



# INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES DEL COLEGIO CITLALLI

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO CON CLAVE DE INCORPORACIÓN 8876-09

ANÁLISIS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE  
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO, LA POSIBILIDAD  
DE SU INCONSTITUCIONALIDAD Y PROPUESTA DE REFORMA.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

**ALBERTO RIVERA PORTILLO.**



**ASESOR DE TESIS: LIC. MIGUEL ANGEL ACOSTA ABARCA**

**REVISOR DE TESIS: ALONSO ESPINOSA BENÍTES**

NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO, 2009



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.

## *“Dedicatorias”*

*Bendice, alma mía, al Señor, y bendiga todo mi ser su santo nombre. Bendice, alma mía, al Señor y no olvides ninguno de sus beneficios. El es quien perdona todas mis iniquidades, El es quien sana todas mis dolencias; El que me rescata del socavón de mi vida, El que me corona de favores y misericordias; El que siempre esta a mi lado y nunca me abandona. El Señor es el que hace justicia y derecho a todos los que padecen violencia... Misericordioso y clemente es el Señor; lento para la ira, y grande en misericordia.*

*A mi Madre.- Por darme la vida, y bríndame la suya, por ser ese querubín que desde mis primeros días me ha llenado de gozo, amor, alegría, enseñanza, principios, valores y por que gracias a Dios, se que cuento día a día con sus bendiciones.*

*A mi Padre.- Por que se que siempre estas conmigo, por todos aquellos momentos que vivimos y recorrimos juntos, por darme esta lección de vida y revelarme el infalible mensaje de lo que significa el sacrificio, el esfuerzo, la perseverancia, la humildad, la dignidad, la lealtad, la honradez, la amistad, la entereza, el respeto y el perdón, gracias por ser quien eres, (g.e.p.d).*

*A mi esposa Irma Angélica Rendón Magaña: Por creer en mí, por darme y brindarme toda su confianza cuando mas lo he necesitado con amor, ternura, comprensión, apoyo y principalmente por haberme dado la oportunidad de ser Padre y decidir acompañarme en mi camino.*

*A mis hijos José Alberto y Diego: A quienes dedico con todo mi amor, satisfacción y orgullo este logro, ya que gracias a su existencia, tuve el impulso y la fortaleza necesaria para llegar a culminar esta etapa de mi vida.*

*A mis hermanos.- Gerardo, Víctor y Jaquelina: A quienes agradezco infinitamente su apoyo incondicional, su amor, sus consejos, su compañía y experiencias de vida y su comprensión.*

*Con un agradecimiento especial al Licenciado Miguel Ángel Acosta Abarca, quien además de ser mi asesor, me ha brindado su amistad y sus conocimientos como Abogado postulante a quien agradezco inmensurable su colaboración y guía para la culminación del presente logro.*

*Igualmente agradezco profundamente su apoyo al Licenciado Saúl Cosa Valladares, por su guía y dedicación a la docencia.*

*A todos y cada uno de mis profesores y compañeros, por su apoyo.*

ANÁLISIS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL  
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE  
MÉXICO, LA POSIBILIDAD DE SU INCONSTITUCIONALIDAD Y  
PROPUESTA DE REFORMA.

**C O N T E N I D O**

<b>INTRODUCCIÓN.</b>	9
<b>CAPÍTULO PRIMERO.</b>	11
<b>ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO EN LA ANTIGÜEDAD.</b>	11
1.1.Preliminares.	11
1.2 Roma.	11
1.3 España.	17
1.4 Francia.	20
1.5 México.	21
<b>CAPÍTULO SEGUNDO.</b>	26
<b>DEL PROCESO EN GENERAL.</b>	26
2.1 Preliminares.	26
2.2 Concepto de proceso.	26
2.3 Teorías acerca de la naturaleza Jurídica del proceso.	34
2.3.1 Teoría contractual.	34
2.3.2 Teoría de la relación jurídica.	35
2.3.3 Teoría que afirma que el proceso consiste en múltiples relaciones jurídicas.	38
2.3.4 Teoría de la situación jurídica.	38
2.3.5 Teoría que considera al proceso como una institución jurídica.	39
2.4 Tipos de procesos.	41
2.4.1 Atendiendo a su forma.	42
2.4.2 Atendiendo a la materia.	47

2.4.3 Por su impulso procesal.	47
2.4.4 Atendiendo a su Tramitación (Ordinario y Especial).	50
2.4.5 Atendiendo al momento en la ejecución (declarativo y ejecutivo).	50
<b>CAPÍTULO TERCERO.</b>	<b>52</b>
<b>DE LAS FASES O ETAPAS DEL PROCESO CIVIL: LA INSTRUCCIÓN Y EL JUICIO.</b>	<b>52</b>
3.1 Preliminares.	52
3.2 Fase Preliminar y fases del Proceso Jurisdiccional.	53
3.3 Fase Postulatoria: Primera Subfase de la Instrucción.	55
3.4 Fase Previa de Conciliación y Excepciones Procesales: Segunda Subfase de la Instrucción en la Vía Ordinaria Civil.	55
3.5 Fase Probatoria: Tercera Subfase de la Instrucción.	57
3.6 Fase Preconclusiva, de conclusiones de las partes o de Alegatos. Última subfase de la Instrucción.	58
3.7 Fase Resolutiva: del Juicio o parte conclusiva del Proceso.	59
3.7.1 Fase Conclusiva o del juicio.	59
3.7.2 Valoración de pruebas.	59
3.7.3 Sentencia Definitiva.	60
3.8 Fase Impugnativa.	60
3.9 Fase Ejecutiva.	61
<b>CAPÍTULO CUARTO.</b>	<b>62</b>
<b>DE LAS FORMAS DE CONCLUSION DEL PROCESO.</b>	<b>62</b>
4.1 Preliminares.	62
4.2 Desistimiento.	62
4.3 Conciliación.	64
4.4 Transacción.	64
4.5 Caducidad.	66
4.6 Del Compromiso Arbitral.	67
4.7 Convenio Judicial.	68
4.8 Sentencia.	69

<b>CAPÍTULO QUINTO.</b>	78
<b>DEL ANÁLISIS COMPARATIVO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO ENTRE LAS LEGISLACIONES PROCESALES DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL DISTRITO FEDERAL.</b>	78
5.1 Preliminares.	78
5.2 Disposiciones Legales en la Legislación del Código Procesal Civiles del Estado de México.	79
5.3 Comparación con la Legislación Procesal Civil del Distrito Federal.	94
5.4 Diferencias radicales en ambas Legislaciones Procesales de los Juicios en materia. de Arrendamiento Inmobiliario.	102
<b>CAPÍTULO SEXTO.</b>	106
<b>LA POSIBILIDAD DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL CAPÍTULO QUINTO DEL TÍTULO SEXTO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.</b>	106
6.1 Análisis del Capítulo Quinto del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.	106
6.2 Propuesta de Regulación del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México.	118
6.3 ¿Como debe quedar conformado el precepto de Regulación correspondiente respecto a las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario en el Estado de México?	122
<b>CONCLUSIONES GENERALES.</b>	128
<b>BIBLIOGRAFIA.</b>	136
<b>LEGISLACIÓN CONSULTADA.</b>	138
<b>OTRAS FUENTES.</b>	138
<b>FOOTNOTES.</b>	139

# INTRODUCCIÓN.

El sustentante se motivo a realizar la presente investigación a efecto de presentar la misma a este Honorable Sínoo en razón a que ha tenido la oportunidad de incursionar en la practica Judicial y así tener cierta experiencia de las controversias relativas a los contratos de Arrendamiento, observando de cerca la problemática que se presenta a las partes involucradas en este acuerdo de voluntades, generándose el Litigio casi siempre por el incumplimiento del Arrendatario al dejar de pagar sus rentas y después la necesidad en la que se ve el arrendador de Contratar los Servicios Profesionales de un despacho Jurídico con la finalidad de que le sea restituida la finca objeto del contrato y las rentas vencidas lo que se genera desde luego la necesidad de acudir a pedir justicia en un Proceso Jurisdiccional, con los consecuentes gastos de costas procesales y molestias que ello produce a la parte Arrendadora, siendo testigo el sustentante de que el marco Jurídico regulador en la Legislación Adjetiva Civil del Estado de México, amerita a Juicio del sustentante un análisis concienzudo, que nos permita descubrir si dicho Marco Legal, es el adecuado o por el contrario es Violatorio incluso de disposiciones Constitucionales, y ello amerite una reestructuración de dicha Legislación....

Así nuestra investigación la hemos estructurado en seis Capítulos; en el primero de ellos nos preocupa hacer referencia a los antecedentes Históricos del Arrendamiento, en aquellas culturas de la que nosotros,



hemos retomado para la formación de nuestro Derecho Patrio y de la cual somos Herederos, como lo son de manera principal el Derecho Romano, el Derecho Francés y Español, para después abordar dichos antecedentes de nuestro Derecho en México.- En el capítulo Segundo, consideramos importante hacer referencia al Proceso Jurisdiccional en general y a las Teorías relativas de este, así como sus tipos; En el capítulo Tercero, abordamos el tema de las fases Procesales Civiles, con la finalidad de ir adentrándonos al fondo del tópico que nos interesa; En el capítulo Cuarto; hacemos referencia a las diversas formas mediante las cuales se puede concluir un proceso Jurisdiccional; Así en el capítulo Quinto, hacemos un Análisis y comparativo de las Legislaciones Procesales Civiles del Distrito Federal y Estado de México, abordando como capítulo Sexto, la posibilidad de Inconstitucionalidad del capítulo Quinto (del Desahucio) del Título Sexto (Procedimientos Especiales) del Libro Segundo (Función Jurisdiccional) del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Estado de México, para finalmente, abordar en este último capítulo de nuestra investigación las propuestas de regulación relativas al procedimiento especial del Juicio de Desahucio en nuestro Código Adjetivo, Civil Mexiquense esperando que con esas propuestas de reforma el sustentante este en la posibilidad de aportar para el mejoramiento de nuestra Legislación en la materia que nos ocupa.

# CAPÍTULO PRIMERO

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.

### 1.1.- Preliminares.

A fin de tener una concepción general y concreta de lo que es una vivienda en renta, es necesario sentar las bases históricas sociales de las principales culturas en materia de arrendamiento. Para ello se hablará de Roma, España, Francia y los antecedentes en México desde la época precolombina; y precisamente estas legislaciones porque nosotros somos herederos de las mismas y constituyen, en gran medida nuestros antecedentes legislativos en esta materia.

### 1.2- Roma.

Como nos enseña el Maestro Don Guillermo Floris Margadant, el primer antecedente del arrendamiento se encuentra en Roma en la *locatio conductio rerum*, mismo que es el contrato por el cual el *locator* se obliga a proporcionar a otra persona *conductor* el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica de dinero.<sup>1</sup>

Dicho contrato se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, además de ser bilateral y de buena fe, el objeto a rentar tendría que hallarse en el comercio y el precio pagado, debería ser en dinero.

Una vez aceptado el arrendamiento o bien llenados los requisitos

---

<sup>1</sup> Floris Margadant. S. Guillermo. Derecho Romano. Privado. Edit. Porrúa. México. S.A. Vigésima Quinta Edición, México 2002. P.P. 412-413.

antes mencionados, se estipulaban los deberes y obligaciones, del *locator* y *conductor*.

En particular, los deberes del *locator*, reclamables mediante la *actio conductio* eran:

- a) Entregar al arrendatario la casa arrendada.
- b) Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o vicios ocultos del objeto.
- c) Responder de daños y perjuicios que el mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por conducto de personas sobre quienes tuviera influencia.
- d) Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarios.<sup>2</sup>

En cuanto a los deberes del conductor fueron los siguientes:

- a) Pagar la renta.
- b) Servirse del objeto de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre, haciéndolo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas.
- c) Devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento siendo importante hacer mención de una figura especial que era la *re-locatio* tácita o bien recaudación tácita, que consistía en que al término del plazo previsto en el contrato, las partes continuaban adoptando los derechos

---

<sup>2</sup> Idem.

y obligaciones contenidos, pero sin plazo determinado, hasta que una de las partes manifestare su deseo de dar por concluido la relación del arrendamiento.

Ahora bien, una vez analizando el nacimiento del arrendamiento y los derechos y obligaciones de las partes, se hace necesario señalar las formas de extinción o terminación de éste, tomando en consideración que tiene una duración limitada, al respecto el maestro Eugen Petit, nos dice que en el Derecho Romano.

Las causas que ponían fin al arrendamiento eran:

- La expiración del tiempo convenido.
- La pérdida de la cosa arrendada.
- El mutuo consentimiento.
- La anulación obtenida por el arrendador.
- Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años.
- Deterioro del objeto arrendado por culpa del arrendatario.
- La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

Otra característica del contrato en cuestión fue que el objeto a rentar se hallará en el comercio y que el precio a pagar por esta debería consistir en dinero y ser determinado razonable y serio.

Ahora bien el arrendatario tenía el derecho de negarse a continuar la locación apoyándose en alguno de estos motivos:

- 1.- Retardo del arrendador en la entrega de la cosa.
- 2.- Defectos de la cosa que impida por completo su uso, o lo limitan, o lo hacen más difícil.
- 3.- Temor racional que sobrevenga un peligro si se continúa con el uso de la cosa arrendada.

Cuando no se había fijado un término o no cabría inducirlo en la naturaleza del contrato, podría cesar por la decisión del arrendador- *expellere, repelere*- o del arrendatario- *reliquere, desere, disiere, migrae*- y sin necesidad de previo aviso.

Los jurisconsultos de la época clásica vacilaban en decir si había arrendamiento o ventas cuando en principio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno a una persona mediante una renta anual.

Bajo el imperio de Zenón, se decidió que este contrato que era entonces practicado por los particulares no fuera en lo sucesivo ni un arrendamiento ni una venta, si no un contrato especial, *enfiteusis*, y sus reglas propias, al menos en cuanto a los rasgos. El convenio de las partes hacia ley a este respecto, pero a falta de cláusula, la pérdida total era soportado por el propietario y parcialmente por el *enfiteuta*.

La *enfiteusis* obliga al propietario a procurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada. El arrendatario o *enfiteuta* está obligado a pagar la renta, llamada pensión o canon y adquiere sobre la cosa en derecho real el derecho de *enfiteusis*.

El derecho Romano no prohibía obtener los principales efectos

prácticos de la colonia hablaría, mediante un contrato de sociedad; sin embargo, los efectos secundarios eran diferentes en esas dos soluciones.

La aparcería sociedad, se extinguiría por la muerte de los integrantes, ya que la sociedad era un contrato *Intuite Personae*; en cambio la aparecería arrendamiento se transmitía a los herederos de las partes de conformidad con los principios de arrendamiento.

De ello, la sociedad es un contrato consensual, por el cual dos o más personas se comprometen a poner ciertas cosas en común para sacar de éstos una utilidad aplicable en dinero, así se define, pero en la sociedad no hay como la venta o arrendamiento, sino son dos papeles distintos.

En la aparcería, el perjuicio resultante de una mala cosecha, lo que sufrían ambas partes, por lo que no había necesidad de instituciones como la *Remissio Mercedes*; lo que se obtenía en el arrendamiento rural, mediante dicha remisión, era una cosecha tacita y automática.

*Locatio conductio operanum*, la cual es equiparable al moderno contrato de trabajo. No era muy frecuente en Roma en razón de la esclavitud, motivo por el cual en el Digesto presentaba poca problemática, también se debía a que la línea divisoria trazada entre los contratos de trabajo y obra no era muy clara por lo que alguna de las relaciones consideradas como contratos de trabajo era para el Jurista Romano contrato de obra.

El arrendamiento de los servicios, es la prestación de éstos, durante cierto tiempo, recibiendo a cambio trabajo prestado por una remuneración. En Roma las consideradas artes, la abogacía, medicina, etcétera no era

prestada si no se concedían gratuitamente, dado a las ideas predominantes de la sociedad Romana.

Las artes liberales eran incluidas por el derecho Romano, tales servicios se consideraban en el contrato de mandato. Creándose la categoría de mandato remunerado.<sup>3</sup> Agregando que en cuanto al salario, exactamente como la renta, se pagaba pos-numerando, salvo acuerdo en contrario.

Si el trabajo no podía llevarse a cabo por dolo, culpa grave e inclusive, culpa leve del conductor (patrón), éste a sus herederos debía pagar el salario por todo el tiempo convenido o por un plazo fijado de buena fe, restándose el salario que el obrero había ganado durante este tiempo en otro lugar.

El Código de Napoleón y diversos códigos inspirados en él, reglamentaron el trabajo asalariado, junto con el contrato de obra bajo el título de arrendamiento *locatio conductio operis*, conocido como arrendamiento de obra, que se diferencia del contrato de trabajo, por el hecho de que su objeto consistía en la presentación de servicios, y no el resultado de un trabajo.<sup>3</sup>

El arrendamiento de obra recae sobre el resultado de un trabajo es sobre el producto del mismo ya acabado, tal como ocurre cuando se conviene en el transporte de personas o cosas. La confección de un traje o la construcción de una casa en la *Locatio Operis*, el *locator* era el que

---

<sup>3</sup> Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Época. México. Edic. 1983 P.403 y 404.

encargaba la obra y el *conductor* ejecutaba, de modo que el conductor recibía la mercancía y no el *locutor*, como las otras formas de contrato.

El *conductio* respondía de los actos de las personas que ocupaba en las obras, de su dolo, culpa grave o leve, el locator respondía de los vicios de material que hubiera entregado. En caso de fuerza mayor el locator respondía si había incurrido en mora *creditoris*; y el conductor, en caso de *mora debitoris*.<sup>4</sup>

### 1.3 España.

El maestro Español Felipe Sánchez Román, nos enseña que por lo que respecta al arrendamiento en España, se define a éste como respecto del arrendamiento, un medio jurídico de conseguir el uso de las cosas que no son de su propiedad o de obtener el resultado de los servicios, esfuerzos o trabajos de otra persona.<sup>5</sup>

En cuanto al arrendamiento de servicios se relaciona con los criados, obreros o trabajadores de contratistas de obra o empresas, de transporte o de hospedaje, el ejercicio de profesiones y artes liberales.

Por otro lado, el arrendamiento de casas inmuebles urbanas recibió también el nombre de inquilino o alquiler, y las partes contratantes el de arrendador o casero o arrendatario e inquilino y la merced renta o alquiler.

La ley civil española señala que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual y lateral; oneroso y conmutativo, por el cual una

---

<sup>4</sup> Idem.

<sup>5</sup> Sánchez Román Felipe. Estudios del Derecho Civil. Editorial Impresores de la Real Casa. 2ª edición Madrid. España 1999. p. 734



persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra que se obliga a pagar una merced o renta, retribución o precio.

