ESTA ES UNA
FORMA DE PAGAR UN POCO, LO MUCHO QUE HAN HECHO
POR MI.

ÍNDICE GENERAL

PAGINA

INTRODUCCIÓN. -----	01
---------------------	----

CAPITULO I LOS JUICIOS ESPECIALES

1.1 CONCEPTO DE JUICIO. -----	04
1.2 NATURALEZA JURÍDICA DE LOS JUICIOS ESPECIALES. -----	09
1.3 JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. -----	12

CAPITULO II ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

2.1 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO ROMANO. -----	16
2.2 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO ESPAÑOL. -----	23
2.3 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO PROCESAL DE 1884. -----	44
2.4 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO PROCESAL DE 1932 ANTES DE LAS REFORMAS DE MAYO DE 2002. -----	50

CAPITULO III EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO, ANTES DE LAS REFORMAS DE MAYO DEL 2002.

3.1 PROCEDIMIENTO ACTUAL EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. -----	53
3.1.1 PROCEDENCIA. -----	56
3.1.2 EMBARGO. -----	59

3.1.3 LANZAMIENTO. -----	66
3.1.4 EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA. -----	68
3.1.5 APELACIÓN. -----	72

CAPITULO IV
PROPUESTA DE REFORMA AL LIBRO SEGUNDO, TITULO
SEXTO, CAPITULO V, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO EN VIGOR, REFERENTE
AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

4.1 EN CUANTO AL OBJETO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. -----	84
4.2 EN CUANTO A LA PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. -----	89
4.3 EN CUANTO AL RECLAMO DE LAS RENTAS. -----	92
4.4 EN CUANTO A LA FORMALIDAD DE LA DEMANDA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. -----	96
4.5 EN CUANTO A LOS DERECHOS RECLAMADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. -----	101
4.6 EN CUANTO AL REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO.	103
4.7 EN CUANTO AL PAGO DE LAS RENTAS DEBIDAS. -----	109
4.8 EN CUANTO AL PAGO EXTEMPORÁNEO DE LAS RENTAS DEBIDAS. -----	113

PROPUESTA DE REFORMA AL LIBRO SEGUNDO,
TITULO SEXTO, CAPITULO V DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO EN
VIGOR, REFERENTE AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

*ARTÍCULOS REFORMADOS POR LA PROPUESTA ACTUAL DEL TRABAJO DE TESIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO. -----	118
CONCLUSIONES. -----	121
BIBLIOGRAFÍA. -----	125

INTRODUCCIÓN.

Me permito exponer, con todo respeto, el presente trabajo en el que he puesto esfuerzo y dedicación, por medio del cual pretendo obtener el título de Licenciado en Derecho.

Cuando un alumno propone una reforma de ley, los lectores de una tesis esperan un trabajo realmente propositivo que permita llevarse además de una idea clara del tema en debate, un buen sabor de boca con el análisis jurídico del texto, pues sería muy fácil transcribir ideas e información de diversos autores, maestros, y especialistas en derecho, sin tomar en cuenta los diversos puntos de vista que sobre el mismo tema deben tener tanto litigantes, como profesores, catedráticos, legisladores e investigadores, razón por la cual en el presente trabajo se propone una reforma de la actual legislación referente al Juicio Especial de Desahucio, contemplado en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, con el ánimo de asestar al juicio en cuestión una serie de reformas que le otorguen una eficacia jurídica digna de ser considerado un juicio especial como actualmente esta contemplado en la legislación y realmente enérgico, para su aplicación en la practica, además de ser preventivo, tal como deben ser las leyes aplicadas a una sociedad.

El Juicio Especial de Desahucio establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México que actualmente se encuentra en vigor, contiene una serie de lagunas y deficiencias legales, en cuanto a su eficacia, situación que originó la inquietud por el desarrollo del presente trabajo de tesis, con el cual propongo una serie de reformas que intenten subsanar dicha lagunas tratando de perfeccionar el funcionamiento del referido Juicio.

Así pues, es por la ineficacia y poca efectividad que el actual Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México posee, que me decidí a realizar el presente trabajo, además de encontrar diversos aspectos del mencionado juicio que a mi consideración se encuentran mal regulados, situación que genera obstáculos en la práctica, dichos aspectos se destacan y analizan en el presente trabajo de tesis.

El contenido del presente trabajo es el resultado de una profunda investigación, cuya única finalidad es aportar un criterio distinto al actual obtenido de ésta, encaminado al mejoramiento de la regulación jurídica existente relativa al Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México.

En cuanto a la estructura del presente trabajo, éste se compone de Cuatro Capítulos que se encuentran integrados de la siguiente manera:

En el Capítulo Primero se menciona la concepción general y naturaleza jurídica de los juicios especiales, términos esenciales e indispensables para el estudio del Juicio Especial de Desahucio.

El Segundo Capítulo hace referencia a los antecedentes históricos del Juicio Especial de Desahucio que de manera personal se consideran los mas importantes, ya que ellos dieron origen al mismo y a través de ellos podemos encontrarlo tal como lo conocemos actualmente en nuestra legislación.

En el Tercer Capítulo se analiza el marco jurídico actual del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, haciendo mención a los aspectos principales del mismo, como son: su procedencia, la situación que mantiene el embargo; lo relacionado al lanzamiento; a la ejecución de la sentencia; finalmente se mencionan los medios de impugnación, avocándonos principalmente al estudio del recurso de apelación, tanto en su acepción general como su procedencia dentro del multicitado Juicio.

Finalmente, el Capítulo Cuarto, pretende aterrizar una serie de reformas estructurales, tanto de forma como de fondo que en primer término constituyan y defiendan la acción primordial del Juicio Especial de Desahucio que lo es la desocupación del inmueble, retornándole así la especialidad otorgada por el legislador, que además de tener éste carácter por su tramitación cumpla con su objetivo principal de manera especial.

Así mismo, se trata de dotar a este juicio con los principios de justicia y equidad consagrados en nuestra carta magna, lo anterior en razón de la imposibilidad actual de concebir una acción o un juicio consagrado en nuestra ley que permita el cumplimiento de una obligación de manera unilateral, siendo esta situación el origen de algunas de la reformas que se proponen, puesto que la legislación actual atribuye esta oportunidad únicamente al arrendatario en el juicio.

Por otra parte se propone definir con toda claridad el propósito principal del Juicio Especial de Desahucio, pues actualmente la falta de pago que es el elemento base de la acción, se convierte también en el fin único del juicio, pues al cumplir con este pago el arrendatario evade la acción de la justicia sin consecuencia alguna, siendo elemental definir como objeto principal del juicio de desahucio la desocupación del inmueble arrendado por falta de pago de rentas, incluso de manera forzosa, restituyendo la posesión del inmueble a quien legítimamente tenga derecho sobre él.

Así bien el Capítulo Cuarto propone, un marco jurídico diferente al actual, sin el cual el Juicio Especial de Desahucio estaría destinado a ser derogado, puesto que se ha vuelto obsoleto e inequitativo, para quien lo promueve, mismo que considero inoportuno, pues es esta figura del desahucio una de las mejores acciones que aparecen en nuestra legislación, sin la cual, cualquier acción tendiente a la recuperación de una localidad arrendada, sería en demasía una acción larga y por demás tediosa que afectaría los intereses de los propietarios que intentaran recuperar un inmueble dado en arrendamiento y por el cual les han dejado de pagar el alquiler.

CAPITULO I

LOS JUICIOS ESPECIALES.

1.1. CONCEPTO DE JUICIO.

Para el desarrollo del presente capítulo mencionaré, en primer lugar, la concepción que de la palabra Juicio tienen algunos tratadistas en materia procesal civil, después citaré el artículo relativo del Código adjetivo que lo menciona y por último formularé mi opinión en relación al tema que se analiza.

De acuerdo con José Ovalle Favela, “En términos generales, la palabra *juicio* tiene dos grandes significados en el derecho procesal. En sentido amplio, se le utiliza como sinónimo de *proceso* y, más específicamente, como sinónimo de procedimiento o secuencia ordenada de actos a través de los cuales se desenvuelve todo un proceso. En la doctrina, la legislación y la jurisprudencia mexicanas este es el significado que se atribuye a la palabra juicio: procedimiento contencioso que se inicia con la demanda y termina con la sentencia definitiva”.¹

Conforme al Doctor Carlos Arellano García, “el juicio es el proceso jurisdiccional en su sentido material. El proceso puede ser administrativo o jurisdiccional desde el punto de vista material. Al proceso administrativo desde el punto de vista material, en el que no hay controversia entre partes, se le puede denominar “Jurisdicción Voluntaria”. Al proceso jurisdiccional, desde el punto de vista material, en el que si hay controversia entre partes, misma que debe resolverse, se le suele denominar “jurisdicción contenciosa” y también se le denomina juicio.”²

¹ Ovalle Favela, José. *Derecho Procesal Civil*. 9ª Edición, Editorial Oxford, México, 2006,p.43

² Arellano García, Carlos. *Derecho Procesal Civil*. 10ª Edición, Editorial Porrúa, México ,2005,p.65

Para José Becerra Bautista, “el juicio es la legítima contención de causa que se disputa entre el actor y el reo, ante el Juez, para que los pleitos se terminen por autoridad pública. La palabra Juicio es, pues, sinónima de proceso.”³

Finalmente, el Maestro Cipriano Gómez Lara, considera que “los términos proceso y juicio son equivalentes”, explica que en la antigüedad los Códigos Españoles se llamaron Leyes de Enjuiciamiento. “El concepto original de la palabra Juicio corresponde a la lógica aristotélica, siendo un mecanismo del razonamiento mediante el cual se llega a la afirmación de una verdad.”⁴

Ahora bien, en relación al precepto relativo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México es importante transcribir el artículo 2.108 que establece el Juicio escrito.

“Artículo 2.108. Todo juicio iniciará con la demanda, en la que se expresarán:

- I. El Juzgado ante el cual se promueve;
- II. El nombre del actor y domicilio que señale para recibir notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. Las prestaciones reclamadas, con toda exactitud, en términos claros y precisos;
- V. Los hechos en que funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con toda claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;
- VI. El valor de lo reclamado, si de ello depende la competencia del Juzgado;
- VII. Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales aplicables.”

³ Becerra Bautista, José. *El Proceso Civil en México*. 19ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2006,p.55

⁴ Gómez Lara, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. 7ª Edición, Editorial Oxford, México, 2005,p.13

Del estudio de los conceptos vertidos por los autores citados con anterioridad así como del artículo de la Ley adjetiva de la materia que he transcrito, estoy en condiciones de mencionar mi concepto de “Juicio”. Al efecto diré que: los conceptos de proceso y juicio son equivalentes, y es el conjunto de actos realizados por las partes (denominadas actora y demandada) ante el titular del órgano jurisdiccional (llamado Juez), actos que se encuentran regulados por la Ley y que son realizados con el único fin de lograr la aplicación judicial del derecho objetivo y por consiguiente la satisfacción del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante la decisión del Juez competente a través de la Sentencia.

Así pues, una vez que he obtenido un concepto propio de “juicio”, haré la distinción entre Juicio Ordinario y Juicio Especial.

DEFINICIÓN DE JUICIO ORDINARIO.

Comenzaré con la opinión que el Maestro Cipriano Gómez Lara tiene al respecto, señala que en el Juicio Ordinario se siguen una serie de reglas, que son generales para el mismo. Entre esas reglas hay una muy importante en el sentido de que si un juicio no tiene señalada una tramitación especial en el Código, deberá seguirse en juicio ordinario. En otras palabras, la regla general para todo tipo de asuntos es que se lleve al Juicio ordinario.⁵

Por su parte el Doctor Carlos Arellano García en su libro *Teoría General del Proceso* menciona que, en lo que atañe a la menor dilación presunta o teórica, y no siempre práctica, se llegó a establecer la clasificación de los juicios en sumario y ordinario. El sumario tenía una compactación de las etapas procesales para una mayor expedición en la realización de trámites hasta la resolución. En el Juicio Ordinario se tiene un desenvolvimiento cronológico normal.⁶

⁵ Gómez Lara, Cipriano. Ob.Cit. p. 264.

⁶ Arellano García, Carlos. *Teoría General del Proceso.* 7ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1998,p.20.

El procesalista español Rafael de Pina, en su diccionario de derecho, expresa que recibe esta denominación el juicio que está destinado a la decisión de las controversias judiciales que no tengan señalada legalmente una tramitación especial.

Ahora bien, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México vigente, establece de manera expresa este tipo de juicios en su:

LIBRO SEGUNDO, DE LA FUNCION JURISDICCIONAL, TITULO CUARTO, JUICIOS.

CAPITULO I DEL JUICIO ORDINARIO

“Artículo 2.107. En el juicio ordinario se tramitarán todas las acciones que no tengan un procedimiento específico.”

En consecuencia, tomando en cuenta lo expresado por los juristas Cipriano Gómez Lara, Carlos Arellano García y Rafael de Pina, así como lo establecido por el mismo Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, para mi el juicio ordinario, es aquel que procede por regla general, en oposición a los Juicios Especiales; los Juicios ordinarios son escritos; procede la reconvención; existe un término especial para el ofrecimiento de pruebas; la apelación puede admitirse en ambos efectos.

CONCEPTO DE JUICIO ESPECIAL.

Escribe el procesalista Cipriano Gómez Lara, que la regla general para todo tipo de asunto es que se lleve al juicio ordinario, la regla especial, que tiene que ser expresa, es que caiga en alguno de los procedimientos especiales.⁷

⁷ Gómez Lara, Cipriano. Ob.Cit. p. 264.

Los Juicios especiales son entendidos por el Maestro José Becerra Bautista, como aquellos procesos contenciosos que se apartan de las normas que rigen el proceso típico ordinario, sumario o ejecutivo y que presentan diferencias específicas.⁸

Por su parte el Doctor Carlos Arellano García, considera que son aquellos procesos en los que hay ciertos rasgos singulares que apartan su tramitación de la forma ordinaria, usual o general de llevarlos a cabo, tomando como base las circunstancias especiales que el legislador haya previsto para extraer un proceso de la regulación general.⁹

Al seguir el índice del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en vigor, se observa la clasificación de lo que, en sentido estricto, se puede llamar Juicios Especiales. La redacción del propio índice que dicho Código hace al respecto, es la siguiente:

LIBRO SEGUNDO, FUNCION JURISDICCIONAL, TITULO SEXTO, PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

Del análisis de las opiniones de los tratadistas anteriormente citados, así como del índice del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, se obtiene el fundamento para formular mi propio concepto acerca de los Juicios especiales expresados en el Código Adjetivo Civil de la Entidad.

Conforme al Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, los juicios especiales son aquellos en que se dirimen negocios que presentan aspectos singulares, específicamente distintos de los que corresponden al Juicio Ordinario.

⁸ Becerra Bautista, José. Ob.Cit. P. 387

⁹ Arellano García, Carlos. Ob.Cit. P. 19.

En el Código referido, Libro Segundo, Título Sexto, se regulan los siguientes Juicios Especiales:

CAPITULO I	De las tercerías.
CAPITULO II	Del divorcio por mutuo consentimiento.
CAPITULO III	Del juicio arbitral.
CAPITULO IV	De la conciliación y mediación.
CAPITULO V	Del desahucio.
CAPITULO V	Del nombramiento de tutores y curadores.

1.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS JUICIOS ESPECIALES.

Es importante precisar que para el desarrollo del presente punto, solamente hace referencia a la naturaleza jurídica del Juicio sobre el cual se encuentra planteada la presente tesis, el Juicio Especial de Desahucio que establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

El Maestro Cipriano Gómez Lara considera en su Libro Derecho Procesal Civil que: El Juicio Especial de Desahucio es indudablemente de origen sumario, por lo que su naturaleza de la misma manera se considera sumaria, por el acortamiento de los plazos, por la sencillez del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo y por la limitación del conocimiento. Constituye pues lo que la doctrina ha calificado como un juicio sumario determinado, o sea, un sumario con tramitación específica para cuestiones muy concretas.¹⁰

A través del Juicio Especial de Desahucio, se dirimen conflictos surgidos entre arrendadores e inquilinos, sobre la desocupación del bien dado en arrendamiento, por el incumplimiento del pago de las pensiones rentísticas. Se trata de un Juicio especial, porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo, y a la oposición y prueba de las excepciones señaladas en el artículo 2.319 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

¹⁰ Gómez Lara, Cipriano. Ob.Cit. p. 277.

El conocimiento sumario, tiene una finalidad preponderantemente ejecutiva, consistente precisamente en la desocupación del bien dado en arrendamiento, requerimiento que se hace desde el propio emplazamiento.

En consecuencia se puede observar como la tramitación específica contenida en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, establece la procedencia del juicio especial de desahucio cuando el arrendador se encuentra en el supuesto que le da el artículo 2.309. **“El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago mas de dos mensualidades”**. Puede proceder el arrendador a demandar al arrendatario sin mediar más trámite.

Considero que ésta clase de juicio, es ante todo, el medio que la ley ha creado para poder lograr la recuperación del bien inmueble, que ha sido objeto de arrendamiento, no obstante de igual forma se encuentra el derecho consagrado de recuperar las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento, sin embargo no hay que dejar pasar por alto que el incumplimiento de pago en las rentas es lo que da origen a la acción de desahucio, pero considero que la naturaleza del juicio de desahucio es otra totalmente diferente al cobro de las rentas vencidas, siendo el objeto principal del juicio la desocupación del inmueble arrendado.

Ahora bien es muy importante recordar que la acción que se ejercita es la de desocupación y no la de pago de las rentas, no obstante que ésta sea la base del juicio que nos ocupa y de cuyo incumplimiento en el pago dependa la procedencia de la acción; por consecuencia lógica la naturaleza jurídica de este tipo de juicio va ha ser la desocupación del bien arrendado, tomando en cuenta el bien jurídico es en este caso la posesión dada en arrendamiento.

Cabe destacar que el objeto mismo del Juicio Especial de Desahucio es lanzar al arrendatario o inquilino de la finca para que ésta quede libre, se entregue y quede a disposición del dueño o aquella persona que legítimamente tiene derecho sobre la posesión.

Todo lo mencionado con anterioridad se sustenta con las siguientes tesis jurisprudenciales:

“DESAHUCIO, PAGO DE RENTAS, IMPROCEDENCIA DE SU RECLAMACIÓN EN EL JUICIO DE.

Como la naturaleza jurídica del juicio de desahucio es la de proteger la propiedad arrendada, para que el arrendador la recupere y pueda disponer libremente de ella, el cumplimiento de las obligaciones de pago de las rentas vencidas y de la pena convencional reclamadas, debe ser exigido mediante la tramitación de un juicio diverso, como lo es el de pago de pesos.”

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Tesis, 8va Época, 2da. Sala, Semanario Judicial de la Federación, IX – Abril, Página 482.

“DESAHUCIO. REMATE IMPROCEDENTE DE LOS BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO DE.

El procedimiento especial del juicio de desahucio, por naturaleza no constituye un juicio de pago de pesos, sino de desocupación, porque la sentencia que se pronuncie en él no debe condenar al arrendatario al pago de pesos, sino a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, evitándose esto, sin embargo, con el cumplimiento de pago que realice el arrendatario-demandado de todas las pensiones de renta adeudadas. Ahora bien, si en el juicio de desahucio el actor pretende que a través del remate de los bienes embargados se satisfaga el pago de las rentas reclamadas, además del lanzamiento, esto implicará, indudablemente, a condenar a la parte demandada a una doble prestación por la misma acción deducida, lo que no es legal ni congruente con la **naturaleza jurídica del desahucio**, ya que en los artículos 490 y 498 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, ni en ningún otro de éste capítulo, se dice qué hacer con tal

embargo, ni se señala cuál habría de ser el procedimiento en el que se hiciera trance y remate de los bienes secuestrados por el actor. Por ello, el pago de pesos que se realice mediante la venta de los bienes embargados dentro del juicio de desahucio, será materia de otro juicio que así lo ordene y mediante una acción destacada, pero no será en el propio juicio, que, **por naturaleza, es de desocupación.**”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Tesis aislada, 8va Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, XIII – Febrero, Página 312.

Es esto a grandes rasgos lo relativo a la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio, establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México que se encuentra vigente actualmente.

1.3. JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

En el Libro Derecho Procesal Civil, su autor Eduardo Pallares menciona que, el Juicio Especial de Desahucio, es un juicio con tramitación especial; es un Juicio de cognición limitada porque no se permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente la de pago y las previstas en los artículos 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil, es un juicio ejecutivo porque comienza con un auto de ejecución, y porque el autor puede pedir desde que se inicia el juicio, el embargo de bienes del arrendatario. El objeto de un juicio de desahucio, que así se llama también el de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda. No debe confundirse con el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento y desocupación del inmueble.¹¹

¹¹ Pallares, Eduardo. *Derecho Procesal Civil*. 13ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1989, p. 467.

José Becerra Bautista, nos da una definición de origen español: "Desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y, Juicio de desahucio es el que se entabla con el objeto de recuperar la posesión del inmueble arrendado, lanzando al inquilino que no ha pagado, aunque con más propiedad, pudiera denominarse juicio de lanzamiento."¹²

En el Diccionario de Derecho, su autor, Rafael de Pina, expresa "DESAHUCIAR. Privar al inquilino del goce del local arrendado, en el juicio correspondiente. DESAHUCIO. Dictar sentencia de desahucio. Desalojar al inquilino vencido en el juicio de desahucio".¹³

Sobre su connotación jurídica, dice Medina Lima que proviniendo del latín *fiducia*, significa confianza, seguridad, creencia, de modo que señala que el proceso de desahucio es promovido por el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en su arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo. Agrega que el término *desahucio* tiene como sinónimo *desalojo*, *lanzamiento* y *desocupación*.¹⁴

Para Carlos Arellano, el desahucio es un juicio especial en el que el arrendador ejercita el derecho de acción con la pretensión de obtener la desocupación por el inquilino, de un inmueble arrendado, por falta de pago de las rentas previstas legalmente, pudiéndose llegar hasta el lanzamiento.¹⁵

¹² Becerra Bautista, José. Ob.Cit., p. 397

¹³ Pina Vara, Rafael de. *Diccionario de Derecho*. 6ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1977, p.188

¹⁴ Universidad Nacional autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano, Serie E, varios, No. 93. México, 1998, p.p.1277 y 1278.

¹⁵ Arellano García, Carlos. *Segundo Curso de Derecho Procesal Civil*, 3ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2000, p.p. 29 y 30.

Cabe señalar que al ejercitar la acción de desahucio, el arrendador tiene también la posibilidad de obtener del juez que ordene al ejecutor que en el momento de la diligencia, de no acreditar el inquilino encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, previo requerimiento, el ejecutor podrá embargar bienes suficientes del inquilino, para garantizar el pago de las rentas atrasadas, siempre y cuando haya el actor del juicio garantizado el monto de lo que pretende embargar, luego entonces el desahucio se presenta como un juicio de carácter ejecutivo, que además de conceder al arrendador la recuperación del inmueble arrendado, le permite también un ejercicio coactivo para garantizar el pago de las pensiones incumplidas.

Lo señalado en el párrafo anterior se deriva del articulado que el legislador del Estado de México, estableció como Juicio Especial de Desahucio en el LIBRO SEGUNDO, FUNCIÓN JURISDICCIONAL; TITULO SEXTO PROCEDIMIENTOS ESPECIALES; CAPÍTULO V, DEL DESAHUCIO; ARTÍCULOS 2.309 AL 2.325.

Derivado de lo anterior, se deduce que lo que el arrendador demanda en este tipo de juicio no es el pago de las rentas atrasadas, sino que invocando una causal de rescisión, que es el incumplimiento de dichos pagos, solicita la desocupación por parte del inquilino del inmueble arrendado y dicha causal está sujeta a condición de pago que de presentarse produce la ineficacia de la causal rescisoria.

Al respecto Víctor M. Castrillón y Luna, opina “que en la medida en que así lo previene la ley, el arrendador puede demandar mediante dicho procedimiento tanto la desocupación como el pago de las pensiones atrasadas (ya que de otra manera no se explica que la ley autorice al actor para obtener del demandado en el propio juicio, el secuestro de bienes suficientes a garantizar el pago de las rentas adeudadas), cuyo incumplimiento dio lugar al ejercicio de la acción”.¹⁶

¹⁶ Castrillón y Luna, Víctor M. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Porrúa, México, 2004, p. 493.

Conforme a lo expresado a lo largo del presente inciso, defino al Juicio Especial de Desahucio, como aquel en el que se demanda la desocupación del inmueble por la falta de pago de más de dos mensualidades, cabe precisar que no se demanda el pago de las rentas adeudadas, sino únicamente la desocupación o en su caso el lanzamiento del arrendatario. Así mismo, es importante resaltar que al momento de efectuarse el requerimiento se podrá a solicitud del actor, embargar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas.

Ahora bien es muy importante recordar que la acción que se ejercita es la de desocupación y no la del pago de rentas adeudadas; acción, que si bien es cierto no es la principal del juicio que nos ocupa. también lo es que es la forma en la que la Ley actual prevé el pago de las rentas reclamadas una vez entablado el Juicio Especial de Desahucio integrando en la propia acción de desahucio la posibilidad de cobrar las rentas debidas, sin embargo ésta prestación no es la principal, pues atendiendo a la naturaleza jurídica de este tipo de juicio, la labor primordial va ha ser la desocupación del bien arrendado, tomando en cuenta el bien jurídico tutelado es en este caso la posesión dada en arrendamiento.

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

2.1. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO ROMANO.

En el derecho romano, el término *locatio conductio* se utilizó en el sentido general para los contratos de arrendamiento (*locatio conductio rerum*); aparcería; trabajo (*locatio conductio operarum*); y obra, (*locatio conductio operis*).

Cuando la expresión *locatio conductio* se refería al contrato de arrendamiento de cosas, se le añadía la palabra *rerum*, que significa de las cosas "*locatio conductio rerum*".

El arrendamiento, es un contrato por el cual una persona llamada *locator*, se obliga con otra llamada *conductor*, a procurarle el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero llamada *merces*.¹⁷

El *locator* (arrendador) era la persona que daba en arrendamiento la cosa no consumible, en tanto que *conductor* (arrendatario) el que recibía el goce temporal de esa cosa.

El contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, lo esencial es el objeto mismo, es bilateral, y por tanto, de buena fe (*bonae fide*).

El contrato de arrendamiento tiene por objeto bienes no consumibles, pues aquellos cuyo destino normal era el ser consumidos, no constituían objeto material del contrato.

¹⁷ Floris Margadant S., Guillermo. *El Derecho Privado Romano*. 26^a Edición, Editorial Esfinge, México, 2005, pp. 412-413.

La cosa debería hallarse en el comercio, y, el precio, consistir en una suma determinada de dinero, ser razonable, serio, es decir, la *merces* por motivo de arrendamiento, tenía que estar equilibrada a una cantidad razonable y consciente de pagar por el arrendamiento de algún bien o cosa.