No obstante lo anterior el contrato de arrendamiento es considerado como una institución civil antigua, toda vez que en Roma lo usó así, y los cuerpos legales del Derecho de Castilla dan constantemente testimonio de su existencia.<sup>6</sup>

Respecto a sus elementos formales, éste se perfeccionaba con el mero consentimiento de las partes contratantes. En cuanto a las obligaciones de arrendador, se puede numerar de la siguiente manera:

- Entregar al arrendatario la cosa que es objeto del contrato.
- Manifiestar los vicios ocultos que tenga la cosa arrendada.
- Conservar la cosa arrendada en estado perfecto para el uso del arrendamiento, a no ser que se hubiera pactado que la conservación sea a cargo del arrendatario.
- Mantener y garantizar al arrendatario en el uso de la cosa arrendada.

La obligación u obligaciones especiales impuestas al arrendador son los pactos agregados al contrato de arrendamiento, siempre que no sean controversias a la naturaleza del contrato según las leyes y las costumbres.

Por lo que respecta al arrendatario sus obligaciones eran:

---

<sup>6</sup> Idem.

- Pagar la merced o renta en los términos estipulados.
- Cuidad de la conservación de la cosa como buen padre de familia, bajo las responsabilidades de la culpa leve.
- Destinar la cosa arrendada al uso para el que concedió y no a otro.
- Restituir al arrendado la cosa arrendada en el estado de que la recibió y con los aumentos que haya tenido, una vez que haya terminado el arrendamiento.

Por lo que respecta a la duración del contrato de arrendamiento puede ser a tiempo fijo o a voluntad de las partes, pudiendo el arrendador ejercitar la acción judicial de desahucio en contra del arrendatario, por cualquiera de las causas enumeradas en el artículo 1565 del Código Civil Español, tales como:

1.- Haber expirado el término convencional o el que se fijo para la duración del arrendamiento.

2.- Falta de pago convenido.

3.- Fracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4.- Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que ordena en el párrafo segundo del artículo 1555 del Código Civil Español.<sup>7</sup>

\* \* \* \* \*

---

<sup>7</sup> Idem.734

## 1.4 Francia.

En el Derecho Civil Francés, se encuentran regulados dos clases de arrendamientos, previstos en el artículo 1708 y que son el de las cosas y el de los trabajos.

El primero de los mencionados se encuentra regulado en términos del artículo 1709 del Código Civil Francés y que en su parte conducente dice, que es un contrato por el que una de las partes se obliga a dar en goce a otra una cosa durante cierto tiempo, mediante un cierto precio que éste se obligue a pagarle.<sup>8</sup>

El maestro F. Laurent, nos dice que el arrendamiento en estas condiciones recibió el nombre de contrato de locación, toda vez que tiene por objeto cosas o muebles y se le nombró contrato de arrendamiento cuando tiene por objeto inmuebles rurales.

Ahora bien, en cuanto al término del arrendamiento el derecho Francés antiguo, se admite la perpetuidad de los arrendamientos en *fiteuticos*, que durante la promulgación de las leyes durante la revolución limitaron la duración de la *enfiteutesis* a 99 años, regla aplicada restrictivamente a los arrendamientos ordinarios.

Por lo que respecta al precio, ésta debía consistir en dinero; sin embargo, se podían rentar las tierras por una parte alícuotas de los frutos que se recogieran, recibiendo en consecuencia el nombre de “medieros” por que los frutos se dividen entre el arrendatario y el dador.

---

<sup>8</sup> Laurent F. Principios de Derecho Francés. Editorial Barroso Hermanos y comp..México 1989 P.3

En cuanto a las obligaciones nacidas de la naturaleza del contrato de arrendamiento, el dador debía entregar al arrendatario la cosa arrendada, además de responsabilizarlo de los daños por vicios ocultos, debía entregar la cosa en perfecto estado para su habitabilidad.

Por lo que respecta al arrendatario, éste debía pagar el precio pactado en el contrato de arrendamiento (artículo 1728 del Código Civil Francés) y usar de la cosa arrendada como buen padre de familia y según el destino que se le ha dado, debe devolver la cosa tal cual la recibió, (artículo 1731 del Código Civil Francés).

Otro de los factores principales es el modo de terminar la relación arrendaticia, pudiendo ser de las siguientes formas:

- Por rescisión. Contravenir la obligación que contrae de gozar la cosa como buen padre de familia.
- Por dar un uso distinto al contrato.
- Por expiración del tiempo.
- Por consentimiento de las partes contratantes.
- Por expulsión del arrendatario en caso de enajenación de la cosa arrendada.

## **1.5 México.**

México antiguo.

Es importante destacar la importancia que ha tenido el arrendamiento en México, atendiendo principalmente a su nacimiento, evolución y

situación que se ha venido trazando a través del tiempo.

Se empezara analizando algunas circunstancias de tiempo, forma y modo, por las cuales se desarrolló la necesidad de encontrar una vivienda en renta.

Las culturas con mayor relevancia en materia arrendataria, fueron los Aztecas y los Mayas, pueblos que tienen un origen agrícola, pero con algunas diferencias existenciales tanto en lo social, en lo político y en lo religioso.

Ahora bien, se debe considerar además que el territorio que actualmente forma parte de uno de los elementos del estado Mexicano “estuvo ocupado por numerosas tribus indígenas; algunos de ellos formaban cacicazgos, otras verdaderos reinos más o menos extensos y otros en estado nómada y salvaje.”<sup>9</sup>

Lo anterior, hace suponer que, estos pueblos se regían por leyes que estuvieron inspiradas en aquellas que gozaban a los reinos de la triple alianza o bien fueron impuestos con las modificaciones propias del medio.

Por su parte, en el antiguo Imperio Mexicano, del mismo modo que en diversos pueblos añejos, el derecho tuvo su origen en la costumbre. En él, las normas legales eran conocidas por los jugadores y transmitidas de generación en generación; careciendo los aztecas de una escritura fonética, no pudieron tener un derecho escrito, pero que se tiene evidencia a través de los cronistas coloniales que las conocieron, ya por que las hayan visto aplica o bien por que hayan oído hablar de ellas.

Por lo que respecta a la existencia de los contratos, éstos estaban considerados como pactos celebrados entre las partes con la asistencia de cuatro testigos presentados por cada uno de ellos. Sin embargo, para probar su existencia y validez, debían “hacerse invocaciones a los dioses, al sol y a la tierra o bien con el juramento.”<sup>10</sup>

El juramento consistía en poner el dedo sobre la tierra y llevarlo a la boca, como indicando que estaba comiendo en ella. Otra de las características de los contratos es que revestían de publicidad y este carácter lo alcanzaban al celebrarse ante los testigos exigidos por la ley, además de que éstos tenían preferencia sobre aquellos que no lo eran.

El contrato de arrendamiento se llegó a practicar entre los aztecas cuando las tierras vacantes de los barrios o *calpullis* eran arrendados a barrios extraños o bien cuando el calpulli arrendaba parte de sus terrenos a un colindante.

Respecto de los mayas, éstos fueron considerados como una de las familias más homogéneas del continente americano. Es la misma filiación que dominara Tabasco, Chiapas, Centro América y Yucatán en cuyas regiones habita aun su descendencia. Su núcleo más importante radica en Yucatán y la región del Peten de Guatemala.

En cuanto a sus costumbres relacionados con el contrato de arrendamiento, existen pocas fuentes informativas en atención a que al igual que la cultura Azteca, revestían la forma verbal donde “nada se

---

<sup>9</sup> Mendieta y Núñez, Lucio. El derecho pre-colonial. Porrúa. 5ª ed. México. 1985. p. 27 y 29

<sup>10</sup> Alba, Carlos. Estudio comparado entre el derecho azteca y El Derecho Positivo Mexicano. Grafica Panamericana. México. 1949. p. 46

escribía en documentos al efecto y todo estribaba en la buena fe de los contratantes y en la mutua entrega de la cosa y el precio solemnizado al acto tan solo con beber y comer juntos.”<sup>11</sup>

El precio debía ser pagado en monedas que podían consistir en el grano de cacao, o en campanillas y cascabeles de cobre, en cuentas de piedra y hachuelas. En esas condiciones se concluye que la palabra era el principal camino que tenía la minoría para conservar lo que más estimaba importante.

### **México Independiente.**

En la época independiente se encuentran varios sistemas de arrendamiento, basados principalmente en las leyes de desamortización. Las fundamentales del 25 de Junio de 1856 y su reglamento trataron de convertir a los arrendatarios de los bienes de comunidades o corporaciones, en propietarios de esos bienes, mediante la obligación de pagar en alcabala y de hacer los gastos del contrato respectivo, quedándose a reconocer el precio a interés, sin plazo fijo y a título de hipoteca, sobre los mismos bienes.

En caso de que los arrendatarios no hicieran uso de sus derechos, esos pasaban a denunciados extraños. Los bienes no arrendados, debían ser enajenados en subasta pública, quedando el comprador a reconocer sobre ellos a precio de remate.

---

<sup>11</sup> Mimenza Castillo, Ricardo. Enciclopedia Gráfica de la Civilización Maya. Cervantes. México. 1929. p. 29

El primero y principal resultado de la desamortización, fue la desamortización de una parte de la propiedad eclesiástica rural; pero la gran propiedad y no por los arrendatarios; sino por los denunciantes, además de que expedidas las leyes de amortización, los arrendatarios no pudieron aprovechar las ventajas que ellos les daban porque tales ventajas eran ilusiones y por otro lado no pudieron obtener la propiedad por adjudicación de las fincas que podrían adquirir por compra.

Una de las circunstancias visibles de la época fue la desamortización que se llevó de igual modo a la propiedad de los pueblos indígenas y como era lógico, los indígenas despojados y además amenazados se levantaron en armas promoviendo disturbios de Michoacán, Querétaro, Veracruz, y Puebla que dieron motivo a una circular lírica del gobernado que nada ni nadie remedió. No obstante lo anterior, entró en función las leyes de nacionalización mismas que corrigieron en mucho a la desamortización ya que hicieron entrar en dominio privado todos los bienes de la Iglesia, no solo los bienes raíces, sino también los capitales.

\* \* \* \* \*



# CAPÍTULO SEGUNDO

## DEL PROCESO EN GENERAL.

### 2.1 Preliminares.

En este capítulo de nuestra Investigación, nos interesa recordar el concepto de Proceso Jurisdiccional, así como las dos grandes fases que lo constituyen, así como abordar el tema relativo a la naturaleza Jurídica del Proceso y a los tipos de Procesos atendiendo a su forma, a la materia, a su impulso procesal, a su tipo de tramitación, al momento en la ejecución que nos permita ir abordando el fondo de la presente tesis.

### 2.2 Concepto de proceso.

La división del mundo en países y el concepto de soberanía han traído como consecuencia, debido a la potestad jurisdiccional de cada Estado que lo faculta para conocer y resolver con fuerza vinculativa para las partes, las controversias surgidas en el ámbito de su competencia que se instrumenten procedimientos para hacerla efectiva.

Al realizar un análisis histórico, se puede observar que los derechos de las naciones tienen orígenes comunes y que para efectos de estudio se han agrupado en sistemas o familias, tales como la del Civil Law, *Common Law*, Derecho Musulmán, Derecho Indú, Derecho del extremo Oriente, etcétera.

En la familia del Civil Law o sistema romano-germánico se incluye a aquellas naciones que toman sus bases del Derecho Romano, una vez que éste fue influido por el derecho canónico y el de los diferentes pueblos germanos que formaron parte del Imperio.

Cuando Roma había ampliado de manera considerable sus fronteras, mediante la invasión Bárbara, era frecuente observar la coexistencia de ordenamientos jurídicos Romanos, de los pueblos Germanos (Godos, Visigodos, Ostrogodos, Húngaros, Francos etcétera.) y de los del reciente al Derecho Canónico, que al influirse entre ellos produjeron disposiciones híbridas, como las contenidas en la compilación realizada en la Época de Justiniano, conocida en la Edad Media como *Corpus Iuris Civiles* y cuyo estudio por los glosadores y pos-glosadores dio origen al sistema de derecho Romano Germánico.<sup>12</sup>

La Legislación Mexicana se encuadra en esta tradición en el grupo denominado hispanoamericano integrado por España y los Países Latinoamericanos. En virtud de lo anterior, existen principios generales en los Códigos Procesales de los países del Civil Low, por lo que no es posible referirse a procedimientos difusos y localistas, sino a una unidad fundamental en el proceso, compuesto por principios generales y normas abstractas que regulan el ejercicio de la facultad jurisdiccional.

La instrumentación del proceso en los Códigos Mexicanos y en los del resto de las Naciones Latinoamericanas se inspira básicamente en la

---

<sup>12</sup> Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil. Volumen I. Oxford. México. 1999. p.1- 4

Legislación Española de las Siete Partidas del siglo XIII (en especial en la partida III, que se dedica al área procesal), en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 y en su posterior del mismo nombre de 1881, por lo que, amén de otros factores comunes, se ha pensado en elaborar un “Código modelo” para esta región.

De ello, la palabra proceso implica la existencia de un conjunto de fases sucesivas, las cuales pueden ser muy variadas. Sin embargo, en todos los procesos de carácter judicial se han mantenido principios rectores que los unifican, por lo que no se puede referir a procedimientos autónomos, sino a una teoría general del proceso.

Cabe indicar que en la doctrina y legislación mexicana el término Juicio, se utiliza como sinónimo de proceso, siendo más frecuente la primera expresión. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido la siguiente tesis jurisprudencial:

“La Suprema Corte tiene establecido, en diversas ejecutorias, que por Juicio, para los efectos del Amparo, debe entenderse el procedimiento contencioso desde que se inicia en cualquier forma, hasta que queda ejecutada la sentencia definitiva”<sup>13</sup>

Asimismo, es importante destacar que en sentido estricto la palabra Juicio, también se ha utilizado para designar solamente al acto más importante del proceso: la sentencia.

De acuerdo con estas consideraciones, en el Derecho Mexicano el

---

<sup>13</sup> Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. 1917-1985. cuarta parte, Tercera Sala, tesis No168. p. 508

término proceso o Juicio, puede definirse como la secuela ordenada de actos de derecho público, realizados con intervención del Juez en uso de la facultad jurisdiccional delegada por el Estado, en donde la parte actora expone al juzgador sus pretensiones y la demandada sus defensas o excepciones, teniendo los contendientes la oportunidad de acreditar sus afirmaciones y alegar, al efecto de que el Tribunal obtenga los elementos de convicción que considere suficientes para emitir su fallo o Juicio en una sentencia que resuelva la controversia en forma vinculativa para los contendientes, ya sea declarando la existencia o resolución de un derecho, constituyendo un nuevo estatus jurídico o condenando a hacer, abstenerse o entregar alguna cantidad de dinero o cosa, la cual una vez considerada firme, debe ejecutarse coactivamente en sus términos, para impartir justicia y lograr la plena eficacia del derecho.

De ello, el proceso es la solución de conflictos de intereses por parte de los órganos del Estado, con funciones jurisdiccionales, mediante una sentencia hecha por este.<sup>14</sup>

Todo proceso tiene como objetivo llegar a una sentencia que resuelva el conflicto, la cual es susceptible de hacerse cumplir coactivamente en caso de no ser cumplida por la parte condenada, a esta realización se le llama ejecución.

Todas las ramas del Derecho procesal parten de la existencia de conceptos básicos o fundamentales que son:

---

<sup>14</sup> Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Harla 7ª ed. México. 1995. p. 27

- La Jurisdicción: Que podemos entender como la potestad soberana que tiene el Estado a través de sus Órganos Jurisdiccionales competentes para aplicar derecho a un caso concreto.

- El Proceso: como instrumento jurídico del Estado para conducir la solución de los litigios, o pretensiones Jurídicas.

- La Acción: Como derecho, facultad, poder o posibilidad jurídica de las partes o promoventes para provocar la actividad del órgano jurisdiccional del Estado con el objeto de que se resuelva sobre una pretensión litigiosa, o jurídica.

El maestro Don José Becerra Bautista, nos enseña que la palabra proceso desde el punto de vista gramatical equivale a actividad, dinamismo, cambio, transformación, pero trasladada esta palabra a la jerga judicial, por proceso debe entenderse el conjunto de actividades jurídicas que deben realizar las partes o promoventes ante el Órgano Jurisdiccional encaminadas a la obtención de una resolución vinculativa o declarativa del Derecho llamado Juicio o Sentencia.

Así el proceso es el género, mientras que el Juicio constituye la parte final de este a través de la cual el Órgano Jurisdiccional competente resuelve el fondo de las pretensiones Jurídicas que motivaron al proceso.<sup>15</sup>

Todo proceso, cualquiera que sea el tipo de conflicto que resuelve, tiene una estructura esencialmente igual, situación que sostiene Don Niceto y Castillo Alcalá Zamora al afirmar que todo proceso arranca

---

<sup>15</sup> Becerra Bautista José. Editorial Porrúa, S.A. Edición 2003.pag.27

de un presupuesto (litigio), se desenvuelve a lo largo de un recorrido (procedimiento), persigue alcanzar una meta (sentencia), de la que derive un complemento (ejecución).

El proceso cuenta también con determinadas características o sub-principios entre los cuales encontramos:

a) El proceso debe comenzar por iniciativa de parte, el juez no puede en materia Civil instaurar un proceso por si mismo, según viejo aforismo “*Nemo Judex sine Actore*”, donde no hay demandante no hay juez.

b) El impulso del proceso queda confinado a la actividad de las partes.

c) Las partes tienen el poder de disponer del derecho material controvertido, en forma unilateral (desistimiento de la pretensión y allanamiento) o en forma bilateral una (transacción).

d) Las partes fijan el objeto del proceso (*Thema dicidentum*), a través de las afirmaciones contenidas en sus asuntos de demanda y contestación a la misma, el Juez no puede resolver más allá (*Ultra petita*) o fuera (Extra petita) de lo solicitado por las partes.

e) Las partes fijan el objeto de la prueba (*Thema probandum*) y la actividad probatoria debe limitarse a los hechos discutidos por las partes.

f) Las partes están legitimadas para impugnar las resoluciones del juzgador y la revisión de estos, debe circunscribirse a los aspectos impugnados por las partes.

g) La cosa juzgada solo surte efectos entre las partes que han

participado en el proceso.

h) La igualdad de las partes en el proceso, pretende la igualdad de los ciudadanos ante la Ley.

l) La contradicción, deriva del carácter dialéctico del proceso (*Auditur altera pars*) dígase a la otra parte, salvo situaciones excepcionales establecidas en la Ley, a toda petición o pretensión formulada por una de las partes en el proceso, debe ser comunicada a la parte contraria para que esta pueda presentar a aquel su consentimiento o formular su oposición, esto es, el juez no procede de plano sino en aquellas situaciones en que la Ley lo autoriza plenamente.