El arrendamiento produce obligaciones recíprocas a cargo de ambos contratantes. El *locator* para reclamar el cumplimiento de las obligaciones del *conductor* dispone de la *actio locati* (acción de buena fe, civil, in ius, personal e incierta, derivada del contrato de arrendamiento, en favor del *locator* en sus diversas modalidades), en tanto que el *conductor* para exigir la realización de las obligaciones del *locator* dispone de la *actio conducti* (acción personal in ius, incierta y de buena fe, nacida del contrato de arrendamiento, a favor del arrendatario, para obtener la entrega de la cosa arrendada así como el uso y disfrute de la misma).¹⁸

Las obligaciones del *locator* reclamables mediante la *actio conducti* consistían en:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada,
- b) Procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa. La imposibilidad del uso o disfrute de la cosa ocasionada por el *locator*, lo obligaba a indemnizar los daños y perjuicios al *conductor* (pleno in quod interest) o a no recibir la *merces*.
- c) Responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto. El arrendador tenía que otorgar garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuían la utilidad de la cosa.
- d) Responder de los daños y perjuicios que causara el arrendatario por su conducta o por la de otras personas sobre quienes tuviera influencia.

¹⁸ Iglesias, Juan. *Derecho Romano (Instituciones de Derecho Privado)*, 9ª Edición, Editorial Ariel, Barcelona, España.1989, p. 426

El contrato no se disuelve cuando la cosa es objeto de venta, y el adquirente priva de ella al arrendatario, pues el derecho procesal de éste frente al arrendador se mantiene en términos de poder exigirle responsabilidad por la privación del uso o disfrute.

En tal caso, el *conductor* podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, por lo que previamente el vendedor debería acordar con el comprador que éste no molestara al inquilino para que así no incurriera en responsabilidad.

- e) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.
- f) Rembolsar al *conductor* los gastos necesarios que hubiere hecho en la cosa.
- g) Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.¹⁹

Las obligaciones del *conductor* sancionadas por la *actio locati* residían en:

- a) Pagar la *merces* convenida salvo acuerdo en contrario. La *merces* consistía en un serie de prestaciones periódicas llamadas *pensi*, las cuales eran exigibles en el plazo convenido (por periodos vencidos “post numerandu”), muy frecuentemente a fin de año. Como la *merces* es el equivalente del disfrute que el arrendatario obtiene de la cosa arrendada, cese de pagarla a partir del día en que su disfrute era imposible por causa imputable al arrendador. Así mismo, podría librarse el pago cuando eventos graves (inundación, terremotos) impedían su uso o disfrute.
- b) Usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino. El arrendatario se obliga a responder del dolo, culpa grave o culpa leve.

¹⁹ Ibídem, pp.427-428.

- c) Restituir la cosa al terminar el arriendo. Vencido el plazo previsto en el contrato si las partes continuaban comportándose como si estuviese en vigor, se tenía por prorrogado en las mismas condiciones por plazo indeterminado, en tanto una de ellas manifestara su deseo de dar por terminada la relación arrendaticia. Si la cosa perecía por caso fortuito, el arrendatario que debería restituirla al final del arriendo y que era deudor de un cuerpo cierto queda libre y cesa de pagar la *merces*, pues no es más que la remuneración de su disfrute, y desde el momento en que dicho disfrute se hace imposible ya no debe nada. Lo mismo sucede con la pérdida parcial o un simple deterioro, pues el arrendatario obtenía una reducción de la *merces*.

Respecto a la terminación del contrato figuran las siguientes causas:

- a) Por voluntad de las partes.
- b) Por expiración del plazo, generalmente de cinco años para los arrendamientos rurales, excepto cuando el arrendatario quedaba en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, pues en tal situación se producía una *reconductio tácita* con las mismas condiciones, por el plazo de un año.
- c) Por voluntad de una de las partes y sin necesidad de previo aviso si no se había fijado término en el contrato. Cuando había tal señalamiento al cese del plazo acordado.

Al arrendador le competía hacerlo cuando no le era satisfecho el alquiler durante dos años, si la cosa era objeto de abuso o deterioro; y cuando demuestra la necesidad de habitar la casa o quiere retomarla (*corrigerere domun*).

(***Reconductio tácita**.- Renovación del contrato de arrendamiento por continuación en el uso y disfrute de la cosa arrendada por el arrendatario o después de finalizado el plazo fijado para el mismo, sin oposición del arrendador.)

El arrendatario podía negarse a continuar la locación por retardo del arrendador en la entrega de la cosa; por defectos de la cosa que impedían por completo su uso, lo limitaban o lo hacían más difícil; y, por temor racional de que sobreviniera un peligro si continuaba en el uso de la cosa arrendada.²⁰

- d) Por pérdida de la cosa arrendada. En tal caso, el conductor no tenía que pagar *merces*.
- e) Por incumplimiento en el pago de la renta durante dos años, y,
- f) Por nulación del arrendador. El arrendador tenía el derecho de hacer cesar el arrendamiento cuando el arrendatario abusaba del disfrute; dejaba de pagar la *merces* durante dos años; y , cuando quería recuperar la casa para habitar él mismo.

Así mismo, el derecho romano contempla la figura conocida como *enfiteusis*, la cual era considerada como un derecho real, transmisible entre personas, que termina con la muerte.

La *enfiteusis* consistía en el amplio disfrute de un fundo ajeno e implicaba en el titular (*enfiteuta*) el cumplimiento de ciertas obligaciones para el dueño del fundo.

Las facultades del *enfiteuta* eran tan amplias que se les designó de dominio útil, llamando dominio directo al que conservaba el propietario de la finca.

El *enfiteuta* adquiría los frutos por simple separación, podía cambiar el cultivo, dar al fundo destino diverso, conceder el usufructo, constituir servidumbres, gravar su derecho con hipotecas, otorgar subenfiteusis y enajenar su derecho *inter vivos o mortis causa*.

²⁰ *Ibidem*, p.429.

Para proteger la enfiteusis disponía de la *actio in rem utilis*, la cual constituía un derecho sobre la utilidad de la cosa contra cualquier poseedor del fundo, así como de las acciones confesorias y negatorias en relación con las servidumbres de goce, o con las que estaba gravada la finca.²¹

Las obligaciones del *enfiteuta* consistían en:

- a) Pagar la renta convenida sin derecho a reducción por mala cosecha o destrucción de una parte del fundo.
- b) Conservar el fundo en buen estado.
- c) Pagar los impuestos y entregar al dueño los justificantes.
- d) Notificar al propietario el propósito de enajenar su derecho de enfiteusis, a fin de que, si lo deseaba pudiera adquirirlo dentro del término de dos meses.
- e) Abonar al dueño del fundo el 2% del precio de venta.

La enfiteusis tendía a confundirse con la compraventa, ya que el arrendamiento podía ser y solía ser siempre por tiempo indeterminado (hasta 100 años), pudiéndose arrendar también a perpetuidad.

Visto lo anterior y por los motivos antes señalados el derecho Romano no contempló el Juicio Especial de Desahucio.

Por consiguiente el Juicio Especial de Desahucio tampoco fue contemplado por ninguno de los tres sistemas Romanos que persistieron.

²¹ Arias Ramos, José. *Derecho Romano, Tomo I: Parte General (Derechos Reales)*, 12ª Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1972, pp.306-309.

La Legis Actiones; el procedimiento formulario (*per formulam*), y el procedimiento extraordinario (*cognitio extraordinario o extra ordiem*), trato algo relacionado con el Juicio Especial de Desahucio.*

* *LEGIS ACTIONES*.- Primer sistema procesal romano que persistió en vigor desde los orígenes de Roma hasta la *Lex Aebutia*. Se caracterizó por la oralidad y la solemnidad de sus formas así como por la preeminencia que se daba a las partes sobre el Magistrado. Es rasgo definitivo del mismo la división del procedimiento en dos fases: *in iure* y *apud iudicem*, desarrollada la primera ante el Magistrado y la segunda ante el juez particular elegido por las partes o designado con la intervención del Magistrado. La fuente para el conocimiento de este procedimiento son las Instituciones de Gayo en su libro diez.

Las acciones se denominan de la ley con referencia a la ley de las XII Tablas, que reglamentó el procedimiento sobre las bases consuetudinarias anteriores. Las acciones de la ley son cinco: Tres declarativas *la legis actio sacramento*, *la legis actio per iudicis arbitrive postulationem* y *la legis actio iniectionem* y dos ejecutivas, *legis actio per manus iniectionem* y *legis actio per pignoris capionem*.

Procedimiento formulario.- Forma del procedimiento Civil Romano instaurada como procedimiento Ordinario por la *Lex Aebutia* y la *Lex Julia Iudiciorum Privatorum*, que permaneció en vigor desde mediados del siglo II a.c. hasta el siglo III d.c. *in iure* y *apud iudicem*. En él es característico la división del proceso en dos fases: *in iure* y *apud iudicem*, desarrollándose aquella ante el Pretor o Magistrado y ésta ante el Juez particular *iudex arbiter o recuperatores*.

Procedimiento extraordinario.- Forma de Procedimiento Civil que introducido originalmente como excepcional extraordinario frente al procedimiento ordinario, *ordo iudicium privatorum*, término a partir de siglo III d.c. en época diocleciana, por convertirse en la forma procesal civil Romana, y como tal subsistió hasta la compilación Justiniana, que lo recoge. Se caracteriza por la desaparición de las dos fases procesales *in iure* y *apud iudicem* de los procedimientos anteriores, y por la pérdida del carácter arbitral del mismo, pues se sustancia en su totalidad ante el Magistrado o funcionario de estado que, conoce del litigio desde su iniciación hasta la sentencia.

La situación similar a dicho juicio fue la desocupación.

Las acciones procedentes para ejercitar la desocupación eran: la terminación del plazo fijado en el contrato; las de rescisión por falta de

pago de las rentas vencidas en el transcurso de dos años y cuando el *locator* tenía necesidad de usar la casa arrendada.²²

2.2. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO ESPAÑOL.

En materia de arrendamiento, el derecho Español ha determinado toda una legislación, que cumple, con la función de impedir el alza abusiva de precios, evitar el aumento injustificado de los tipos de locación, fomentar la construcción, mejorar las condiciones higiénicas de la vivienda y frenar los ataques al patrimonio comercial.

El problema de la tierra, ha influido en la ordenación legislativa, en un sentido de protección al arrendatario y con una elevada concepción de interés económico social, que acentúa el sentido institucional al arrendamiento, limitando en absoluto la libertad de contratación, y regulando en forma, que favorezca a los intereses familiares y fomente el desenvolvimiento de la economía nacional.

Por lo anterior, el proceso sensible a estas corrientes sociales y políticas, ha cumplido su función instrumental, para amoldarse a estos fenómenos.²³

Los diversos cuerpos de Leyes anteriores a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, no estimaron que el proceso de cognición por razón de arrendamiento, difiera de los de su índole genérica mas que por la necesidad de atender al momento de su terminación, cualquiera que fuese su causa, con un procedimiento sui generis, (el de desahucio), encaminado a vencer la resistencia el locatario a desalojar la finca, y solo utilizable, cuando se producía contención, por oposición del arrendatario²⁴ es decir, contemplan en el aspecto procesal, el momento

²² Ventura Silva, Sabino. *Derecho Romano*. 17ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2001, p.363.

²³ De la Plaza, Manuel. *Derecho Procesal Civil Español, Vol .II*. 2ª Edición. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1945, p. 337.

²⁴ Idem.

de la terminación del contrato, con miras a vencer la resistencia del arrendatario a través del desahucio, ya que los problemas ajenos a esta cuestión, no obstante que naciesen de la relación de arrendamiento, se ventilaban en el proceso ordinario de cognición que, según la cuantía procediese.

La moderna ordenación legislativa de los arrendamientos urbanos rústicos, introdujo en el sistema una innovación; pues considera otros tipos procesales derivados del arrendamiento, que no se refieren exclusivamente al momento de ponerle término, y se utilizan para el ejercicio de acciones que no son específicamente la de desahucio.

*Actualmente el derecho español en materia arrendaticia, contempla normas de la legislación común (Leyes de Enjuiciamiento Civil), y las leyes especiales (Leyes de Arrendamientos Urbanos y Ley de Arrendamientos Rústicos).

El primer antecedente sobre desahucio, lo consigna la Ley del ocho de junio de 1813 al establecer en su apartado “De los arrendatarios” que los arrendamientos de fincas rústicas, celebrados por tiempo determinado fenecían al término del contrato sin necesidad de mutuo desahucio.²⁵

El desahucio, como un juicio especial y diferenciado aparece con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 a través del Título XII, Parte Primera, el cual “declara competentes en todo caso, a los Jueces de Primera Instancia, y reduce la posibilidad de utilizar el procedimiento verbal que establecía al supuesto de cumplimiento al término estipulado en el contrato, disponiendo que en los demás eventos, incluso en el de falta de pago la disconformidad del demandado con los hechos de la demanda ostentaba la continuación del juicio verbal y obligaba a substanciar la cuestión por los trámites del juicio declarativo de mayor cuantía”,²⁶ lo cual frustra el designio perseguido con la especialidad del proceso.

²⁵ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo VIII, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina, 1978, p. 403.

²⁶ De la Plaza, Manuel. Ob.Cit.,pp. 337-338.

Dicho Título fue modificado substancialmente por la Ley del 25 de junio de 1867, al determinar nuevas causas para el ejercicio de la acción y nuevas normas perentorias y sumarias para la substanciación de la misma, ampliándola aún mas la Ley del 18 de junio de 1877, al otorgar competencia a los Jueces municipales para conocer de la mayor parte de esos procesos.

Al ser aprobadas las bases de la legislación civil del 21 de junio de 1881, se mandó incluir en la Ley de Enjuiciamiento Civil a redactarse, las nuevas prescripciones relativas al juicio de desahucio, sancionadas por las leyes precedentes, con la finalidad de determinar las nuevas modificaciones convenientes respecto a la competencia y procedimiento, para amparar y proteger los derechos de los propietarios, sin perjuicio de la defensa de colonos e inquilinos.

Consiguientemente en la ordenación procesal de 1881, se dispuso el texto más metódico y orgánico del Título respectivo que lleva por epígrafe “Del Juicio de Desahucio”.²⁷

A partir del año 1918, “las cuestiones arrendaticias experimentaron gran ampliación a causa de la escasez de vivienda y de la dificultad de armonizar los derechos de la propiedad rústica con los de los cultivadores, arrendatarios y aparceros, lo cual determinó la publicación de disposiciones especiales desde el año de 1929, hasta llegar a la actual Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955, texto según el decreto de 13 de abril de 1956, modificado por la ley de 11 de junio de 1964, texto de decreto de 24 de diciembre de 1964, y varias de arrendamientos rústicos, a partir principalmente de la de 15 de marzo de 1935, con el Reglamento general para la aplicación de ellas del 29 de abril de 1959”.²⁸

²⁷ Enciclopedia Jurídica Omeba, Ob.Cit., p. 403.

²⁸ Prieto-Castro, Leonardo. *Manual de Derecho Procesal Civil*. Tomo II, Primera Parte, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1961, p. 6.

CAUSAS DE DESAHUCIO

La doctrina Española considera al desahucio como “La acción y efecto de despedir el dueño o usufructuario de una finca, sea rustica o urbana, por alguna de las causas que la ley establece, al ocupante de la misma requiriéndole para que la desocupe y deje a disposición del requeriente.”²⁹

Conforme a los artículos 1559 del Código Civil, 1562 y 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se reputaban causas de desahucio: a) La expiración del termino convencional y legal; b) La falta del pago del precio convenido, que legitimaba el ejercicio de la acción, aunque no se hubiere intentado al tiempo de entablarse; c) La infracción del arrendatario a cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato (dolo, culpa o negligencia); d) Destinar la cosa arrendada a usos y servicios que la hicieran desmerecer, o la no sujeción del uso; e) La resolución del arrendamiento, por transmisión de la cosa arrendada³⁰

Estas normas fueron modificadas por la moderna ordenación legal dispuesta en el decreto de 29 de diciembre de 1931 y disposiciones complementarias que establece como causas que legitiman el ejercicio de la acción de desahucio: a) La resistencia del arrendatario al pago de la renta; b) Las necesidades familiares, comerciales o industriales del propietario; c) Por destinar el arrendatario el local arrendado a usos no especificados o pactados; d) Por ejecución de obras que alteren las condiciones del edificio, sin consentimiento del propietario o la producción de daños de costosa reparación; e) Por acuerdo de la mayoría de los vecinos; f) Por subarriendo no autorizado; g) Por demolición para nuevas construcciones; y, h) Por expropiación en caso de utilidad pública u ocupación de terrenos para la ejecución de proyectos de interés general, y demolición por inminente ruina.³¹

²⁹ Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob.Cit., p.402.

³⁰ De La Plaza, Manuel. Ob.Cit., p. 343.

³¹ Idem.

En cuanto a los arrendamientos rústicos, se reputan causa que legitiman el desahucio: a) Haber expirado el término convencional o el de la prórroga o prórrogas; b) Por resolución del derecho del arrendador; c) Por la falta de pago de la renta; d) Por ceder el arrendatario en subarriendo, aparcería o en cualquier otra forma de explotación de la finca o aprovechamiento prohibidos; e) Por daño causado en la finca arrendada o en las cosechas, debido a dolo o culpa del arrendatario; f) Por no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiere pactado; g) Por abandono total, parcial o de cultivo y por deficiencias en este que fueren exigibles a todo buen labrador; y, h) Por haber adquirido la finca un nuevo propietario para cultivarla directamente.³²

LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA

De acuerdo al artículo 1564 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, “son parte legítima para promover Juicio de Desahucio, aquellos que tienen la posesión real (mediata) de la finca a título de dueños, usufructuarios o cualquier otro que les de derecho a disfrutarla, y sus causahabientes”. Concepto genérico que numerosas sentencias del Tribunal Superior habían precisado declarando legitimados para obrar a los administradores judiciales de una finca embargada; a los síndicos del concurso, respecto a los inquilinos de la finca y al concursado; a los condueños que hubiesen dado en arrendamiento una finca común; a los herederos, cuando no se hubiese practicado la partición; al legatario, siempre que hubiere entrado en posesión de la finca; al albacea patrono de una función; al rector administrador de una capilla; al arrendador para desahuciar al arrendatario; al representante el *majzen*, cuando se trataba de bienes radicantes en la zona de protectorado.³³

“Esta norma de legitimación tiende a proteger a quien tiene un derecho sobre la sustancia de la cosa (*ius possidendi*) frente al poseedor inmediato, arrendatario o precarista que - al no estar comprendido en las prórrogas obligatorias o a la duración contractual

³² Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob.Cit., p. 403

³³ De la Plaza, Manuel. Ob.Cit., p. 344.

mínima de las leyes especiales - pretendiese continuar, por una simple relación contractual o por la tolerancia (en los casos de precario), en la posesión arrendaticia (o de hecho el precarista), con perjuicio del derecho a la sustancia misma; que pertenece al poseedor mediato”.³⁴

Consiguientemente, el artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señala como sujetos contra quienes procede el desahucio y puede dirigirse la demanda; a) Al inquilino, colono y demás arrendatarios, b) A los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en su finca. Este tipo de legitimación se produce una vez que, con arreglo a la legislación laboral, el órgano jurisdiccional de trabajo declara terminada la relación contractual. Sin embargo, a petición del patrono principal, el trabajador sometido a la legislación especial de trabajo puede ser lanzado por disposición del magistrado de trabajo competente, con sujeción a las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y, c) Contra cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar *merces*. En tal caso, la admisibilidad de la demanda depende del acto previo, a cargo del actor, de formular un requerimiento al demandado, con un mes de anticipación, para que desocupe la finca. El requerimiento puede efectuarse de forma extrajudicial (notarialmente) o por acto de conciliación según la doctrina jurisprudencial.³⁵

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Después de atribuir la Ley de Enjuiciamiento Civil, el conocimiento de los procesos de desahucio a la jurisdicción ordinaria, distribuye el ejercicio de ella entre los jueces municipales y de Primera Instancia y regula un procedimiento único, pero con notas diferenciales, según el órgano y la causa.

Tienen competencia territorial y objetiva para conocer del proceso de desahucio, los juzgados municipales o comarcales del lugar en que estuviese situada la finca, con sujeción al reparto cuando existe más de uno de estos órganos, y se fundare: a) En el cumplimiento del plazo

³⁴ Prieto-Castro, Leonardo. Ob.Cit., p. 11.

³⁵ Idem.

estipulado; b) Por expiración del plazo de preaviso que para la conclusión del contrato debe darse con arreglo a la Ley, a lo pactado o a la costumbre del lugar; y, c) Por falta de pago del precio convenido.³⁶

Tratándose de los juzgados de Primera Instancia, tienen competencia objetiva y territorial para conocer de los procesos de desahucio, los del lugar de la finca o del domicilio del demandado: a) Por el objeto, cuando se trate de un establecimiento mercantil, fabril o una finca rústica que devengue una renta superior a 1500 pesetas anuales, no obstante de que la causa invocada sea alguna de las señaladas como de competencia para los juzgados municipales y comarcales; y, b) Sea cualquiera la naturaleza de la finca, cuando la demanda se funda en una causa que no se halla incluida dentro de la competencia de los órganos de la justicia municipal, y, por tanto, también los juzgados de Primera Instancia tienen competencia objetiva para los casos de precario.³⁷

EL PROCESO ANTE LOS JUZGADOS MUNICIPALES O COMARCALES.

El tipo procedimental a los procesos de desahucio de que conocen los jueces municipales o comarcales³⁸, es el de forma verbal u oral que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificado por la Ley de Justicia Municipal de 1906, por las Bases de 1944 y por el Decreto de 21 de noviembre de 1952, adoptado a las especialidades del caso (artículo 1570).

El proceso de desahucio se inicia con la presentación del escrito preparatorio de demanda, el cual debe ser acompañado con la copia o las copias necesarias (artículos 722 y 1571).

Continúa con la citación al demandado para la primera comparecencia, la cual se celebrará dentro de los seis días, a partir de la presentación de la demanda si el demandado reside en el lugar

³⁶ *Ibíd*em, p.9.

³⁷ *Idem*.

³⁸ *Ibíd*em, pp. 13-14.

del juicio, o dentro del término prudente si no se hallare en dicho lugar y tomado en consideración la distancia y los medios de comunicación, sin que exceda de un día para cada treinta kilómetros ni el total exceder de diez, y en todo caso, para seguridad de la audiencia del demandado, deben mediar tres días entre la citación del mismo y el día y hora de la comparecencia (artículos 722, 1572 y 1574 fracción II).

La citación se realiza personalmente al demandado, en la localidad arrendada, y en caso de no ser posible, después de dos diligencias, con intervalos de seis horas cada una, se entrega la cédula al pariente más cercano, familiar o criado mayor de catorce años que se halle en la casa, y no encontrándose nadie en ella, se deja al vecino más inmediato, entregándose copia simple de la demanda (artículos 268 y 1573).

En caso de no encontrarse el demandado en el lugar del juicio o de no tener su domicilio en él, la citación se verifica a través de su representante constituido por poder, y si no tuviere, por medio de la persona que éste encargada en su nombre el cuidado de la finca (artículo 1574 fracción I).

Así mismo dicha Ley prevé una citación subsidiaria fuera de la localidad, cuando no existe ninguna de las personas indicadas con anterioridad, misma que se efectúa a través de exhorto y orden dirigida al Juez del domicilio o residencia.

En tal caso, se concede al demandado un plazo prudencial para que comparezca, tomando en cuenta la distancia y los medios de comunicación, sin pasar de un día por cada treinta kilómetros ni del total de veinte (artículo 1574 fracción II).

Cuando el demandado no tiene domicilio fijo y se ignora su paradero, la citación se verifica por estrados, en forma ficticia, es decir, sin publicaciones de edictos, con la conminación de decretarse el desahucio en tal supuesto (artículo 1576).

Finalmente la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone que si el demandado reside en el lugar del juicio y no comparece a la hora

señalada en la citación, se le vuelve a citar en la misma forma para el día inmediato, apercibiéndosele personalmente, o en la cédula que se deje al receptor de la citación, de las consecuencias por su incomparecencia (artículo 1577).

La primera comparecencia del juicio verbal se destina a las alegaciones, proposición de las pruebas y a la práctica de éstas, siempre que las partes dispongan de los medios en el momento. Dado el carácter preparatorio de la demanda inicial, el actor en dicha comparecencia ratifica su demanda, expresando los demás fundamentos de hecho y de derecho que sean precisos. Asimismo, el demandado en orden hace defensa, expone lo que a su derecho convenga, pudiendo mediar réplica y duplica. Seguidamente se solicita el recibimiento a prueba, y en caso de aceptar el Juez, las partes proponen los medios, sin posibilidad de diferir estos actos para otro momento.

Las pruebas personales por testigos, confesión y cuantas sean admitidas se practican en el momento, y cuando no es posible, el Juez concede un plazo de seis días para tal efecto, no obstante de que las normas del proceso verbal señalan doce días (artículo 1579 fracción I de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 21 fracción I del Decreto de 21 de noviembre de 1952, y 21 de la Ley de Justicia Municipal de 5 de Agosto de 1907).

En cuanto a la admisión de los medios de prueba, la Ley de Enjuiciamiento Civil limita a la confesión judicial y a la documental representada por el recibo de pago de las rentas, cuando la causa del proceso es la falta de pago (artículo 1579 fracción II).

Al día siguiente de practicada la prueba, el Juez cita a las partes para la continuación del Juicio, donde se concentra el debate, con crítica y valoración de la prueba (artículo 1580).

Cuando el demandado no comparece a Juicio, la sentencia que se dicta es estimatoria, al considerar la Ley de Enjuiciamiento Civil esa conducta como un allanamiento a la pretensión del actor (artículo 1578).

En este sentido, la citada Ley de Enjuiciamiento Civil establece que si el demandado reside en el lugar del juicio, en la segunda citación se le conmina con tenérsele por conforme con el desahucio en caso de no comparecer a juicio y que se procederá a desalojarle de la finca sin más citatorio ni oírlo, en tanto que el demandado que no reside en el lugar del proceso, en la única citación se le apercibe que de no comparecer por sí o por apoderado se declarará desahucio sin más citarlo ni oírlo (artículos 1575, 1576 y 1577)

Cuando ha mediado debate la sentencia puede ser estimatoria o desestimatoria, y el juez la dicta en el término de tres días, a partir de la terminación del juicio (artículo 1581).

Toda sentencia estimatoria contiene el apercibimiento de lanzamiento para el caso de que el demandado no desocupe la finca dentro del plazo concedido (artículos 1578 y 1581).

Asimismo, la sentencia lleva consigo, según se declare haber o no lugar al desahucio, expresa condenación en costas al demandado o demandante (artículo 1582).

Si el demandado reside en el lugar del juicio, la notificación de la sentencia se realiza personalmente o por medio de cédula. En los demás casos, se efectúa por estrados “ficticiamente”, con el mismo efecto, es decir, como si la notificación se hubiese realizado personalmente, con la finalidad de evitar la frustración del fin ejecutivo rápido del procedimiento por medio de cualquier mentira del demandado (artículo 1581).

Finalmente en el proceso de desahucio, se aplica el principio de impulso oficial, con preclusión cuando no se cumplen los plazos, que son siempre improrrogables (artículo 1582).

EL PROCESO ANTE LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.