En general, estos son los conceptos básicos o fundamentales y características del proceso en el que debe iniciar por la iniciativa de las partes; se desarrolla a través de un procedimiento con la formalidad de llegar a su solución. Todo ello, por medio del poder que el Estado tiene para resolver conflictos.

El proceso Jurisdiccional en general, puede definirse como una serie de actos vinculados entre sí, por el fin que se quiere obtener mediante ellos, regulados por las normas legales; actos que se desarrollan ante el órgano jurisdiccional encargado de administrar justicia.

Su importancia es tal que diversos autores citados por Eduardo Pallares, expresan lo siguiente:

- Menéndez Pidal dice: “la palabra proceso viene del Derecho Canónico y se deriva de “Procedo”, término equivalente a avanzar, es la

coordinada sucesión de actos jurídicos derivados del ejercicio de la acción procesal”.<sup>16</sup>

- Jaime Guasp expresa: “es la serie o sucesión de actos que tienden a la actuación de una pretensión mediante la intervención de los órganos del Estado instituidos especialmente para ello”.

- Don Giuseppe Chiovenda manifiesta: El proceso civil es el conjunto de actos coordinados para la finalidad de la actuación de la voluntad concreta de la Ley. (Con relación a un bien que se presenta como garantizado por ella), por parte de los órganos de la jurisdicción ordinaria.

Siguiendo este orden de ideas, Don Francisco Carnelutti dice: “el proceso es el conjunto de todos los actos que se realizan, para la solución de un litigio, también afirma que el proceso como procedimiento indica una serie o una cadena de actos coordinados para el logro de una finalidad.”<sup>17</sup>

Por su parte, Don Cipriano Gómez Lara, definiendo al proceso expresa: “es el conjunto de actos del Estado como Soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación substancial, actos todos que tienden a la aplicación de una Ley general a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo”.<sup>18</sup>

De las ideas o conceptos citados con anterioridad, cabe considerar que la más acertada es la última, aunque como se observa, todas y cada una de ellas lleva a entender el proceso, como una serie de actos jurídicos que se realizan para la obtención de un fin determinado, que viene a ser la solución del conflicto.

---

<sup>16</sup> Pallares Portillo, Eduardo. Derecho Procesal Civil Mexicano. UNAM. México. 1995. p. 100; <sup>17</sup> Idem. p. 101

<sup>18</sup> Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. UNAM. México. 1980. p. 121



## **2.3.- Teorías acerca de la naturaleza Jurídica del proceso.**

La palabra proceso, equivale también a dinamismo y actividad, de ahí que se hable de proceso biológico, físicos, químicos, etcétera; en los cuales obviamente tienen un inicio, se desarrollan a través de una serie de pasos o actos y necesariamente llegan a un fin.

Al aplicar tal vocablo al ámbito jurisdiccional, significa la actividad jurídica de las partes o del órgano jurisdiccional tendiente a la obtención de una resolución; es decir, su fin es resolver un conflicto. Así, existen diversas teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica del proceso, siendo las principales y más importantes las que a continuación se señalan.

### **2.3.1 Teoría contractual.**

Esta teoría, de origen Romano afirma que los derechos y obligaciones que nacen en el proceso surgen en la contestación de demanda, obligándose el actor y el demandado a perseguir el proceso hasta su conclusión y obedecer la sentencia dictada por el Juez, como si se tratara de un contrato entre las partes.

Se pensó que la contestación a la demanda era un contrato celebrado entre las partes: de ser así se tendría que suponer que las partes comparecen a juicio y por su libre consentimiento, situación que por demás es discutible, principalmente tratándose de la demanda.

Cuestionable es esta teoría, ya que con la relación procesal, no puede

calificarse como una relación contractual, puesto que la función del juez en el proceso, es una función de soberanía instituido con el fin, que no puede ser materia de partes privadas. Por ende, el sometimiento de las partes a la potestad judicial no radica, en el libre y recíproco consentimiento, sino en una necesidad para equilibrar las funciones de un Estado, con las facultades de los particulares con toda la sociedad, y cuando cualquier gobernado considere pertinente la intervención del órgano jurisdiccional competente para la solución de sus pretensiones jurídicas.

Esta teoría resulta equívoca, ya que concebir al proceso en esos términos, lo convierte en una institución de Derecho privado que interesa únicamente a los particulares y no como actualmente se afirma que debe predominar el interés y bienestar de la sociedad y del Estado como necesidad de administrar justicia.

Como se observa de la denominación anteriormente descrita, tal teoría es totalmente incompatible con la percepción publicista del proceso moderno, que ha establecido una exacta y clara separación entre las áreas Civil y Procesal.

### **2.3.2- Teoría de la relación jurídica.**

Esta teoría fue formulada por Egea, sucedida por Oscar Bullow, Jeremias Bentham, Holway y Koler, ha sido aceptada por la mayoría de los procesalistas.

Consiste en afirmar que el proceso es una relación jurídica entre el

Estado y los ciudadanos, que nace en ocasión del proceso; esto es, es una relación jurídica procesal, que se da en virtud, del ejercicio del derecho de acción que tiene todo individuo y que se establece entre el Juez, el actor y el demandado.

Hugo Rocco, define a la relación procesal diciendo "...es aquel conjunto de relaciones jurídicas, esto es, de derechos y obligaciones reguladas por el derecho procesal objetivo que median entre el actor y el Estado, nacidas del ejercicio de derecho de acción o de contradicción en Juicio...".<sup>19</sup>

Innumerables procesalistas civiles han estudiado la relación jurídica procesal y al respecto han señalado las siguientes características:

- Es una relación de Derecho Público, puesto que se establece entre los particulares y el Estado, actuando este último en el ejercicio de una potestad Pública, además de que la intervención del Estado por medio de un Órgano jurisdiccional va a implicar que prevalezca un interés de la sociedad sobre el de los particulares.

- Es una relación autónoma, ya que es independiente del derecho sustantivo; esto es, viene de vida propia y diversa del derecho que se haga valer.

- Es una relación trilateral, ya que interviene en primer término el actor, con la interposición de la demanda, que al ser notificada da origen a la relación, pues aunque no sea contestada, el demandado queda sujeto

---

<sup>19</sup> Rocco, Hugo. Teoría General del Proceso Civil. Porrúa. México. 1974. p. 291

a la autoridad y a los efectos que el Juez pronuncie. De lo señalado, se advierte como segundo sujeto de la relación al demandado y por último al Juez, cuya intervención es vital en la dirección y decisión del proceso.

- Es una relación compleja, ya que se compone de una relación jurídica de acción y de la relación jurídica de contradicción en Juicio, y esta a su vez de una serie de facultades y obligaciones de las partes y el órgano jurisdiccional. Cada una de estas relaciones consta de varias facultades y obligaciones jurídicas que constituyen precisamente el contenido del derecho de acción y contradicción en el Juicio, donde las partes formulan peticiones, presentan pruebas, interponen recursos, etcétera.

- Es una relación unitaria, pues a pesar de la diversidad de facultades y obligaciones, éstas se fundan en una sola relación que tiene su inicio con el ejercicio del derecho de acción mediante la presentación de la demanda.

- Es una relación una y única, toda vez, de que una vez puesta en práctica, con la notificación de la demanda judicialmente, dicha relación continua desarrollándose, ya en varias fases de un mismo estadio de Juicio, ya en las fases sucesivas.

Por su parte, Don Francisco Carnelutti ha negado el carácter de unidad de la relación Jurídica Procesal. No obstante, se puede concebir esta relación en sus varias fases y desarrollo, debido a que la prestación de la actividad jurisdiccional varía en sus actos, en sus estadios, en sus grados, siendo siempre una y única la relación Jurídica que en el desarrollo de la actividad jurisdiccional misma se llega a formar.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Carnelutti citado por Rocco Hugo. Op cit. p.p. 291 - 292.

### **2.3.3- Teoría que afirma que el proceso consiste en múltiples relaciones jurídicas.**

Esta teoría fue sustentada por Don Francisco Carnelutti, la misma niega que el proceso sea una relación Jurídica, dicha negación se basa en considerar que si toda relación Jurídica en el proceso por ser de tracto sucesivo se origina y extinguen más de una relación Jurídica.

Esta posición de Carnelutti está en íntima relación con la crítica hecha a la teoría de la relación Jurídica Procesal señalada en el inciso anterior, respecto a que dice que la relación Jurídica Procesal es unitaria una y única.

### **2.3.4- Teoría de la situación jurídica.**

Creada por James Goldschmidt, se opone al proceso como relación Jurídica para atribuirle la naturaleza de una relación Jurídica.

Dicho tratadista, afirma que las partes no tienen deberes procesales puesto que el derecho procesal no es un conjunto de imperativos, sino de promesas y amenazas de una conducta Judicial concreta.

Por tal motivo, las relaciones entre las partes no implican derechos ni deberes procesales correlativos, como consecuencia de lo anterior. Esta teoría niega la existencia de una relación Jurídica, afirmando que es una situación Jurídica que produce perspectivas, expectativas y cargas.

Esta teoría ha motivado diversas opiniones ya que del proceso se

derivan auténticos derechos subjetivos y obligaciones correlativas y no sólo perspectivas, expectativas y cargas.

Las partes poseen derechos y obligaciones, como el de presentar una demanda, ofrecer y rendir pruebas, el de articular y absolver posiciones, etcétera, por igual, ante el órgano jurisdiccional que se derivan en auténticas obligaciones para las partes en virtud; de la potestad pública que posee, en ejercicio de ese poder el Juez puede obligar a las partes a exhibir un documento, pagar una multa, a comparecer a una diligencia, luego entonces, la misma esencia del proceso, es una serie de derechos y obligaciones.

### **2.3.5- Teoría que considera al proceso como una institución jurídica.**

Tal teoría fue formulada por Jaime Guasp, misma que consiste en afirmar que el proceso es una institución establecida por el Estado para conocer y discernir pretensiones contrarias entre si.

Respecto al término institución, Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, señalan que “Gausp expone su concepto del proceso como una institución Jurídica en los siguientes términos: entendemos por institución no simplemente el resultado de una combinación de actos tendientes a un fin, sino un complejo de actividades relacionadas entre sí por el vinculo de una idea común subjetiva, a la que figuran adheridas las diversas voluntades particulares de los sujetos de quienes procede aquella actividad.

La institución se compone de dos elementos fundamentales que

son como la trama y la urdidumbre de un tejido: la idea objetiva, que está situada afuera y por encima de la voluntad de los sujetos y el conjunto de estas voluntades que se adhiere a dicha idea para lograr su relación.

Del concepto de institución que maneja Guasp, se desprende que la idea objetiva es la actuación o denegación de una pretensión, y las voluntades que se adhieren a la idea son los sujetos que participan en el proceso entre los que la idea común origina vínculos Jurídicos.<sup>21</sup>

Contados son los autores que aceptan esta teoría, más no el concepto de institución que sirve de base para su sustentación, señalando por un lado que la institución Jurídica, es un conjunto de relaciones Jurídicas concebidas en abstracto y como unidad por el ordenamiento Jurídico.

En este sentido, institución lo es el matrimonio, un contrato, y por el otro lado, el proceso representa el contacto, comunicación o intercambio de actos que se establecen entre diversos sujetos y que son regulados por el derecho, desprendiéndose de esto, que la relación Jurídica da origen a la institución Jurídica.

Todas y cada una de las Teorías son discutibles y contemplan algún aspecto importante del proceso, no se contraponen, sino que se complementan unas con otras a excepción de la teoría contractual o privalística, que fue la primera concepción que se tuvo acerca del proceso, y que en definitiva en nuestros tiempos es completamente inaceptable.

La teoría Jurídica Procesal es la más adecuada ya que, por ser

---

<sup>21</sup> Citado por Cipriano Gomes Lara, Op.cit. p.123.

indiscutible que el proceso origina una relación Jurídica, independientemente de las posiciones que existen con relación a los sujetos entre quien se establece dicha relación.

Es erróneo sostener que la relación Jurídica no es solo una y única, sino a medida que se desarrolla, donde nacen y existen múltiples relaciones Jurídicas, posición cómoda, ya que se origina de la crítica hecha a una de las características de la relación Jurídica.

Se sobrepone a la que se considera al proceso como una situación jurídica, ya que el proceso no produce perspectivas, expectativas y cargas, como sostiene esta teoría, sino que origina auténticos derechos y obligaciones correlativas.

Por haber prevalecido sobre la teoría que considera al proceso como una institución, se hace alusión a un conjunto de actos unidos entre sí, por un fin determinado, que es precisamente la relación Jurídica Procesal.

## **2.4- Tipos de procesos.**

Diversos procesalistas han clasificado al proceso, variando tales clasificaciones en atención a la complejidad y al análisis que cada uno de ellos hace acerca del proceso.

Por su parte, Chiovenda habla de un proceso oral y de un proceso escrito, así como de un proceso formal y uno sumario. José Becerra Bautista señala que en razón a la materia existen procesos civiles y mercantiles, penales, administrativos, laborales, etc. ordinario o sumario



y universal o particular. Eduardo Pallares, indica que existen procesos Civiles, Mercantiles, Penales, Laborales, Administrativos, normales y anormales procesos de cognición completa y procesos de cognición limitada, etcétera.

#### **2.4.1 Atendiendo a su forma.**

El proceso puede expresarse, manifestarse o exponerse por medio de la palabra, la escritura o conjuntamente ambas y así se tiene que el proceso puede ser oral, escrito o mixto.

En cuanto al oral, las señas, la palabra y la escritura han sido desde siempre las formas de expresión del pensamiento humano.

La primera forma que se dio del proceso fue de carácter oral, pues las partes, a través de la palabra, exponían sus controversias, se oía a los testigos y verbalmente se dictaba un fallo.

Al evolucionar la sociedad, el proceso se tornó más complejo y se hizo necesario el uso de la escritura, como un medio idóneo de expresión y conservación del pensamiento.

En virtud de la adecuación que debe de existir entre el proceso y las necesidades de la sociedad, resurge el proceso oral, siendo su más brillante exponente el maestro José Chiovenda.

Un proceso será oral, en cuanto posea, las características que a continuación se indica:

a.- Identidad del Juez de Instrucción, con el juez de decisión, que

indica y concluye un proceso. El mismo Juez o colegio, inicia, prosigue y concluye a un proceso, ya que la oralidad no es posible si la actividad procesal se verifica ante distintas personas, ya que la impresión que recibe el Juez que inicia y prosigue un proceso, no lo puede infundir a otro Juez que sea el que tenga que emitir la sentencia; aunque en nuestro medio judicial estos cambios suelen producirse ya sea por rescisión laboral, por fallecimiento, por haber sido ascendido el Juez a magistrado, etc.

b.- Concentración de actuaciones judiciales del proceso en una sola audiencia o el menor número de ellas. Este principio es el más característico de la oralidad. Es la concentración el principio que marca la diferencia entre el proceso oral o escrito. El proceso oral tiende a concentrarse en una sola o pocas audiencias próximas como en las cuales se desarrollan todas las actividades o actos procesales, mientras que el proceso escrito se difunde en una serie indefinida de fases, sin importar el lapso entre una actividad procesal y otra. El principio de concentración significa continuidad, brevedad, oralidad, en pocas palabras es concentración.

c.- Inapelabilidad de las sentencias interlocutorias e improcedencia de las demás recursos entorpecedores de la secuela procesal, los incidentes deben decidirse en la misma audiencia o en las próximas en las que el proceso esté concentrado, por el mismo Juez y en la misma sentencia que se dicte; sin embargo, este principio no es muy aceptado, toda vez que existen actos procesales que pueden ocasionar enorme perjuicio a las partes y al desarrollo del proceso si no se resuelven en forma inmediata.

d.- Inmediatez física del Juez con las partes y demás terceros que deban participar en el proceso.

Así puede definirse al proceso oral como aquel proceso que se concentra en o en audiencias próximas y que es iniciado pero seguido y concluido por un solo Juez o colegio, mediante el contacto directo y continuo de las partes.

Lo oral o lo escrito de un proceso se debe a la existencia o no de las características antes señaladas y que a pesar de las objeciones de los seguidores del proceso oral hacen al proceso escrito, la escritura cumple un papel importante en el proceso oral.

Entre las críticas que se hacen al proceso oral puede decirse que en el mismo la apreciación por parte del juzgador es más superficial y es más precipitado su fallo; sin embargo, los críticos del derecho oral argumentan que la oralidad hace al Juez participe del pleito y juzga en base a la propia impresión recibida, confirmación que se da con el principio de inmediación, que supone el contacto directo y continuo del juez con las partes permitiéndole participar activamente en el proceso y con ello formar su convicción en base a las impresiones veraces, resultando con ello, que no sería posible una apreciación superficial y un fallo precipitado.

De ello, el sistema oral tiene varias ventajas como son el lograr contacto directo y continuo del Juez con las partes que intervienen en el proceso, recibiendo directamente la impresión de la actividad procesal, lo que propicia una mayor certeza en la decisión que deberá tomar al resolver.

La concentración es en una o en pocas audiencias que implica la decisión del proceso en breve tiempo y evita el desgaste de las partes.

En cuanto al proceso escrito, es el proceso en que las partes se encuentran obligadas a realizar sus actos por medio de la escritura.

El actor deberá exponer por escrito los motivos de hecho y de derecho en que base o funde su pretensión y todos los demás actos que realice hasta la conclusión del proceso. El demandado por igual expresará los motivos de hecho y de derecho en que funde sus excepciones, defensas y todo acto posterior hasta la conclusión del proceso, por su parte, el órgano jurisdiccional también plasmará por escrito sus actuaciones dentro del proceso.

En general, los escritos de las partes, demanda, contestación a la misma, en su caso reconvencción y contestación a ella, así como todas las actividades judiciales, se deben realizar por escrito y todos los demás actos que las partes realizan, como ofrecimiento de pruebas son los que van a auxiliar al Juez para decidir el proceso, teniendo a la vez la ventaja de seguir como antecedente de una situación posterior la cual le servirá para apreciar debidamente lo ofrecido por las partes y así emitir su fallo.

En cuanto al proceso mixto, se llama al que existen conjuntamente la escritura y la oralidad y es este tipo el representativo del proceso moderno.

La conflictiva social ha hecho que los procesos evolucionen de acuerdo a las circunstancias que de su misma evolución se han presentado,

pues no se puede concebir a un proceso estático, cuando las condiciones y circunstancias para las que fueron creados han cambiado. Se requiere que sea acorde a la época, que sea eficaz, para que por medio de los particulares logren satisfacer sus pretensiones en forma rápida y expedita y el órgano jurisdiccional cumpla luego entonces con la misión de impartir justicia.

Es el sistema mixto la forma ideal del proceso, pues en el que se conjugan la oralidad y la escritura, obteniendo mayores beneficios para las partes que intervienen en el mismo, así como para el mismo órgano encargado de impartir justicia, más aún, si se considera que la finalidad tanto del sistema oral como del sistema escrito e incluso del mixto es la misma.

El proceso oral se utiliza ampliamente en los países que siguen el sistema de derecho conocido como Common Law, y en los procesos escritos, en los Estados en cuya fuente es el sistema de Derecho denominado Civil Law. En nuestro país, el proceso puede tener ambas características o concentrarse en solo una de ellas, dependiendo la materia y el tipo de procedimiento a utilizar.

Por lo anterior, se considera más eficaz y acertado el sistema mixto ya que en el mismo se combinan tanto la oralidad como la escritura. En primera, porque a medida que evoluciona la sociedad también debe de evolucionar el derecho y en especial, el derecho procesal ya que de acuerdo a la problemática actual, no es posible resolver de inmediato un

proceso, si este fuera únicamente oral se estaría en el peligro de perder la seguridad del proceso, y si este fuera exclusivamente escrito se propiciaría que éste fuese muy largo y tal vez tedioso, afectándose el principio de inmediatez y prontitud como principio de seguridad jurídica.

#### **2.4.2- Atendiendo a la materia.**

La clasificación de los procesos, en atención a la materia, se da precisamente en función a la naturaleza Jurídica de la cuestión que se controvierten en ellos, es en función de la materia Jurídica que se ventila en un proceso y así se tiene que puede ser Civil, Penal, Mercantil, Laboral, Administrativo, etcétera.

Esta clasificación tiende a la naturaleza Jurídica de la pretensión controvertida y en consecuencia a un tipo de norma aplicable al caso concreto, aplicación derivada de la misma ley, así por ejemplo, una controversia de tipo Civil se solucionará o le serán aplicables las normas procesales de carácter Civil, es decir, la aplicación de la norma procesal deberá atenderse precisamente a la materia de la controversia.

#### **2.4.3- Por su impulso procesal.**

El proceso para su desarrollo requiere la participación de los sujetos que en él intervienen, como son el actor, demandado y el órgano jurisdiccional. Esta clasificación tiene por objeto determinar la participación de dichos sujetos en el proceso y así se tiene que se clasifican en dispositivo, inquisitivo y mixto:

**I.- Dispositivo.** En el proceso dispositivo impera la participación de actor y demandado, limitado únicamente a lo prohibido expresamente por la ley.

En esta clasificación se aplica el principio respecto a los particulares que están frente al órgano jurisdiccional, de que “todo lo no prohibido está permitido” prevalece la participación del actor y demandado partes a las que les corresponde aportar los medios necesarios para el desenvolvimiento procesal.

Respecto al órgano jurisdiccional, este es un ente de autoridad que tiene sus atribuciones delimitadas únicamente para el juzgador, todo lo no permitido está prohibido; es decir, su actuación se delimita únicamente a aquello que la ley expresamente le autoriza o le faculta, haciendo al juzgador un mero espectador pasivo del proceso, es quien vigila el cumplimiento de las disposiciones aplicables al caso concreto.- Así se conjugan los principios de la Autonomía de la voluntad de las partes, propio de los particulares con el principio de legalidad aplicable al Estado representada por sus órganos jurisdiccionales en el caso que nos ocupa.

Son actor y demandado los que se encargan del proceso, el Juez una vez desarrollado emite su decisión, determinando a quién le corresponde la razón jurídica.

**II.- Inquisitivo:** En esta clasificación corresponde al órgano jurisdiccional iniciativa a actividades que permiten el desenvolvimiento del proceso; esto es, el Juez es quién con su participación determina el desarrollo del proceso mismo.

El proceso inquisitivo implica un amplísimo poder del Juez para la aportación del material que estime conveniente para su desarrollo, con este poder o facultad, el Juez es quién dirige el proceso.

**III.- Mixto:** En la actualidad no existe un proceso rigurosamente dispositivo ni un proceso estrictamente inquisitivo, sino un proceso mixto.

Un proceso de carácter mixto, es en donde se conjugan la participación por parte del actor, del demandado y del órgano jurisdiccional; es decir, se combina para que en su desarrollo, la participación de todos los elementos, sin que prevalezca la actividad de uno o de otro.

Es importante señalar que el actor y el demandado que participan en el proceso, en función de la satisfacción de sus respectivos intereses y que el órgano jurisdiccional participe en atención a la función pública que le está encomendado.

Chiovenda refiere que llámese impulso procesal la actividad que tiende a obtener el progresivo movimiento de la relación procesal hacia el fin. Así como respecto de las otras actividades procesales existe un reparto de iniciativas entre las partes y el Juez, en cuya regulación distíngase los diferentes sistemas procesales. Así, el impulso procesal puede concebirse confiado a los órganos jurisdiccionales (impulso oficial) a las partes (impulso de parte).

El impulso oficial se basa en la idea en que el Estado está interesado en la rápida definición de los litigios una vez surgidos y es por ello que sus órganos deben por obligación tomar la iniciativa de la pronta solución de los



mismos; el principio opuesto, por parte de la misma idea de que el proceso Civil es cosa de las partes y de que estas tienen derecho del disponer del tiempo de su tramitación, y a la vez, la carga de hacerse diligentes para llevarlo adelante”<sup>22</sup>

#### **2.4.4- Atendiendo a su Tramitación (Ordinario y Especial).**

Por regla general se establece un solo procedimiento para conocer y resolver las controversias que se plantean al órgano jurisdiccional (proceso ordinario). Sin embargo, en ocasiones el conflicto sometido a proceso tiene características tan específicas que no se podría resolver debidamente utilizando las reglas generales, por lo que es necesario establecer procedimientos singulares para ventilar de manera adecuada el conocimiento y la solución de los mismos (procedimiento especial). En este caso, la legislación es la encargada de determinar qué tipo de controversias y de acuerdo a sus características se resolverán utilizando la vía especial; Así en la actualidad no es posible que verbigracia, a través de la Vía Ordinaria se resuelva todo tipo de controversias por lo que se hace necesario la existencia de diversas Vías Procesales.

#### **2.4.5- Atendiendo al momento en la ejecución (declarativo y ejecutivo).**

La finalidad primordial del proceso es ejecutar la resolución que emita el órgano jurisdiccional, para impartir justicia y lograr la plena eficacia del derecho.

---

<sup>22</sup> Chioyenda José, citado por Pallares Eduardo. Op.cit.pág.232

Por regla general, hasta que el Tribunal emite un fallo firme, se exige a la parte vencida que garantice el cumplimiento de las prestaciones a que ha sido condenada. Sin embargo, en ocasiones es posible que desde el inicio del proceso se embarguen al demandado bienes de su propiedad para asegurar el cumplimiento de las probables resultas que se dicten en su perjuicio.

De ahí que se pueda dividir al proceso en declarativo, cuando se garantiza la ejecución del fallo hasta que es emitido y considerado firme; y ejecutivo, cuando se da inicio al proceso garantizando las posibles resultas del mismo a favor de la actora, debido a las características especiales del documento con que se funda la demanda y que hacen presumir fehacientemente, de acuerdo con la ley la verdad de las aseveraciones.<sup>23</sup>

Permitiéndose en ciertos casos la ejecución de la resolución judicial definitiva, incluso a pesar de que el vencido en el proceso hubiere hecho valer dentro del plazo legal correspondiente el recurso de la apelación.

\* \* \* \* \*

---

<sup>23</sup> Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil. Volumen I. Oxford. México. 1999 p .1, 2,3,4 y 5

## CAPÍTULO TERCERO

### DE LAS FASES O ETAPAS DEL PROCESO CIVIL: LA INSTRUCCIÓN Y EL JUICIO.

#### 3.1- Preliminares.

En este tercer capítulo de nuestra tesis, nos interesa recordar las fases o etapas en las que se divide el proceso jurisdiccional en la materia Civil, así como recordar las sub - fases, procesales tanto de la Instrucción, como del Juicio o parte conclusiva del Proceso, recordando de manera general las características de cada una de estas y a partir de la Vía Ordinaria Civil, en nuestra Entidad Federativa.

De lo anterior, se dejó establecido que el proceso es un conjunto de actos del Estado, de las partes interesadas, de los terceros ajenos a la relación sustancial, que tienden a la aplicación de la ley a un caso concreto controvertido, para obtener como fin la solución de dicho conflicto, desarrollándose éste a través de diferentes fases o etapas.

“El recorrido o procedimiento a través del cual se desarrolla el proceso se va concentrando en una sucesión de actos y hechos que tienen una triple vinculación entre sí: cronológica en cuanto a que tales actos se verifican progresivamente durante determinado tiempo; lógica, en razón de que se relacionan entre sí como presupuestos y consecuencias; e ideológica, toda vez que se enlazan en razón del fin que persiguen.”<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> García Ramírez Sergio, citado por Ovalle Fabela, Op. cit. p. 29

El proceso se desarrolla a través de diversas etapas o fases, mismas que por su orden se refieren a continuación:

### **3.2.- Fase Preliminar y Fases del Proceso Jurisdiccional.**

Puede existir eventualmente una etapa preliminar o previa a la iniciación del proceso civil, y puede consistir en:

a) Medios preparatorios a procesos. Cuando se pretende despejar alguna duda, remover un obstáculo o subsanar una diferencia o, cuando se pretende obtener algún documento, confesión o testimonio, previo e indispensable para la iniciación del proceso; es decir preconstituir una Prueba.

b) Medidas cautelares. Cuando se trata de asegurar con anticipación lo pretendido, las condiciones necesarias para lograr la ejecución de la virtual sentencia definitiva.

c) Medios provocatorios. Cuando los actos preliminares tienden precisamente a provocar la demanda que dará inicio al proceso.

Sin embargo es de opinión generalmente aceptable por nuestros procesalistas civilistas, que el proceso jurisdiccional tiene dos grandes fases o etapas procesales a saber:

**INSTRUCCIÓN.-** La Instrucción y el Juicio o etapa conclusiva del proceso. Así a su vez, y tomando en cuenta la Vía Ordinaria Civil, la etapa de Instrucción a su vez, se integra por las siguientes: Sub-fases Procesales:

a) La etapa Postulatoria.

b) Etapa Previa de Conciliación y de Excepciones Procesales (Exclusiva Vía Ordinaria).

c) Etapa probatoria, la cual a su vez se subdivide en:

1.- Ofrecimiento de pruebas,

2.- Admisión y/o desechamiento de pruebas,

3.- Preparación de pruebas.

4.- Desahogo de pruebas; pasándose a la última sub-fase de la instrucción, como lo es la etapa pre-conclusiva, también llamada de conclusiones de las partes o de alegatos, con la cual finaliza la instrucción.

d) La segunda y última etapa del proceso se llama Juicio o parte conclusiva y puede estar formada de la siguiente manera:

1.- En ocasiones el juicio inicia con el análisis y resolución de ciertas excepciones perentorias o de derecho sustantivo y/o dilatorias que por ministerio de Ley, deben resolverse hasta esta etapa del juicio y no durante la Instrucción.

2.- Después de la sub-fase anterior si existe ese tipo de excepciones el juzgador deberá, pasar en su caso a la etapa de valorización de las pruebas; para finalmente proceder a emitir su juicio o sentencia definitiva, propiamente dicho, la cual en su caso puede ser condenatoria o absolutoria y con la cual finaliza el proceso; como tal.

En seguida hacemos referencia de manera muy general a las sub-fases de cada una de estas dos grandes fases procesales.

### **3.3.- Fase Postulatoria: Primera Subfase de la Instrucción.**

La primera etapa del proceso propiamente hablando es la postulatoria, expositiva, polémica o introductoria de la instancia y en la cual se tiene por objeto que las partes expongan sus pretensiones ante el Juez, así como los hechos y preceptos jurídicos en que se basen. Es en esta etapa donde se concretan en los escritos de demanda y contestación y en su caso reconvencción y contestación a la misma y puede concluir esta fase con alguno de los siguientes actos jurídicos procesales a saber:

1.- Con la contestación de la demanda.

2.- Con la contestación a la reconvencción.

3.- Con la declaración de rebeldía del demandado por no contestar este la demanda dentro del plazo procesal correspondiente y a pesar de haber sido legalmente emplazado.

### **3.4.- Fase Previa de Conciliación y de Excepciones Procesales.**

Segunda Subfase de la Instrucción en la Vía Ordinaria Civil: El objeto de esta es que las partes sean exhortadas a conciliarse mediante la Celebración de un convenio judicial mediante el cual se de por terminado el Litigio y el mismo se eleve una vez ratificado por las partes y aprobado por el juez a la calidad de cosa juzgada; Esta audiencia será presidida por el conciliador adscrito del Juzgado, esta subfase esta regulada del artículo 272 "A" al 272 "G" del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

Federal y cuyas características principales son:

La Instrucción y el Juicio o Etapa Conclusiva del Proceso. Así a su vez, y tomando en cuenta la Vía Ordinaria Civil, la etapa de Instrucción a su vez se integra por la siguientes sub-faces procesales:

a) La Etapa Postulatoria.

b) Etapa previa de conciliación y de excepciones procesales (Exclusiva Vía Ordinaria).

c) Etapa Probatoria. La cual a su vez se subdivide en:

1.- Ofrecimiento de pruebas.

2.- Admisión y/o desechamiento de pruebas.

3.- Preparación de pruebas.

4.- Desahogo de Pruebas; pasándose a la última sub-fase de la Instrucción, como lo es la etapa preconclusiva, la etapa pre-conclusiva también llamada de conclusiones de las partes o alegatos con la cual finaliza la Instrucción.

La segunda y última etapa del proceso se llama Juicio o parte Conclusiva y puede estar formada de la siguiente manera:

a) En ocasiones el Juicio inicia con el análisis y resolución de ciertas excepciones perentorias o de derecho sustantivo y/o dilatorias que por ministerio de Ley deben resolverse hasta esta etapa del Juicio y no durante la Instrucción.

b) Después de la sub fase anterior, si existe ese tipo de excepciones, el juzgador deberá pasar, en su caso, a la etapa de valorización de las

pruebas, para finalmente proceder a emitir su Juicio o Sentencia Definitiva, propiamente dicha, la cual en su caso puede ser Condenatoria o Absolutoria y con la cual finaliza el proceso como tal.

En seguida hacemos referencia de manera muy general a las sub-fases de cada una de estas dos grandes fases procesales:

### **3.5- Fase Probatoria.**

La tercera etapa del proceso en la Instrucción y en la Vía Ordinaria Civil, es la probatoria o demostrativa en la cual se tiene como finalidad, que las partes suministren los medios de prueba pertinentes, con el objeto de verificar los hechos afirmados en la etapa expositiva.

La etapa probatoria se desarrolla esencialmente a través de los actos de ofrecimiento o proposición de los medios de prueba, que creen convenientes cada una de las partes.

Las partes deben de acreditar o justificar los hechos constitutivos de sus pretensiones, dicha fase se desarrolla de acuerdo a los momentos procesales siguientes:

1.- Ofrecimiento de pruebas. Las partes ofrecen al órgano jurisdiccional los diversos medios de prueba con que se considere justificarán los hechos narrados en la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la misma reconvencción, así como las excepciones que hicieron valer.

2.- Admisión y/o desechamiento de pruebas. Este es el acto mediante el cual el órgano jurisdiccional admite un medio de prueba por considerarlo



idóneo o bien, lo desecha, por no estar ofrecido o no apegarse a las disposiciones legales aplicables.

3.- Preparación de las pruebas. Es el conjunto de actos que el órgano jurisdiccional, en ocasiones en colaboración de las partes, para lograr el desahogo de la prueba, como puede ser la citación de las partes para absolver posiciones, citación de peritos y testigos, dar facilidad a peritos para el examen de los objetos, personas o lugares, así como la de girar oficios requiriendo algún medio de prueba, etcétera.

4.- Desahogo de la prueba. Este momento procesal es el desarrollo o desenvolvimiento mismo de la prueba, que se verifica en función del medio de prueba ofrecido en una audiencia que se llama audiencia de desahogo de pruebas y alegatos.

### **3.6 Fase Pre-Conclusiva.**

Conocida como conclusiva o de alegatos, tiene como finalidad que las partes formulen en reseña sus conclusiones o alegatos, precisando o reafirmando las pretensiones que se hicieron valer en su momento procesal oportuno, con base a los resultados de las pruebas desahogadas en la etapa aprobatoria.

Esta etapa del proceso en conclusiva en un doble aspecto es primero, porque en ellas las partes formulan sus apuntes resumiendo lo acontecido en el proceso y segunda, en tanto que con ella concluye o termina la actividad de las partes en el proceso, para dejar en actitud al órgano jurisdiccional para dictar su resolución.

### **3.7 Fase Resolutiva.**

En esta fase, el Juzgador tomando en cuenta todas y cada una de las pretensiones que hicieron valer las partes, valorando los medios de prueba ofrecido y desahogados en las etapas que anteriormente se señalaron, emite la sentencia o resolución en virtud de la cual decide sobre el litigio sometido a su consideración.

Con esta etapa termina el proceso, al menos en su primera instancia, esta etapa se le conoce como juicio, que viene siendo el razonamiento lógico jurídico que realiza el juzgador al fin de resolver la controversia o litigio suscitado entre las partes contendientes, tomando en cuenta sus pretensiones, pruebas, apuntes de alegatos esgrimidos por las partes, con lo que llega el juzgador a la resolución que dicta.

**3.7.1.- Fase Conclusiva o del Juicio;** En ocasiones inicia con el examen de ciertas excepciones, perentorias y/o dilatorias que por ministerio de ley deben examinarse y resolverse hasta esta etapa y no durante la instrucción, de tal suerte que si en su caso alguna de estas excepciones resulta procedente se va a resolver de una manera dejando en su caso a salvo los derechos de las partes para que se hagan valer en los términos y plazos de ley, y el juez se va a sobreseer en el conocimiento del negocio emitiendo el auto definitivo correspondiente y absteniéndose de valorar pruebas y sentenciar.

**3.7.2.- Valoración de las Pruebas,** el Tribunal debe proceder a valorizar los diversos medios de prueba que en su oportunidad hubieren

sido desahogadas por las partes otorgándoles el valor probatorio que conforme a la Ley o al criterio del Juzgador les corresponda.

**3.7.3.-** Finalmente el Juez del conocimiento, debe proceder a emitir el Juicio Propiamente dicho o Sentencia Definitiva, es decir la resolución Judicial, mediante la cual el Juez resuelve de fondo la sustancia de las pretensiones Jurídicas que generaron el proceso dando fin a la primera Instancia y al proceso propiamente dicho.