El procedimiento a seguir ante los juzgados de primera instancia, es el mismo visto para los casos de desahucio atribuidos a los juzgados municipales comarcales (el verbal), que se reputa más rápido y propio de

la sumariedad con que deben sustanciarse estos juicios. Únicamente se señalan las siguientes diferencias:

a) La demanda no es un simple escrito preparatorio a juicio verbal, si no que se redacta conforme al principio de escritura; b) La primera comparecencia o sesión del juicio se celebra dentro de los ocho días siguientes a la presentación de la demanda, mediando por lo menos cuatro días a partir de la citación del demandado (artículos 1589, 1590 y 1593 fracción I). Cuando la causa alegada es complicada o difícil, la regla general de aplicabilidad del procedimiento verbal y sumario, reputada de necesaria y suficiente para la generalidad de los casos, y la norma de valoración, como allanamiento tácito, de la conducta de inactividad o rebeldía del demandado, que tienen vigor en los procesos ante los juzgados de primera instancia, se derogan por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, en los casos en que la demanda se funda en cualquier causa que no sea por cumplimiento del plazo contractual; por expiración del plazo de preaviso que sea preceptivo y por falta de pago de la renta, el juez convoca a las partes a juicio verbal, resolviendo de la siguiente manera: a) Si el demandado comparece y admite los hechos de la demanda, la sentencia no tiene como base un allanamiento, si no que el juez declara el desahucio si lo estima procedente; b) Cuando el demandado no comparece después de la citación o citaciones prescritas, la sentencia se produce como resultado de la rebeldía del demandado, de la cual, se reputa la simple admisión de los hechos de la demanda, y la sentencia es o no estimatoria según proceda; y, c) Si el demandado comparece a juicio y se opone al desahucio, debe precisar los hechos de la demanda que niegue y las razones de la negación, levantándose el acta, y dándose por concluido el acto de juicio verbal,. La etapa sumaria del proceso termina, para abrir un cause que se reputa de mayor amplitud y aptitud por razón de la causa alegada y la postura de negación del demandado. En tal caso, el Juez confiere al demandado nuevo traslado de la demanda, por un plazo de seis días, continuándose la substanciación por el procedimiento y con los recursos establecidos para los incidentes (artículos 1593, 1594).³⁹

³⁹ *Ibidem*, pp. 11-17.

EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS.

La ejecución forzosa de la sentencia de desahucio tiene tres finalidades: a) La propiamente ejecutiva (libertad de la finca y su restitución al actor); la ejecutiva subsidiaria (el pago de las costas); c) La preventiva (el aseguramiento de bienes para garantizar el pago de las rentas adeudadas).

En la Ejecución de la Sentencia se conmina al demandado con el lanzamiento, si no se desaloja el inmueble: en un plazo de ocho días, tratándose de una casa habitación; quince días, si se trata de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico o de recreo; y veinte días, si es una hacienda, cortijo o cualquier otra finca rústica que tenga caserío y en el cual haya guardas, capataces u otros sirvientes (artículo 1597).

Es competente para la ejecución de la sentencia el Juez que conoce del asunto en primera instancia (artículo 1595 fracción I), a petición del demandante (artículo 1596).

La ejecución consiste, en el apercibimiento de desalojo y en el lanzamiento si no se acata lo primero.

La providencia que ordena uno y otro acto se notifica de igual forma que la citación a juicio (artículo 1598).

Procede la ejecución forzosa (lanzamiento o desalojo) tan pronto transcurran los plazos de gracias concedidos, o en el momento, cuando se excluyen, y se efectúa sin prórroga ni consideración alguna, a costa del demandado (artículo 1600).

En la ejecución del desahucio se lleva acabo la medida preventiva de retención y embargo de bienes, con la finalidad de asegurar el pago de costas y actuaciones posteriores del juicio y alquileres pendientes.

Para garantizar el pago de costas del juicio y actuaciones posteriores, se retienen, de oficio al demandado bienes de fácil

realización en cantidad suficiente, los cuales se constituyen en depósito (artículo 1601).

Si el demandado no paga las costas en el acto, se procede a la venta de los bienes embargados, previa tasación por un perito o peritos que nombra el juez, en la forma prevenida para el procedimiento de apremio (artículo 1603).

Para cubrir el importe de las rentas o alquileres que adeuda el demandado, así como el de los desperfectos que haya causado en la finca, a solicitud del actor se efectúa la retención y embargo de bienes necesarios. Dicho embargo no tiene carácter de ejecutivo, como el que asegura las costas, pues simplemente es aseguratorio, en virtud de que se concede al actor un plazo de veinte días para que interponga la correspondiente demanda y pida su ratificación, de acuerdo a lo previsto para el embargo preventivo (artículo 1602).

Las apelaciones interpuestas en el periodo de ejecución de sentencia no paralizan dicha ejecución, pues solo se admiten en el efecto devolutivo (artículo 1595 fracción II).

Si el demandado reclama labores, plantíos o cualquier cosa de su propiedad que no pueda separarse de la finca, se plantea una cuestión lateral, que se resuelve en un procedimiento accesorio, excepto si la reclamación se extiende al abono de perjuicios o mejoras de otra clase, pues en tal caso, dicho procedimiento, no es aplicable quedando a salvo el derecho del demandado para el proceso de que se trate (artículo 1608).

Cuando media una reclamación de ésta clase, se procede al avalúo por peritos nombrados en la forma prevenida para el justiprecio de bienes en el procedimiento de apremio y el demandado puede pedir el abono de la cantidad en que haya sido apreciado lo que cree corresponderle (artículos 1604 y 1605).

Si el demandado limita su reclamación a lo que resulte del justiprecio y éste no es superior a mil pesetas, conoce de ella el Juez inferior al que hubiera intervenido en el desahucio, con recurso de

apelación admisible en ambos efectos, y que se sustancian del modo dispuesto para dicho juicio (artículos 1606 y 1607).

Estas distribuciones competenciales se ajustan a las normas de la justicia municipal, que, elevan el límite de competencia por valor de los juzgados inferiores (municipales y comarcales) hasta diez mil pesetas.⁴⁰

RECURSOS EN MATERIA DE DESAHUCIO.

En los procesos de desahucio regulados por la Ley de Enjuiciamiento Civil se conceden los siguientes recursos:

Contra las sentencias que dictan los jueces municipales y comarcales procede el de apelación en ambos efectos, el cual se interpone dentro de tres días a partir de la notificación de la sentencia (artículos 1583, 1584, 1585 y 1586).

Contra las sentencias que dictan los jueces de primera instancia se concede el recurso de apelación en ambos efectos, y contra la que se dicta en este recurso; el de casación, cuando la renta es superior a mil quinientas pesetas, o, no existiendo renta si la que racionalmente cabría asignar al fondo fuese manifiestamente superior a esa suma “en el caso de precario o de disfrute de vivienda por razón de oficio o cargo” (artículos 1591, 1592, 1593 fracción IV y 1694).⁴¹

Actualmente el juicio especial de desahucio en el derecho español se encuentra regulado a través del Código Civil español, en su libro IV, referente a las obligaciones y contratos, título VI relativo a el contrato de arrendamiento, cuyo capítulo primero habla de las disposiciones generales y específicamente el capítulo segundo se refiere a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, abarcando de los artículos 1.542 al 1.582 desde las disposiciones generales, uso y goce de la cosa arrendada, precio cierto, obligaciones de las partes en el arrendamiento,

⁴⁰ *Ibidem*, pp. 17-19.

⁴¹ *Ibidem*, p. 17.

especificando en el artículo 1.565 la terminación del arrendamiento en día prefijado a el cual tiene señalado el propio contrato, que textualmente dice:

“Artículo 1.565. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.”

En ese orden de ideas el actual código civil español en su artículo 1.569, tiene contemplada la acción de desahuciar a aquel inquilino que ha incumplido en alguna forma el contrato de arrendamiento (cabe hacer la aclaración que este ordenamiento es mucho mas inquisitorio que la propia reforma que se plantea, pues se involucra en el propio incumplimiento de obligaciones contractuales), con lo cual el arrendador tiene la posibilidad de ejercitar el desahucio, el artículo en mención a la letra dice:

“Artículo 1.569. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1º Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

2º Falta de pago en el precio convenido.

3º Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4º Destinar la cosa arrendada a uso o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número 2 del artículo 1.555.

con este artículo se da cuenta de la efectividad con la que actualmente en el derecho español se desenvuelve el juicio de desahucio cuya procedencia ya no esta habilitada al incumplimiento de pago por parte del arrendatario, lo cual podría ser una excelente adhesión al presente trabajo de tesis, pues si se trata de otorgarle al juicio especial de desahucio la efectividad que se merece por ser especial es necesario que se analicen de fondo algunas otras formas de procedencia de este juicio en el derecho mexicano como en el derecho español.

Por otra parte el juicio especial de desahucio como acción se encuentra reglamentado en derecho español por la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cual en su exposición de motivos pugna por una tutela judicial efectiva, otorgando plenitud de garantías procesales, significando a la vez una respuesta judicial mas pronta, mucho mas cercanas al tiempo de las demandas y con mayor capacidad de transformación real de las cosas, significa por tanto un conjunto de instrumentos encaminados a lograr un acortamiento del tiempo necesario para una definitiva determinación de lo jurídico en los casos concretos, es decir, sentencias menos alejadas del comienzo del proceso, medidas cautelares mas asequibles y eficaces, ejecución forzosa menos gravosa para quien necesite promoverla y con mas posibilidades de éxito en la satisfacción real de los derechos e intereses legítimos.

En ese sentido y estrictamente al juicio que nos ocupa en el juicio español actualmente la citada Ley de Enjuiciamiento Civil en el capítulo IV, referente al poder de disposición de las partes sobre el proceso y sus pretensiones, en el cual específicamente en el artículo 22 refiere:

“Artículo 22. Terminación del proceso por satisfacción extraprocesal o carencias sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio.

1. Cuando, por circunstancias sobrevenidas a la demanda y a la reconvencción, dejare de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, porque se hayan satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor y, en su caso, del demandado reconviniente o por cualquier otra causa, se pondrá de manifiesto esta circunstancia al tribunal y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará, mediante auto, la terminación del proceso.

El auto de terminación del proceso tendrá los mismos efectos que una sentencia absolutoria firme, sin que proceda condena en costas.

2. Si alguna de las partes sostuviere la subsistencia de interés legítimo, negando motivadamente que se haya dado satisfacción extraprocesal a sus pretensiones o con otros argumentos, el tribunal convocará a las partes a una comparecencia sobre ese único objeto, en el plazo de diez días.

Terminada la comparecencia, el tribunal decidirá mediante auto, dentro de los diez días siguientes, si procede, o no, continuar el juicio, imponiéndose las costas de estas actuaciones a quien viere rechazada su pretensión.

3. Contra el auto que ordene la continuación del juicio no cabrá recurso alguno. Contra el que acuerde su terminación, cabrá recurso de apelación.

4. Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con al menos cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”

El artículo antes referido de la Ley de Enjuiciamiento Civil, contempla un caso específico acerca del juicio que nos ocupa pues de aquí nace la idea de que el juicio no debe terminar con el solo hecho de pagar el importe de la renta que adeuda el inquilino al momento del requerimiento a que actualmente se refiere el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, pues de este artículo de la Ley de Enjuiciamiento contempla la posibilidad de no detener el juicio no obstante se haga pago de la renta reclamada lo cual será retomado en el capítulo correspondiente a la Reforma que se plantea.

Por otro lado la Ley de Enjuiciamiento español contempla en su sección segunda la competencia territorial y está en casos especiales, pues el artículo 52 a la letra dice:

SECCIÓN SEGUNDA

De la competencia territorial

“Artículo 52. Competencia territorial en casos especiales

1. No se aplicarán los fueros establecidos en los artículos anteriores y se determinará la competencia de acuerdo con lo establecido en el presente artículo en los casos siguientes:

7º En los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca”.

Lo cual concuerda en todo con nuestra legislación actual, pues en nuestro país de igual manera el Tribunal competente o Juez competente para el desahucio lo será el que se encuentre en el lugar del inmueble arrendado, dependiendo siempre de la cuantía que se trate.

Así mismo el derecho español a través de su Ley de Enjuiciamiento Civil señala en el libro segundo los procesos declarativos el cual a su vez distingue dos tipos de procesos declarativos en los cuales entrara toda contienda judicial que no tenga una tramitación señalada por la Ley, siendo estos el Juicio Ordinario y el Juicio Verbal, al respecto el artículo 249 a la letra dice:

“Artículo 249. Ámbito del juicio ordinario

1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía:

1º Las demandas relativas a derechos honoríficos de la persona.

2º Las que pretendan la tutela del derecho al honor, a la intimidad y a la propia imagen, y las que pidan la tutela judicial civil de cualquier otro derecho fundamental, salvo las que se refieran al derecho de rectificación. En estos procesos, será siempre parte el Ministerio Fiscal y su tramitación tendrá carácter preferente.

3º Las demandas sobre impugnación de acuerdos sociales adoptados por Juntas o Asambleas Generales o especiales de socios o de obligacionistas o por órganos colegiados de administración en entidades mercantiles.

4º Las demandas en materia de competencia desleal, propiedad industrial, propiedad intelectual y publicidad, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que les corresponda en función de la cuantía que se reclame”.

5º Las demandas en que se ejerciten acciones relativas a condiciones generales de la contratación en los casos previstos en la legislación sobre esta materia.

6º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia.

7º Las que ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo.

8º Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda.

2. Se decidirán también en el juicio ordinario las demandas cuya cuantía exceda de quinientas mil pesetas y aquéllas cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo.

Sin embargo no hay que olvidar que el juicio español encargado del desahucio cuenta con diversas causas que motivan el desahucio no únicamente la falta de pago de las rentas debidas, pues cualquier otra obligación contractual incumplida por el inquilino tiene como consecuencia que se pueda tramitar un proceso de desahucio como lo he visto y analizado anteriormente, por lo cual el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a la letra dice:

“Artículo 250. Ámbito del juicio verbal

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

1º Las que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, ordinario o financiero, o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.

2º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

3º Las que pretendan que el tribunal ponga en posesión de bienes a quien los hubiere adquirido por herencia si no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño o usufructuario.

4º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

5º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la suspensión de una obra nueva.

6º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que amenace causar daños a quien demande.

7º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación, (España Página 116 de 319 Ley de Enjuiciamiento Civil).

8º Las que soliciten alimentos debidos por disposición legal o por otro título.

9º Las que supongan el ejercicio de la acción de rectificación de hechos inexactos y perjudiciales.

10º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, sobre el incumplimiento por el comprador de las obligaciones derivadas de los contratos inscritos en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y formalizados en el modelo oficial establecido al efecto, al objeto de obtener una sentencia condenatoria que permita dirigir la ejecución exclusivamente sobre el bien o bienes adquiridos o financiados a plazos.

11º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, sobre el incumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero o contrato de venta a plazos con reserva de dominio, siempre que en ambos casos estén inscritos en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y formalizados en el modelo oficial establecido al efecto, mediante el ejercicio de una acción exclusivamente encaminada a obtener la inmediata entrega del bien al arrendador financiero o al vendedor o financiador en el lugar indicado en el contrato, previa declaración de resolución de éste, en su caso.

2. Se decidirán también en el juicio verbal las demandas cuya cuantía no exceda de quinientas mil pesetas y no se refieran a ninguna de las materias previstas en el apartado 1 del artículo anterior”.

Cabe hacer mención que éste tipo de proceso declarativo también cuenta con una tramitación especial consagrada en el artículo 437 que a la letra dice:

DEL JUICIO VERBAL

“Artículo 437. *Forma de la demanda*

1. El juicio verbal principiará mediante demanda sucinta, en la que se consignarán los datos y circunstancias de identificación del actor y del

demandado y el domicilio o los domicilios en que pueden ser citados, y se fijará con claridad y precisión lo que se pida.

2. En los juicios verbales en que se reclame una cantidad que no exceda de 150.000 pesetas, el demandante podrá formular su demanda cumplimentando unos impresos normalizados que, a tal efecto, se hallarán a su disposición en el tribunal correspondiente”.

De esta forma se encuentra actualmente legislado en el derecho español del juicio especial de desahucio, que sin duda es el principal antecedente histórico y actual del juicio especial de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, cabe hacer mención que en el desahucio español existe una acción muy característica en la cual basaré una adhesión muy importante al presente trabajo de tesis, con la cual se pretende darle una sanción tangible al incumplimiento reiterado del inquilino en el pago de las rentas y dejar de lado la posibilidad del demandado de terminar con una acción Civil especial con el solo hecho de realizar el pago de las rentas reclamadas no obstante de hacerlo en forma extemporánea, lo cual será materia en el capítulo cuatro del presente trabajo, en donde ampliamente se encuentra plasmada dicha adhesión.

2.3. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO PROCESAL DE 1884.

En nuestro país, la primera Ley procesal fue expedida por Ignacio Comonfort el 4 de mayo de 1857, pues la de 18 de marzo de 1840 y la de 22 de noviembre de 1855, expedidas por Anastasio Bustamante y Juan Álvarez respectivamente, carecieron de importancia, no obstante que la segunda de las mencionadas estableció el Tribunal Superior de Distrito.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 15 de agosto de 1872 tuvo escasa vida pues fue abrogado por el Código de 15 de septiembre de 1880. Ambos, estuvieron basados en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855.

El Código de Procedimientos Civiles de 15 de mayo de 1884 tuvo vigor hasta 1932, año en que entró a regir el ordenamiento vigente.⁴²

El Código de Procedimientos Civiles de 1884, modifica casi en su totalidad el capítulo de las disposiciones especiales sobre desocupación, derogando las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California de 1872.

El procedimiento en el código de 1872 era el siguiente: Demandada la desocupación por falta de pago de una o más pensiones de las que se hubieren convenido, si la renta no pasaba de trescientos pesos anuales, se seguían los trámites del juicio verbal.

El juicio seguido en forma escrita se iniciaba por demanda, corriéndose traslado al demandado, se le admitían pruebas durante un término de veinte días y para los alegatos se concedían diez días. La apelación se admitía en el efecto devolutivo, y el plazo que se concedía al inquilino para que desocupara era el de ocho días si se trataba de finca urbana, término que comenzaba a correr desde el día de la notificación de la sentencia condenatoria.

Al igual que el Código de 1872, el Código de 1884, establece a través del artículo 960, como causas que legitiman la procedencia del juicio sumario de desocupación: a) El cumplimiento del plazo fijado por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; b) La falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieran convenido expresamente; y, c) La infracción a cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaban la rescisión del contrato.

La intención del legislador al disponer estas normas fue proteger un interés a favor del arrendador, pues da margen a que el propietario del inmueble intentara la desocupación, no solamente por falta de pago de la renta, si no en cualquier circunstancia favorable a sus intereses.

⁴² Becerra Bautista, José. *El Proceso Civil en México*. 19ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2006, pp. 270-271.

Asimismo, bastaba que el arrendatario se retrasara en el pago de una mensualidad para que fuera desalojado.

El trámite fijado en el Código de 1884 para el juicio sumario de desocupación, se divide en dos periodos: a) El de providencia de lanzamiento, que era algo más rápido y violento que el juicio ejecutivo; y b) El de juicio, cuyo procedimiento se ajustaba a las disposiciones sobre juicios verbales o sumarios, según su cuantía.

El periodo o providencia de lanzamiento se inicia con la solicitud de requerimiento acompañada del contrato y la afirmación del propietario de que se le debía una o más rentas, el Juez si estimaba bastante la prueba, acordaba que el escribano de la diligencia o el secretario actuario, requiriera al arrendatario para que en el acto de la diligencia presentara el recibo correspondiente de pago, y no haciéndolo, se le prevenía para que desocupara, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no acataba tal disposición.

No encontrándose al demandado en la primera búsqueda, se le dejaba citatorio con sus familiares, con el casero, el mozo, con los vecinos de la vivienda, con el inspector, subinspector o ayudante de acera, para que se esperara al día siguiente, a la hora señalada, apercibido en el mismo, que de no esperar, se entendería la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrare en la casa.

Si en el acto de la diligencia de requerimiento el inquilino justificaba con el recibo correspondiente haber realizado el pago de las rentas, o exhibía su importe, la diligencia se suspendía, asentándose esos términos y agregándose el justificante para dar cuenta al juez. El Juez daba vista al actor para que manifestara lo que a su derecho conviniera, suspendiéndose la diligencia, salvo que el actor en el momento, bajo protesta de decir verdad, no reconociera como suyos los justificantes presentados por el demandado. Presentada esta circunstancia se continuaba con la diligencia.

El artículo 971 del Código procesal en estudio disponía que si el inquilino no desocupaba la localidad en el término de ocho días, después de haber sido requerido para ello, ni acreditaba o verificaba el pago, de

las pensiones adeudadas, se llevaría acabo la providencia de lanzamiento, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta de la casa, si fuera necesario. Asimismo, dicho ordenamiento legal establece que los muebles u objetos que estuvieren en el interior de la localidad, si no había persona alguna que los recogiera, eran remitidos bajo inventario a la inspección de policía o a la oficina de la autoridad política.

Igualmente dispone como un derecho a favor del arrendador, que al ejecutarse el lanzamiento, debían retenerse y depositarse los bienes mas realizables que se encontraran, y que fueran suficientes para cubrir las pensiones adeudadas y los gastos del juicio, los cuales una vez que se hubiere dictado sentencia eran rematados.

Los lanzamientos revistieron caracteres de inmensa crueldad, al privar a los inquilinos de defensa, agravados por los múltiples recursos de mala fe empleados por el abogado, el personal ejecutante del juzgado, y el encargado de la portería.

Así en el momento en el que el propietario deseaba la desocupación de su finca, bien porque no le convenía el inquilino, o porque deseaba una venta mayor, dejaba de cobrar la renta al inquilino suponiendo que este la gastaría, y que al ser requerido del pago no estaría capacitado para cubrirla, y de esta manera comenzaba a correr el termino de ocho días, para fincas urbanas.⁴³

Cuando el dueño de la finca tenía la seguridad de que el inquilino cubriría las rentas en el momento de ser requerido, “la diligencia de requerimiento la practicaba el secretario del juzgado con la portera de la casa, haciendo uso de la facultad que le otorgaba el articulo 966, esto es, se hacia constar que no se encontraba el demandado en la casa arrendada, se le dejaba citatorio para que esperara al día siguiente a la hora señalada, con el apercibimiento que de no hacerlo se entendería la diligencia con la persona que se encontrara en la casa y como la única persona que se encontraba era la portera, a ella se le hacía el requerimiento y a los ocho días se lanzaba al inquilino, que ignoraba lo anterior”.⁴⁴

⁴³ Cfr. Sodí, Demetrio. *La Nueva Ley Procesal*. 2ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1946, p. 415.

⁴⁴ Idem.

“Cuando no existía contrato de arrendamiento y no se podía promover el juicio, se simulaba un nuevo contrato de arrendamiento con alguna persona conocida y con ella en la portería de la casa, se entendía el requerimiento y la notificación de desahucio, llevándose adelante el lanzamiento en la persona que ocupaba la finca y que había celebrado contrato de arrendamiento, o bien, que se había posesionado de la finca como arrendatario sin haber querido firmar después el contrato respectivo, sabiendo que sin contrato no podía ser lanzada”.⁴⁵

Asimismo, el Código de 1884 dispuso que en los períodos concedidos para la desocupación de la finca, el demandado podía oponer las excepciones que tuviere, las cuales se sustanciarían en el juicio correspondiente según la cuantía del negocio, sin perjuicio de la providencia de lanzamiento.

De acuerdo a lo anterior, el demandado podía oponer excepciones y rendir sus pruebas en el juicio, pero como el juicio tenía que promoverlo el arrendador, al no hacerlo, el inquilino quedaba privado de ese derecho, por lo que la única excepción que podía suspender el lanzamiento, era la de pago, justificando haberlo realizado mediante la exhibición del recibo correspondiente, efectuándolo durante el plazo fijado para el lanzamiento.

En el segundo de los casos, también tenía que pagar las costas del juicio, las cuales eran alteradas por el dueño de la finca, con la finalidad de que el inquilino no pudiera cubrir las y el lanzamiento se llevara a feliz término.

Francisco J. Bello y Manuel Cúen, al hablar de las excepciones a que hace referencia el artículo 964 del Código de 1884, establece que dicho precepto “al permitir al arrendatario excepcionarse durante el plazo que se le concede para desocupar, está indicando que forzosamente tiene que haber una demanda anterior, puesto que no es concebible que pueda existir excepción sin acción; y previniendo la objeción que tal vez pudiera formular, considerando que la solicitud de requerimiento podía servir de antecedente para ese efecto, no es jurídico

⁴⁵ *Ibidem*, p. 416.

confundir esa simple solicitud con una acción hecha valer en forma, puesto que el arrendador nada está reclamando al inquilino y su petición se dirige al juez con el fin de que se tramite la desocupación”.⁴⁶

Asimismo, al orden que el precepto citado, “al establecer que las excepciones que tuviere el demandado se sustanciarían sin perjuicio de la providencia de lanzamiento, relacionándolo con el artículo 976 que indica que si el demandado en el juicio respectivo justificare las excepciones que haya opuesto en el término señalado en el requerimiento, establece la necesidad de que exista siempre un juicio de desocupación para que en él tramiten las excepciones que pudiere interponer el demandado, necesidad que no sería satisfecha al no exigirse desde el principio la presentación de la demanda, porque obtenida la desocupación, al arrendador no le interesa el segundo periodo al no formular la demanda y no había manera de tramitar las excepciones opuestas en el tiempo y forma determinadas por la Ley, quedando los preceptos que las establecen como letra muerta, sin validez alguna, lo que no puede aceptarse según las reglas más elementales de interpretación. No teniendo el inquilino ningún medio legal para obligar al arrendador a formular la demanda a fin de tramitar el segundo periodo del juicio, se le deja sin defensa alguna, puesto que la forma establecida en la Ley procesal para obligar a una persona a entablar una demanda, e intentar la acción de jactancia, que en el caso no procede por no estar comprendida en el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles, y aún suponiendo que procedería, no sería eficaz para su defensa, ya que la única sanción establecida consiste en tener por desistido al actor de la acción objeto de la jactancia, que como lo indicamos antes, no tiene interés en entablar”.⁴⁷

Por otra parte, el Código Procesal de 1884, no admitía recusación ni algún otro recurso en el periodo de lanzamiento.

Contra la sentencia de primera instancia concede apelación en ambos efectos, y si la apelación la interponía el demandado, se le exigía fianza que debería presentar dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia que lo admitía.

⁴⁶ Citados por Sodi, Demetrio. Ob.Cit., p. 417

⁴⁷ Idem.

La sentencia era ejecutada por el juez y para la desocupación, se concedía el término de ocho días si se trataba de una casa habitación.

Este sistema fue censurado porque no otorgaba al inquilino garantías suficientes y era violatorio del artículo 14 constitucional, ya que sin mediar un juicio en forma se le lanzaba.

2.4. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO PROCESAL DE 1932, ANTES DE LAS REFORMAS DE MAYO DE 2002.

Las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, correspondiente al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado del 1° al 21 de Septiembre de 1932, relativas al Juicio Especial de Desahucio, han sido adoptadas por la legislación procesal de las entidades federativas, pues éstas, en su mayor parte, son copias en forma absoluta o combinada de dicho ordenamiento.

En la Ley Procesal de 1932, el Juicio Especial de Desahucio se halla estructurado legalmente como un juicio especial y diferenciado, encauzado en reglas del procedimiento, y como una institución debidamente caracterizada.

El Juicio Especial de Desahucio es un juicio autónomo que “se concreta exclusivamente a la desocupación de la finca arrendada con base en la falta de pago de dos o más mensualidades de la renta pactada”⁴⁸ para el uso o goce de la finca.

Consiguientemente, el bien jurídico protegido por éste juicio es la libre disposición del inmueble, que a su vez, es la forma más frecuente y necesaria de proteger la propiedad.