Es importante que el sustentante mencione ante este Honorable sínodo que, en tratándose de la llamada Vía de Procedimiento Especial:

Especial de Desahucio, en esta Vía la Instrucción se constituye se las siguientes Sub fases procesales:

- a) Etapa Postulatoria.
- b) Etapa Probatoria con cuatro sub-fases ya estudiadas.
- c) Etapa de conclusiones de las partes, también llamada etapa Pre-conclusiva o de Alegatos con la que termina la Instrucción y se pasa a la etapa del Juicio o de la sentencia definitiva o parte conclusiva del proceso con las características y sub-fases ya estudiadas con anterioridad.

### **3.8 Fase Impugnativa.**

Eventualmente puede presentarse esta fase, posterior a la resolutive, que da origen a la segunda instancia y se da cuando una de las partes, o ambas, impugnan (apelan) la resolución o sentencia emitida por el juzgador, por no estar conformes con la misma y considerar que les causa un perjuicio o agravio en su esfera jurídica.

Es eventual, puesto que las partes tienen la facultad de inconformarse o no con dicha sentencia o resolución. Tiene esta etapa como finalidad, que el superior revise dicha resolución haciendo un estudio en base a los puntos de inconformidad que hace valer la parte apelante, su objeto es que el superior jerárquico, revoque o modifique dicha resolución dictada por el Juez de primera instancia o Aquo; Sin embargo este Tribunal de alzada fuera de ello puede confirmar la resolución judicial apelada y considerar dicho Tribunal de segundo grado que el apelante no se le ha ocasionado Agravio alguno y la resolución Judicial impugnada fue emitida conforme a la Ley.

### **3.9 Fase Ejecutiva.**

También es de carácter eventual y se presenta cuando la parte que obtuvo la sentencia acorde a sus pretensiones, es decir a su favor, solicita al Juez en base a los resolutivos dictados en la sentencia se de el cumplimiento de la misma por parte de la parte vencida y a lo ordenado en la misma sentencia de manera coactiva, ya que obliga el cumplimiento forzoso de ésta, incluso, haciendo valer los medios de apremio que el juez en su momento dispone y siempre que el vencido no diere cumplimiento voluntario a los resolutivos de dicha sentencia definitiva dentro del plazo que para ello se le hubiera concedido en la misma resolución definitiva.

\* \* \* \* \*

# CAPÍTULO CUARTO

## DE LAS FORMAS DE CONCLUSIÓN DEL PROCESO

### 4.1 Preliminares.

En este capítulo nos interesa, abordar las Instituciones Jurídicas a través de las cuales un Proceso Jurisdiccional puede concluir; en sus diferentes formas y momentos procesales.

El proceso tiene un inicio, un desenvolvimiento y una conclusión a fin. Como ya ha quedado precisado en los puntos anteriores inicia con la demanda, se desarrolla a través de determinados actos procesales y normalmente concluye con una sentencia definitiva, lo que se considera al medio normal de conclusión del proceso; sin embargo, existen medios excepcionales o anormales de conclusión del proceso, mismos que se comentarán en seguida.

### 4.2 Desistimiento.

Por desistimiento se entiende en términos generales “la renuncia expresa, de la parte actora a los actos del proceso o a su pretensión litigiosa”.<sup>24</sup>

Se distingue así, por un lado entre la renuncia a los actos del proceso o desistimiento de la instancia y que es un desistimiento parcial porque

---

<sup>24</sup> Ovalle Fabela. Op. cit. p. 191

sólo afecta a los actos del proceso y deja subsistente la posibilidad de que el actor exija la satisfacción de su pretensión a un nuevo proceso, distinto de aquel en que se haya planteado del desistimiento de la instancia y por otro lado, la renuncia a la pretensión litigiosa o del derecho, que es un desistimiento total, porque afecta directamente a la pretensión de fondo, la cual ya no podrá ser reclamada en ningún otro proceso.

El desistimiento se subdivide en:

**a) Desistimiento de la Demanda.-** Este desde el punto de vista doctrinario procede cuando el demandado no ha sido emplazado y el actor se retracta renunciando de manera expresa en continuar con la demanda interpuesta perdiendo con ello la Instancia y dejando a salvo sus derechos a reintentar su acción sin problema alguno.

**b) Desistimiento de la Instancia.-** Teóricamente procede cuando el demandado ha sido emplazado, de tal suerte que una vez que el actor se desiste de la instancia, el Tribunal del conocimiento debe dar vista al demandado para que este en su caso manifieste si esta conforme o no con que dicho desistimiento produzca sus efectos legales debiendo el actor pagar las costas procesales a la contraria, si el demandado conciente en que dicho desistimiento se produzca, se pierde así la instancia, mas no el derecho de reintentar la acción, sí el demandado se opone a que dicho desistimiento produzca sus efectos entonces el proceso deberá continuar hasta la sentencia definitiva y en su caso hasta la ejecución de la sentencia.

**c) Desistimiento de la Acción.**- El mal llamado desistimiento de la Acción, el cual no requiere de la anuencia de la parte demandada y se puede producir en cualquier fase del proceso hasta antes de la Sentencia Definitiva, con dicho desistimiento no solo se pierde la Instancia, sino que también el derecho a las pretensiones Jurídicas reclamadas, es decir implica la renuncia de la pretensión de fondo y por ello ya no podrá ser reclamado el derecho, la acción o la pretensión en ningún otro proceso.

Así con el desistimiento de la Acción concluye el proceso por que el juzgador debe sobreseerse sea el momento procesal que sea ordenando se archive el asunto como total y definitivamente concluido.

#### **4.3 Conciliación.**

Por medio de este acto, las partes mediante un acuerdo de voluntades entre las partes o convenio Judicialmente dictado en el cual las partes dan por terminado el litigio; ratificando dicho convenio ante la presencia judicial y una vez que el tribunal del conocimiento aprueba dicho convenio elevándolo a la categoría de cosa juzgada, así con la conciliación en los términos antes mencionados también puede concluir el proceso.

#### **4.4 Transacción.**

La transacción es indudablemente, la figura característica de la auto composición bilateral; es decir, es un negocio jurídico a través del cual las partes se encuentran mediante el pacto, el acuerdo de voluntades, la solución de la controversia o de litigio.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Gómez Lara. Op. cit. p. 38

El Código Civil del Distrito Federal (Artículo 2944 del Código Civil del Distrito Federal) define a la transacción como un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

Según Ovalle Fabela “la forma apropiada para realizar la transacción sobre una controversia presente, la que ofrece mayores garantías, es la del convenio judicial; es decir, el acuerdo celebrado por las partes ante el juzgador con el fin de dar por terminado el proceso”.<sup>26</sup>

Este mismo autor manifiesta que Becerra Bautista, apunta que los requisitos esenciales del contrato de transacción son los siguientes: una relación incierta, bien que sea porque existe un litigio pendiente o porque haya temor a una condena adversa, Intención de las partes de sustituir esta situación dudosa por una cierta y Recíproca concesiones de las partes.<sup>27</sup>

Esta forma de conclusión del proceso tiene ciertas limitaciones, que se encuentran establecidas en la misma ley, ya que no se permite a las partes llevar a cabo la transacción en proceso sobre el estado civil de las personas, validez o nulidad de matrimonio, sobre el derecho de recibir alimentos, entre otros, en virtud del carácter de orden público que revisten tales cuestiones.

“A pesar de ser un modo extraordinario de terminar un proceso, la transacción tiene la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada respecto de las partes, aunque puede pedirse su nulidad o rescisión en los casos previstos por la ley”.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Ovalle Fabela. Op. cit. p. 192 ;<sup>27</sup> Becerra Bautista, citado por Ovalle Fabela. Op. cit. p. 192; <sup>28</sup> Ovalle Fabela. Op. cit. p. 193



Así la transacción, es el convenio judicial mediante el cual las partes ponen fin a un proceso, haciéndose recíprocas concesiones, convenio que se podrá realizar sólo en determinados procesos, puesto que la ley determina en qué casos el proceso no puede concluir en esta forma.

#### **4.5 Caducidad.**

Es una forma de extinguir el proceso, motivado por la inactividad procesal de las partes durante el tiempo que la ley señala. Es también un modo extraordinario de terminación del proceso y su finalidad es evitar que los procesos permanezcan indefinidamente por las partes ya que incumbe a las mismas partes no sólo su iniciación, sino también su impulso procesal para llegar a su resolución.

José Chioventa dice al respecto que la caducidad es un modo de extinguirse la relación procesal, que tiene lugar al transcurrir un cierto período de tiempo en estado de inactividad procesal.

La caducidad es una forma extintiva del proceso, más no de la acción, y es la consecuencia que se produce por la inactividad exclusiva de ambas partes, durante un determinado lapso de tiempo y su efecto que trae como consecuencia es que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de la iniciación del proceso.

“La extinción del proceso por caducidad de la instancia afecta sólo a los actos del proceso mismo, pero a las pretensiones de fondo de las partes no, ya que pueden ser exigidas en un proceso posterior”.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Ovalle Fabela. Op. cit. p. 193

Esta figura resulta contradictoria en virtud, de que anteriormente se analizó como medio de conclusión del proceso, pero al no extinguir la acción, posibilita el inicio de un nuevo proceso y si el fin inmediato del proceso es concluir litigios mediante la debida aplicación del derecho adjetivo; esto es, lograr satisfacer las pretensiones de las partes mediante la aplicación de tal derecho, al concluir el proceso dejando a salvo la posibilidad de ejercer nuevamente la acción, sin dirimir la cuestión litigiosa, propicia en su caso y a su vez la proliferación de procesos.

Al igual que las anteriores formas de conclusión del proceso enunciadas anteriormente, esta reviste ciertas limitaciones debidamente establecidas por la ley, pues la caducidad no opera o no es susceptible de producirse en procesos sucesorios, de lo concursal, de alimentos y en jurisdicciones voluntarias.

#### **4.6 Del compromiso arbitral.**

El arbitraje es también una forma de dirimir una controversia a través de un tercero, es una actividad encomendada a un particular, que deberá de decidir en base a la buena fe y a la equidad, como juez privado nombrado de común acuerdo por ambas partes. Se entiende por arbitraje según Jean Robert; “la institución de la justicia privada gracias a la cual los litigios son sustraídos a las jurisdicciones del derecho común, para ser resueltas por individualidades revestidos circunstancialmente de la misión de juzgar a los que se somete al arbitraje”.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Robert, Jean, citado por Ovalle Fabela. Op. cit. p. 350

Como figura jurídica es la institución que permite a las partes someter la decisión de un conflicto a uno o más particulares, se trata de un acto jurídico de las partes que realizan con el propósito de comprometerse la solución de una controversia a un árbitro.

El laudo que se llegue a emitir por el árbitro al que las partes sometan su conflicto, no puede ser ejecutado por el árbitro u organismo arbitral, sino por los jueces competentes a los cuales les hayan tocado conocer del proceso en el cual se haya celebrado el compromiso arbitral.

#### **4.7 Convenio judicial**

Es el acuerdo celebrado por las partes ante el órgano jurisdiccional o ante el juzgador con el fin de dar por terminado un proceso.

Esta forma de conclusión del proceso queda comprendida dentro de lo que se conoce como conciliación, ya que mediante un acuerdo que se celebra ante el juzgador, las partes satisfacen sus respectivas pretensiones; resultando además similar a la transacción, pues esta, es en si un convenio judicial, toda vez de que es el acuerdo celebrado por las partes ante el Juez precisamente para dar por terminado el proceso.

El convenio judicial, puede ser similar o idéntico a la transacción y tiene o presenta las mismas limitaciones que ésta, pues no se puede celebrar en determinados procesos que específicamente determinan la ley, como los que versen sobre el estado civil de las personas, validez o nulidad de matrimonio, entre otros.

## 4.8 Sentencia Definitiva.

La sentencia definitiva, es el medio de concluir el proceso, es resolución vinculativa para las partes que, dirime una controversia, mediante la aplicación del derecho.

La sentencia es pues, la resolución que emite el juzgador sobre el litigio sometido a su conocimiento mediante la cual normalmente pone término al proceso.

Como lo hemos visto a lo largo de este capítulo, existen varias formas de conclusión o de terminación del proceso, los cuales son medios extraordinarios que constituyen actos por los cuales se pone fin anticipadamente al proceso, pero estos son diferentes a las sentencias, siendo esta el único modo o forma como pudiésemos llamar ordinaria o normal de conclusión del proceso.

Las sentencias por su finalidad se clasifican en declarativas, constitutivas y de condena:

- Declarativas: es la sentencia que se limita a conocer una relación jurídica ya existente; es decir, el Juez verificando el derecho sustantivo, lo reconoce y lo declara. Como ejemplo se tiene la sentencia que se dicta en un proceso de usucapión, donde el Juez por haber acreditado los extremos de la acción, declara la prescripción positiva y reconoce como propietario el actor.

- Constitutivas: son aquellas sentencias mediante las cuales se modifican o constituyen una situación o relación jurídica. Por ejemplo, se

puede citar la que se dicta cuando se reclama una servidumbre de paso o un apeo y deslinde.

- De condena: es aquella que ordena una determinada conducta a alguna de las partes, como aquellas que condena al pago de una cantidad determinada, la que ordena el demandado entregar el bien reivindicado al propietario, entre otras.

Respecto a los requisitos formales o externos. Estos se refieren a la forma que deben de revestir las sentencias como documentos. Ovalle Fabela en su Tratado de Derecho Procesal Civil, expone que De pina y Castillo Larrañaga advierten que, aunque el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal decretó la abolición de las antiguas fórmulas de las sentencias, otros preceptos de dichos ordenamientos procesales, establecen algunos requisitos formales para las sentencias.

Así por ejemplo, el artículo 86, señala que las sentencias “deben tener el lugar, fecha y Juez o Tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con el que litigue, así como el objeto del pleito”.<sup>31</sup>

Todos estos requisitos se refieren a los datos de identificación del proceso, en el cual se pronuncia una sentencia; el propio artículo del mismo ordenamiento procesal exige que el juzgador apoye sus puntos resolutivos cuanto al requisito que en ellas se expresen los fundamentos de derecho, en fin.

---

<sup>31</sup> Ovalle Fabela. Op. cit. p. 204

El artículo 80 del mismo ordenamiento legal exige que en todas las resoluciones tanto de primera y segunda instancia, sean autorizados por jueces, secretarios y magistrados con firma entera.

De ello, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal exige como requisitos formales de la sentencia, la expresión de los datos de identificación del proceso, los fundamentos de derecho, los puntos resolutiveos, así como la firma del Juez del Magistrado y del respectivo secretario de acuerdos, requisitos a los que hay que agregar la expresión de los hechos en que se funde la resolución, requisitos que derivan de los artículos 14 y 16 constitucionales.

Según Cipriano Gómez Lara la estructura de toda sentencia debe contener:

- Preámbulo: deben señalarse además del lugar y fecha el Tribunal del que emana dicha resolución, nombre de las partes y la identificación del tipo del proceso, en la que se está dando la sentencia.

- Resultandos: los que son simples consideraciones de tipo histórico, descriptivo, relatando los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos esgrimidos, así como la serie de pruebas que las partes ofrecieron y su desenvolvimiento.

- Considerandos: son la parte medular de la sentencia. Es aquí en donde se lleva las conclusiones y opiniones del Tribunal, resultado de la confrontación entre las partes y las resistencias y también a la luz de las

pruebas que hayan arrojado sobre la materia de la controversia.

Por su resultado, la sentencia puede ser estimatoria o desestimatoria:

- Estimatoria: Cuando el juez declara fundada la pretensión y así lo resuelve.
- Desestimatoria: Sería lo contrario a lo anterior, cuando declara enfundada la pretensión y absuelve.

Por su función en el proceso, las sentencias pueden clasificarse en interlocutorias y definitivas:

- Interlocutorias: son aquellas que resuelven un incidente planteado por el proceso. Aunque este tipo de sentencia ha sido criticado en función de que no resuelven las contradicciones de fondo, como lo refiere Alcalá Zamora, sino una cuestión incidental, no constituye realmente sentencias y deberían de ser considerados como meros autos.<sup>32</sup>

- Definitivas: Son aquellas que resuelven la controversia de fondo o ponen fin al proceso.

Por su impugnabilidad, las sentencias se clasifican en sentencias definitivas y sentencias firmes:

- Sentencias definitivas: son aquellas que no obstante que se ha dictado para resolver el conflicto sobre el cual versa el proceso, aún puede ser impugnada a través de un recurso, que puede concluir con la confirmación, modificación o revocación de la sentencia definitiva.

---

<sup>32</sup> Alcalá Zamora, citado por Ovalle Fabela. Op. cit. p. 189-190

- Sentencias firmes: son las que no pueden ser impugnadas por ningún medio, es decir, ya no pueden ser modificadas o revocadas, pues no admite impugnación y es por ello que tiene la calidad de cosa juzgada.

Cabe indicar que los puntos resolutivos son la parte final de la sentencia, en donde se precisa en forma muy concreta, si el sentido de la resolución es favorable al actor, al demandado o al reo; si existe condena y cuanto monta esta, se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia y en resumen se resuelve el asunto.<sup>33</sup>

Por su parte, los requisitos sustanciales o internos; son aquellos que contienen el acto mismo de la sentencia y estos son con congruencia, motivación y exhaustividad.

1.- Congruencia. Con fundamento en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las sentencias definitivas deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda, contestación y con toda las pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absorbiendo al demandado y refiriendo todos los puntos que haya sido objeto del debate.

Este precepto establece como requisito de la sentencia la congruencia, que consiste en la obligación del Juez, de pronunciar su fallo de acuerdo exclusivamente con las pretensiones y negaciones o excepciones en su caso, que se hayan hecho valer en el proceso. Este requisito prohíbe al juzgador resolver más allá (*ultra petita*) o fuera (*extra petita*) de lo pedido por las partes.

---

<sup>33</sup> Gómez Lara. Op. cit. p 320-321



“Por congruencia es aquel principio normativo dirigido a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional, por el cual, debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido, oportunamente por los litigantes y en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico.”<sup>34</sup>

2.- Motivación y fundamentación: Dicho precepto exige al juzgador el análisis y la evaluación de todos los medios de prueba practicados o desahogados, para precisar los hechos sobre los que basa su resolución, además de la indicación de los preceptos jurídicos en los cuales la funde, exponiendo las razones por las que consideró aplicables tales preceptos de derecho.

Las exigencias de motivación y fundamentación tienen por objeto no sólo que el juzgador exprese las razones de hecho y argumentaciones jurídicas en las que funde la resolución, sino que estas puedan ser revisadas por el superior que en su caso conozca de la impugnación de la sentencia.

Este requisito de la sentencia tiene su fundamento en los artículos 14 y 16, de la constitución política de los Estados Unidos México.

El artículo 14 señala que a ninguna ley, en los juicios del orden Civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta, se fundará en los principios generales del derecho.