Los requisitos para su procedencia son: a) El incumplimiento del arrendatario en el pago de dos o más mensualidades de la renta pactada para el uso o goce de la finca arrendada; b) La existencia de un contrato

⁴⁸ Becerra Bautista, José. Ob.Cit., p. 398.

válido de arrendamiento, sea escrito o verbal; y, c) La prueba documental o testimonial de dicho contrato.

Son parte legítima para promover Juicio Especial de Desahucio, aquellos que tienen plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

Consiguientemente procede el juicio y puede dirigirse la demanda contra el arrendatario, quedando a éste la aptitud de comparecer a juicio ya sea personalmente o a través de representante legal o voluntario.

La competencia se determina por razón de la cuantía y por razón del territorio.

En el primero de los casos, se tiene en cuenta lo que reclame el interesado; el segundo se determina por la ubicación del inmueble de cuya desocupación se trata (domicilio del demandado).

El proceso se inicia con la presentación de la demanda, la cual debe ser acompañada con la justificación correspondiente.

Una vez que se ejercita el derecho de acción, si la demanda satisface los requisitos requeridos para su procedencia, el juez dicta un auto ordenando se requiera al demandado para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas.

El juicio se suspende si el arrendatario en el acto de la diligencia comprueba con el o los recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de las pensiones reclamadas, o sí exhibe copia sellada por un juzgado competente de escritos de ofrecimiento de pago, a los que acompañe con certificados de depósito.

El procedimiento termina si el arrendatario exhibe el importe de las prestaciones adeudadas.

Si, el arrendatario no justifica el pago, o no lo efectúa en el momento, se le previene para que proceda a desocupar la finca,

apercibido de lanzamiento a su costa si no acata tal disposición y emplazándolo para que oponga las excepciones que tuviere.

Se tiene como domicilio legal del demandado, la finca o departamento de cuya desocupación se trate.

El arrendador puede solicitar el embargo y depósito de bienes para garantizar el pago de las pensiones solicitadas, ya sea en el acto de requerimiento o en el de lanzamiento.

Las excepciones oponibles son: a) La de pago; b) La que tiende a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario del contrato de arrendamiento; c) Las que justifiquen que no se ha causado renta, por no estar el arrendatario en uso de la cosa; y, d) La de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido. Siendo inadmisibles, si no se ofrecen con sus respectivas pruebas. Si las excepciones se declaran procedentes, el Tribunal en la misma resolución da por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, el plazo para la desocupación se señala en la sentencia.

El procedimiento no se abre a una dilación probatoria, pues se ventila en una sola audiencia de pruebas y alegatos.

La falta de pago, la de exhibición de recibos; o la de copias de escritos de ofrecimiento de pago, así como la improcedencia de las excepciones opuestas, originan la sentencia que decreta el desahucio.

La sentencia se dicta con todos sus elementos formales, y sí se apela de ella (solo es apelable en efecto devolutivo), puede ejecutarse sin necesidad de ser engrosada y sin que se otorgue fianza.

La diligencia de lanzamiento se puede entender con el ejecutado, con cualquier persona de su familia, con la doméstica, la portera, agente de la policía o vecinos, pudiendo romperse cerraduras de la puerta si es necesario, remitiéndose los muebles a la demarcación de la policía local o a la Presidencia Municipal, previo inventario, si no hay persona que los recoja a nombre del ejecutado.

CAPITULO III.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO, DESPUÉS DE LAS REFORMAS DE MAYO DE 2002.

3.1. PROCEDIMIENTO ACTUAL DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

En el presente capítulo analizaré el procedimiento actual del Juicio Especial de Desahucio, es decir, las causas que lo originan, la rapidez y sencillez con que se tramita. Estudiaré cual es la procedencia del Juicio, lo relativo al embargo, el lanzamiento, la ejecución de la sentencia y lo tocante a la apelación; y por último los fundamentos legales establecidos en la legislación procesal civil vigente en el Estado de México, analizando cada uno de dichos preceptos.

El Juicio Especial de Desahucio, se encuentra regulado en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en los artículos 2.309 al 2.325, los cuales transcribiré y analizaré en el desarrollo del presente capítulo.

A través del Juicio Especial de Desahucio, se dirimen conflictos surgidos, entre arrendadores e inquilinos, sobre la desocupación del bien dado en arrendamiento, por el incumplimiento del pago de las pensiones rentísticas. Se trata de un juicio ejecutivo especial, porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo, y a la oposición y pruebas de las excepciones señaladas en el artículo 2.319 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Este juicio tiene su razón de ser y basa su existencia en un supuesto que es la falta de pago por parte del inquilino o arrendatario, de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato de arrendamiento sobre un determinado bien inmueble, de donde se deriva su relación jurídica con el arrendador.

Cuando el propietario de un inmueble determinado o en su caso la persona que esté debidamente legitimada para dar en arrendamiento ese bien, deje de percibir por parte del arrendatario la contraparte del uso y disfrute de la localidad arrendada, o sea, el pago de la renta, éste estará facultado por nuestra legislación civil, para que acuda ante la presencia del órgano jurisdiccional competente “Juez de Primera Instancia” o “De Cuantía Menor” según se trate del lugar y monto de lo antes señalado.

Una vez que el arrendador decide poner en funcionamiento dicho Órgano Jurisdiccional, entonces comienza la tramitación del Juicio Especial de Desahucio que, en el Estado de México, inicia con la presentación de la demanda ante el Juez competente, y una vez llenados los requisitos de procedibilidad de dicha demanda como lo son el documento o documentos base de la acción, que en el presente caso consistirán en el contrato de arrendamiento, ya sea por escrito, o bien copia certificada de los medios preparatorios que se hayan celebrado para la comprobación de que exista la relación contractual entre las partes. Asimismo la manifestación del arrendador de cuales son las rentas que le ha dejado de cubrir el arrendatario. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el Juez dictará auto de ejecución en donde ordenará se requiera al arrendatario, para que en el acto de la diligencia, justifique encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, o haga pago de ellas y no haciéndolo se le prevenga para que dentro del término de treinta, sesenta o noventa días, según sea el caso, desocupe la localidad arrendada. Asimismo se le emplazará para que dentro del término de cinco días, produzca su contestación a la demanda entablada en su contra y oponga las excepciones legales que tuviere. También dentro de la diligencia de requerimiento, si el actor así lo solicitó y previos los requisitos cumplidos para el embargo, se procederá a embargar bienes propiedad del demandado suficientes a cubrir las rentas reclamadas, los cuales se depositarán con la persona que bajo su responsabilidad designe el arrendador. Ahora bien, si en el acto de la diligencia, el arrendatario, exhibe el recibo correspondiente, se suspenderá la diligencia, recogiendo el Ejecutor dicho recibo, con lo que dará cuenta al Juez del conocimiento. Si se exhibiere el importe se mandará entregar al arrendador, sin más trámite, dando el Juez por concluido el juicio. Pero si

el demandado al dar contestación a la demanda, exhibiere ante el Juez del conocimiento el recibo con el que justifique encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se mandará dar vista al actor, por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga. Si no se objeta tal recibo el juez dará por terminada la diligencia de lanzamiento, dando por concluido el asunto. En caso de objeción, y si se oponen otras excepciones, éstas se admitirán solo si se ofrecen pruebas al respecto y entonces el Juez ordenará se celebre una audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, la cual se llevará a cabo antes de que fenezca el término o plazo decretado para el lanzamiento.

Es importante señalar que si el arrendatario exhibiere el recibo correspondiente o el importe de las rentas reclamadas antes de fenecido el término decretado para el lanzamiento, el Juez dará por terminada la providencia sin más trámite, pero si lo exhibiere después de concluido el término del desahucio, también dará por concluida la providencia, pero en este caso el arrendatario pagará las costas que se hayan originado por la tramitación del juicio.

Retomando la audiencia que deberá celebrarse en caso de que se opongan otras excepciones, una vez llevada a cabo el Juez ordenará pasen los autos para dictar la resolución correspondiente, si las excepciones fueron procedentes la sentencia dictada en el juicio será absolutoria, dándose por concluido el presente juicio. En caso de que no procedan las excepciones interpuestas por el arrendatario o demandado, la sentencia dictada será condenatoria, ordenándose el lanzamiento del demandado, siempre y cuando haya fenecido el término decretado para el lanzamiento. En caso de sentencia absolutoria, ésta será apelable en el efecto suspensivo. Si por el contrario la sentencia es condenatoria ordenando el lanzamiento del arrendatario, ésta también puede ser apelable pero lo será en el efecto no suspensivo y sin otorgamiento de fianza, lo que nos indica que no obstante el recurso de apelación la sentencia puede ser ejecutada, pero sin dejar de tramitarse el recurso de apelación y para lo cual deberá quedarse en el juzgado, un testimonio en copia certificada que contendrá las constancias conducentes para poderse ejecutar la sentencia, mientras que el expediente principal se remitirá a la Sala Civil correspondiente a efecto de que se sustancie el Recurso de Apelación interpuesto.

El arrendador puede solicitar le sea garantizado el pago de las rentas que le han dejado de cubrir mediante el embargo de bienes propiedad del arrendatario, suficientes a cubrir las pensiones rentísticas que se le reclaman, embargo que debe trabarse en la diligencia de requerimiento y emplazamiento, situación con la que el arrendador se protege para poder hacer efectivo después del lanzamiento el cobro de las rentas que dejó de percibir.

Así pues he expuesto a groso modo, la forma en que se tramita el Juicio Especial de Desahucio, las diversas etapas del mismo, y la forma en que las partes deben seguirlo hasta su conclusión, como se puede observar, es un trámite sumarísimo, ya que todas las diligencias que pudieran comprender a dicho juicio, deberán realizarse dentro del plazo concedido para el lanzamiento (treinta días para casa habitación; sesenta días para industria o comercio, y noventa, si se tratare de finca rústica), según sea el caso. Así mismo podemos ver que aunque la finalidad del juicio de desahucio es la desocupación del inmueble motivo del arrendamiento, si el arrendador lo desea, también puede garantizar mediante embargo, el cobro, posterior de las rentas que el arrendatario le dejó de cubrir.

3.1.1. PROCEDENCIA.

Como lo mencione al principio del presente capítulo, toca ahora el estudio particular de diversas etapas que se siguen para dirimir la controversia existente en el Juicio Especial de Desahucio; asimismo transcribiré y analizaré los artículos relativos a cada etapa, contenidos en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México; comenzaré pues, con la procedencia del Juicio Especial de Desahucio.

El Juicio Especial de Desahucio, se deriva de la existencia de un Contrato de Arrendamiento, el cual se ha incumplido en lo que concierne al pago de las pensiones rentísticas que fueron estipuladas en dicho contrato.

Es conveniente comentar que, pese a que el Código Civil vigente en el Estado de México establece que el Contrato de Arrendamiento debe constar por escrito, en la práctica seguimos encontrando en diversas ocasiones, que la formalidad de dicho contrato no se cumple, dando lugar a los denominados contratos verbales, mismos que para los efectos del Juicio Especial de Desahucio deberán probarse mediante cualquiera otra forma como medio preparatorio para acreditar la existencia de la relación contractual.

Ahora bien, el Juicio Especial de Desahucio, procede cuando el arrendatario o inquilino a dejado de cubrir mas de dos mensualidades de renta, pero esto no implica que el objeto de éste juicio sea el cumplimiento del contrato en cuanto al pago de las rentas, sino la desocupación del bien dado en arrendamiento, ya que para el cumplimiento del contrato, el arrendador tiene otras acciones como la de pago de rentas debidas, que se hará valer a través de una vía ordinaria civil en todo caso; cuya finalidad, es precisamente obtener el cobro de las pensiones rentísticas que se han dejado de cubrir. De aquí la especialidad del Juicio Especial de Desahucio, cuyo objeto principal no es el pago de las rentas sino la desocupación del bien motivo del arrendamiento. Además, éste juicio es de cognición limitada, porque no se permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente las señaladas en el artículo 2.319 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

El desahucio, es también un juicio ejecutivo con doble sistema de ejecución; por una parte el inquilino será requerido para que en el acto de la diligencia, justifique con los recibos de renta correspondiente, estar al corriente en el pago de la rentas reclamadas, y en caso de no hacerlo, se le prevendrá para que dentro del término de treinta, sesenta o noventa días según sea el caso (casa habitación, giro mercantil o industrial, y rústica respectivamente), deba pagar o desocupar la localidad motivo del arrendamiento. Por otra parte el arrendador puede solicitar en la diligencia de requerimiento se embarguen bienes suficientes a garantizar las pensiones rentísticas reclamadas, lo que se depositará en manos de quien el actor o el arrendador designe, bajo su mas estricta responsabilidad.

Una vez que se dan las condiciones para la procedencia del Juicio Especial de Desahucio, el arrendador podrá obtener una sentencia favorable, condenatoria para el arrendatario, en donde se ordenará su lanzamiento por lo que deberá entregar la localidad al arrendador, completamente vacía y desocupada.

En relación a la procedencia del Juicio Especial de Desahucio, los artículos 2.309, 2.310 y 2.311 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, señalan:

“ARTICULO 2.309. El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades.”

“ARTICULO 2.310. Podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.”

“ARTICULO 2.311. A la demanda se acompañará el contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo.”

Como se puede advertir, y como ya lo he mencionado, para la procedencia del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, es base principal que se hayan dejado de cubrir más de dos mensualidades de renta, pero también es esencial que sea probada la relación contractual existente entre las partes, es decir, que haya un contrato de arrendamiento por escrito, o bien los medios preparatorios suficientes para comprobar dicha relación contractual. Respecto a lo anterior el Código Civil vigente en el Estado de México, prevé en su artículo 7.671, que el arrendamiento debe darse por escrito, o bien mediante escritura pública, pero si la relación contractual no cae dentro de los supuestos de dicho precepto, ésta se probará mediante la declaración que en medios preparatorios a juicio, deberá rendir la persona de la que se tenga que acreditar dicha situación, concretamente el hecho relativo a la procedencia de su posesión o tenencia del inmueble que se pretende desocupar, de acuerdo a lo señalado en la fracción I del artículo 2.38 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México. Una vez reunidos los requisitos anteriores, se estará

en aptitud de poder presentar la demanda ante el Juez competente, quien en su oportunidad y en términos legales dictará el auto de admisión de la misma.

3.1.2. EMBARGO.

En este punto, hablaré primeramente del embargo en su acepción general, posteriormente estudiaré al embargo dentro del Juicio Especial de Desahucio, y finalmente transcribiré y analizaré los artículos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México que hablan al respecto.

El embargo en términos generales se puede considerar como un Acto Judicial que se decreta y ejecuta en virtud de una orden o resolución dictada por un Juez, y en razón del ejercicio de la acción que se hace valer ante el Órgano Jurisdiccional. El embargo constituye un medio de garantía para ser cobrado un crédito debidamente especificado; constituye una limitación del derecho de propiedad, que afecta el derecho de disposición y que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.

En otras palabras el embargo puede ser definido como la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o un conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto asegurar de manera cautelar la eventual ejecución de una pretensión de condena que se plantea o planteará en juicio (embargo preventivo, provisional o cautelar), o bien satisfacer directamente una pretensión ejecutiva (embargo definitivo, ejecutivo o apremiativo).⁴⁹

El embargo consiste en el aseguramiento material de los bienes o derechos embargados, para que el ejecutado no pueda ya disponer de los mismos y para que poniéndolos bajo la Jurisdicción del Juez queden afectos al pago del crédito que lo motiva.

⁴⁹ Ovalle Favela, José. *Derecho Procesal Civil*. 9ª Edición, Editorial Oxford, México, 2006,p.293

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

“Artículo 2.189 Código de Procedimientos Civiles del Estado de México. No son susceptibles de embargo:

- I. Los bienes que constituyen el patrimonio de familia;
- II. El lecho, los vestidos y los muebles de uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, incluyendo juguetes;
- III. El menaje de cocina;
- IV. Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte, oficio o profesión a que el deudor esté dedicado;
- V. La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén destinados;
- VI. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento o giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarias para su servicio y movimiento pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados;
- VII. Las mieses, antes de ser cosechadas, pero sí los derechos sobre las siembras;
- VIII. El derecho de usufructo, pero sí los frutos del mismo;
- IX. Los derechos de uso y habitación;
- X. Los sueldos y emolumentos de los servidores públicos, excepto tratándose de alimentos;
- XI. Las servidumbres, a no ser que se embargue el inmueble a cuyo favor estén constituidas; excepto la de aguas que es embargable independientemente;
- XII. La renta vitalicia;
- XIII. Los sueldos y salarios de los trabajadores en los montos que establece la Ley Federal del Trabajo, siempre que no se trate de deudas alimenticias;
- XIV. Las pensiones derivadas de la seguridad social;

XV. Los demás bienes exceptuados por la ley.”

El embargo solo procede y subsiste en cuanto baste a cubrir la suerte principal, intereses, costas y daños y perjuicios, en su caso.

El embargo también es procedente según nuestra legislación cuando el procedimiento ejecutivo tiene lugar, es decir, cuando la demanda se funda en un documento que trae aparejada ejecución y que contenga obligación exigible, vencida y de cantidad líquida.

Traen aparejada ejecución:

“Artículo 2.145 Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

- I. Los documentos públicos;
- II. Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el Juez, ya sea de las partes entre sí o terceros que se hubieren obligado;
- III. Los documentos privados reconocidos judicialmente o ante Notario;
- IV. Los convenios aprobados y los laudos emitidos por la Procuraduría Federal del Consumidor;
- V. Las sentencias ejecutoriadas.”

La improcedencia del embargo podría darse en los siguientes casos:

- I. Cuando se embarguen bienes que no sean propiedad del demandado.
- II. Cuando se embarguen bienes que no son susceptibles del embargo, como los que se mencionaron anteriormente.
- III. Cuando la diligencia del embargo se haya llevado a cabo con falta de formalidades esenciales del procedimiento, como podría ser, que se lleve a cabo el embargo sin que se haya decretado por auto expreso, que se lleve a cabo el embargo en días y horas inhábiles, sin estar habilitado para hacerlo en las mismas y, por último cuando se introduce al domicilio del demandado sin su

consentimiento y pese a la oposición del mismo, como ocurre en algunos casos y que en tal supuesto se estaría violando la garantía constitucional a que se refiere el artículo 16 constitucional. Ya que durante la diligencia embargo, para penetrar a la casa del demandado, para ver que se encuentra susceptible de embargar, el ejecutor y los demás intervinientes deben de contar con el consentimiento del demandado; esto en las primeras visitas, ya que en actuaciones posteriores el Juez puede autorizar los medios de apremio que la ley nos señala, todo esto mediante auto expreso. Dichos medios de apremio pueden ser los siguientes:

“Artículo 1.124. Los Jueces para hacer cumplir sus determinaciones, siempre que no existan otros específicos determinados por la ley, pueden emplear indistintamente, los siguientes medios de apremio:

- I. Multa hasta de cien días de salario mínimo vigente en la región de su actuación, que podrá duplicarse en caso de reincidencia;
- II. Uso de la fuerza pública;
- III. Rompimiento de cerraduras;
- IV. Cateo por orden escrita;
- V. Arresto hasta por treinta y seis horas.”

En caso contrario y no habiéndose facultado al ejecutor, para que haga uso de esos medios de apremio, y éste procediera a penetrar al domicilio del demandado junto con los demás intervinientes, como comúnmente se acostumbra a hacerlo, en este caso, constituirá una arbitrariedad, que cae dentro del orden penal.

El derecho de designar los bienes que han de embargarse, corresponde al deudor; y solo que éste se rehúse a hacerlo o que esté ausente, podrá ejercerlo el actor o su representante, conforme a lo estipulado por el artículo 2.191 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México; pero cualquiera de ellos se sujetará al orden señalado en el artículo 2.190 del mismo ordenamiento legal que establece: “El orden que debe guardarse para el embargo, es el siguiente:

- I. Bienes consignados como garantía de la obligación que se reclame;
- II. Dinero;
- III. Créditos realizables en el acto;
- IV. Alhajas;
- V. Frutos y rentas de toda especie;
- VI. Muebles no comprendidos en la fracciones anteriores;
- VII. Bienes inmuebles;
- VIII. Sueldos;
- IX. Derechos;
- X. Créditos no realizables en el acto.”

Así pues otro aspecto general del embargo lo constituye la afectación hacia los bienes embargados mediante la figura del depósito, en este sentido el artículo 2.197 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México dispone que “De los bienes embargados se tendrá como depositario a la persona que, bajo su responsabilidad designe el ejecutante”. Dicha modalidad de la afectación incluye el supuesto en que el nombramiento de depositario se otorga al propio demandado o ejecutado, quien deberá conservar el bien con ese carácter, al respecto el artículo 2.198 del mismo ordenamiento señala que “El depositario recibirá los bienes mediante inventario, previa aceptación y protesta de desempeñar el cargo, ante el juez o ante el mismo ejecutor, en el acto de la diligencia”.

Una vez aceptado el cargo de depositario, éste al recibir los bienes embargados, pondrá en conocimiento del juzgado el lugar en que quede constituido el depósito.

Por depositario deberá entenderse a la persona que por orden y mediante procedimientos judiciales recibe alguna cosa para su guarda y custodia. Ahora bien, siendo el depósito judicial una institución de derecho público, los depositarios judiciales desempeñan funciones públicas de auxilio a la administración de justicia, que consisten en conservar y cuidar de la cosa dada en depósito, a fin de proteger los derechos del propietario y del acreedor.

Puede ser depositario toda aquella persona capaz, esto es que esté en aptitud de adquirir derechos y obligaciones. La ley nos señala como requisito indispensable de que todo depositario debe tener bienes inmuebles suficientes, a juicio del juez para responder del embargo, o en su defecto, otorgar garantía por la cantidad que el juez señale; de lo contrario no podrá desempeñar el cargo de depositario; También la ley contempla que para el caso de que el embargo recaiga sobre dinero, valores o alhajas el depósito deberá de hacerse en una institución de crédito.

Finalmente comentaré que la ley señala que el depositario y el ejecutante, cuando éste lo hubiere nombrado, y fuere persona distinta al deudor, serán solidariamente responsables de los actos que el nombrado ejecutare en el ejercicio de su encargo.

Ahora toca el estudio del **Embargo en el Juicio Especial de Desahucio**, y comenzaré diciendo que el Juicio de Desahucio puede clasificarse entre los Juicios Ejecutivos en razón de que si el actor lo pide pueden embargarse bienes para garantizar las rentas adeudadas, aunque ésta, para estos juicios, tenga particularidades muy especiales. La ejecución propia y exclusiva de los Juicios de Desahucio, no consiste en el lanzamiento, por que el lanzamiento no es sino la diligencia o el acto con el que usualmente termina o concluye el juicio, el acto de ejecución que caracteriza a los Juicios de Desahucio, consiste en el requerimiento al inquilino para que acredite con el recibo respectivo, estar al corriente en el pago de las rentas y en la prevención que se le hace para que pague o desocupe dentro de determinado plazo. Pero la ley, además de ésta doble forma de ejecución, faculta al arrendador para usar de la ejecución propia de los juicios ejecutivos, o sea, el embargo de bienes, en el acto del emplazamiento.

El embargo es decretado por el titular del órgano jurisdiccional, y en el caso específico del Juicio Especial de Desahucio se basa únicamente para hacerlo en la presentación de la demanda, del documento base de la acción que se anexa a la misma, que en el caso podría ser un contrato de arrendamiento, prueba documental o cualquiera otro bastante como medio preparatorio del Juicio.

En el Juicio Especial de Desahucio el auto de ejecución se dictará por la cantidad que unilateralmente señale el actor, sin ser liquidada ni haber sido previamente liquidada en los términos previstos por la ley, y sin el reconocimiento previo de la firma del contrato, como se requeriría en cualquier otro juicio ejecutivo.

Con relación al auto de ejecución y el embargo dentro del Juicio Especial de Desahucio, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México señala lo siguiente:

“Artículo 2.312. Al admitirse la demanda, el juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación, o de sesenta días si es para giro mercantil o industrial, o de noventa días si fuere rustico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.”

“Artículo 2.313. Si lo pide el actor, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.”

En consecuencia, una vez admitida la demanda y dentro del auto admisorio, se ordenará requerir al arrendatario encontrarse al corriente en el pago de las rentas reclamadas, y de no estarlo, realice el pago de las mismas, y no hallándose en ninguno de los supuestos anteriores tal como lo dispone el artículo 2.312 será prevenido en términos de ley para la desocupación del inmueble; en consecuencia, dentro de esta misma diligencia y una vez decretado el auto de ejecución mismo que tendrá fuerza de mandamiento en forma, procederá la diligencia de embargo en el Juicio Especial de Desahucio, en la cual el ejecutor requerirá de pago al deudor y no verificándolo éste en el acto, procederá a embargar bienes suficientes a cubrir las rentas vencidas, conforme lo señala el artículo 2.313.; aclarando que en ocasiones los impartidores de justicia para poder llevar acabo el embargo previamente fijan una garantía al actor fundando su actuación en el artículo 2.87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, que a la letra dice: “Si se solicita embargo precautorio, sin fundarlo en título ejecutivo, el promoviente otorgará garantía para responder de los daños y perjuicios,

ya sea por que se revoque la providencia, o porque se dicte sentencia absolutoria”; dicha garantía deberá ser fijada por el juez, conforme lo dispone el artículo 2.86 del mismo ordenamiento legal que nos dice lo siguiente: “Cuando se solicite el embargo precautorio, se expresará el valor de lo reclamado, y, el Juez, al decretarlo, fijará cantidad por la cual ha de practicarse la diligencia”, lo cual es un error que muy frecuentemente ocurre en la tramitación de la acción de desahucio, pues el juicio especial de desahucio al ser de tramitación especial no necesita garantía, pues ésta se refiere a otro tipo de acciones ordinarias de tramitación habitual que nada tienen que ver con el juicio que nos ocupa, puesto que éste se encuentra contenido en los juicios especiales dentro del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, que tiene su propio procedimiento específico y que por ende no puede sujetarse a las reglas de los juicios ordinarios.

La diligencia de embargo puede entenderse con el demandado o con cualquier persona que se encuentre el domicilio del mismo.

3.1.3. LANZAMIENTO.

En base al principio de orden y método que he venido manejando en el desarrollo del presente capítulo, para el análisis del lanzamiento comenzaré estudiándolo como un elemento primordial, toda vez que éste es el fin principal del Juicio Especial de Desahucio, por medio del cual se obtiene la recuperación del bien inmueble materia del juicio. Posteriormente, dentro del contenido del siguiente punto denominado Ejecución de la Sentencia, se realizará la integración de la figura del lanzamiento a la de la Ejecución, a través de la diligencia de lanzamiento señalada dentro del cuerpo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en lo referente al Juicio Especial de Desahucio.

El Juicio Especial de Desahucio, es el único juicio especial que aplica el apercibimiento de lanzamiento, primeramente como una medida preventiva y ulteriormente se hace efectivo con una diligencia final posterior a la sentencia que pone fin al juicio de manera definitiva, es decir, si bien es cierto que no es la única vía o acción civil para la recuperación de la posesión de un inmueble, también lo es que sí es la vía mas efectiva o mas rápida para la recuperación de la posesión de un

inmueble a que legítimamente se tiene derecho, es por ello la importancia que este juicio especial tiene en nuestra legislación actual.

El lanzamiento es la privación de una posesión o tenencia por fuerza judicial; es decir, es el acto por virtud del cual el arrendador que ha vencido en el Juicio Especial de Desahucio, obtendrá la posesión definitiva del inmueble del cual es propietario, o en su caso el poseedor que legítimamente tiene derecho sobre la posesión del inmueble, recuperando ésta, siendo el caso que en este mismo acto se entregará la posesión del inmueble al legítimo propietario o poseedor del mismo sin ninguna restricción, siendo esta la acción y función principal en el juicio que nos ocupa misma que encuentra su fundamento en el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en primer término cuando en la diligencia de requerimiento y emplazamiento del inquilino existe el apercibimiento de desocupar el inmueble o ser lanzado a su costa en un término no mayor a treinta días si se trata de casa habitación o de sesenta días si se trata de giro comercial o de noventa días si se trata de finca rústica, es en este momento del juicio en donde se encuentra el primer apercibimiento de lanzamiento en contra del inquilino, el cual al no ponerse al corriente del pago de las rentas debidas, conforme a lo establecido por la ley se tendrá que enfrentar a la diligencia de lanzamiento una vez decretada la sentencia, lo cual encuentra su fundamento en el artículo 2.324 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

El lanzamiento en el Juicio Especial de Desahucio, es una consecuencia jurídica que se desprende del incumplimiento en el pago de las rentas del inquilino que además de adeudar el monto de éstas, impide el uso y disfrute del inmueble al propietario o poseedor según sea el caso, en ocasiones, a título personal y por capricho, sabedor de que no existe ninguna sanción hacia su persona derivadas de su actuar, además de provocar una serie de daños y perjuicios al arrendador que en multitudes ocasiones si no es que en todas ellas tiene que erogar gastos que jamás recupera, con el ánimo de recobrar el inmueble arrendado, es entonces cuando el lanzamiento se convierte en la única manera de coaccionar al arrendatario para que el bien jurídico tutelado que es la posesión sea restituida a quién por derecho le corresponde.

Así pues el lanzamiento es la principal acción en el desahucio y como tal debemos considerarla como una manera muy acertada de la ley para obtener el fin por el cual es accionada.

Una vez que el juez del conocimiento, en este caso Civil, haya dictado la resolución condenatoria y el inquilino no haya desocupado el inmueble materia del juicio, se procederá a su lanzamiento, diligencia que trataré a fondo en el siguiente punto, toda vez que ésta es considerada por la naturaleza del juicio que nos ocupa como parte de la ejecución de la sentencia, pues la diligencia de lanzamiento es posterior a la notificación de la sentencia que condena al inquilino a la desocupación del inmueble arrendado, una vez que este ha sido oído y vencido en juicio, de ahí el carácter de Especial atribuido a este Juicio.

3.1.4. EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA.

Frente a la sentencia desfavorable, el vencido puede adoptar una de estas posiciones: acatar el fallo y cumplirlo voluntariamente o bien desobedecer el mandato contenido en la resolución. En este último caso, la falta de cumplimiento voluntario por la parte vencida abre paso a la ejecución forzosa.

La ejecución forzosa de la sentencia es una consecuencia de la naturaleza de mandato de autoridad que corresponde a toda resolución judicial, y se haya impuesta además, para impedir que dentro de lo humanamente posible queden fallidas, por voluntad del vencido en juicio, las legítimas pretensiones del vencedor (que desde luego pueden quedar insatisfechas por causas extrañas, como por ejemplo, la insolvencia absoluta del deudor).

Actualmente la ejecución forzosa de la sentencia no se trata de una facultad atribuida al vencedor, pues no es consecuencia de una acción surgida de la sentencia firme, si no de una facultad implícita en la acción ejercitada en el proceso en que el fallo ha recaído.

La ejecución coactiva de la sentencia se plantea, como una exigencia de su eficacia práctica, cuando la parte vencida no se presta a cumplirla voluntariamente. Constituye la ejecución de la sentencia una

etapa – no siempre necesaria – del proceso, dirigida a hacer efectivo el fallo judicial.

La coerción permite algo que hasta el momento de la cosa juzgada era jurídicamente imposible: la invasión de la esfera individual ajena a su transformación material para dar satisfacción a los intereses de quien ha sido declarado triunfador en la sentencia, justamente en contra de la voluntad de su adversario. Ya no se está en presencia de un obligado como en la relación del derecho sustancial, sino en presencia de un “sobiectus” de un sometido por la fuerza.

La regla de que las sentencias para ser ejecutadas necesitan ser firmes, encuentra en el derecho positivo algunas excepciones, que permiten la ejecución provisional de las que no revistan este carácter, en casos y condiciones determinadas por la ley con las garantías necesarias para salvaguardar los intereses de los ganadores por la resolución judicial, por ejemplo: el de la admisión del recurso de apelación en un solo efecto, el de las sentencias recaídas en los juicios en rebeldía y la ejecución de las sentencias recaídas en los juicios.

El artículo 2.157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, dispone que procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre y cuando se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en juicio ya sea por las partes o terceros que hayan venido al mismo por cualquier motivo que sea.

El mandato contenido en la sentencia se realiza, normalmente, de manera espontánea por el vencido, es decir, se cumple sin necesidad de coacción. Ante el incumplimiento, la actividad del órgano jurisdiccional se presenta como sustitutiva de la que debiera realizar el sujeto a quien la sentencia se dirige.

Ejecución, en relación con la sentencia, expresa, pues, realización de su contenido por el órgano jurisdiccional; cumpliendo, la realización voluntaria por el condenado.

La ejecución de la sentencia es considerada como la última etapa procesal dentro de un juicio y, en el caso del Juicio Especial de Desahucio esto se encuentra reflejado en el artículo 2.324 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México que a la letra señala:

“Artículo 2.324.- “La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado, en su defecto, con quien se encuentre en el inmueble arrendado, y no habiendo ninguna persona se procederá a su práctica, rompiendo las cerraduras en caso necesario. Los muebles u objetos que se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a disposición de la presidencia municipal o algún almacén de depósito, dejando constancia de autos”.

Así pues, tal como indica el citado artículo, la diligencia de lanzamiento podrá entenderse con el demandado o cualquier persona de su familia, doméstica, portero o inclusive con el agente de la policía que se encuentre en dicho lugar. Los objetos y las cosas que se encuentren se llevarán a la presidencia municipal, o almacén de depósito, previo inventario que hará el ejecutor y dejando constancia en los autos, lo que constatará en el acta de la diligencia de lanzamiento. También indica que se romperán las cerraduras y se utilizará el uso de la fuerza pública al momento del desalojo si fuere necesario, no obstante lo anterior algunos criterios de los jueces establecen que deberá existir oposición manifiesta, que indique que son necesarias tales medidas de apremio.

Finalmente consideró que una vez que el personal del juzgado competente ha realizado la diligencia de lanzamiento y ha puesto en posesión del inmueble materia del juicio a la parte actora, se puede concluir que la sentencia que condena al demandado se ha cumplido en todos y cada uno de sus puntos por lo que el trámite del Juicio Especial de Desahucio concluye, derivando todo lo anterior en el decreto del juzgador dictaminando que dicho asunto puede ser archivado como total y definitivamente concluido, esto a reserva de la posible interposición y de la resolución del recurso correspondiente ante el Tribunal de Alzada que más adelante se analizara, quedando pendiente los bienes embargados para proceder en la vía de apremio en caso de ser necesario.

Ahora bien no obstante que el demandado se halle vencido en juicio y condenado a la desocupación, éste se puede oponer al lanzamiento ordenado en la sentencia de desahucio, resistiéndose a este lanzamiento por la fuerza, lo cual no debe ser impedimento para el órgano jurisdiccional, pues es sabido que existe en la ley los medios de apremio necesarios para garantizar la desocupación del inquilino una vez vencido en juicio, sin embargo actualmente conforme a lo establecido por el artículo 2.318 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, el cual permite que el inquilino exhiba el importe de las rentas incluso en la propia diligencia de lanzamiento, suspendiendo la providencia de lanzamiento y el procedimiento, pues este se da por terminado, lo cual resulta por demás absurdo e incongruente, pues se deja a voluntad del vencido el cumplimiento de la obligación y de la propia sentencia, resultando de esta forma ineficaz tanto el juicio como la ejecución de la sentencia y los medios de apremio consagrados en la ley, motivo por el cual se plantea la reforma estructural del Juicio Especial de Desahucio, otorgándole una eficacia jurídica de características especiales, por virtud de las cuales no se deje a la voluntad de una de las partes el trámite y cumplimiento de un juicio que supuestamente tiene el carácter de especial.

En ese orden de ideas, y una vez analizado que para efecto de ejecutar una sentencia es necesario en primer término la negativa del vencido de cumplirla, en segundo término que la ley no permita o deje a voluntad de una persona el cumplimiento de la obligación, y tercero que se encuentren establecidos en la ley los lineamientos a seguir en caso de oposición rotunda del vencido en juicio a cumplir la sentencia, es decir los medios de apremio para que el órgano jurisdiccional cumpla y haga cumplir la sentencia en todos sus puntos, no obstante el vencido se oponga por la fuerza a este cumplimiento.

Así mismo el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, contiene en su artículo 1.124 los medios de apremio, con que el órgano jurisdiccional cuenta para hacer cumplir de manera obligatoria las sentencias y ejecutar estas de acuerdo a sus puntos resolutiveos, no obstante el vencido en juicio se niegue de manera rotunda al cumplimiento de ésta, medios que los jueces pueden emplear indistintamente para hacer cumplir sus determinaciones y que se

encuentran válidamente establecidos por la ley actual, y estos son los siguientes:

“Artículo 1.124.- Los jueces para hacer cumplir sus determinaciones siempre que no existan otros específicos determinados por la ley; pueden emplear indistintamente, los siguientes medios de apremio:

- I.- Multa hasta de cien días de salario mínimo vigente en la región de su actuación, que podrá duplicarse en caso de reincidencia;
- II.- Uso de la fuerza pública;
- III.- Rompimiento de cerraduras;
- IV.- Cateo por orden escrita;
- V.- Arresto hasta por treinta y seis horas.”

Medidas que sin duda facilitan el trabajo del órgano jurisdiccional y permiten casi en todos los casos el cumplimiento forzoso de la sentencias dictadas por los jueces, y en el caso del Juicio Especial de Desahucio no es la excepción, pues con estas medios de apremio se cumple el objeto principal del juicio, que es el lanzamiento del inquilino por la fuerza si fuere necesario del inmueble arrendado.

3.1.5. APELACIÓN.

Para estar en posibilidad de hablar sobre el recurso de apelación, se necesita en primer término referirnos a los recursos en general; al respecto Carlos Arellano García señala que “la palabra recurso proviene del sustantivo latino “*recursus*” que significa la acción de recurrir; y, en su acepción forense recurso se le llama a la acción que se reserva el sentenciado para acudir a otro juzgador con facultades para revisar lo realizado por el juez anterior.”⁵⁰

⁵⁰ Arellano García, Carlos. *Derecho Procesal Civil*. 10ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2005,p.513

Por su parte Rafael de Pina considera que “Los recursos son medios técnicos mediante los cuales el estado tiende a asegurar el mas perfecto ejercicio de la función jurisdiccional” además señala que “por muy decidido que sea el propósito de los jueces y tribunales de sujetarse al estricto cumplimiento de sus deberes, pueden estos incurrir en equivocaciones, aplicando indebidamente la ley, ya que al fin, como hombres, no pueden sustraerse de la falibilidad humana, y de aquí que se haya siempre reconocido la necesidad de establecer medios adecuados para la reparación de los agravios e injusticias que pudieran inferirse con esas posibles equivocaciones, concediéndose, al efecto, a quién se crea en ese sentido perjudicado, facultad para reclamar aquella reparación, sometiéndose a la resolución judicial que irroque el agravio e injusticia a un nuevo examen o revisión y enmienda, bien por el mismo juez o tribunal que lo dictara, o por otros jueces o tribunales superiores, según los casos.”⁵¹

Por lo anterior me encuentro en posibilidad de definir a los recursos como una institución jurídica procesal que permite al mismo órgano que la dicto o a uno superior examinar una resolución jurisdiccional dictada, a efecto de determinar si se revoca, modifica o confirma.

Así pues, recurso es un medio de impugnación jurídico procesal dirigido a combatir las resoluciones judiciales, el cual es concedido a las partes que son afectadas inmediatamente por una resolución judicial y a los intervinientes adhesivos.

De manera general, señalaré la clasificación de los recursos, los cuales pueden ser:

- a) *Desde el punto de vista del órgano jurisdiccional que conoce de ellos* existen dos clases: los que se ventilan ante el propio órgano que emitió la resolución, y los que se tramitan ante órgano distinto y superior jerárquico.

⁵¹ Pina Vara, Rafael de y otro *Instituciones del Derecho Procesal Civil*. 28ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2005, p.351.

- b) *Desde el punto de vista de la seriedad con que se formulen los recursos* estos pueden ser frívolos o serios; son frívolos aquellos que se interponen con ligereza de la parte recurrente, sin tener razones verdaderas para hacerlas valer, o bien, por tener razones ilegales para provocar dilaciones injustificadas. Son recursos serios aquellos que entrañan en el recurrente una posición no censurable, puesto que aunque el tema del recurso sea debatido, la solidez de los argumentos y la ausencia de un ánimo dilatorio, no dejan lugar a sospechar una actuación indebida en el recurrente.
- c) *Desde el punto de vista de la elección del recurso idóneo*, pueden ser considerados como procedentes o improcedentes.
- d) *En cuanto a la interposición en tiempo de un recurso*, estos pueden ser oportunos o extemporáneos.
- e) *Por lo que hace a la operancia de los agravios que se hayan hecho valer*, los recursos pueden ser fundados o infundados.
- f) *En lo que refiere a la procedencia normal del recurso o a la procedencia insólita* los recursos pueden ser ordinarios o extraordinarios; los ordinarios entregan toda su integridad a la actividad del órgano jurisdiccional que ha de resolver la cuestión litigiosa. Los extraordinarios versan sobre la cuestión de derecho (casación) o de hecho (revisión) y han de fundamentarse en motivos específicos, determinados para cada clase, previamente en la ley; es decir, los ordinarios son los recursos que pueden ser interpuestos en todos los casos y durante el juicio; extraordinarios, por el contrario, los que solo pueden ser utilizados en casos concretos y determinados y después de fenecido el juicio, siendo nota característica, o si se quiere determinante de ellos, el que solo deban intentarse cuando no exista ningún recurso ordinario que pueda ejercitarse contra el agravio o injusticia cometido.
- g) *En lo que atañe a la suspensión de los efectos de la resolución recurrida*, pueden ser suspensivos o no suspensivos, serán suspensivos cuando en virtud de su interposición se detenta el

deber de cumplir o la posibilidad de ejecutar la sentencia, mientras que serán no paralizantes aquellos recursos que se tramitarán y decidirán sin perjuicio de que en el inter se cumpla o se ejecute la sentencia.

Las resoluciones dictadas por el juzgador, en un principio no tienen el carácter de definitivas ya que la parte o partes del juicio que no estén de acuerdo con ellas, podrán manifestar su inconformidad esto a través de los diferentes “medios de impugnación” que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México señala.

Los recursos son los medios mas frecuentes por virtud de los cuales se procede a la impugnación de las resoluciones judiciales, pero ha de hacerse la aclaración que actualmente ya nos son los únicos, pues hoy por hoy existen además de los recursos, procesos autónomos de impugnación de las resoluciones, como lo es el amparo directo que autoriza la Ley de Amparo en su artículo 158, y los artículos 103 y 107 Constitucionales, con ello se demuestra que no todo medio de impugnación es un recurso pues hay medios de impugnación que constituyen un juicio autónomo como el ejemplo anterior.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en su **artículo 1.360** contempla como recursos en particular y que las partes pueden promover en contra de las resoluciones dictadas por el juzgador, con el animo de que dichas resoluciones sean modificadas, revocadas o en su caso confirmadas y que son los siguientes:

- 1.- Revocación;
- 2.- Apelación;
- 3.- Queja.

1.- REVOCACIÓN.- “Tiene por objeto la modificación total o parcial de la resolución recurrida por el mismo órgano jurisdiccional que la ha dictado. Procede contra todas las resoluciones clasificadas como decretos y contra los autos en los negocios en que por no ser apelable la sentencia definitiva no pueden ser apelados.”⁵²

⁴ Ibidem, p. 353.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de México señala los lineamientos que rigen éste recurso, en sus **artículos 1.362 al 1.365**.

Dicho ordenamiento establece que las sentencias no pueden ser revocadas por el mismo juez que las dicto; los autos que no fueren apelables y los decretos, por el contrario pueden ser revocados por el juez que los dicta o por el que lo sustituya en el conocimiento del negocio.

2.- APELACIÓN.- “La apelación es el más importante de los recursos judiciales ordinarios. Mediante este recurso, la parte vencida en la primera instancia obtiene un nuevo examen y fallo de la cuestión debatida por un órgano jurisdiccional distinto, que en la organización judicial moderna es jerárquicamente superior al que dicto la resolución recurrida (tribunal de segunda instancia).”⁵³

Becerra Bautista, define etimológicamente a la apelación, la cual proviene del latín *APELLARE*, que significa pedir auxilio; y afirma que la “apelación” es una petición que se hace al juez de grado superior para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior.⁵⁴

Este recurso lo encontramos en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en sus artículos **1.366 al 1.392**.

Por medio de este recurso, el juicio pasa de la primera a la segunda instancia, sin que después de esta, en el derecho mexicano, quepa ninguna otra, si bien la sentencia recaída en apelación puede ser impugnada, utilizando el juicio de amparo.

La apelación no es solo el recurso ordinario mas importante, sino también el mas frecuentemente utilizado.

⁵³ Ibídem, p. 357.

⁵⁴ Becerra Bautista, José. *El Proceso Civil en México*. 19ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2006,p.589

La actividad del juez de apelación recae sobre la materia objeto del proceso, no sobre la sentencia de primera instancia exclusivamente.

Esta actividad, no obstante, tiene la limitación impuesta por la pretensión del apelante, que no permite al tribunal suplir agravios no formulados, ni la deficiencia de los que lo hayan sido.

La diferencia entre la apelación ordinaria y la extraordinaria está claramente determinada por el objeto de cada una de ellas. La ordinaria es el recurso por virtud del cual un tribunal de segundo grado, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de primera instancia; y aunque no se limita a las cuestiones de fondo las tiene como su principal objeto; en cambio la extraordinaria tiene siempre como finalidad la corrección de violaciones de las reglas del procedimiento, cabe mencionar que esta apelación extraordinaria no se encuentra actualmente establecida en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y si se encuentra en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la cual se aplicara únicamente para el caso de juicio en rebeldía y únicamente para corregir reglas de procedimiento.

Así pues, la Apelación es el recurso en virtud del cual un tribunal de segundo grado (AD QUEM), a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de Primera Instancia.

También se define como un recurso ordinario y vertical, por el cual una de las partes o ambas solicitan al tribunal de segundo grado (AD QUEM) un nuevo examen sobre una resolución dictada por un juzgador de Primera Instancia (A QUO), con el objeto de que aquel la modifique o revoque.

La apelación es el más importante de los recursos judiciales ordinarios. Mediante éste recurso, la parte vencida en la Primera Instancia obtiene un nuevo examen y fallo de la cuestión debatida por un órgano jurisdiccional distinto, que en la organización judicial moderna es jerárquicamente superior al que dictó la resolución recurrida (Tribunal de Segunda Instancia).

Desde el punto de vista del apelante, indudablemente que éste recurso tiende a la revocación o a la modificación de la resolución impugnada, ya que sería absurdo que la parte que lo promueve solicitara la confirmación de lo que considera erróneo o viciado, pero desde el punto de vista del tribunal de segundo grado, cuando no se acreditan los defectos, vicios y errores alegados por la parte apelante, la decisión, desemboca en la confirmación de la resolución impugnada.

3.- QUEJA.- “De acuerdo con el derecho mexicano el recurso de queja debe ser definido como el medio de impugnación utilizable frente a los actos judiciales que quedan fuera del alcance de los demás recursos, para dar al Tribunal Superior, la oportunidad de corregir los efectos de las decisiones del juez inferior, en los casos expresamente determinados, y utilizable igualmente frente a los actos de los ejecutores y secretarios, ante el juez titular del órgano al que pertenezcan, en condiciones análogas y con idéntico objeto que el interpuesto ante el Tribunal Superior.”⁵⁵

Sin embargo por las características descritas en el párrafo anterior es de considerarse éste recurso como especial o supletorio dada la circunstancia esencial que ha de ocurrir para que pueda ser interpuesto por los litigantes, es decir, que no haya otro recurso utilizable.

El recurso de queja se encuentra contemplado en nuestro Código de Procedimientos Civiles del Estado de México en sus artículos **1.393 al 1.399**.

Una vez analizados los recursos contemplados en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, de manera general, ahondare únicamente en lo referente a la APELACIÓN dentro del Juicio Especial de Desahucio, así pues, es éste recurso el que la parte demandada (inquilino) o actor (arrendador) según sea el sentido de la sentencia, pueden interponer, a fin de manifestar su inconformidad jurídica, con la resolución dictada por el A QUO.

⁵⁵ Pina Vara, Rafael de. Ob. Cit. p. 355

La sentencia definitiva, que decreta la desocupación de una localidad arrendada, puede ser impugnada por la parte condenada, a través del recurso de apelación, el cual puede ser únicamente ORDINARIO, pues si bien es cierto que existe en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal éste recurso como EXTRAORDINARIO, y no obstante que cualquier inquilino pueda hallarse en el supuesto de la fracción I del artículo 717 del citado Código, la ley vigente en el Estado de México no contempla el recurso de apelación extraordinaria, por lo cual me enfocaré exclusivamente a lo contemplado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, sin pasar por alto que el recurso extraordinario de apelación por la razón antes referida podría ser una excelente adhesión al Juicio Especial de Desahucio para efecto de no dejar en estado de indefensión al inquilino al que se le hubiere notificado por edictos y al cual se le hubiere seguido el juicio en rebeldía.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de México señala la clasificación de las resoluciones, las cuales pueden ser apelables, al respecto, el artículo 1.192 refiere: “Las resoluciones judiciales son:”

- I. Decretos, cuando sean simples determinaciones de trámite;
- II. Autos, son decisiones que tienden al impulso y desarrollo del procedimiento;
- III. Sentencias o autos interlocutorios, cuando deciden un incidente promovido antes o después de la sentencia definitiva, o bien decidan alguna cuestión procesal entre partes;
- IV. Sentencias definitivas, cuando decidan el fondo de litigio en lo principal.

Las sentencias definitivas dictadas en Primera Instancia por regla general son apelables, a excepción de algunas, es decir no son apelables, en este sentido, las sentencias que adquieren autoridad de cosa juzgada “POR MINISTERIO DE LEY” o “POR DECLARACIÓN JUDICIAL”.

En el primer caso, encontramos a las sentencias que no admiten ningún recurso y a las consentidas expresamente por las partes, sus representantes legítimos o sus mandatarios. Y en el segundo caso

encontramos a las sentencias que admitiendo algún recurso, no fueren recurridas, o habiéndolo sido no se expresen agravios o se desista el interesado del recurso.

La ley establece un plazo para que una resolución dictada, pueda ser recurrida, cuando se trata de sentencia definitiva, el recurso de apelación deberá interponerse ante el Juzgado dentro del plazo de diez días.

El escrito de apelación, que se promueve ante el juez A QUO, debe contener, la mención expresa de que el recurrente se inconforma con la resolución y hace valer contra ella el recurso de apelación, así como la alusión a los preceptos legales en que funda su admisibilidad, así mismo expresará los agravios y debe indicar el efecto en que solicita sea admitida a apelación.

El juez antes de admitir la apelación, debe resolver, si el recurrente tiene interés jurídico y consecuentemente legitimación para apelar, por ser parte tercerista que haya salido al juicio o tercero que reciba perjuicio con la resolución, etcétera. Si el recurso fue interpuesto en tiempo y si se trata de una resolución impugnada por medio de éste recurso.

La admisión del recurso de apelación por el Juez de Primera Instancia puede otorgarse con efecto suspensivo o sin efecto suspensivo; en el primer supuesto, suspende desde luego la ejecución de la resolución hasta que ésta haya causado ejecutoria, y en el segundo supuesto no suspende y posibilita la ejecución de la resolución apelada.

En el caso del **Juicio Especial de Desahucio**, el recurso de apelación, interpuesto por el apelante, en contra de la sentencia de desocupación por falta de pago de más de dos mensualidades de renta, será admitido sin efecto suspensivo, es decir, la interposición de éste recurso no suspenderá la ejecución de la sentencia dictada, ya que antes de que el A QUO, remita los autos originales al Tribunal de Alzada, debe ordenar que se integre una sección de ejecución, con las constancias necesarias, para que la sentencia dictada y recurrida pueda ser ejecutada.

El recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia que niegue la desocupación, será admitido con efecto suspensivo, es decir, que suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que ésta cause ejecutoria.

Lo anterior lo podemos ver reflejado en el contenido del artículo 2.323 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México que señala: “La sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo”.

Cabe señalar que, aunque la parte condenada a desocupar una determinada finca destinada a casa habitación, interponga el recurso de apelación en contra de la sentencia que decreta el desahucio por falta de pago de más de dos mensualidades consecutivas, éste es admitido por el A QUO, sin efecto suspensivo, es decir, no suspende la ejecución de la sentencia, a reserva de que dicha ejecución quedara sujeta a los efectos que produzca el fallo del tribunal superior, o sea, que estará sujeta a la devolución de la sentencia del superior, ya que si el Tribunal de Alzada revoca la resolución impugnada se va a tener que restituir las cosas al ser y estado que tenían cuando se dictó dicha resolución, o bien dicho antes de que se dictara ésta.

Una vez que el A QUO haya admitido el recurso de apelación, y señalado el efecto en que procede, deberá remitir al tribunal de alzada, las constancias necesarias para la tramitación del mismo, situación que varía ya que si dicho recurso es admitido con efecto suspensivo, deberá remitir al superior jerárquico todo el expediente, pero si el recurso fue admitido sin efecto suspensivo, deberá remitir el expediente original, dejando en el Juzgado las constancias necesarias para la ejecución de la sentencia.

El trámite del recurso ante el Tribunal de Alzada tratándose de apelación de sentencia definitiva en el Juicio Especial de Desahucio según el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México puede ser dividido para su estudio, en las siguientes fases:

- 1.- Tramitación del recurso, revisión de la admisión y los efectos.

Aquí el A QUO, dentro del plazo de diez días recibirá la solicitud que interpone la apelación en contra de la sentencia dictada por éste, si el recurso es interpuesto oportunamente el juez se encontrará obligado a la admisión del mismo debiendo correr traslado a la contraria para que ésta conteste los agravios expresados por el apelante, quien a su vez deberá señalar domicilio para oír y recibir notificaciones en segunda instancia; con todo lo anterior el Juez del conocimiento integrará el cuaderno de apelación correspondiente mismo que deberá remitir concluido el plazo señalado para la contestación de los agravios, al Tribunal de Alzada conjuntamente con los originales de los autos o testimonio y demás constancias.

2.- Expresión de agravios.

Por agravio debemos entender a la manifestación de los motivos de inconformidad en forma concreta.

Dentro del escrito en que se interponga la apelación se expresarán los agravios, acompañando copia para cada parte derivando la ausencia de éstos en la inadmisibilidad del recurso.