---

<sup>34</sup> Gómez Lara. Op. cit. p. 323

Por su parte, el artículo 16 indica que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal de procedimiento.

La obligación del juez de expresar los preceptos y principios jurídicos, en los que funde su actuación, lo que se traduce en fundamentación; así como los motivos y razonamientos que lo lleven a aplicar los preceptos o principios jurídicos al caso concreto, lo que viene siendo la motivación.

3.- Exhaustividad: Si el requisito de congruencia exige que el Juez resuelva sólo sobre lo pedido por las partes, el requisito de exhaustividad, impone al juzgador el derecho de resolver sobre todo lo pedido por las partes, es decir, resolver sobre todo los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

En relación a las instancias del proceso, la palabra instancia tiene dos acepciones: una general, con la que se expresa cualquier petición, solicitud o demanda que se hace la autoridad y otra especial, que quiere decir el ejercicio de la acción judicial desde la demanda hasta la sentencia definitiva.

Ignacio Burgoa define a la instancia procesal como el procedimiento que se sustancia ante un determinado Tribunal y que generalmente culmina la sentencia que este dicte, dirimiendo la controversia suscitada entre las partes. Puede haber según el caso una única instancia o dos, ya que nuestro país se abolió la tercera instancia que se abría mediante

recursos de casación y de súplica, ya suprimidas.

Las instancias en el proceso o más bien la biinstancialidad del proceso, tienen su fundamentación en el artículo 104 y último párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra reza que las sentencias de primera instancia podrán ser apelables para que ante el superior inmediato del Juez que conozca del asunto en primer grado.

Resulta difícil pensar en la existencia de un proceso que no admite a un medio de impugnación, pues por regla general existe en el proceso el principio de impugnación, principio que implica que las partes puedan combatir la resolución de los Jueces o Tribunales, cuando estas sean incorrectas e ilegales, equivocadas o no apegadas a derecho.

1.- Primera instancia. Según Rafael de Pina, la primera instancia es la etapa del proceso que va desde la demanda hasta la sentencia definitiva, que sobre ella se dicte.<sup>35</sup>

Ya en los incisos anteriores al hablar del proceso se estableció que este es el sometimiento de una controversia a un Juez, para que este a través de diversas fases y aplicando el derecho, resuelva la controversia por medio de una sentencia, esto es considerado como la primera instancia.

Pallares; manifiesta que “Capitán dice que en su vocabulario jurídico lo define como el conjunto de actos, de peso y de formalidades que tienen por objeto la iniciación de la instrucción y el fin del proceso”.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> De Pina Rafael y De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Porrúa. México. 1991. p. 418

<sup>36</sup> Idem.

El encargado de administrar justicia en primer grado se le conoce como Juez, Juez inferior o Aquo.

2.- Segunda instancia. Es el segundo grado de conocimiento del proceso y constituye la reconsideración o reestudio de la resolución dictada por el Juez inferior o de primer grado. Los estudiosos del derecho Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara definen a la segunda instancia como “período o fase de un proceso dedicado a la reconsideración de una resolución judicial apelable, realizada por un tribunal jerárquicamente superior a aquel de que procede”.<sup>37</sup>

Por su parte, Eduardo Pallares refiere que “el Conde de la Cañada decía este precepto que la segunda instancia enmienda los agravios que los jueces pueden causar por ignorancia o malicia: suple y corrige las omisiones y defectos en que se apoyan su justicia; evita los prejuicios e inequidades que tal cometieron los jueces inferiores”.<sup>38</sup>

Este segundo grado no constituye o presupone la existencia de un nuevo proceso, sino que constituye otra etapa del proceso, en la cual únicamente será un estudio de la resolución dictada en primer grado, para que el superior jerárquico enmiende los errores cometidos en la primera instancia.

\* \* \* \* \*

---

<sup>37</sup> De Pina, Rafael. Op. cit. p. 451

<sup>38</sup> Pallares, Eduardo. Op. cit. p. 422

# CAPÍTULO QUINTO

## DEL ANÁLISIS COMPARATIVO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO ENTRE LAS LEGISLACIONES PROCESALES DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL DISTRITO FEDERAL

### 5.1-Preliminares.

En el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, que entra en vigor el día 16 de Julio del año dos mil dos, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México, el día primero de Julio del citado año, así en el Libro segundo del título sexto, capitulo quinto, del “Desahucio”, se regula la Institución Jurídica que constituye el fondo de la presente investigación y que comprende del artículo 2.309, al artículo 2.325, del citado Código; preceptos legales que en seguida se transcriben y se comentan; con la finalidad de puntualizar el objetivo del juicio Especial de Desahucio y sus características fundamentales y para después hacer referencia a la Legislación Procesal en México, Distrito Federal en Vigor, respecto del mismo Juicio y las distintas Vías a través, de las cuales se hace valer tal pretensión en las dos legislaciones que nos ocupan, asiendo la aclaración desde ahora que para efectos prácticos y como una llamada al Honorable sínodo resaltamos en negritas los “Epígrafes”, que actualmente utiliza el Código Adjetivo Civil Mexiquense en cada precepto Legal que lo constituye; así bajo el epígrafe de procedencia del Juicio de Desahucio.

## **5.2 Disposiciones legales en la Legislación del Código Procesal Civil del Estado de México.**

TÍTULO SEXTO. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES. CAPÍTULO V DEL DESAHUCIO. PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO.

“.....Artículo 2.309. El Juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un Inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades.....”

Este precepto como puede observarse, establece el objetivo o finalidad del Juicio Especial de Desahucio, en el Estado de México, finalidad que consiste en que el arrendatario o Inquilino desocupe el Inmueble objeto del contrato en razón a la falta de pago de más de dos mensualidades.

Así la pretensión Jurídica del Arrendador, actor, consiste en la desocupación del Inmueble por falta de pago de rentas, debido al incumplimiento por parte del inquilino; sin embargo mediante este procedimiento especial, con excepción de lo que se preceptúa en el precepto siguiente, el actor no puede reclamar diversas prestaciones, por ejemplo, la rescisión del contrato de Arrendamiento, derivado del incumplimiento de los términos del contrato; lo que si es posible en la Vía de las controversias de Arrendamiento Inmobiliario, regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de conformidad con los artículos del 957 al 968 del citado Código adjetivo, mencionado; situación que a nosotros nos parece mas atinada en la materia que nos ocupa, lo que nos motiva proponer que nuestra Legislación procesal Civil en el Estado de México,

sea modificada a efecto de sustraer, de la Vía del Procedimiento Especial, el juicio especial de desahucio que nos ocupa implementando en el Estado de México, la Vía de la Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, de una manera semejante a la regulada en el Código adjetivo del Distrito Federal en vigor.

## **POSIBILIDAD DE RECLAMAR RENTAS.**

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

También en dicha Vía, se puede reclamar el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo, hasta que tenga verificativo el lanzamiento, lo que desde luego consideramos justo por que en la practica judicial el inquilino por regla general, actuando de manera maliciosa y para eximirse del pago de rentas el mayor tiempo posible acostumbra a abandonar las viviendas poco antes de saber que va a ser lanzado, dejando en estado de indefensión a la actora, la cual tiene que agotar el procedimiento para después en la Vía de Apremio ejercitar el Lanzamiento.

## **EXHIBICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O SU EQUIVALENTE.**

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

A este precepto consideramos que puede ser adicionado para poner en su parte final: "...art. 2.311. En el caso de haberse celebrado por escrito"; toda vez que el contrato de arrendamiento, aunque por regla general se exige que en cuanto a su forma se verifique por escrito; en la practica social también encontramos que en ocasiones dicho contrato es producto de un acuerdo verbal entre las partes; lo que desde el punto de vista procesal obliga del arrendador a la tramitación de un acto prejudicial denominado medios preparatorios a juicio, a efecto de que precisamente a la interposición de la demanda correspondiente el poseedor del Inmueble o inquilino comparezca ante la presencia judicial a efecto de dar contestación, al cuestionario que se le formule, encaminado a que declare o confiese en que carácter y calidad posee, habita y cohabita dicho Inmueble materia de los medios preparatorios a juicio; para que después de ello y dependiendo del carácter con que se ostente pueda demandársele lo que procede.

### **ACTO DE EJECUCIÓN.**

".....Articulo 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 sí es para giro mercantil o industrial, o de noventa días si fuere rústico, procederá 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 emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere.....”

Este precepto es muy importante en esta Vía toda vez que en beneficio del actor arrendatario, se ordena lo que en la vía ejecutiva mercantil, se conoce con el nombre de auto de exaquo, que permite y obliga al actuario ejecutar apersonándose en el domicilio del inquilino deudor, con la finalidad de requerirlo en compañía del actor del pago que este reclama para dar por terminada la litis; en la inteligencia de que si en el acto de la diligencia el inquilino no hace el pago reclamado, se le prevendrá para que dentro de 30 días si el contrato es habitacional ó de 60 días si es para giro mercantil o industrial o de 90 días naturales si fuere rustico proceda a desocuparlo apercibido de lanzamiento a su costa sino lo efectúa, así mismo si lo exige el actor en el acto del requerimiento, se le embargaran bienes de su propiedad para garantizar las rentas vencidas, exhortando al demandado para que señale bienes de su propiedad en el acto de la diligencia que satisfaga o garanticen la suerte principal y accesorios que se le reclamen apercibido que si no hace uso de ese derecho, el mismo pasara al actor, el cual por conducto de su abogado patrono señalara los bienes embargados; hecho lo cual el actuario executor procederá a emplazar al demandado para que dentro del plazo de cinco días hábiles, ocurra al tribunal a exponer las excepciones que tuviere, con el precepto que se analiza y el siguiente se procura garantizar en lo posible el pago al actor de lo que se le adeuda, pues ese embargo precautorio es una

medida cautelar que se practica desde el inicio del juicio para que en la vía de apremio correspondiente en su caso se pueda solicitar al juez, el remate de dichos bienes embargados a través de venta judicial para que con su producto se le pague al actor que se le deba hasta el momento en que se haga la liquidación correspondiente.

## **REQUERIMIENTO DE EMBARGO DE BIENES.**

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

## **DOMICILIO DEL ARRENDATARIO.**

“.....Artículo 2.314. Será domicilio legal para hacer el requerimiento, el inmueble arrendado.....”

Atento a lo ordenado por los artículos 1.175, 1.176, 1.177, 1.180 y demás relativos del Código Adjetivo en comento, tenemos que en la practica Judicial el artículo 2.314, en análisis, ha sido interpretado en ocasiones de manera errónea por algunos Juzgadores civiles de nuestra entidad Federativa, toda vez que argumentan cuando el actor solicita que al inquilino se le emplace en domicilio diverso de aquel que es el objeto del Arrendamiento, argumentan dichos Jueces, que carecen de dicha facultad invocando el acto en comentario a pesar de que se les aclara y argumento que ese precepto se refiere únicamente para hacer el requerimiento; no

así para hacer el Emplazamiento y que dicho artículo, entonces resultaría contradictorio a lo ordenado por el artículo 1.180, del mismo ordenamiento Legal, que permite emplazarlo en el lugar donde trabaja o donde se encuentra, por lo que mejor proponemos que a este artículo se le adicione lo siguiente: “.....Artículo 2.314. En la inteligencia de que el emplazamiento podrá verificarse en los términos previstos por el artículo 1.180 del presente Código en cuyo caso el actor, podrá desistirse de que se haga el requerimiento mencionado a la parte demandada si ha a este no se le emplaza en el Inmueble arrendado; de tal forma que el Inquilino deberá acreditar encontrarse al corriente en el pago de sus rentas y las demás excepciones que opusiere dentro del procedimiento, con el apercibimiento de ser lanzado a su costa en caso de no acreditar las excepciones que tuviere.

## **REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO.**

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

Lo que es lógico en razón a que la pretensión del actor de que le desocupen el Inmueble es generada por la falta del pago de rentas si este pago se verifica el arrendamiento va a continuar por que el actor lo ha decidido así; quedando claro que a pesar de poder exigir el actor la

rescisión del contrato por incumplimiento de obligaciones del inquilino y consecuentemente la desocupación del Inmueble, es claro que dicho actor no desea dicha rescisión, por que si también quisiera tendrá la necesidad de interponer en la Vía Ordinaria Civil y no en la Vía del Procedimiento Especial que nos ocupa dicha rescisión contractual, por ello nosotros proponemos la reestructuración anteriormente manifestada, a efecto de que como en el Distrito Federal, en el Estado de México sea posible que en la misma Vía de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario que proponemos pueda el actor Arrendador reclamar todo tipo de prestación relativa al ordenamiento al que tuviera derecho, evitando desgastó y gastos innecesarios para la tramitación en lo por lo menos dos demandas relativas al mismo asunto; además de que ello redundaría en beneficio de las cargas de trabajo de los Órganos Jurisdiccionales Civiles del Estado; también proponemos la creación especializada de Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario del Estado de México, para que estos de manera especial conozcan únicamente de las Controversias que nos ocupan y resuelvan de una manera mas atinada dichas controversias.

## **EXHIBICIÓN DE JUSTIFICANTES DE PAGO DE RENTAS.**

“.....Artículo 2.316. Si exhibiere recibos u otros justificantes de pago de las rentas reclamadas, después de hacer constar esa circunstancia en el acta y agregar los justificantes, se le emplazará.

Es lógico y justo que si el inquilino en el momento de ser requerido de

pago, mediante los recibos o constancias de pago acredita haber realizado pagos por tal concepto, el ejecutor tiene el deber de hacer constar estas circunstancias en el acta de Embargo agregando tales justificantes; y en razón de que el inquilino no demuestre haber realizado la totalidad de los pagos de rentas que se le reclaman en razón de ello es correcto que el propio ejecutor, notificador lo emplace a la controversia de arrendamiento correspondiente.

En cambio en términos del artículo siguiente si el inquilino exhibe el importe de las rentas debidas el Juez del conocimiento, debe dar por terminado el proceso, sin condenar al pago de las costas procesales al inquilino.

### **PAGO DE 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 de costas.

En la inteligencia de que en la practica judicial es posible que el arrendatario, a efecto de burlar la buena fe del juzgador y perjudicar a su contraparte exhiba recibos u otros supuestos justificantes apócrifos, en este supuesto consideramos importante que el precepto en comento sea adicionado para el efecto de que en el acto posterior a dicha exhibición de tales documentos, se de vista al actor arrendatario a efecto de que manifieste lo que a su derecho corresponda para que en su caso el

arrendador tenga la oportunidad de impugnar y objetar, debidamente, tales documentales y en su caso poder ofrecer la prueba superveniente correspondiente.

## **EXTEMPORÁNEA EXHIBICIÓN DE RENTAS.**

“.....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 condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Este precepto de nueva cuenta nos habrá un la Ratio Legis, es decir la razón Legislativa de la existencia del procedimiento especial de Desahucio, motivada por la falta de pago de mas de dos mensualidades; motivo por el cual el arrendatario, solicita la desocupación y entrega legal del Bien objeto del arrendamiento a tal grado que si por ejemplo. El inquilino exhibe el importe de lo reclamado fuera del plazo señalado para el Desahucio también deberá darse por concluida la providencia del Lanzamiento, pero el inquilino debe ser condenado al pago de las costas procesales causadas.

Nosotros sin embargo y a pesar de entender por fatal, cual es la razón de ser del Juicio Especial de Desahucio, estimamos que sería mejor que el Código Adjetivo Civil Mexiquense, regule la Vía de la Controversia sobre Arrendamiento Inmobiliario con la finalidad de que en esta Vía, se tramiten todas las Controversias posibles en materia de Arrendamiento con independencia de que el actor mediante su demanda provee ya sea la Rescisión, Terminación, el desahucio, etc.

## **EXCEPCIONES OPONIBLES EN EL DESAHUCIO.**

“.....Artículo 2.319. En los juicios de desahucio, son oponibles toda clase de excepciones. Pero para no pagar la renta, sólo serán admisibles las fundadas en el hecho de que el arrendatario se le impida el uso total o parcial; por razones de caso fortuito o fuerza mayor, o por reparaciones ordenadas por el arrendador. No serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompaña con sus pruebas. Son improcedentes la reconvencción y la compensación.

Como este Juicio especial de Desahucio, se funda en la falta de pago de mas de dos mensualidades, es lógico que el Legislador establezca que para no pagar la renta solo será admitida como excepción fundada en el hechos de que el arrendatario, se le impida el uso total o parcial del bien objeto del contrato; o por razones de caso fortuito o fuerza mayor o por reparaciones ordenados por el arrendador exigiendo además el Legislador que en su caso para ser admitidas estas defensas y excepciones deberán ser acompañadas de sus pruebas; además de que preceptúa el numeral en comento en su parte final que en esta vía son improcedentes la reconvencción y la compensación, esto último obedece a que en el pasado, los abogados patronos del inquilino utilizaban estas estrategias entre otras, con la única finalidad de dilatar el proceso; o bien ofrecían supuestos testigos, que Vivian fuera del lugar donde estaban acabo llevándose el juicio, obligando a la contraparte a diligenciar los Exhortos correspondientes, lo que ocasionaba que los juicios fueran muy largos afectando de manera injusta los intereses de los arrendadores.

## **VISTA AL ACTOR.**

“.....Artículo 2.320. En caso de que se admitan excepciones, con ellas se mandará dar vista al actor por tres días, quien en ese plazo podrá ofrecer pruebas.

Obviamente dentro de este plazo del arrendador actor no solamente puede ofrecer pruebas relativas a estas excepciones y defensas, sino que además dentro de ese mismo plazo puede el accionante impugnar y objetar las documentales que como excepción hubiere exhibido el inquilino, ello tiene que ser así en razón de conformidad con el artículo siguiente.

## **CONCLUSIÓN DEL JUICIO POR DOCUMENTOS NO OBJETADOS.**

“.....Artículo 2.321. Si en el plazo de desahogo de la vista sobre las excepciones, el actor no objeta los documentos con los que el arrendatario pretende justificar el pago de las rentas, se dará por concluida la providencia.

Si en dicho plazo de desahogo de la vista sobre tales excepciones el actor no Objeta las mismas, el juzgador dará por concluida la providencia.

## **AUDIENCIA DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA.**

“.....Artículo 2.322. El juez transcurrido el plazo de la vista, citará a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas, de alegatos y sentencia, que se efectuará antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.



El Juez esta obligado transcurrido el plazo de la vista a que se refiere el artículo 2.521, a citar a las partes a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas y alegatos y sentencia que se efectuara antes del vencimiento del plazo fijado para el Lanzamiento, toda vez que desde el emplazamiento, se le hace del conocimiento al demandado que en razón de su incumplimiento en el pago de las rentas debe desocupar la vivienda dentro de treinta días si el inmueble es para Habitación o de sesenta días si es para giro Mercantil o Industrial o noventa días si fuere Rustico, según lo hemos analizado a la luz del artículo 2.312 del Código Adjetivo Civil en estudio.

## **APELACIÓN DE LA SENTENCIA.**

“.....Artículo 2.323. La sentencia que decrete 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....”

Apelación de Sentencia, como puede observarse, la sentencia definitiva que sea condenatoria decretando el desahucio puede ser apelada por el demandado ó inquilino, pero la apelación procede únicamente en el efecto devolutivo, es decir es apelable sin efectos suspensivo, lo que permita que la instancia del actor Arrendatario pueda ordenarse su ejecución para lograr el lanzamiento, lo que se ejecutara sin necesidad u obligación del actor arrendador del otorgamiento de garantía alguna; en la inteligencia de que si la sentencia definitiva es absolutoria podrá apelarse con efecto suspensivo.

Nosotros consideramos que en el caso concreto del Procedimiento especial del Juicio de Desahucio, si la pretensión del arrendador se produce en razón a la falta de pago de mas de dos mensualidades y ello queda probado en el procedimiento estimamos inútil y estéril que se permita al inquilino en este supuesto el medio de impugnación que nos ocupa por que si esta vía de procedimiento especial ha sido diseñada para lograr un proceso pronto y expedito no se logra ello, al permitir la apelación que nos ocupa, además de que se violente el principio de la economía procesal pues el proceso se dilata y aunque la apelación proceda sin efecto suspensivo o devolutivo, ello no significa que en la praxis, se constriña al arrendador a tener que esperar la sentencia definitiva que se sirva dictar la Sala Superior correspondiente; por lo que nosotros proponemos de que dicho precepto sea modificado para quedar como sigue; “.....2.323.- La Sentencia que decrete el Desahucio no será Apelable, la que lo niegue será apelable con efecto suspensivo.....”

## **DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.**

“.....Artículo 2.324. La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado, en su defecto, con quien se encuentre en el Inmueble arrendado, u 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 Autoridad Municipal o algún almacén de depósito, dejándose constancia en autos.....”

Este precepto presenta una problemática muy seria en la práctica Judicial, toda vez que si en la diligencia de Lanzamiento el Arrendatario decidió, no atenderla de manera personal, con las medidas de apremio correspondientes y a efecto de llevar acabo dicha diligencia de Lanzamiento, se ordena incluso el rompimiento de cerraduras, el problema se presenta a menudo por que el Arrendatario como una practica viciosa acostumbra dejar dentro del Inmueble materia del arrendamiento, bienes muebles diversos, que en el momento del lanzamiento se deben remitir por inventario a la autoridad Municipal correspondiente o algún almacena de deposito y cuando los Jueces del conocimiento solicitan a la autoridad Municipal, les informe si cuenta o no con un deposito para resguardo y almacén para estos casos la respuesta categórica en el Estado de México, es en sentido negativo lo que obliga al actor a tener a tener que buscar y nombrar a un depositario de tales bienes que garanticen su manejo a efecto de llevar acabo el Lanzamiento, la otra es que el propio actor con su peculio contrate un almacén que sirva de deposito para tales efectos y ahora en ves de recibir rentas, se vera obligado a pagar tales depósitos que por concepto de resguardo de bienes le genero dicha carga, lo que resulta injusto a todas luces, por lo que nosotros proponemos la creación, dentro del Poder Judicial del Estado de México y en los diversos Distritos Judiciales de Almacenes de Deposito para estos fines, toda ves

que la carga de dichos almacenes consideramos no lo debe de tener la autoridad Administrativa, correspondiente, si no que deberá corresponder y originarse precisamente del fondo destinado de la propia administración de Justicia y que es de donde se deberá destinar parte de su presupuesto para la creación de dichos almacenes de deposito, así mismo el Secretario Actuario o Ejecutor que deba llevar acabo; Diligencias de lanzamiento deberá dotársele de facultades plenas para el efecto de que lleve acabo la debida cumplimentación de lo que se le ordene en la resolución Judicial que resuelva sobre el Lanzamiento, por lo que proponemos que el artículo 2.324, sea modificado para que en este se provea tales facultades plenas a dicho empleado del Tribunal a efecto de que sea efectivo en su actuar.

### **VÍA DE APREMIO.**

“.....Artículo 2.325. 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...”<sup>39</sup>

Esta Vía esta diseñada para el supuesto de que el vencido dentro de un proceso Jurisdiccional que no de debido cumplimiento voluntario a la sentencia definitiva ejecutoriada que le fue adversa; procede dicha Vía de Apremio a Instancia de parte y para el efecto de ejecutar los resolutivos de la Sentencia Definitiva, que a causado ejecutoria o aunque no haya quedado firme como en el asunto que nos ocupa; Así el artículo en comento

---

<sup>39</sup> Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. Sista. México. 2006. p. 129-131

de una manera muy clara preceptúa que una vez que se hubiere ejecutado el Lanzamiento, es decir la desocupación del bien objeto del contrato y que constituye la pretensión Jurídica principal que da origen al Juicio Especial de Desahucio; y siempre que se hubiere embargado al Inquilino Bienes previa liquidación de las rentas adeudadas; se procederá en la Vía de apremio, ello es así por que no tendría sentido practico hacer una liquidación de rentas adeudadas si el arrendatario o inquilino es insolvente, pues en todo caso incluso una ves emitida la Sentencia definitiva es posible solicitar la ampliación del embargo o el embargo de bienes propiedad del Inquilino para que en Vía de apremio, se ordene el remate a través de la venta Judicial correspondiente para que con su producto se pague al actor lo que se le adeuda, pudiéndose desde luego adjudicar dichos bienes en pago de lo que se le adeude y solo por el monto de lo adeudado, pues el resto si es que lo hay deberá quedarse en el Juzgado del conocimiento a disposición del Ejecutado o Inquilino.

### **5.3 Comparación con la Legislación Procesal Civil del Distrito Federal.**

Se ha tomado como análisis comparativo entre la Legislación Procesal Civil del Distrito Federal y la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de México, toda vez de que en el Distrito Federal lo correspondiente al juicio especial de desahucio se encuentra contemplado en el capitulo de Controversias que versen en Materia de Arrendamiento Inmobiliario

correspondiente al Título Decimosexto-Bis (De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario) de conformidad con las reformas publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de Abril de mil novecientos noventa y nueve (Decretos de reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal del 19 de Octubre de 1998 y 17 de Abril de 1999). Así, procedamos a realizar un análisis de dicho marco Jurídico regulador con la finalidad de poder hacer una comparación, con la regulación relativa al Juicio Especial de Desahucio que hace el Código adjetivo procesal Civil del Estado de México y así poder observar las propuestas concretas para una mejor regulación en nuestro Código Procedimental Mexiquense, de las Controversias en la materia que nos ocupa y poder soportar y fundamentalmente en su caso el establecimiento en el Código Mexiquense de la Vía de Controversia en Materia de Arrendamiento, Inmobiliario que permita que en la misma Vía la parte actora pueda hacer valer o reclamar las pretensiones Jurídicas relativas a la materia de Arrendamiento Inmobiliario.

Así el Artículo 957. (preceptúa) A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este título. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter Civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente.

Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Como puede apreciarse en el numeral que nos ocupa el Juez de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, tiene las mas amplias facultades para decidir en forma, pronta y expedita lo que en derecho convenga; esta disposición categórica no se regula en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, por lo que nosotros proponemos, no únicamente que se regule mediante una Vía de Controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, sino que también se otorguen dotando en plenitud de facultades al Juzgador; que para nosotros deben crearse los nombramientos de Jueces de Arrendamiento Inmobiliario, para que todo lo relacionado con la materia de Arrendamiento se conozca de manera autónoma e independiente por estos jueces especializados a efecto de brindar una mejor impartición de justicia en esta materia.

Así existiendo radicalmente, el principio normativo anteriormente señalado mismo, que establece el comparativo específico con el capítulo Quinto del Título Sexto de Procedimientos Especiales para el Estado de México, en cuanto a la procedencia relevante que versa sobre la normatividad aplicable al tipo del Juicio especial de desahucio en el Estado de México, ya que como primicia, se debe de tomar en consideración, que

respecto a la competencia según la jurisdicción aplicable de acuerdo al Órgano Jurisdiccional competente en el Estado de México se fija la misma en función a la cuantía y en su caso en la actualidad se debe de considerar que para aquellos juicios que sobrepasen en cuanto al monto de las rentas en reclamo, la jurisdicción competente será para Juzgados de cuantía menor, siempre y cuando no exceda de mil salarios mínimos, y para todos aquellos asuntos que sean superiores a dicha cuantía será competente el Juez Civil de primera instancia, de conformidad con el artículo 83. de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.

Los Jueces de cuantía menor, dentro de su jurisdicción, tendrán competencia para conocer y resolver aquellos Juicios o controversia que no sobrepasen dicha cuantía, sujetándose de conformidad a lo establecido en cuanto a su competencia a:

A) En materia Civil y Mercantil:

1.- De todos los juicios Civiles o Mercantiles cuyo monto sea hasta mil veces el salario mínimo, vigente en el área geográfica respectiva, exceptuando los asuntos que son de la competencia de los jueces de primera instancia.<sup>40</sup>

Así mismo, el propio ordenamiento que enmarca el artículo 957. del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal refiere que a las controversias que versen sobre el Arrendamiento Inmobiliario, serán aplicables las disposiciones del Título correspondiente (Título Decimosexto-bis) resaltando como diferencia al Juicio especial del desahucio en el Estado

---

<sup>40</sup> Ley Orgánica del Poder Judicial de Estado de México. México. p. 184



de México que la Legislación procesal del Distrito Federal ha ampliado en materia procesal Civil todos y cada uno de los supuestos que se generan en controversia por cada una de las partes (Arrendador y Arrendatario) en materia de controversia del Arrendamiento Inmobiliario como por ejemplo, incluso del desahucio, el Cumplimiento del contrato de arrendamiento, el Incumplimiento de dicho contrato establecido por las partes contendientes en materia de arrendamiento, así como incluso se pudiese dar las prórrogas a dichos contratos de arrendamiento, las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianzas de carácter Civil, las acciones que se intenten contra terceros derivadas del arrendamiento, así como también se puede hacer valer el derecho de preferencia o el pago de daños y perjuicios que se provoque con dicha relación contractual, el propio Juicio de Desahucio, el cual deberá y como parte esencial a las últimas reformas establecidas por el legislador en materia procesal y en cuestión a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en México, Distrito federal, otorga como parte esencial a la aplicación de dicho procedimiento a juzgados especializados en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, otorgando al mismo órgano jurisdiccional las más amplias facultades al juzgador para que en plenitud, de jurisdicción decida en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga; por tal virtud el espíritu del legislador al aplicar dicho medio normativo, cumple con lo establecido con el propio artículo 17 Constitucional como principio de seguridad jurídica fundamental, al contemplar con dicho procedimiento que los Tribunales

cumplan con los asuntos al administrar justicia en los términos y plazos que fija la Ley, en este orden de razonamiento jurídicos y con dicha disposición se interrumpe la posibilidad que tiene la autoridad judicial de retardar o entorpecer indebidamente la función jurisdiccional al administrar Justicia, contemplando así el principio de exhaustividad, rapidez e inmediatez, principios Jurídicos que reflejan el verdadero espíritu legislativo aplicable a la norma misma y que busca el equilibrio de una impartición de justicia pronta, completa e imparcial y como principio generador dicho equilibrio se concede a las partes contendientes, principios que, no se encuentra en la Legislación del Estado de México, dejándole al demandado un beneficio injusto, consistente en que el actor este obligado en proceder por medio de diversa Vía, cuando se encuentra ante supuestos que provocan que el encargado del órgano Jurisdiccional deje a salvo los derechos del reclamante, para así ejercitarlos en diverso procedimiento, ocasionándose con ello mayores trámites en perjuicio de una agilidad procesal consistente en la satisfacción en los principio de inmediatez, exhaustividad y rapidez, para así cumplimentar la formalidad del llamamiento a Juicio, rompiendo con ello los principios citados del precepto constitucional de merito.

A contrario *sensu*, el Juicio de Desahucio en el Estado de México, el Legislador sólo se limita a señalar la procedencia del Juicio de Desahucio mediante una Vía denominada Procedimiento Especial de características meramente Sumario, ya que sólo existe la posibilidad de reclamar en dicha acción (Especial de Desahucio) la cual procederá cuando se

reclama la desocupación de un Inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades (Artículo 2.309.) Debiendo resaltar, que ha diferencia de la Legislación Procesal Civil en el Distrito Federal, es la que se manifiesta en relación a los supuestos que establece el propio artículo 958. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ya que en este, la demanda el actor debe exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente en el caso de haberse celebrado por escrito, como documento base de la acción en términos también de lo dispuesto por el artículo 95. fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el efecto de que en el ejercicio de la acción se puede contemplar dar contestación a la *litis* planteada, en la Legislación Procesal Civil en el Distrito Federal, se contempla la reconvención y la contestación a la reconvención (Artículos 260. fracción VI y 272. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), en donde además las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el Juicio exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, cosa que no contempla la legislación del Estado de México y el hecho de que en el Código Adjetivo Civil del Distrito Federal se disponga que tanto el actor, como en su caso el demandado, desde sus respectivos ocursoos iniciales deben también ofrecer sus respectivas pruebas, lo que contribuye a la satisfacción del principio de Economía Procesal y así mismo a un proceso pronto y expedito como debería regularse también en el Código Procesal Civil del Estado

de México, lo que constituye la propuesta de fondo de la presente tesis Profesional.

Por último, cabe señalar que en cuanto al ordenamiento a que refiere el artículo 963. del código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal en el cual refiere que para los efectos de éste Título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento y que incluso en el ordenamiento legal procesal en el Estado de México en su propio artículo 2.314. mismo que refiere que será el domicilio legal para hacer el requerimiento a la parte demandada el inmueble arrendado, de no ser así determina la propia disposición legal que deberá hacerse en otra vía, negándose en el dispositivo normativo de la Legislación aplicable para el Estado de México la posibilidad al actor de que pueda llevarse acabo el emplazamiento al demandado por medio de Edictos, en los supuestos de que no se logre la localización del demandado en el bien materia del arrendamiento mismo, constituyendo con lo anterior una contravención al principio de inmediatez y expeditez, toda vez, que en la practica Judicial, algunos Juzgados con criterios ajenos a la Ratio Legis, interpretan erróneamente, la Ley negándose a que el demandado se le Emplace por Edictos o en lugar distinto como lo permite el propio Código de Procedimientos del Estado de México, en su parte relativa al emplazamiento, provocando con ello los propios Juzgadores el principio de Seguridad Jurídica que podría motivar la Inconstitucionalidad que afecta la esfera Jurídica del Gobernado.

## **5.4 Diferencias radicales en ambas legislaciones procesales de los Juicios en materia de Arrendamiento Inmobiliario.**

El Juicio Especial de Desahucio que establece el ordenamiento legal invocado en la Legislación Procesal Civil en el Estado de México, (Título Sexto del Capítulo Quinto) tiene como característica primordial como procedimiento especial el ser un procedimiento meramente Sumario, hecho que reviste que en el mismo, solo se limita a hacer valer únicamente los supuestos que se establecen a la procedencia de las controversias que se susciten cuando se reclama la desocupación de un Bien Inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, aunque la Vía Sumaria como tal, ha desaparecido del Código de Procedimientos Civiles en comento.

En cuanto a la procedencia de la Legislación aplicable al Distrito Federal (Título Decimosexto-Bis) esta se consagra como característica esencial, el contemplar los supuestos que se derivan de las diversas controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, mediante una Vía denominada procedimiento como “de las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, tales como el propio Desahucio, a efecto de lograr la desocupación por concepto de rentas atrasadas por dos o más meses, y como consecuencia de dicho incumplimiento la Rescisión del contrato de Arrendamiento establecido por ambas partes, así como el Cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, el pago de pesos por consecuencia del incumplimiento de la relación contractual establecido por las partes, incluso pudiendo contemplar mediante dicho procedimiento

la prorroga al contrato de arrendamiento, así como el pago de daños y perjuicios que se generen y que se hagan valer entre las partes; o en su caso el pago de la pena convencional que se hubiere estipulado por las partes al celebrarse el contrato.

Circunstancias que no se contemplan en el capítulo Quinto del Título Sexto del propio Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, (Del Desahucio) y que deberían comprenderse por ello insiste el sustentante en la creación en el Código Adjetivo Civil, de nuestra entidad Federativa que la Vía de Controversias Sobre Arrendamiento Inmobiliario y la creación de Jueces Especializados en la materia con plenitud de facultades para la aplicación pronta y expedita en la materia.

La Legislación aplicable en materia de arrendamiento en el Distrito Federal, contempla de conformidad en su propio artículo 958. que en el ejercicio de la acción de demanda, se concede además de la contestación a la misma, el poder contemplar el derecho de reconvenir a la parte que ejercita la acción de demanda y en su caso el poder dar contestación a dicha reconvención, circunstancia que en el Estado de México, no se otorga ya que el mismo procedimiento especial (Sumario) se limita a solo contemplar controversias derivadas a los supuestos establecidos para el desahucio, (la falta del pago de dos meses o más de rentas), provocando con ello cargas que derivan el obligar al actor a iniciar diversa instancia para hacer valer por ejemplo el pago de lo adeudado o pago de pesos derivado del mismo incumplimiento, así como la entrega física y material de dicho bien

otorgado en arrendamiento y con ello, luego entonces, se hace gravoso la petición de justicia para el peticionario ante el órgano jurisdiccional, en un solo procedimiento judicial.

Así mismo, hay que proponer la Adición, al artículo que establece que se tendrá como domicilio para el demandado el Bien objeto de arrendamiento, para que se adicione en el sentido de que se ordene. “...al fiador, en su caso, deberá emplazarse en el domicilio que hubiere señalado en el contrato como obligado solidario o en el domicilio que tuviere...”