3.- Recepción del recurso y calificación del grado.

Una vez que el A QUO adecuadamente ha formado el cuaderno de apelación con todos los requisitos exigidos por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, será obligación del AD QUEM la recepción de los autos y del cuaderno de apelación para efecto de declarar de manera oficiosa si la resolución recurrida es o no apelable, el efecto en que se acepta y si se interpuso en tiempo, cumpliéndose así la denominada calificación del grado y dentro de los cinco días siguientes a ésta las partes podrán alegar por escrito lo que a su derecho convenga presentando dichos alegatos ante el Tribunal de Alzada para que éste los tome en consideración al momento de dictar la resolución respectiva.

4.- Plazo para dictar resolución.

Una vez transcurrido el plazo fijado para la formulación de los alegatos el AD QUEM realizará el turno respectivo para resolver la apelación en un plazo de diez días, hecho lo anterior, el tribunal notificará a las partes y remitirá el testimonio respectivo al Juez de origen devolviendo los autos que lo integran.

Para que la sentencia de Segunda Instancia sea considerada válida jurídicamente hablando, es necesario que esté apoyada por los tres magistrados que forman parte de la Sala del Tribunal Superior, o bien por la mayoría de los que integren la sala respectiva.

Este tipo de sentencias, a diferencia de las de Primera Instancia, no son válidas únicamente por la voluntad individual del juzgador ya que aquí se resuelve en forma colegiada, primero se realiza un proyecto de resolución por parte de una ponencia, estudiando ese proyecto los otros dos, estos pueden estar conformes o en desacuerdo con la ponencia; si todos están conformes se habla de que la sentencia se dictó por unanimidad de votos, aunque también se puede hablar que está fue dictada por mayoría de votos, cuando dos de los tres magistrados están de acuerdo con el proyecto que se les presentó.

En este tipo de juicios éste recurso en lo general resulta ineficaz en los casos en que éste se tramite sin efecto suspensivo y la sentencia de primera instancia haya beneficiado al arrendador, pues en la mayoría de las ocasiones el Tribunal de Alzada aún no resuelve el recurso cuando el arrendador ya ejecutó la sentencia dictada en Primera Instancia, por lo que, no obstante que el recurso se gesta con el ánimo de no dejar en estado de indefensión al gobernado, el inquilino no obtiene beneficio alguno con la tramitación de la segunda instancia conforme a lo anteriormente señalado.

CAPITULO IV

4.- PROPUESTA DE REFORMA AL LIBRO SEGUNDO, TITULO SEXTO, CAPITULO V DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO EN VIGOR, REFERENTE AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

4.1. EN CUANTO AL OBJETO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Para el desarrollo del presente punto, analizaré y estudiaré los artículos relacionados con el mismo, siendo éstos los numerales: 2.309 y 2.312 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, los cuales comprenden el supuesto de desocupación, señalando los términos y las condiciones que dan lugar a ésta. Derivando del análisis en cuestión se realiza una propuesta adecuada para cada numeral, pretendiendo con ello perfeccionar la aplicación de la legislación en la praxis.

En primer término se debe tener muy claro que el objeto principal del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, es la desocupación del inmueble arrendado, así pues en la propuesta de reforma que se plantea en el presente trabajo, el juicio de desahucio debe concretarse exclusivamente a la desocupación de la finca arrendada, con base al incumplimiento de pago en tiempo y forma de mas de dos mensualidades de la renta pactada, sin embargo este es el principal problema en la legislación actual del Estado de México, pues en ella, si bien es cierto que se encuentra todo lo necesario para el ejercicio de la acción de desahucio, también lo es que consagra la manera de terminar la acción con la exhibición del importe de las rentas adeudadas, pues la falta de pago de mas de dos mensualidades, presume la posibilidad de que el inquilino en la diligencia de requerimiento demuestre estar al corriente con los pagos, o bien haga pago de estas mensualidades, por lo cual se estaría en el supuesto de que en este momento ya no falta el pago de las rentas y el procedimiento termine, por lo cual esto, ha dado motivo a que el juicio que nos ocupa sea ineficaz, puesto que se entorpece al objeto principal del juicio, es claro que el incumplimiento en el pago de las rentas es la base de la acción de

desahucio, pero el recuperar el monto del importe de ellas es y debe ser una prestación accesoria, para mayor abundamiento analizare como es que actualmente la legislación del Estado de México contempla la acción de desahucio y como es que con la propuesta de reforma se puede otorgar una mayor eficacia y certeza, además de prontitud y seguridad jurídica para el actor, que lo que pretende con la tramitación del desahucio es recuperar la finca arrendada al inquilino.

Así bien el artículo 2.309 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México refiere lo siguiente:

“Artículo 2.309. El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de mas de dos mensualidades.”

En este articulo no obstante que se encuentra determinada la procedencia del Juicio Especial de Desahucio, también se encuentra el objeto principal del mismo, es decir la desocupación y entrega de la posesión de un bien inmueble arrendado a quien tiene legitimo derecho sobre éste, así pues el objeto principal del juicio es que el juzgador requiera la desocupación del inmueble, incluso antes de que sea dictada la sentencia que decrete el desahucio, obligando al inquilino a desocuparlo, pues éste se encuentra apercebido de lanzamiento a su costa; hecho lo anterior se entregue el inmueble a quien legalmente se encuentra en el derecho de poseerlo, por tanto y dada la claridad del artículo antes mencionado en cuanto al objeto del Juicio Especial de Desahucio, pasaremos al estudio del numeral 2.312, mencionado al inicio del capitulo pues el articulo 2.309 será objeto de análisis mas adelante, pues este de igual manera necesita un cambio esencial para encontrar esa eficacia que necesita el juicio Especial de Desahucio y su actual aplicación.

“Artículo 2.312.- Al admitirse la demanda, el Juez ordenara requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación o de sesenta días si es para giro mercantil e

industrial, o de noventa días si fuere rustico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

Estos plazos se computaran por días naturales y son irrenunciables.

En el mismo acto se le emplazara para que dentro de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere. “

Ahora bien, el artículo en mención señala el término que se otorga al inquilino para la desocupación del inmueble, siempre y cuando en la diligencia de requerimiento no exhiba el importe de las rentas o bien no compruebe estar al corriente en el pago, pues en cualquiera de esos casos se suspenderá el procedimiento, si se trata de que el inquilino exhiba el importe de las rentas al momento del requerimiento la cantidad resultante se mandara entregar al actor, terminando con ello el juicio; y si el inquilino justifica estar al corriente de pago exhibiendo los recibos, se mandara dar vista al actor por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga sobre estos recibos, si no los objeta se dará por terminado el procedimiento, tal y como lo disponen los artículos 2.315 y 2.316 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Luego entonces se entiende que el inmueble debe ser restituido en un término no mayor a lo estipulado por el artículo 2.312 del mismo ordenamiento, o bien una vez terminado éste plazo, el cual señala que será un término de treinta días si se trata de casa habitación, sesenta días si se trata de giro mercantil, o de noventa días si se trata de un inmueble rustico; sin embargo el numeral 2.312, a pesar de referir términos para la desocupación a que hace referencia, en nada benefician al arrendador y por el contrario lo perjudican de sobremanera tanto en el tramite del juicio como en su patrimonio, en razón de que en la actualidad éste ordenamiento no cuenta con un sustento lógico por el cual se haya determinado los tiempos en los cuales ha de llevarse a cabo la desocupación ya sea voluntaria o forzosa del inmueble materia del arrendamiento, misma a que hace referencia el artículo que se analiza, esto en razón de que la propia estancia del inquilino en el inmueble materia del juicio, ya perjudica el patrimonio del arrendador y beneficia

en todo al arrendatario quien en este término que concede la actual legislación, vivirá si se trata de casa habitación, obtendrá un lucro a costa del arrendador si se trata de giro mercantil, y aprovechara hasta el limite si se trata de un inmueble rustico, siempre que no se hayan embargado bienes propiedad del inquilino, beneficiando de manera parcial a éste y dejan en un total estado de indefinición al arrendador que de buena rento la posesión del inmueble tratando de obtener un beneficio y no un perjuicio.

De lo anterior puede deducirse la contraposición en cuanto al objeto del juicio de desahucio, ya que del contenido del mismo se aprecia claramente que en el auto de ejecución que el juez dicta al admitir la demanda, ordena requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas que se reclaman o haga pago de ellas y de no hacerlo proceda a desocuparlo en un plazo establecido en éste articulo, el cual deberá ser reformado en razón de que el legislador dice **“justifique estar al corriente en el pago de las rentas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga para desocuparlo...”** es aquí donde el legislador transforma el objeto principal del juicio de desahucio que es la desocupación del inmueble por falta de pago, requisito primordial para que el arrendador de un inmueble ejercite la acción de desahucio, y es por esta falta de pago por lo que el arrendador ha perdido la confianza y el inquilino debe tener una sanción, siendo esta la desocupación del inmueble materia de arrendamiento, en razón de que el Juicio Especial de Desahucio no consagra una acción por virtud de la cual se pretenda la recuperación del monto de las rentas adeudadas por el inquilino como objeto principal, sino que ésta deberá ser una prestación accesoria a la acción de desocupación planteada por el arrendador, luego entonces el articulo debería decir **“en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas, y se le prevenga para desocuparlo...”** y con esto darle un carácter mas ejecutivo al Juicio Especial de Desahucio llenándolo de una eficacia jurídica que permita una tramitación segura para el arrendador y garantice una sanción al arrendatario por no haber cumplido en tiempo y forma con el pago de las rentas establecidas con antelación en el contrato de arrendamiento, y con esto tener la certeza de que el objeto principal del juicio se cumplirá conforme a derecho y estar en posibilidad

de recuperar las rentas como una prestación secundaria que no limite el juicio a la simple acción de pagar o no pagar las rentas reclamadas en cada caso concreto.

Así pues una de las propuestas de reforma versa precisamente en los tiempos a que se refiere el artículo 2.312, disminuyendo de manera radical los días naturales que le son otorgados al inquilino para desocupar el inmueble materia del juicio; así como sobre la limitación existente en la tramitación del Juicio Especial de Desahucio relativa al pago de las rentas que si bien es cierto éstas rentas no pagadas son base de la acción no menos cierto es que se tornan en una prestación secundaria derivada de la desocupación, objeto principal del juicio, relegando el cobro de las rentas como una prestación accesorio cuyo cobro puede ser o no solicitado por el actor en el juicio, además de que la desocupación del inmueble arrendado será de manera forzosa para el inquilino que no compruebe estar al corriente de pago en el acto de la diligencia, sin que tenga oportunidad de pagar en cualquier momento del juicio y quedando vigente el arrendamiento sin pena alguna para el inquilino por su incumplimiento, luego entonces el artículo 2.312 con la propuesta de reforma quedara como sigue:

“Artículo 2.312 reformado.- Al admitirse la demanda, el Juez ordenara requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas con los recibos correspondientes, no haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación o de giro mercantil e industrial, o de cuarenta y cinco días si fuere rustico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

Si el arrendatario exhibe los recibos correspondientes a que se refiere el párrafo anterior, se mandara dar vista al actor por el termino de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga y se citara a las partes a la audiencia de ley, si los recibos exhibidos resultaran objetados y se probara su falsedad y simulación, se ordenara al demandado desocupar el inmueble de manera forzosa en los términos del párrafo anterior.

Estos plazos se computaran por días naturales y son irrenunciables.

En el mismo acto se le emplazara para que dentro del plazo de cinco días ocurra a oponer la excepciones que tuviere.”

4.2. EN CUANTO A LA PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

“**Artículo 2.309.** El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de mas de dos mensualidades.”

En cuanto a lo que refiere el articulo en cita del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, es necesario analizar en forma y fondo el texto que se encuentra plasmado en el articulo antes citado, para efecto de tener una idea clara de lo que en mi punto de vista hace falta para complementar este articulo siempre con el animo de perfeccionarlo y adecuarlo a las necesidades del caso concreto para que ha de ser utilizado.

En primer término del estudio del texto del articulo se desprende que el legislador propone la procedencia del Juicio Especial de Desahucio, esto es, determina el momento a partir del cual la parte actora del juicio hace trabajar al órgano jurisdiccional con el ánimo de recuperar un inmueble que le pertenece, el cual fue rentado a una persona que en términos del articulo citado, ha dejado de cumplir con su obligación de pago en más de dos ocasiones, entendiéndose hasta éste momento que éste es el único requisito para que exista la procedencia del juicio, pues el articulo en análisis es muy claro, por tanto además de indicar la procedencia del Juicio Especial de Desahucio indica cual es el objeto básico y fundamental del mismo, sin embargo actualmente el juicio de desahucio tiene como único motivo eficaz el consistente en la presunta falta de pago de rentas, si la desocupación del inmueble arrendado obedece a causa distinta como terminación del plazo convenido, rescisión por incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento, o terminación del contrato por manifestación

de voluntad del propietario o quien lo haya arrendado, no se demanda el desahucio.

Sin duda que el arrendador deposita un mínimo de confianza en el inquilino, pues de otra manera no le hubiera entregado el inmueble en arrendamiento y cuando falta éste al cumplimiento de los deberes pecuniarios pactados en el arrendamiento, absteniéndose de pagar la renta, traiciona la confianza que le otorgo el arrendador y éste puede reclamar ante el juez la desocupación forzada de la localidad arrendada por falta de pago de rentas.

Este mismo acto de arrendamiento incumplido por la falta de pago de más de dos mensualidades es el que da origen y procedencia a la acción de desahucio siendo entonces para mi trabajo un elemento indispensable de procedencia en el presente juicio que se analiza y que se trata de perfeccionar a través del presente estudio y proponiendo la presente reforma al juicio especial de desahucio

Así bien el artículo 2.309 con la reforma planteada a lo largo de este capítulo deberá quedar:

“Artículo 2.309. El juicio especial de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación definitiva de un inmueble arrendado por falta de pago de más de dos mensualidades y no más de cinco.

Lo mas importante en la propuesta de reforma de este articulo, es que el inquilino al momento de incumplir con el pago de mas de dos mensualidades del arrendamiento, se hace acreedor a una sanción, consistente en la desocupación del inmueble arrendado ya sea voluntaria o forzosa, pues con la reforma que se plantea no hay lugar a que la acción de desahucio se encuentre limitada a la falta de pago de las rentas, pues el articulo como se encuentra actualmente dice “por falta de pago” lo cual inmediatamente refiere que al realizar el pago, este ya no falta, por lo cual el juicio de desahucio se tiene que dar por terminado, suspendiendo la diligencia de requerimiento, lo cual es bastante inadecuado para un juicio especial como lo es el de desahucio, pues considero que al momento de incumplir con el pago de las rentas, el

inquilino se debe hacer acreedor a una sanción consistente en la desocupación de la localidad arrendada, dando por terminado el arrendamiento, con una sola acción tramitada por el arrendador, que además le permita a este recuperar la posesión del inmueble arrendado lo antes posible si así lo desea, sin necesidad de entablar una acción rescisoria en contra del inquilino, recuperando la posesión de su inmueble, en un menor tiempo que si tramitara la acción ordinaria de rescisión, por lo cual la anterior propuesta de reforma al artículo 2.309 es base de las demás reformas planteadas en el presente trabajo de tesis, pues a partir de este punto es como intento darle al juicio especial de desahucio un cambio esencial que le permita conseguir su fin desde la propia procedencia del mismo, la cual estará basada en el incumplimiento de pago de las rentas y no en la falta de pago de estas, lo cual permite que el trámite del juicio no sea interrumpido por ninguna cuestión como el pago de las rentas en la diligencia de requerimiento o bien el pago extemporáneo de ellas, lo cual será analizado en puntos mas adelante.

Por otra parte, la razón fundamental para determinar un número de rentas con las cuales se puede basar la acción de desahucio es muy sencilla, y ésta radica en que históricamente los arrendadores dolosamente dejan de entregar los recibos correspondientes al monto de las rentas a los inquilinos para perjudicarlos en su esfera de derechos, es decir en la posesión del inmueble materia de arrendamiento, pues con la tramitación del juicio existe la posibilidad latente de desalojar al inquilino incluso de manera forzosa con el uso de la fuerza pública, lo cual es visto muy frecuentemente en la práctica, además existe también la posibilidad de embargar algunos bienes propiedad del inquilino si lo pidiera el actor, razón por la cual los arrendadores y actores en el juicio dolosamente omiten entregar recibos, con el ánimo de acumular un monto bastante importante que permita embargar casi todos los bienes del inquilino, siendo este punto una posibilidad de abuso en contra del inquilino quien en ocasiones por ignorancia otras tantas por incapacidad económica, omite pagar las rentas o bien exigir su recibo cayendo en la trampa dolosa del arrendador, así pues con el ánimo de que la presente reforma al Juicio Especial de Desahucio sea equitativa para ambas partes se debe establecer un límite en el número de las rentas que se reclamen para evitar estas injusticias y abusos, y como ha quedado

especificado en puntos anteriores las rentas adeudadas solo deben tomarse como un impulso base de la acción y jamás con el animo de perjudicar al inquilino, así bien aquella persona que pretenda demandar la acción de desahucio, deberá tomar en cuenta que con la reforma planteada existe un límite de rentas vencidas y tiempo para demandar la acción de desahucio, y todos aquellos que no cumplan con el requisito establecido con el artículo en mención ya reformado, tendrán que tramitar una acción distinta al desahucio para tratar de recuperar el inmueble arrendado.

4.3 EN CUANTO AL RECLAMO DE LAS RENTAS

Actualmente el artículo 2.310 dice textualmente lo siguiente:

“Artículo 2.310.- Podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.”

En ese sentido y en virtud de lo que el propio artículo refiere, la sentencia que decreta el desahucio, también contemplara el monto de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo y con base a éste artículo estas podrán ser reclamadas; es un hecho que el numeral en cita tiene una estrecha relación con el artículo 2.313 que refiere el derecho de embargo sobre los bienes del inquilino y el artículo 2.325 que refiere que ejecutado el lanzamiento y si se hubieren embargado bienes se procederá en la vía de apremio, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, lo cual denota que la intención del legislador no es otra que darle al Juicio Especial de Desahucio un importante carácter ejecutivo, siempre y cuando se cumplan los requisitos del procedimiento para no dejar en estado de indefensión al inquilino respecto al embargo, en la practica el juzgador a optado por solicitar una garantía al actor sobre el monto que pretende embargar esto con el animo de no lesionar ningún derecho del inquilino, pues como se ha referido en puntos anteriores este embargo sin garantía con el que se pretenda garantizar el monto de las rentas adeudadas se puede prestar a cometer injusticias por capricho del actor o el arrendador en su caso, por tanto el juzgador ha hecho lo necesario para suplir esta

deficiencia del legislador, solicitando una garantía para brindar al Juicio Especial de Desahucio un carácter mas equitativo, y con ello tener una mayor eficacia jurídica, sin embargo este es un error de los jueces pues como el propio procedimiento del juicio que nos ocupa es especial, nada tiene que ver con un tramite que en acciones de juicios ordinarios es necesaria para garantizar lo que se pretende embargar, pues si bien es cierto que el embargo en el desahucio se solicita sin fundarlo en un titulo ejecutivo, también lo es que por la tramitación especial del juicio no es necesaria, pues en el desahucio con el solo hecho de pedirlo, el actor puede embargar bienes del inquilino que garanticen las rentas adeudadas, pues así se encuentra estipulado en el propio articulo 2.313 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, incluso es necesario comparar el Juicio Especial de Desahucio con el Juicio Ejecutivo Mercantil, considerando que este ultimo interviene en la esfera del demandado incluso antes de una sentencia sin vulnerar derecho alguno, por lo cual vale la pena comparar dichos juicios, puesto que ambos tienen ese carácter de especial que les ha brindado el propio legislador.

Esto es así puesto que el propio legislador ha proporcionado al juicio de desahucio el carácter de especial, dándole una tramitación distinta a los juicios ordinarios y con características especiales como acortar tiempo y embargar bienes para garantizar, que le permite una mayor eficacia jurídica, incluso el Juicio Especial de Desahucio debe compararse con los juicios ejecutivos pues se inicia con prevenciones y requerimientos que interfieren la esfera jurídica del inquilino antes de la sentencia, pudiendo incluso llegar al embargo de los bienes para garantizar el pago de las rentas reclamadas, además es un juicio de tramitación expedita dada la brevedad de los plazos y la celeridad con que se desenvuelve el proceso, en ese sentido llamaré al juicio que me ocupa como un juicio especial.

No obstante lo anterior, no hay que dejar de lado que se considera un juicio de cognición limitada, pues todo gira alrededor de la falta presente de pago de rentas, no se puede oponer toda clase de excepciones y solo se falla acerca de la verificación del pago de rentas y alrededor de la desocupación del inmueble arrendado por ese motivo la falta de pago de las rentas pactadas en el arrendamiento pasa a un

segundo termino pues dada la especialidad del juicio la desocupación sigue siendo la prestación preponderante y el pago de las rentas no obstante de ser una la base de la acción y la procedencia del juicio, pasara a un segundo termino como una prestación accesoria, cuyo cumplimiento posterior al ejercicio de la acción de desahucio no debe interferir o afectar el tramite y procedimiento del juicio.

En otro orden de ideas y a manera de comparar, el Juicio Ejecutivo Mercantil que por su propia naturaleza trae aparejada la ejecución en la propia obligación de pago no cumplida en tiempo y forma, el juzgador una vez aceptada la demanda en la vía y forma propuesta emite un auto ordenando la ejecución, con requerimiento y embargo, para efecto de requerir al deudor el pago en el domicilio señalado en el documento base de la acción, procedimientos simples generales pero de mucho peso jurídico y de suma importancia para la naturaleza del juicio ya que de estos lineamientos depende el buen resultado y la forma expedita en la que éste juicio obtiene un resultado casi siempre favorable para el acreedor, en éste sentido es como se debe comparar la efectividad del Ejecutivo Mercantil con el Juicio Especial de Desahucio, ya que éste ultimo actualmente no cuenta con la efectividad que la sociedad en general necesita para obtener de la ley la justicia para la protección de sus propiedades bienes y derechos consagrados en nuestra carta magna.

El artículo que analizaré en el presente punto es indispensable y necesario para el Juicio Especial de Desahucio, ya que en efecto el legislador admite la posibilidad que el arrendador tiene de recuperar las rentas vencidas hasta que tenga verificativo el lanzamiento, permitiendo con éste articulo que el arrendador no se vea afectado económicamente es decir que a lo largo del juicio no sufra un menoscabo en su patrimonio, y esto sin duda es perfecto, tan es así que sin darle a este juicio el carácter de ejecutivo, permite en el artículo 2.313 la posibilidad de embargar bienes de manera precautoria para garantizar las rentas vencidas, pero existe un gran inconveniente en este articulo en cuestión toda vez que textualmente el legislador refiere “Si lo pidiere el actor en el acto de requerimiento se ordenara que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.”

En primer termino como se ha referido, en la practica no basta con que el actor lo pida o solicite al titular del Órgano Jurisdiccional la intención de embargar bienes del inquilino que garanticen las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta el lanzamiento, si no que el arrendador o actor del juicio de desahucio debe garantizar el monto de lo que pretende embargar como garantía de las rentas vencidas, exhibiendo esta cantidad en alguna de las modalidades establecidas por la ley y no obstante que éste es un error como ha quedado aclarado en puntos anteriores, viene el cuestionamiento valido ¿se puede embargar bienes al inquilino sin necesidad de que el actor exhiba garantía alguna de lo que pretende embargar? ¿y si es esto posible en nuestra reforma? La respuesta es simple ya que en la reforma que se plantea a lo largo del presente trabajo de tesis es un si, si es posible embargar los bienes del inquilino que sean suficientes para garantizar lo reclamado, es mas hasta resulta necesario embargar sobre el monto de lo reclamado, para que el inquilino sea sancionado desde el inicio del juicio, pues si la ley se hizo para prevenir ésta será la mejor manera de prevenir que el inquilino incumpla con la obligación de pago que contrajo al momento de detentar la posesión de un inmueble que le fue entregado en arrendamiento, ya que para el caso de incumplir con la renta, sabrá el inquilino que tendrá una sanción que la ley plantea para el caso concreto y es el caso que aquel arrendatario que incumpla con su obligación de pago sabrá que el arrendador tiene la posibilidad de ejercitar la acción de desahucio en su contra y que además le serán embargados bienes suficientes que garanticen el monto de lo reclamado, esto sin contar los gastos y costas que el propio juicio conlleva si es llevado hasta el lanzamiento.

En este punto es necesario dejar en claro que si se pretende darle al Juicio Especial de Desahucio un carácter ejecutivo en la reforma planteada en la presente tesis, debe sin lugar a dudas cumplir con una serie de requisitos formales que deberán ser acompañados en cada arrendamiento como mas adelante lo señalaré en otro de los puntos a desarrollar en el presente capitulo, esto sin tratar de cambiar las formalidades que para el contrato de arrendamiento se encuentran establecidas en el Código Civil vigente en el Estado de México, y únicamente para dar al juicio los elementos de validez para tener un carácter de ejecutivo y poder embargar bienes sin necesidad de que el actor exhiba una garantía.

También es necesario señalar que para que el arrendador o actor en el juicio ejercite la acción de desahucio en contra de un arrendatario, es por que éste inquilino ha incumplido el pago de la renta en mas de dos mensualidades, y es por esta razón principalmente que es necesario darle al juicio un carácter mas coercitivo y que por su propia naturaleza jurídica de ser especial, contenga la ejecución aparejada para embargar bienes al inquilino que ha dejado de pagar en tiempo y forma como se pacto entre las partes en el arrendamiento.

Otro articulo que hace referencia a la posibilidad de reclamar las rentas adeudadas es el 2.325 que textualmente dice “Ejecutado el lanzamiento, y en caso de que se hayan embargado bienes, previa liquidación de las rentas adeudadas, se procederá en la vía de apremio”.

En éste artículo se encuentra debidamente motivado, en razón de que llegado el momento del lanzamiento existe una sentencia que condena al arrendatario tanto a la desocupación del inmueble (apercibido de lanzamiento a su costa si no lo realiza) y al pago de las rentas vencidas y las que se siguieron venciendo por lo cual el articulo que se analiza se refiere exclusivamente al incidente que ha de promoverse una vez ejecutado el lanzamiento para la liquidación de las rentas, de las costas y los gastos que el actor pueda comprobar, siempre en el caso de que se hayan embargado bienes suficientes a garantizar tanto las rentas vencidas hasta el lanzamiento, como los gastos y costas procesales, si el demandado es condenado a estos, los cuales serán tramitados como el articulo lo refiere en la vía de apremio, con las bases y reglas del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México.

4.4. EN CUANTO A LA FORMALIDAD EN LA DEMANDA INICIAL EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Artículo 2.311. A la demanda se acompañara el contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo.

Siempre que una persona presente una litis contra de otra ante el Órgano Jurisdiccional, debe ésta indudablemente estar unguida de

formalidad, es decir desde el propio planteamiento del problema o presentación de la demanda se debe atender a lo establecido por los artículos 2.100 y 2108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, los cuales obligan a los actores de un juicio a cumplir con los requisitos preestablecidos por la ley, así pues el Juicio Especial de Desahucio no se excluye de esta obligación, en el juicio que nos ocupa el propio articulado impone como obligación en el artículo 2.311, la exhibición del contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo desde el inicio del juicio, es decir desde la presentación de la demanda.

El presente elemento que se analiza es fundamental e indispensable para llevar a cabo la reforma planteada en el presente trabajo de tesis, toda vez que la formalidad es una característica *sine-qua non* ha de llevarse a cabo el presente juicio ante el Órgano Jurisdiccional ya sea Cuantía Menor o bien Primera Instancia, no obstante que el contrato de arrendamiento o bien el documento justificativo del mismo se acompañe a la demanda inicial, este contrato debe tener la formalidad establecida en el Código Civil vigente en el Estado de México, contenida en el numeral 7.671, el cual refiere sobre la formalidad y plazos del arrendamiento.

Sin lugar a dudas éste punto es primordial, en razón de que es en éste momento del juicio en donde ha de definirse el trámite de la demanda ante el Órgano Jurisdiccional, toda vez que en la actual legislación el artículo 2.311 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México refiere que, es necesario acompañar a la demanda inicial el contrato de arrendamiento o bien en su caso el documento justificativo del mismo, siendo demasiado escueto e impreciso con un elemento tan importante y además base de una acción pues el contrato de arrendamiento en efecto es uno de los elementos básicos de la acción de desahucio, situación que ha sido aprovechada por los actores para no darle una formalidad adecuada a la demanda inicial de un juicio, además la actual legislación no es muy clara al referirse a un documento justificativo del arrendamiento, luego entonces la pregunta es ¿Qué se considera un documento justificativo de arrendamiento?, o bien ¿Dónde se encuentra reglamentado los documentos que justifiquen el arrendamiento?, siendo ésta una situación que no se ha pasado por alto

en el presente trabajo, pues si se plantea una reforma al Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, con la cual se trata de darle una mayor eficacia jurídica, consistente en que de manera forzosa el numeral deberá especificar que al presentarse la demanda inicial del juicio, está deberá ser acompañada del contrato de arrendamiento que las partes en el juicio hayan formalizado en términos de lo establecido por la ley civil, admitiendo el Juez que conozca del asunto, documento que justifique el arrendamiento entre dos partes, o bien con los medios preparatorios que justifiquen el arrendamiento entre las partes.

Este elemento que se analiza sin duda es algo de lo mas importante en la reforma que planteo, si es menester darle al Juicio Especial de Desahucio un carácter mucho mas ejecutivo, es indispensable solicitar a la parte actora del juicio la formalidad necesaria para el caso, es decir en la actual legislación no se concibe un juicio ejecutivo mercantil sin la prueba preconstituida del pagare, por lo cual la acción de desahucio deberá de manera forzosa ser acompañada del contrato de arrendamiento por escrito entre las partes que serán parte del juicio como actor y demandado, documento justificativo del arrendamiento o medios preparatorios que acrediten el arrendamiento entre las partes.

Otro elemento que actualmente no es considerado por el artículo 2.311 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México y que es de suma importancia como documentos base de la acción son los recibos de pago de rentas incumplidas, documentos que para la reforma que se plantea son de vital importancia, en razón de que son estos documentos por los cuales el actor ha de reclamar verdaderamente el monto de lo que se pretende por concepto de rentas vencidas.

Actualmente los arrendadores como en general la gran mayoría de los individuos han olvidado la importancia que tiene la formalidad en los actos jurídicos que se realizan entre personas, dejando de lado en el caso que nos ocupa el realizar un contrato formal de arrendamiento por escrito, y otorgar recibos de pago por las rentas a los inquilinos de manera ordenada y sistematizada, ya que con esto se evitaría problemas como los que actualmente plantea la legislación vigente para el juicio

especial de desahucio, por lo cual con la reforma que se plantea es indudable que estas practicas de realizar los actos jurídicos de manera informal deberán cambiar, es decir si se trata de darle a éste juicio un carácter mas ejecutivo desde el inicio del tramite y para efecto de que el arrendador tenga derecho a embargar bienes sin necesidad de garantizar el monto de lo que pretende embargar, deberá ser otro elemento indispensable el que a la demanda inicial además de acompañarle el contrato de arrendamiento entre las partes, deberán acompañarse los recibos de pago adeudados por el inquilino, esto es claro ya que éste sin ser el objetivo principal del juicio de desahucio, es la causa primaria por la cual se tramita la acción de desahucio en contra del arrendatario que ha incumplido la obligación de pago para con el arrendador de un inmueble, a menos que el actor justifique el arrendamiento con los medios establecidos por la ley, como son los medios preparatorios a juicio.

De esta forma el artículo 2.311 ya reformado quedara como sigue:

Articulo 2.311 reformado.- A la demanda inicial se acompañara el contrato de arrendamiento por escrito con las formalidades establecidas en la ley civil vigente, o en su defecto medios que justifiquen el mismo. Así mismo a la demanda se acompañaran los recibos que el demandado no haya pagado o se niegue a pagar.”

Es necesario hacer mención de que actualmente existe los medios preparatorios a juicio, mecanismo que sin duda son un elemento clave para la tramitación del juicio de desahucio, medios que actualmente son validos para justificar un arrendamiento pues en ellos se contempla la posibilidad de que el poseedor de un predio bajo protesta de decir verdad y ante autoridad judicial manifieste la causa de su posesión y con esto tener por legalmente cierto un arrendamiento entre dos personas, sin embargo los individuos deben entender que la ley debe ser clara, pronta y expedita, para ello es necesario que los particulares adopten aquellas formalidades en el acto jurídico que nos ocupa, toda vez que el arrendamiento como figura jurídica, se encuentra regulado en el Código Civil del Estado de México, con algunas formalidades y características que son de suma importancia para la formalidad que requiere el presentar una demandad de desahucio, que debe ir acompañada de un

documento base de la acción y con ello permitan una prontitud y exactitud en la impartición de justicia, sin las cuales no es posible para los jueces llevar a cabo aquellas acciones que han de beneficiar a sus intereses.

Así pues con la propuesta de darle una mayor formalidad a la demanda de desahucio acompañándola de los documentos que se han analizado en párrafos anteriores, se deduce que con ellos se ha de dar una mayor formalidad a la presentación y trámite del juicio y con esto llenarlo desde el inicio de una mayor eficacia jurídica, teniendo la certeza de que el arrendador y accionante del derecho de desahuciar ha de recuperar la posesión de su inmueble y ha de embargar al inquilino lo suficiente para garantizar lo que adeuda, siempre y cuando cumpla con los requisitos y documentos establecidos por la ley en la reforma que se plantea en el presente trabajo de tesis.

Es necesario aclarar ahora la forma en que el arrendatario debe ser protegido por la ley, esto es que una vez reformado el artículo que nos ocupa el arrendador (actor en el juicio), solo puede ejercitar la acción de desahucio cuando el inquilino haya incumplido más de dos mensualidades pero menos de cinco o hasta cinco, como lo refiere el artículo 2.309 ya reformado, protegiendo de este modo al arrendatario ya que el actor en el juicio tendrá que demandar el desahucio en un término no mayor a cinco meses, ya que de lo contrario el arrendador deberá utilizar otro tipo de acción en contra de su inquilino como la acción rescisoria del contrato en un juicio ordinario y no especial, protegiendo de esta manera la especialidad del juicio y el monto a solicitar para el embargo precautorio sobre los bienes, luego entonces con esta medida se obliga al arrendador a utilizar el juicio de desahucio en un término adecuado para evitar cualquier tipo de abuso en contra de cualquier persona, esto también encuentra su fundamento en que este juicio es de tramitación especial, por lo cual la acción de desahucio, debe de contener planteamientos que permitan delimitar su tramitación.

4.5. EN CUANTO A LOS DERECHOS RECLAMADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Cabe mencionar que derecho de reclamar es todo aquello a que el actor del juicio tiene oportunidad de pedir ante la autoridad, pues existe consagrado el derecho en la ley para ejercer una acción y mas aun existe un procedimiento establecido por virtud del cual una persona ha de reclamar lo que legítimamente le pertenece; en el análisis de los derechos que se reclaman en el Juicio Especial de Desahucio, estos pueden definirse de la siguiente manera:

En primer termino la desocupación del inmueble que se encuentra arrendado, que trae como consecuencia la entrega del mismo a la parte actora del juicio, articulo 2.309 Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

En segundo termino el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la solución del juicio, articulo 2.310 Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Una vez que se encuentran claros los derechos que el actor tiene en el Juicio Especial de Desahucio me avocaré al pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo como lo enuncia el artículo 2.310, y para ese efecto el legislador ha contemplado el artículo siguiente:

“Articulo 2.313. Si lo pidiere el actor, en el acto de requerimiento se ordenara que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.”

Si el arrendador desea que se embarguen bienes del deudor para garantizar el pago de las rentas a que se refiere el articulo anterior, deberá solicitarlo en su ocurso de demanda, en tal supuesto desde el auto inicial puede decretarse el embargo de bienes, pues desde la diligencia de requerimiento según la actual legislación se embargarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, sin embargo este numeral debe sin duda ser reformado, en razón de que el embargo como medida precautoria para garantizar el monto de las rentas adeudadas en el juicio especial de desahucio, no es una cuestión de

solo pedir por parte de la parte actora en el juicio, como teóricamente lo refiere la ley si no mas bien es un derecho que la parte actora tiene de invocar siempre y cuando cumpla con los requisitos procesales que la propia ley requiere en ocasiones los jueces que conocen sobre los juicios de desahucio, para el caso de que se solicite un embargo precautorio sobre los bienes del inquilino, requieren una garantía como lo es la fianza, en razón de que el embargo no se encuentra fundado en un titulo ejecutivo, siendo este un error, pues la propia tramitación del juicio de desahucio es especial, que lo aparta de los requisitos del embargo en una acción ordinaria cuando no se funda en titulo ejecutivo, para el cual se requiere una fianza con el animo de no dejar en indefensión, pero en el desahucio no existe este fundamento utilizado por los jueces, pues esta fianza solo tiene fundamento para las acciones ordinarias, por ende el juicio especial de desahucio no se encuentra contenido en este supuesto, por lo cual considero que el solo hecho de pedir en la demanda inicial el actor de un juicio de desahucio, puede embargar bienes del inquilino si este no acredita estar al corriente en el pago de las rentas.

Este articulo sin duda es otro de los principales problemas que presenta el Juicio Especial de Desahucio en su tramitación, pero sin duda que si se exige la desocupación forzosa del inmueble materia del arrendamiento por incumplimiento en el pago de mas de dos mensualidades, es indispensable que este articulo quede tal y como se encuentra, pues en el se haya plasmado el derecho de cobrar las rentas vencidas y las que se sigan venciendo, teniendo una garantía real de pago como lo es el embargo, sobre los bienes del inquilino, quien si no comprueba estar al corriente de pago, se afectado en su esfera jurídica dado su incumplimiento de pago.

Lo anteriormente mencionado es algo de lo que pretendo reformar en el presente trabajo de tesis, en razón de que esta garantía que exige el Órgano Jurisdiccional si bien es cierto que supuestamente al depositarse no deja en estado de indefensión al inquilino, también lo es que es un gasto que no debe erogar el actor en el juicio, toda vez que la inversión ya hecha por el actor para recuperar la posesión del inmueble materia del juicio ya es suficiente y bastante, para molestar a cualquiera, sin dejar de mencionar que es el propio inquilino con su incumplimiento

de mas de dos mensualidades el que ha originado la tramitación del Juicio Especial de Desahucio ante el Órgano Jurisdiccional, ya que como ha quedado debidamente expuesto en puntos anteriores si se pretende dar al juicio especial una calidad realmente especial en cuanto al fondo del mismo y no solo en cuanto a la forma en la que actualmente es tramitado, se debe reformar este punto, en el cual ya no se ha de requerir el deposito de ninguna garantía para poder embargar y recuperar el monto de las rentas adeudadas, con el animo de que derivado de la exigencia del documento base de la acción, se pueda embargar los bienes necesarios para garantizar lo reclamado.

Sin embargo, el punto arriba expuesto no tendría sustento legal alguno sin ser antes reformado tal como se pretende el artículo 2.313 del actual Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, el cual deberá quedar como sigue:

“Artículo 2.313 reformado.- Si lo pide el actor en el acto de requerimiento se ordenara que se embargue bienes suficientes para garantizar las rentas vencidas y las que se sigan venciendo”.

Es así como a mi punto de vista deberá ser reformado el articulo que se analiza, que actualmente se refiere a los derechos o bien uno de los derechos que se reclaman en el Juicio Especial de Desahucio, el cual he de confirmar no es el objeto principal del juicio según la reforma que se plantea, sino que mas bien el embargo de bienes para garantizar las rentas adeudadas es únicamente como se ha mencionado un derecho que el actor en el juicio tiene para tratar de recuperar el monto de las rentas que le pertenece y que no obtuvo debido al incumplimiento de pago por parte de su arrendatario.

4.6. EN CUANTO AL REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO.

Para el análisis del presente punto es necesario estudiar el artículo 2.312 y el artículo 2.315 del mismo ordenamiento.

El primero de los mencionados únicamente será tomado en cuenta por el hecho de que en su texto no obstante ya reformado aun conserva la acción de requerimiento y emplazamiento, el cual conjuntamente con

los artículos 2.314, 2.315, 2.316, 2.319, 2.320 y 2.321 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, se refieren a la diligencia de requerimiento y emplazamiento, así como el domicilio donde ha de ser emplazado el demandado, pago o exhibición de comprobantes, las opciones que el demandado tiene de contestar la demanda y exponer las excepciones que tuviere, la vista que se le da al actor y la conclusión del juicio por documentos no objetados, artículos con los cuales cabe hacer mención no existe discusión alguna, pues estos son numerales que se refieren exclusivamente al derecho de ser emplazado y que se cumplan los requisitos previamente establecidos por la ley para el caso concreto, además de haber ya tratado ampliamente el artículo 2.312, sin embargo si existe un inconveniente con el numeral marcado como 2.315 el cual a la letra dice:

“Artículo 2.315.- Si en el acto de la diligencia exhibe el arrendatario el importe de las rentas reclamadas se suspenderá la diligencia, se mandara entregar al actor y se dará por terminado el procedimiento”

Es indudable en la opinión personal que éste artículo se encuentra fuera de todo contexto, en virtud de que se contrapone de sobremanera al objeto primordial del Juicio Especial de Desahucio que es la desocupación del inmueble, esto si se toma en cuenta que debido al incumplimiento de pago de las rentas el arrendador a perdido la confianza en su inquilino, y lo único que intenta con la acción de desahucio es la desocupación del inmueble y la recuperación de la posesión del mismo, sin necesidad de ejercitar un juicio ordinario con la acción de rescisión, lo cual sin duda llevaría mucho mas tiempo que la acción consagrada en el juicio especial de desahucio.

La pretensión principal es sin duda obtener la desocupación del inmueble arrendado por el inquilino, y se trata de una pretensión pues como actualmente se encuentra legislado el juicio caben múltiples hipótesis que pueden frustrar la desocupación que se busca. Y entre ellas se encuentran:

1. Que el inquilino demuestre haber pagado las rentas.

2. El inquilino demuestre algunas de sus excepciones de forma o de fondo.
3. El inquilino demuestre haber consignado las rentas en las que se pretende fundar la acción del arrendador.
4. El inquilino pague antes de ser desahuciado.
5. El inquilino desocupa voluntariamente cuando así lo cree conveniente el inmueble arrendado.

Así bien, tanto el artículo antes mencionado como las hipótesis referidas en el párrafo anterior, afectan la eficacia del juicio especial de desahucio, tornándolo un juicio endeble, dejando de lado los principios elementales del derecho, dejando todo en manos del inquilino que al momento de dar cumplimiento al pago de lo requerido, hace que la diligencia se suspenda y se de por terminado el procedimiento, deponiendo la naturaleza del juicio y colocando el objetivo principal fuera del alcance del propio actor, generando dicha situación dentro de la tramitación del juicio, un total estado de indefinición para éste.

Es necesario para poder analizar éste artículo, retomar un poco de lo que hasta ahora se ha reformado en el presente trabajo de tesis ya que es precisamente en éste punto en el cual el juicio que nos ocupa pierde completamente su eficacia, en razón que en el artículo que se estudia refiere el derecho que el inquilino tiene para exhibir el importe de las rentas reclamadas en el acto de la diligencia y con solo este hecho se suspenderá el procedimiento y se mandara entregar la cantidad de dinero al actor, siendo esto un acto que perjudica en todo al actor, llenando de inequidad el juicio, dando como resultado una parcialidad que solo beneficia al inquilino, que no obstante haber incumplido con el pago de las rentas a las que se obligo en tiempo y forma, aun tiene el beneficio de pagar al momento de que se le requiere en la propia diligencia sin tener una sanción jurídica que por razón de su incumplimiento se ha ganado.

No obstante el razonamiento hecho con antelación es necesario precisar que según la naturaleza jurídica del juicio y su carácter de especial no debe permitir estar sujeto a la condición de pago por parte del inquilino, esto en virtud de que el actor del juicio en teoría promueve la acción de desahucio en contra del inquilino puesto que ha perdido la confianza en éste por la falta de pago y de acuerdo a la naturaleza del Juicio Especial de Desahucio el objeto principal del mismo es que el actor recupere el inmueble arrendado lo mas pronto posible y además tener el derecho como ya se ha analizado de recuperar el importe de las rentas adeudadas por el arrendatario.

Es de suma importancia determinar la derogación del artículo 2.315 ya que de lo contrario se estaría cayendo en los mismos errores y vicios en los que actualmente se encuentra inmerso el Juicio Especial de Desahucio , o bien reformarlo conforme a los lineamientos establecidos con antelación en el artículo 2.312 (ya reformado), esto encuentra su fundamento en la hipótesis de que cualquier individuo busca la intervención del Órgano Jurisdiccional para tratar de buscar lo que considera justo, siendo el caso que en el artículo que se analiza se encuentra una desigualdad e inequidad entre las partes, pues éste supone una situación en la cual el arrendatario al momento de la diligencia de requerimiento hace pago de lo que se le reclama, pues bien hasta este punto no existe problema alguno mas bien el problema radica en el hecho de suspender la diligencia para luego dar por terminado el procedimiento, siendo que éste supuesto conlleva una gran contradicción con el objeto principal del juicio, que no es el cobro de las rentas sino mas bien es el recuperar la posesión de un inmueble que se encuentra arrendado y en el cual el inquilino ha incumplido el pago, y como consecuencia de la perdida de esta confianza, sin duda el actor o arrendador en un juicio, lejos de invertir en la solución de un conflicto originado por el propio inquilino por la falta de pago, deberá encontrar en la ley las garantías indispensables para obtener el objeto principal del juicio, que para el presente trabajo es recuperar la posesión del bien arrendado lo antes posible y en su momento tratar de recuperar el importe de las rentas vencidas que adeude el inquilino al momento de la diligencia de requerimiento, siendo muy contrario a lo que actualmente se encuentra establecido en el Código de Procedimientos Civiles del

Estado de México, motivo por el cual se presenta la propuesta de reforma del artículo en comento para quedar como sigue:

“Artículo 2.315.- Si en el acto de la diligencia a que se refiere el artículo 2.312 exhibe el arrendatario el importe de las rentas reclamadas, no se suspenderá la diligencia, dicho importe se mandara entregar al actor y se apercibirá al demandado para que desocupe el inmueble arrendado en el termino de quince días apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, sin dar por terminado el procedimiento, emplazando al inquilino a una audiencia de alegatos y sentencia.

En la sentencia a que se refiere el párrafo anterior, el Juez concederá un término de gracia de quince días para la desocupación voluntaria de la localidad arrendada, apercibiendo al demandado para que en el caso de no hacerlo se proceda a la desocupación forzosa de la misma”.

Así pues, es como se pretende fortalecer con una nueva y rígida eficacia jurídica al juicio especial de desahucio y éste artículo resulta definitivo en la propuesta, puesto que es en éste donde se transforma de manera fehaciente el juicio o bien donde denota un cambio sustancial al que actualmente se encuentra vigente, toda vez que se determina no suspender el procedimiento con la sola exhibición de las rentas adeudadas en la diligencia de requerimiento, puesto que este artículo ya reformado contiene la sanción que impulsa el inquilino con motivo de su incumplimiento en el pago de las rentas, suspendiendo con el pago de las rentas en el momento de la diligencia únicamente el embargo precautorio sobre sus bienes para garantizar las rentas, pues al exhibir dicho pago, no existe deuda que garantizar al actor, por lo cual se encuentra con una sanción por motivo de su incumplimiento de pago que incluso transgrede su esfera jurídica en virtud de que se afecta su derecho de arrendamiento adquirido con antelación al incumplimiento de pago, y por el contrario propone que solo se suspenda el embargo precautorio y no el procedimiento, debiendo emplazar al demandado en el mismo acto a una audiencia de alegatos y sentencia, entonces en este supuesto no existen pruebas que desahogar, puesto que el propio inquilino al exhibir el importe de las rentas vencidas confiesa de manera expresa su incumplimiento, lo cual conlleva como consecuencia el ser

lanzado incluso de manera forzosa si no desocupa la localidad arrendada, lo cual permite tener una certeza jurídica de que sin utilizar una larga acción civil ordinaria de rescisión el arrendador de una localidad pueda recuperar la posesión de su finca con el solo hecho de ejercitar la acción de desahucio, para lanzar de manera forzosa al inquilino.

Del estudio de las líneas que integran la reforma que se pretende se desprende que, con la opción de un término para que el inquilino desocupe el inmueble materia del arrendamiento, se pretende cumplir con el objeto principal del Juicio Especial de Desahucio, esto es como ya se ha precisado, obtener para el actor o arrendador la posesión del inmueble materia del juicio lo antes posible, objetivo que con la aplicación de la reforma al artículo en cuestión, se cumple cabalmente desde el momento que se pretende emplazar al inquilino, dando con esto un resultado pronto y expedito, otorgando de nueva cuenta el carácter de especial al juicio de desahucio, ya que cumple con el objetivo primordial de este, sin dejar de lado la imparcialidad y sin dejar en estado de indefensión al inquilino por esta causa, mas bien solo se fija jurídicamente una sanción para el inquilino la cual será originada por el mismo incumplimiento de pago, sanción consistente en la desocupación forzosa del inmueble en un término de quince días, motivada por el incumplimiento de pago, no obstante el inquilino haga pago de las rentas vencidas.

El emplazamiento que la autoridad hace al demandado se convierte en una actuación de suma importancia que se analiza en este punto, pues actualmente el juicio especial de desahucio contiene un carácter de especial pues a dicho emplazamiento de la demanda el ejecutor del juzgado deberá según el artículo 2.312 requerir al arrendatario estar al corriente de pago y no haciéndolo se le prevenga para que desocupe el inmueble en treinta días si es para casa habitación, sesenta días si es para giro mercantil o noventa días si fuere rustico, proceda a desocuparlo apercibido de lanzamiento a su costa, lo cual resulta por demás licito pero no adecuado para la eficacia que pretende dársele al juicio con la reforma que se plantea, pues si se toma en cuenta el planteamiento del artículo 2.315 ya reformado, ya no se le da la opción de que el inquilino con el solo hecho de exhibir el importe de

las rentas pueda quedar inmune y no ser molestado en la posesión del predio que ocupa, luego entonces resulta que en éste requerimiento como ha quedado especificado en el artículo que ya se ha reformado debe el ejecutor además de requerir el pago de las rentas, deberá emplazar a juicio al inquilino, en la hipótesis de que este haga pago de lo reclamado en la propia diligencia de requerimiento, para que con esta confesión expresa de su incumplimiento acuda a una audiencia de alegatos y sentencia en el juicio de desahucio

Pues bien el emplazamiento es una actuación que adquiere una gran importancia pues de ésta se iniciara toda la eficacia que el juicio actualmente ha perdido, pues éste emplazamiento tan efectivo debe sin duda iniciar con la eficacia jurídica, la cual dicha en otras palabras permite que el inquilino que sea demandado y emplazado en términos de la reforma que se pretende al Juicio Especial de Desahucio, tenga una sanción por el incumplimiento de pago y entregue el inmueble que el arrendador pretende recuperar cumpliendo el objeto principal del juicio especial de desahucio.

4.7. EN CUANTO AL PAGO DE LAS RENTAS DEBIDAS.

“Artículo 2.317.- Si en el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el importe de las rentas debidas, dará el juez por terminado el juicio, sin condenación en costas.”

Es evidente que el artículo que ha de analizarse en éste punto se encuentra completamente fuera de lugar respecto a la reforma que se plantea, pues ha quedado debidamente especificado que el objetivo principal del juicio especial de desahucio es la desocupación del inmueble arrendado y no la recuperación de las rentas vencidas, que si bien es cierto que se puede solicitar al Juez del conocimiento se realicen las diligencias necesarias para la recuperación del importe de las rentas adeudadas al arrendador, queda claro que ésta prestación pasara siempre ha un segundo término, así bien el artículo que nos ocupa debe ser reformado pues es éste artículo que afecta evidentemente con la eficacia del juicio especial de desahucio, pues de éste se desprende el derecho que tiene el demandado de hacer su voluntad y capricho incluso por encima de la ley ya que el inquilino tiene el derecho a hacer el pago

del importe de las rentas que adeuda en cualquier momento del plazo fijado para el desahucio y si lo hace en este termino el Juez dará por terminado el procedimiento, e incluso sin condenar a costas, dando ventaja de sobremanera al demandado dejando éste artículo en un estado de indefinición al arrendador pues deja de lado el principio constitucional de equidad entre las partes de un juicio que plantea nuestra carta magna pues deja de lado la inversión que el actor de un juicio especial de desahucio ha realizado con el único objetivo de recuperar el predio que arrendó a una persona que ha incumplido con el pago o varios pagos de dicha renta y esto ha motivado que el arrendador pierda la confianza en el arrendatario quien a la sombra del artículo en cuestión solo se limita a dejar de pagar en tiempo, incumpliendo su contrato y luego que el arrendador ha invertido tiempo dinero y esfuerzo, el arrendatario solo se limita a pagar cuando el juez se lo requiere sin ser molestado en su posesión siempre y cuando haga pago en el plazo fijado para el desahucio, todo esto se insiste sin tener sanción alguna en primer termino por su incumplimiento y en segundo por haber causado con su incumplimiento la tramitación de un juicio en sus contra únicamente causado por el propio inquilino.

Teniendo en cuenta que éste juicio es de carácter especial en mi punto de vista de la reforma que se plantea en la presente tesis, éste juicio debe tener un carácter mas estricto con el arrendatario (demandado en el procedimiento del juicio), esto en razón de que se puede advertir que el bien jurídico que pretende tutelar el juicio es la restitución de la posesión del bien que se encuentra dado en arrendamiento a favor del propietario o del poseedor según sea el caso, quien es titular del derecho de propiedad o bien titular del derecho posesorio del bien inmueble de que se trata, siendo ésta la pretensión principal del juicio de desahucio resulta por demás ilógico que en el articulo 2.317 del mismo capitulo el legislador faculte al juez dar por terminado el juicio si el inquilino exhibe el importe de las rentas vencidas, siendo esta pretensión de poder cobrar las rentas adeudadas una prestación que pasa a segundo termino.

Es aquí donde el juicio pierde toda su eficacia jurídica y se torna incapaz de obtener el propósito primordial, dejando indefenso al arrendador respecto de la desocupación, la cual por la propia naturaleza

especial del juicio que nos ocupa, deberá ser definitiva llenando de eficacia y certidumbre jurídica al juicio especial de desahucio, tomando en cuenta la razón que origino el problema del arrendador con el inquilino que lo es la falta de pago, para que este ejercitara una acción civil en contra de aquel, la cual tiene por objeto la desocupación del inmueble que se encuentra arrendado.

Resulta por demás inútil que con el solo hecho de que el inquilino exhiba el importe que adeuda obtenga de nueva cuenta la posesión del inmueble arrendado sin una sanción por su incumplimiento, sin dejar de lado que si bien es cierto existe en nuestra legislación una acción que permite rescindir el contrato que le da origen al arrendamiento y restituir la posesión del bien inmueble al propietario o poseedor según sea el caso, también lo es que para este efecto se pierde totalmente la eficacia del juicio que nos ocupa y en tal caso éste juicio estaría condenado a ser derogado, y para efecto de evitar esta situación de condenar al Juicio Especial de desahucio, en la presente tesis se plantea una reforma para que sin necesidad de utilizar una acción recisoria, y sea por medio del juicio especial de desahucio que se le permita al propietario o poseedor del bien inmueble arrendado recuperar a la brevedad la posesión de su inmueble sin necesidad de ejercitar otra acción que no sea la de desahucio y con la cual se le otorgue al juicio la calidad de expedito que se busca al impartir justicia, esto sin dejar en estado de indefinición al arrendatario el cual si cumple en tiempo y forma con lo pactado no tendrá problema alguno con la posesión del inmueble.

Sin embargo no hay que dejar pasar por alto que el juicio de desahucio, actualmente procede por falta de pago y cuando este se ha realizado, no puede existir una acción en contra del inquilino que no sea la recisoria, motivo por el cual se ha planteado en la presente reforma que exista la posibilidad de que el inquilino, no obstante haga pago de las rentas vencidas en la diligencia de requerimiento o en cualquier momento del plazo fijado para el desahucio, sea obligado a la desocupación incluso forzosa del inmueble arrendado, sanción que el mismo se ha ganado por el incumplimiento en tiempo y forma del pago de la renta, incumplimiento que la hará acreedor en caso de que el actor tramitara el desahucio, a la desocupación forzosa de la localidad

arrendada sin necesidad de intentar el actor una acción recisoria para recuperar la posesión de la localidad arrendada.

Esta situación sin duda debe ser tomada en cuenta como otro elemento principal en la presente reforma del juicio especial de desahucio, pues para el presente trabajo es menester dejar en claro que si el incumplimiento por parte del inquilino en el pago del importe de las rentas fue lo que ocasiono la tramitación del juicio, sin duda alguna el inquilino debe ser sancionado legalmente de alguna manera.

Así mismo luego de mandar entregar el monto al actor, el Juez del conocimiento deberá condenar al demandado al pago de costas que haya originado el juicio pues no hay que dejar pasar por alto que la tramitación del mismo se lleva acabo por el incumplimiento de pago por parte del inquilino, por tanto el pago de dichas costas se encuentra por demás justificado pues el actor en todo caso a cumplido de manera cabal con todas y cada una de las obligaciones que el contrato de arrendamiento impone con el inquilino y es éste ultimo con su incumplimiento, el que ha generado la tramitación del juicio, por tanto deberá obtener tan solo por ese hecho una sanción, pues seria imperdonable para un juicio especial que no se cumpliera con el objetivo principal que propone y en el que nos ocupa es únicamente la desocupación del bien inmueble, con todas aquellas consecuencias jurídicas que traiga aparejada dicha desocupación.

Así las cosas el artículo en cita ya reformado deberá quedar de la siguiente manera:

“Artículo 2.317 reformado.- Si en el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el importe de las rentas debidas, el juez no dará por terminado el juicio y ordenara destrabar el embargo sobre los bienes si los hubiere y se apercibirá al inquilino para que desocupe el inmueble arrendado en un termino de diez días, condenado únicamente a las costas que el actor pueda comprobar, las cuales serán entregadas a este.”

Por otra parte es importante señalar que para este momento habrá pasado la diligencia de requerimiento y embargo si es que el actor ha cumplido con los requisitos establecidos por la propia ley (según la reforma), razón por la cual es necesario mencionar, que si el inquilino ha exhibido el monto de las rentas vencidas hasta este momento, será seguramente porque pretende recuperar los bienes que se encuentran en garantía, o bien no ser lanzado en el plazo fijado para el desahucio, razón por la cual, el juez deberá ordenar se destrabe dicho embargo y los bienes le sean entregados al demandado, apercibiéndolo de desocupar el bien arrendado, cabe mencionar que bajo estas providencias el Juicio Especial de Desahucio habrá cumplido con el objetivo principal que es la desocupación del inmueble arrendado.

También es importante aclarar que el plazo a que se refiere el presente artículo es el término que el propio numeral 2.312 se refiere es decir treinta días si se trata de casa habitación, sesenta días si se trata de giro mercantil o comercial y noventa días si fuere rústico, (ya reformados, treinta días si es para casa habitación y giro mercantil o industrial y cuarenta y cinco días si fuere rústico), esto es el término que la propia ley refiere como plazo fijado para el desahucio, haciendo la aclaración que el artículo 2.317 únicamente se refiere al pago de las rentas dentro de éste plazo.

4.8. EN CUANTO AL PAGO EXTEMPORÁNEO DE LAS RENTAS DEBIDAS.

“Artículo 2.318.- Si la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del plazo señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenara al inquilino al pago de las costas causadas.”

El artículo que analizaré se refiere al importe de las rentas que son exhibidas en un tiempo posterior al señalado para el desahucio, esto en la práctica es bastante común pues el inquilino al no tener actualmente una sanción por su incumplimiento puede darse el lujo de pagar el importe de las rentas ya teniendo incluso una sentencia en contra, inclusive hacer el pago en la propia diligencia de lanzamiento en el

inmueble arrendado, toda vez que en la actual legislación como lo refiere el propio artículo que se analiza el inquilino tiene derecho de pagar el importe de manera extemporánea hasta el mismo momento de la diligencia de lanzamiento, lo cual es excesivamente injusto para el arrendador, toda vez que hay que tomar en cuenta que el arrendador en su carácter de actor ha hecho una inversión con el ánimo de recuperar el inmueble que ha rentado y por el cual el inquilino no ha pagado el alquiler por un determinado tiempo pues a decir verdad el arrendador actor del juicio especial de desahucio pretende como objetivo principal la desocupación del inmueble que posee el inquilino encontrándose en el supuesto de reincidencia en el incumplimiento de pago, pues el recuperar el monto de las rentas que adeuda, pasa a un segundo término, en virtud de que el arrendador ha invertido para recuperar la posesión del inmueble arrendado dado que ha perdido la confianza en el inquilino el cual se ha ganado esta desconfianza por su incumplimiento de pago en tiempo como en un principio se había obligado con el contrato de arrendamiento.

No obstante si el inquilino exhibe el importe de las rentas adeudadas fuera del plazo señalado para el desahucio, el juez del conocimiento por ningún motivo dará por terminado el juicio, ni mucho menos se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pues cabe recordar un poco a los legisladores que la única causa que ha dado motivo a la tramitación del juicio ha sido la negligencia de pago del inquilino y el incumplimiento, motivo por el cual se ha tramitado la demanda en contra del demandado, por lo tanto es importante no dar por terminado el procedimiento por ninguna circunstancia y por ningún motivo, esto encuentra su fundamento en el hecho que se ha venido analizando de manera oportuna en el presente capítulo, pues si se ha planteado que el objetivo principal del juicio especial de desahucio es la desocupación del inmueble y no el cobro de las pensiones adeudadas, luego entonces es importante no detener el procedimiento hasta lograr el objetivo de manera real, esto es, seguir el juicio hasta que el inquilino ya sea de manera voluntaria o forzosa desocupe el inmueble y este sea entregado al actor del juicio, restableciendo la posesión a favor del que legítimamente tiene derecho por haber arrendado dicho inmueble, además no debe dejarse de lado que para el tiempo a que se refiere el artículo 2.318 el demandado ha sido oído y vencido en juicio perdiendo

por tal motivo todo derecho de remediar las cosas con el simple pago de lo que adeuda, motivo por el cual el juez no deberá dar marcha atrás a la diligencia de lanzamiento y mucho menos suspenderla.

Por otra parte una vez que el inquilino ha entregado el importe de las rentas fuera del plazo señalado para el desahucio, el juez **deberá mandar entregar este al actor y deberá apercibir al inquilino que desocupe el inmueble en cinco días a partir de que surta efectos de notificación el apercibimiento en referencia, prevenido de lanzamiento en caso contrario, así mismo deberá ordenar se destrabe el embargo precautorio sobre los bienes del demandado si los hubiere y mandara entregar el importe de las rentas al actor**, así pues el juicio especial de desahucio encuentra nuevamente una eficacia digna de un juicio especial que por el solo hecho de serlo, merece tener un trámite adecuado que permita llevar a cabo el objetivo principal del juicio de principio a fin sin ninguna forma de dar por terminado el juicio sino mediante una sentencia que ponga fin al hecho o hechos controvertidos planteados en la litis.

Es importante hacer notar que actualmente este artículo se contrapone a la obligación impuesta por nuestra Carta Magna sobre la equidad de las partes en un juicio, pues es de suponerse que una vez terminado el plazo fijado para el desahucio ya existe una sentencia, la cual ha resuelto hacer efectivo el apercibimiento y lanzar al inquilino en su caso, luego entonces el inquilino ha sido oído y vencido en juicio, por lo cual el artículo en mención propone una situación contraria, pues permite al inquilino exhibir el importe de las rentas de manera extemporánea y con éste solo hecho dar por terminado el procedimiento, haciendo una condenación únicamente a las costas causadas, lo cual se encuentra fuera de lugar de manera rotunda pues el inquilino obtiene mayores beneficios que el propio actor quien a pesar de haber invertido tiempo y dinero se ve únicamente beneficiado con el pago de algunas costas que pueda comprobar y tiene que dejar pasar por alto una sentencia que ha resuelto lanzar al inquilino, pues así éste artículo en nada beneficia al actor y si en cambio al demandado quien con el solo hecho de pagar extemporáneamente evade el peso de la propia sentencia que lo ha condenado a la desocupación del inmueble materia de arrendamiento.

No hay que pasar por alto que éste artículo en las condiciones en las que se encuentra aplicado actualmente en nada beneficia incluso a los propios principios generales del derecho, es decir este artículo contrapone el propio principio de que las leyes que son aplicadas a un grupo social en un territorio determinado, deben siempre estar encaminadas a la prevención, en este caso las leyes civiles deben ser encauzadas a proteger los intereses de los particulares así como sus bienes, siendo en el caso concreto que el artículo que nos ocupa no cuenta con estos elementos de igualdad entre las partes pues como ya ha quedado explicito en este párrafo, el artículo 2.318 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México solo tiende a beneficiar al demandado.

Así bien con la reforma que se plantea el artículo 2.318 debería quedar de la siguiente forma:

“Artículo.- 2.318 reformado.- Si la exhibición del importe de las rentas se hace fuera del plazo señalado para el desahucio, no se dará por concluida la providencia de lanzamiento, en cambio se apercibirá de lanzamiento a costa del arrendatario quien deberá desocupar el inmueble antes del día señalado para el lanzamiento, o bien cinco días después de haber depositado o entregado el importe de las rentas debidas. Además se condenara al inquilino al pago de las costas causadas por su incumplimiento, así mismo se ordenara destrabar el embargo sobre los bienes del arrendatario si los hubiere.”

Pues bien con la reforma planteada en el presente artículo principalmente se pretende dar esa eficacia jurídica que en la actualidad el juicio ha perdido, pues con la reforma se diseña una sanción para el inquilino pues al incumplir con el pago en tiempo tiene como pena la desocupación del inmueble de manera forzosa no obstante haber exhibido el importe de las rentas en forma extemporánea e incluso antes del plazo fijado para el desahucio, pues contrario a cómo actualmente se encuentra planteado, el juicio no se detendrá por ningún motivo, pues se cumplirá hasta el final con el objeto principal del Juicio Especial de Desahucio que es la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento.

Luego entonces el inquilino tiene un beneficio, pues si exhibe el importe de las rentas fuera del plazo fijado para el desahucio, obtiene que se ordene el destrabar el embargo precautorio sobre los bienes del mismo, los cuales se encuentran en garantía de pago, siendo éste el objetivo secundario del juicio que nos ocupa y una vez exhibido el importe de las rentas, no existe impedimento alguno para seguir con el embargo en garantía, pues ha cumplido con el pago, que aunque haya sido extemporáneo cumple con el requisito de haber pagado, haciéndose acreedor a la sanción de pagar las costas generadas en el juicio por su incumplimiento, sanción que se consigna de manera adecuada pues no hay que dejar de lado que es el propio inquilino con su incumplimiento el que ha propiciado la tramitación del juicio.

Así mismo con la reforma del artículo que se plantea se cumple cabalmente con el objeto principal del juicio que no es otro más que la desocupación del inmueble materia de arrendamiento, pues al no detener el juez ni la providencia de lanzamiento ni el procedimiento, permite llevar a cabo el apercibimiento que en su caso habrá condenado al inquilino a desocupar el inmueble, quien al no cumplir en tiempo con el pago puntual de las rentas se ve obligado a desocupar el inmueble incluso de manera forzosa, sin dejar pasar por alto que el inquilino no se ve perjudicado en nada pues el mismo ya para esta parte del juicio fue oído y vencido en juicio teniendo oportunidad de probar las excepciones que hubiese planteado para su debida defensa.

A continuación se presenta el proyecto de reforma que se pretende para los artículos relacionados con el Juicio Especial de Desahucio dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, los cuales sufrirían una modificación directa de acuerdo a las hipótesis planteadas dentro del presente proyecto de tesis, el cual busca que el juicio en cuestión tenga una mayor eficacia y congruencia con las necesidades jurídicas actuales.

PROPUESTA DE REFORMA AL LIBRO SEGUNDO TITULO SEXTO, CAPITULO V DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO EN VIGOR, REFERENTE AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

*Artículos reformados por la propuesta actual del trabajo de tesis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

“Articulo 2.309. El juicio especial de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación definitiva de un inmueble arrendado por falta de pago de mas de dos mensualidades y no mas de cinco”.

“Articulo 2.311.- A la demanda inicial se acompañara el contrato de arrendamiento por escrito con las formalidades establecidas en la ley civil vigente, o en su defecto medios que justifiquen el mismo. Así mismo a la demanda se acompañaran los recibos que el demandado no haya pagado o se niegue a pagar”.

“Articulo 2.312 reformado.- Al admitirse la demanda, el Juez ordenara requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas con el recibo correspondiente, no haciéndolo se le prevenga para que dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación o de giro mercantil e industrial, o de cuarenta y cinco días si fuere rustico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

Si el arrendatario exhibe los recibos correspondientes a que se refiere el párrafo anterior, se mandara dar vista al actor por el termino de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga y se citara a las partes a la audiencia de ley, si los recibos exhibidos resultaran objetados y se probara su falsedad y simulación, se ordenara al demandado desocupar el inmueble de manera forzosa en los términos del párrafo anterior.

Estos plazos se computaran por días naturales y son irrenunciables.

En el mismo acto se le emplazara para que dentro de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.”

“Artículo 2.315.- Si en el acto de la diligencia a que se refiere el artículo 2.312 exhibe el arrendatario el importe de las rentas reclamadas, se suspenderá la diligencia, dicho importe se mandara entregar al actor y se apercibirá al demandado para que desocupe el inmueble arrendado en el termino de quince días apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, sin dar por terminado el procedimiento, emplazando al inquilino a una audiencia de alegatos y sentencia

En la sentencia a que se refiere el párrafo anterior, el Juez concederá un término de gracia de quince días para la desocupación voluntaria de la localidad arrendada, apercibiendo al demandado para que en el caso de no hacerlo se proceda a la desocupación forzosa de la misma”.

“Articulo 2.317.- Si en el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el importe de las

rentas debidas, dará el juez por terminado el juicio y ordenara destrabar el embargo sobre los bienes si los hubiere y se apercibirá al inquilino para que desocupe el inmueble arrendado en un termino de diez días, condenando únicamente a las costas que el actor pueda comprobar, las cuales serán entregadas a este”.

“Articulo.- 2.318. Si la exhibición del importe de las rentas se hace fuera del plazo señalado para el desahucio, no se dará por concluida la providencia de lanzamiento, en cambio se apercibirá de lanzamiento a costa del arrendatario quien deberá desocupar el inmueble antes del día señalado para el lanzamiento, o bien cinco días después de haber depositado o entregado el importe de las rentas debidas. Además se condenara al inquilino al pago de las costas causadas por su incumplimiento, así mismo se ordenara destrabar el embargo sobre los bienes del arrendatario si los hubiere”.

CONCLUSIONES

- I. Es importante establecer que la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio es indudablemente de origen sumario, por lo que su naturaleza de la misma manera se considera sumaria, por el acortamiento de los plazos, por la sencillez del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo y por la limitación del conocimiento. Constituye pues lo que la doctrina ha calificado como un juicio sumario determinado, o sea, un sumario con tramitación específica para cuestiones muy concretas.
- II. Se debe entender que el Juicio Especial de Desahucio tiene como objeto principal la desocupación del inmueble materia del arrendamiento por incumplimiento de pago y como prestación accesoria el cobro de dichas pensiones adeudadas, que si bien es cierto el incumplimiento del pago es base de la acción, también lo es que el objeto principal del juicio de desahucio según su naturaleza jurídica es la desocupación del inmueble arrendado.
- III. Se considera que en forma general el Juicio Especial de desahucio no se encuentra como antecedente en el derecho Romano, pues en este la situación similar a dicho juicio fue la desocupación, luego entonces encuentra su principal antecedente en el Derecho Civil Español con la ley del 08 de junio de 1813; como juicio especial y diferenciado aparece con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, el cual “declara competentes en todo caso, a los Jueces de Primera Instancia, y reduce la posibilidad de utilizar el procedimiento verbal que establecía al supuesto de cumplimiento al término estipulado en el contrato, disponiendo que en los demás eventos, incluso en el de falta de pago la disconformidad del demandado con los hechos de la demanda ostentaba la continuación del juicio verbal y obligaba a substanciar la cuestión por los trámites del juicio declarativo de mayor cuantía.
- IV. Así mismo en la actualidad en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, se observa que; se trata de un juicio especial, pues tiene una tramitación singularizada, pues como se ha visto es diferente a los juicios ordinarios, pertenece al género de los juicios

ejecutivos pues se inicia con prevenciones y requerimientos que interfiere la esfera jurídica del inquilino, antes de la sentencia pudiéndose incluso llegar al embargo de bienes, es un juicio de tramitación expedita, dada la brevedad de los plazos y la celeridad con que se desenvuelve el proceso, se considera un juicio de cognición limitada, pues todo gira alrededor de la presunta falta de pago de rentas, no se puede oponer toda clase de excepciones y solo se falla acerca de la verificación del pago de rentas y alrededor de la desocupación del inmueble arrendado por ese motivo de falta de pago de las rentas.

- V. Es indudable que el Juicio Especial de Desahucio al ser de carácter especial y ejecutivo necesita de toda la formalidad establecida por la ley para su tramitación, requisitos formales como lo es la presentación del contrato escrito de arrendamiento al momento de presentar la demanda inicial, pues no se concibe la tramitación del Juicio Especial si no es debidamente acompañada con documento formal que sea base de la acción.
- VI. Respecto a concederle al Juicio Especial de Desahucio una mayor eficacia jurídica con una reforma, se considera de suma importancia que el procedimiento no sea interrumpido por cuestión alguna, en razón de que actualmente se da por terminado el tramite cuando el arrendador hace pago de las rentas debidas, es decir, si se ha especificado que el objeto principal del Juicio Especial de Desahucio es la desocupación del inmueble por incumplimiento de pago y no la recuperación de las mensualidades adeudadas, es prácticamente imposible sostener que con el solo hecho de pagar, el inquilino no tenga consecuencia alguna al contrario quede firme y vigente el arrendamiento en todas sus formas.
- VII. Motivo por el cual se ha planteado una reforma de forma y fondo que permita la vigencia y eficacia del Juicio Especial de Desahucio de lo contrario esta acción consagrada en la ley como un juicio especial estaría condenada a desaparecer y ha ser abrogada como lo fue en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para convertirse en una controversia de arrendamiento inmobiliario, de tramite meramente ordinario como cualquier otra acción.

- VIII. Así mismo es de considerarse como reforma elemental, el fijar y delimitar la acción, que refiere el artículo 2.309, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, siendo el caso que deberá implantarse un numero determinado de rentas vencidas es decir mas de dos menos de cinco, como requisito para tramitar el juicio, como lo propone el artículo reformado, en virtud de que con ello se eviten abusos de los arrendadores y toda aquella persona que no se encuentre en este supuesto de rentas adeudadas, busque una acción diferente a la de desahucio, así mismo deberá cambiar el termino “la falta de pago” quedando como “incumplimiento de pago” que sin duda al incumplir con el pago en tiempo y forma deberá traer aparejada como sanción la desocupación forzosa de la localidad arrendada, cambiando con esto la naturaleza del juicio de desahucio, que ahora tendrá por objeto la desocupación del inmueble por incumplimiento de pago y la recuperación de las rentas vencidas pasara a ser una prestación accesoria.
- IX. Otro punto importante es la reducción de plazos a que se refiere el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, pues con ello se pretende que cualquier inquilino permanezca el menor tiempo posible en posesión del inmueble arrendado, pues si este ha causado un detrimento en la economía del arrendador, es ilógico que permanezca mas tiempo de lo señalado en el artículo en mención ya reformado, pues es una consecuencia mas de haber incumplido en el pago de las rentas acordadas.
- X. En ese mismo orden de ideas es muy importante determinar que las leyes son hechas con el animo de proteger, regular, establecer principios de equidad en una sociedad, prevenir y sancionar si incumplimiento, por tanto es impropio que el desahucio este a voluntad del inquilino, quien exhibiendo el pago de las rentas reclamadas, no tienen consecuencia de derecho alguna y por el contrario recibe la opción de quedarse en el inmueble arrendado por el tiempo convenido en el arrendamiento, lo cual no tiene lugar en la reforma que se plantea, pues ha sido el inquilino el que con su incumplimiento de pago ha dado origen a la tramitación del desahucio, merece como consecuencia de este la desocupación

definitiva incluso forzosa del inmueble arrendado, sin dejar de lado que con la reforma que se plantea, el cobro de las rentas se convierte en base de la acción de desahucio, en una presentación accesoria de la demanda, que para su cobro deberá ser requerida y solicitada por el actor, cuya realización dentro del juicio no interrumpe la tramitación del juicio.

- XI. Como ha quedado señalado, en el presente trabajo de tesis se reforma el artículo 2.315, otorgando al juicio especial de desahucio la equidad entre las partes que en el intervienen, pues como se desprende de este, la realización del pago al momento de la diligencia por parte del inquilino ya no suspende el procedimiento ni termina el juicio, y por el contrario obliga al demandado a la desocupación forzosa de la localidad arrendada, teniendo como consecuencia de su incumplimiento de pago la rescisión forzosa de la localidad arrendada, obteniendo entonces cada parte en el juicio lo que le corresponde de manera equitativa, motivo por el cual el artículo 2.315, es de vital importancia para el nuevo juicio especial de desahucio, a través de la reforma que plantea el presente trabajo de tesis.

BIBLIOGRAFIA

1. Arellano García, Carlos. *Derecho Procesal Civil*. 10^a Edición, Editorial Porrúa, México, 2005.
2. Arellano García, Carlos. *Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles especiales*. 3a Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
3. Arrellano García, Carlos. *Teoría General del Proceso*. 7^a Edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
4. Arias Ramos, José. *Derecho Romano, Tomo I: Parte General (Derechos Reales)*, 12^a Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1972.
5. Becerra Bautista, José. *El Proceso Civil en México*. 19^a Edición, Editorial Porrúa, México, 2006.
6. Bejarano Sánchez, Manuel. *Obligaciones Civiles*. 5^a Edición, Editorial Oxford, México, 2001.
7. Castrillón y Luna, Victor M. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Porrúa, 1^a Edición México, 2004.
8. De la Plaza, Manuel. *Derecho Procesal Civil Español, Vol .II*. 2^a Edición. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1945.
9. Domínguez Martínez, José Alfredo. *Derecho Civil: Teoría del Contrato: Contratos en Particular*. 10^a Edición. Editorial Porrúa, México, 2006.
10. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo VIII, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina, 1978.
11. Floris Margadant S., Guillermo. *El Derecho Privado Romano*. 26^a Edición, Editorial Esfinge, México, 2005.

12. Galindo Garfías, Ignacio. *Teoría General de los Contratos*. 1ª Edición. Editorial Porrúa, México, 1996.
13. Gómez Lara, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. 7ª Edición, Editorial Oxford, México, 2005.
14. Iglesias, Juan. *Derecho Romano (Instituciones de Derecho Privado)*, 9ª Edición, Editorial Ariel, Barcelona, España. 1989.
15. Moguel Caballero, Manuel. *Obligaciones Civiles Contractuales y extracontractuales*. Editorial Porrúa, 2ª Edición, México 2004.
16. Ovalle Favela, José. *Derecho Procesal Civil*. 9ª Edición, Editorial Oxford, México 2006.
17. Pallares, Eduardo. *Derecho Procesal Civil*. 13ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1989.
18. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Contratos Civiles*. 11ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2006.
19. Pina Vara, Rafael de. *Diccionario de Derecho*. 6a Edición, Editorial Porrúa, México, 1977.
20. Pina Vara, Rafael de. *Elementos de Derecho Civil Mexicano: Obligaciones Civiles; Contratos en genera / Actualizada por Juan Pablo de Pina García*. Editorial Porrúa, 19ª Edición, México 2006.
21. Pina Vara, Rafael de y otro. *Instituciones de Derecho Procesal Civil*. 28ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2005.
22. Prieto-Castro, Leonardo. *Manual de Derecho Procesal Civil*. Tomo II, Primera Parte, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1961.
23. Reyes Corona, Oswaldo G. *Tratamiento y Análisis jurídico de los Contratos Civiles en México. Contratos Traslativos de dominio, uso, goce y disfrute; T. II*. 1ª Edición. Editorial Tax Editores Unidos, México, 2000.

- 24.Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil*. Tomo I / Concordada con la Legislación Vigente por Adriana Rojina García. 38ª Edición. Editorial Porrúa, México, 2007.
- 25.Rojina Villegas, Rafael. *Contratos*. Tomo IV. 31ª Edición Editorial Porrúa, México, 2006.
- 26.Sepúlveda Sandoval, Carlos. *Contratos Civiles: Teoría General y Análisis en Particular de sus diversas clases*. 2ª Edición, Editorial Lazcano Garza editores, México, 2004.
- 27.Sodi, Demetrio. *La Nueva Ley Procesal*. 2ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1946.
- 28.Treviño García, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus generalidades*. 5ª Edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 1995.
- 29.Universidad Nacional autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano, Serie E, varios, No. 93. México, 1998.
- 30.Ventura Silva, Sabino. *Derecho Romano*. 17ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
- 31.Zamora y Valencia, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*. 11ª Edición. Editorial Porrúa, México, 2007.
- 32.Zamora y Valencia, Miguel Ángel. *Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación*. 1ª Edición Editorial Porrúa: Colegio de Notarios del Distrito Federal. México, 2003.