Si bien es cierto que en cuanto a lo que establece el propio artículo 2.314. de la legislación Procesal Civil aplicable en el Estado de México, en la cual dispone que será domicilio legal para hacer el requerimiento, el inmueble arrendado, y que de la interpretación literal de la disposición que contiene el artículo 963. del Propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a la letra reza que para los efectos de este Título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento, también, no es menos cierto que a dichas disposiciones se irrumpe en su caso en la misma legislación procesal Civil del Distrito Federal al contemplar lo establecido por el propio artículo 957 del mismo Título en materia de controversias de arrendamiento inmobiliario, toda vez que al otorgar al juzgador las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga, cumpliendo con los principios de seguridad jurídica que contempla el 17 Constitucional, supuestos legales, que en su caso en el Estado de México, el Legislador al

emitir dicha disposición normativa aplicable en materia del Juicio Especial de Desahucio limita la capacidad jurisdiccional al juzgador que conozca del asunto, irrumpiendo con ello la garantía de seguridad jurídica que establece el precepto constitucional referido, ya que gravemente se omite con dicho dispositivo en el Estado de México, el poder establecer los principios de exhaustividad, rapidez e inmediatez procesal, en perjuicio de quien reclama justicia, ya que no se obsequia el otorgar al juzgador facultades plenas dentro de su ámbito de jurisdicción que le permitan resolver con prontitud, equidad y exhaustividad y en el caso concreto la aplicación de la norma misma, por lo que insistimos en nuestras propuestas de fondo en la presente Investigación. Otorgar plenitud de Facultades al Juez, que conoce de los asuntos en materia de Arrendamiento, para resolver de manera pronta y expedita cualquier supuesto relativo a la misma problemática; crear a los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario, en los 18 Distritos Judiciales que constituyen el Poder Judicial del Estado de México, crear la Vía de Controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, haciendo hincapié en cuanto a su marco Jurídico regulador de las propuestas, reformas y/o adiciones que a lo largo de la presente Investigación ha venido haciendo el suscrito sustentante, ante este H. Sínoo esperando con ello una mejoría de nuestro Código adjetivo procesal Civil Mexiquense en Materia de Arrendamiento que nos ocupa.

\* \* \* \* \*



# **CAPÍTULO SEXTO**

## **LA POSIBILIDAD DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL CAPÍTULO QUINTO DEL TÍTULO SEXTO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.**

### **6.1 Análisis del Capítulo Quinto del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.**

Al definir en el presente capitulo el Análisis de Inconstitucionalidad del capitulo Quinto del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y en respuesta a las necesidades que requieren los problemas que hoy en día confronta la sociedad y de lograr con eficacia mediante el presente trabajo de investigación el poder contemplar y concretar un avance trascendental en materia Procesal Civil, respecto de las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario en el Estado de México, que permitan asegurar a la sociedad la mejor impartición de justicia, que fortalezca la seguridad, confianza y equidad en sus Instituciones y considerando prioritario, que el derecho contiene una síntesis de los valores morales en que cree la sociedad, cuya estima exige que se le dote de procedimientos judiciales cuya aplicación requiere respeto de la acción del Estado, por ello es obligatorio señalar del perfeccionamiento de el Estado de Derecho, respecto a que es exigible tomar en consideración la

actualización de procesos Judiciales eficientes, en la Legislación Procesal del Estado de México, que hoy en día se reclaman por Controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario.

La vigencia efectiva del Estado de Derecho, es requisito indispensable para una vida social ordenada y justa, y esta vigencia efectiva es y debe ser resultado de la acción de la administración de justicia, a quien le corresponde, la aplicación final de las normas que integran el orden jurídico normativo vigente en la materia, para ello se emprende una propuesta a una reforma judicial en Materia de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario profunda y eficaz para el Estado de México.

En virtud de estas reformas se enriquecen y se adapta al presente, la garantía de acceso a la legitimidad, que se contiene en el artículo 17 constitucional y cuyos antecedentes se remontan hasta el Acta Constitutiva de la Federación de 1824, para que funde plenamente, en lo filosófico y en lo jurídico, la función jurisdiccional a cargo del Estado, que constituye el objetivo central de la reforma judicial que se propone, así, como la seguridad de poder obtener justicia pronta, expedita, exhaustiva e imparcial; que esa justicia sea administrada por Tribunales, cuyos integrantes gocen del reconocimiento a su preparación, experiencia, imparcialidad, honestidad y que los mismos estén dotados de plena jurisdicción, para tal efecto, es conveniente definir primeramente las siguientes características de los principios normativos al cual aludimos en el presente trabajo de investigación:

- Prontitud, (Del latín *promptitudo*.) F. Celeridad, presteza o velocidad en ejecutar una cosa. / 2. Viveza de ingenio o de imaginación.// Viveza de genio, precipitación.

- Expedito, va: (Del latín *expeditus*.) adj. Desembarazado, libre de todo estorbo.//2.pronto a obrar.

- Exhaustivo, va: (Del latín *exhaustus*, agotado.) adj. Que agota o apura por completo.<sup>41</sup>

- Imparcial. (Del latín *imparcial*.) F. Falta de designio anticipado o de prevención a favor o en contra de personas o cosas, que permite juzgar o proceder con rectitud.<sup>42</sup>

En el reconocimiento a la plena vigencia de los derechos del hombre y el respeto a sus libertades fundamentales constituyen la inspiración primaria de la Garantía Constitucional, pues sólo así se justifica el mandato que prohíbe a la persona hacerse justicia por sí misma y ejercer violencia para reclamar su derecho, retomando la permanente aspiración del constitucionalismo mexicano, al establecer que la Carta Magna contuviera las bases para la organización y funcionamiento de los Poderes Judiciales de los Estados, pues su omisión había provocado una inconveniente heterogeneidad en las normas respectivas, contenidas en las constituciones estatales, con lo cual la Carta Fundamental cumple su vocación de constituir el estatuto nacional de la República al señalar las bases para la organización y funcionamiento de los Poderes Judiciales

---

<sup>41</sup> Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. 21ª ed. Tomo II. Madrid. 1992. p.1677

<sup>42</sup> Idem. p. 1144

de los Estados, en congruencia con los valores afirmados en el texto que consagra la Garantía de Seguridad Jurídica manifiesta en el propio artículo 17 Constitucional.

La Constitución, es la norma suprema del orden jurídico mexicano, la cual determina el contenido y proceso de creación de todas las normas que de ella dependen; en su parte dogmática, eleva a normas supremas los derechos y libertades de los individuos y les otorga la supremacía en el orden jerárquico de la normatividad en su conjunto, por lo que determina los contenidos de las normas creadas conforme a la Constitución; en su parte orgánica, establece los órganos y los procesos de creación de las normas de rango inferior, contenidas en leyes, tratados, reglamentos y actos de aplicación de las propias normas; por tanto, el orden jurídico nacional depende de la constitución tanto formal como material: la parte dogmática establece la dependencia material y la parte orgánica contiene la dependencia formal siendo indispensable el tratar de determinar el Concepto de Garantía de Seguridad Jurídica, así como el poder determinar y dar respuesta a algunos cuestionamientos que pronuncie el Constituyente de la siguiente manera:

El conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que debe sujetarse una cierta actividad Estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por el *SUMMUM* de sus derechos subjetivos <sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Burgoa, Ignacio. Las Garantías Individuales. 37ª ed. Porrúa. México. 1998. p. 504-505

Razonamientos que nos obligan a cuestionarnos los siguientes principios:

¿Cómo se clasifican los llamados derechos públicos subjetivos o garantías individuales?

La doctrina las clasifica de la siguiente manera: garantías de libertad, de igualdad, de propiedad y de seguridad jurídica.<sup>44</sup>

¿En que consiste la garantía de libertad?

La libertad es después del de la vida, el valor supremo del ser humano. Baste decir que es la facultad que todo ser humano tiene para decidir entre dos o más posiciones. Libertad es la facultad de hacer o no hacer siempre que no se viole el derecho de un tercero.<sup>45</sup>

¿En que consiste la garantía de igualdad?

La igualdad es una cualidad propia del hombre, esto es, todo ser humano tiene frente a la ley el mismo derecho, sin que importe raza, género, condición o credo.

El principio aristotélico se hace más vigente que nunca, al imponer a la autoridad la obligación de tratar desigualmente a los desiguales para confirmar que frente a la ley no debe existir distingo alguno.<sup>46</sup>

¿En que consiste la garantía de seguridad jurídica?

Es conveniente precisar que la seguridad jurídica no es lo mismo que la seguridad pública. La seguridad jurídica es aquella en que para el caso de que una autoridad lleve a cabo un acto de simple molestia en perjuicio

---

<sup>44</sup> Díez Quintana, Juan Antonio. 205 Preguntas y Respuestas sobre Garantías Individuales y Derechos Humanos. Pac. México. 2005 p.2

<sup>45</sup> Idem. p. 2 Y <sup>46</sup> Idem. p. 2

de un gobernado, deberá satisfacer previamente todos los requisitos y condiciones que establezca la constitución y las leyes secundarias. Por su parte, la seguridad pública consiste en la función que corre a cargo del gobierno de dar protección a los gobernados y perseguir a los delincuentes.<sup>47</sup>

¿En que consiste la garantía de propiedad?

El derecho de propiedad, es un vínculo jurídico entre una persona y una cosa con exclusión de todos los demás. Lo anterior, quiere decir que si una persona es dueña de una cosa no se le deberá estorbar en el uso y goce de la misma. Como se podrá apreciar, para que no sea perturbada en su derecho deberá tener el carácter de dueño o poseedor.<sup>48</sup>

Por tal virtud, un acto de autoridad que afecte el ámbito jurídico particular de un individuo como gobernado, sin observar dichos requisitos, condiciones, elementos o circunstancias previos, no será válido a la luz del Derecho.

La seguridad jurídica *in genere*, al concertarse como el contenido de varias garantías individuales consagradas por la Ley Fundamental, se manifiesta como la sustancia de diversos derechos subjetivos públicos individuales del gobierno oponible y exigible al Estado y a sus autoridades, quienes tienen la obligación de acatarlas u observarlos.

Esta obligación estatal y autoritaria es de índole activa en la generalidad de los casos tratándose de sus diferentes garantías de seguridad jurídica,

---

<sup>47</sup> Idem. p. 2

<sup>48</sup> Idem. p. 2

o sea, que el Estado y sus autoridades deben desempeñar, para cumplir dicha obligación, actos positivos, consistentes en realizar todos aquellos hechos que impliquen el cumplimiento de todos los requisitos, condiciones, elementos o circunstancias exigidas para que la afectación que generen sea jurídicamente válida, a la interpretación literal del propio ordenamiento consagrado en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que a la letra reza:

Artículo 17: Ninguna persona podrá hacerse justicia por si misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas Judiciales.

Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias. En la materia penal regularan su aplicación, aseguraran la reparación del daño y establecerán los casos en los que se requiera supervisión Judicial.

Las Sentencias que pongan fin a los procedimientos orales deberán ser explicadas en audiencia Pública previa citación de las partes.

Las Leyes Federales y Locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los Tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

La Federación, los Estados y el Distrito Federal garantizarán la existencia de un servicio de defensoría pública de calidad para la población y aseguraran las condiciones para un servicio profesional de carrera para los defensores. Las percepciones de los defensores no podrán ser inferiores a las que correspondan a los agentes de Ministerio Público.

Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil.<sup>49</sup>

El precepto Constitucional que obliga a conceptuar y definir prioritariamente el principio de Garantía de Seguridad Jurídica a que refiere el espíritu legislativo del Constituyente de 1917.

Este precepto de la Ley Fundamental encierra tres Garantías de Seguridad Jurídica que se traducen, respectivamente, en un derecho público subjetivo individual propiamente dicho, en un impedimento o prohibición impuestos a los gobernados y en una obligación establecida para las autoridades judiciales.

Como primera garantía de seguridad jurídica que se descubre en el 17 constitucional consiste en que ninguna persona puede hacerse justicia por si misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Ello, se traduce en una relación jurídica existente entre el gobernado por un lado y el Estado y sus autoridades por otro, en virtud del cual se crea para el primero un Derecho Subjetivo Público y para los segundos una obligación correlativa, sino que impone al sujeto dos deberes negativos: no hacerse justicia por

---

<sup>49</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sista. México. 2004. p. 14



su propia mano y no ejercer violencia para reclamar su derecho, además de esta obligación negativa el mismo Artículo 17 constitucional, contiene tácitamente para los gobernados un deber positivo, anexo a aquella y que estima en acudir a las autoridades Estatales en demanda de Justicia o para reclamar sus derechos.

El propio artículo 17 Constitucional dispone en segundo lugar que los Tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley. La Garantía de Seguridad Jurídica establecida en función del Gobernado en este caso, se traduce en la imposibilidad que tienen las autoridades judiciales de retardar o entorpecer indefinidamente la función de administrar Justicia, teniendo, en consecuencia, la obligación de sustanciar y resolver los juicios ante ellas ventilados dentro de los términos consignados por las Leyes procesales respectivas, la obligación Estatal que se deriva de esta Garantía de Seguridad Jurídica, es eminentemente positiva, puesto que las autoridades Estatales Judiciales o Tribunales tienen el deber de actuar en función del gobernado, en el sentido de despachar los negocios en que éste intervengan en forma expedita de conformidad con los plazos procesales. Es más, el hecho de que un Juez se niegue a despachar un negocio pendiente ante él, bajo cualquier pretexto, aún cuando sea el de oscuridad o silencio de la Ley, constituye un Delito de abuso de autoridad (Frac. del artículo 214 del Código Penal.)<sup>50</sup>

La Tercera Garantía de Seguridad Jurídica que se encuentra en el artículo 17 constitucional, está concebida en los siguientes términos: nadie

---

<sup>50</sup> Burgoa, Ignacio. Op. cit. p. 634-638

puede ser aprisionado por deudas de carácter permanente Civil. Esta garantía no viene a ser sino la corroboración o confirmación del principio Jurídico de *Nullum delictum, nulla poena sine lege*.

Así mismo, y de acuerdo a los conceptos a los que hacemos referencia con antelación se pueden señalar las siguientes definiciones de acuerdo al concepto de Seguridad Jurídica:

La palabra seguridad proviene de *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* (de *secura*) que, en un sentido más general, significa estar libre de cuidados.

La Seguridad Jurídica, es la certeza que tiene el individuo de que su situación Jurídica, no será modificada, más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.

La Seguridad Jurídica, puede entenderse desde dos puntos de vista, uno Objetivo y otro Subjetivo, desde el punto de vista Subjetivo, la seguridad equivale a la certeza moral que tiene el individuo de que sus bienes le serán respetados; pero esta convicción no se produce si de hecho no existe en la vida social las condiciones requeridas para tal efecto: la organización judicial, el cuerpo de policía, leyes apropiadas, etcétera. Desde el punto de vista objetivo, la seguridad equivale a la existencia de un orden social justo y eficaz cuyo cumplimiento está asegurado por la coacción pública.<sup>51</sup>

La Seguridad Jurídica es uno de los fines principales del Derecho. Para los autores emparentados con el idealismo Kantiano, incluido Kelsen,

---

<sup>51</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. 2ª ed. Porrúa. UNAM. México. 1988. p. 2885

que niega la existencia de una ética material de los bienes y fines, la seguridad viene a ser la característica esencial de lo jurídico, donde existe una conducta cuyo cumplimiento ha sido asegurado por una sanción que impone el Estado, donde existe un deber jurídico, independientemente de cuál sea su contenido. Esta afirmación lleva a examinar la cuestión de las relaciones que existen entre la seguridad y la justicia.<sup>52</sup>

Es evidente que para que exista Seguridad Jurídica, es necesaria la presencia de un orden que regule las conductas de los individuos en las sociedades y que ese orden se cumpla y que sea eficaz.

Ahora bien, puede existir una ordenación de conductas, impuestas por los órganos establecidos, que se cumpla y contener; sin embargo, disposiciones contrarias evidentemente a la justicia, como la de que los gobernantes pueden en cualquier momento privar de sus propiedades a los individuos, o de que pueden castigarlos por delitos no tipificados previamente. Cabe cuestionar si tal ordenación produce seguridad puesto que lo que interesa a la sociedad asegurar, es el cumplimiento de conductas que son valiosas para la vida social, o sea de conductas que implican la realización, parcial pero efectiva, del criterio de dar a cada quien lo suyo, esto hace ver que el criterio racional de la justicia (o jurisprudencia) es necesario para que haya Seguridad Jurídica efectiva: gracias a ese criterio se disciplinan, de manera objetiva, las conductas cuyo cumplimiento es necesario asegurar; si falta o falla ese criterio de Justicia, se corre el riesgo

---

<sup>52</sup> Idem. p. 2885

de asegurar el cumplimiento de conductas cuya realización más bien infunde temor que paz. La Seguridad Jurídica implica, por consiguiente, no sólo que el orden social sea eficaz sino que también sea justo.

En ese orden de ideas se debe de considerar que en cuanto a la inconstitucionalidad a la que arriban los supuestos y consideraciones que se establecen en el propio capítulo V del Título sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, se sujeta a que en cuanto a los supuestos que norman la aplicación, para hacer valer la acción del Juicio Especial de Desahucio, la misma normatividad aplicable carece de coincidencia para resolver supuestos procesales que en la práctica litigiosa y procesal se presentan, ya que limitan facultades al juzgador, para resolver en plenitud de jurisdicción las controversias que ante el mismo se presentan y por ende se obliga al actor peticionario de justicia a reclamar sus derechos mediante Juicio diverso, rompiendo así con los principios rectores de Seguridad Jurídica, toda vez, de que no es acorde con el espíritu del precepto constitucional de merito, ya que dentro del mismo, no se obsequia la expeditez, la inmediatez, ni la exhaustividad a que hace mención dicho capítulo normativo.

Así mismo, en la práctica litigiosa, el abogado postulante se encuentra anclado en su impulso procesal, ya que si en el Estado de México, respecto a controversias del Juicio Especial de Desahucio, no se encuentra el demandado en el Bien Inmueble, materia del Arrendamiento, para el efecto de llevar a cabo el emplazamiento debido y emprender su acción, no permite

el propio capítulo del Código adjetivo procesal Civil del Estado de México, el que se ordene, que dicho emplazamiento pueda llevarse por medio de Edictos, que es una forma de notificación Legal, (contemplada por la Ley misma), toda vez que al ser un Procedimiento de características meramente sumaria, por su propia y especial naturaleza, se obliga al litigante el hacer valer dicho derecho mediante diversa vía, o juicio diverso, que no es la del Desahucio, Constituyendo con dicha acción el tener que arribar a un Juicio diverso, con el natural desgaste de tiempo y de recursos, por lo que en tal virtud, sería deseable que el capítulo de mérito guardara analogía con el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, ya que en una sola vía se agota todo un procedimiento en vía de Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, vía en donde se pueden hacer valer diversas acciones que se desprenden de uno o diversos conflictos en materia de Arrendamiento, y así se cumplimente el espíritu del ya multicitado artículo 17 Constitucional.

## **6.2 Propuesta de regulación del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México.**

Para estar en aptitud de proponer la presente propuesta de regulación del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, se debe de tomar en consideración, los antecedentes que prevalecieron en su momento dentro de la exposición de motivos que se tuvieron que contemplar por parte de los Legisladores en el Distrito Federal para llevar a cabo la Reforma del

Código Procesal Civil del 7 de Abril de Mil novecientos Noventa y Ocho.<sup>53</sup> Por virtud, de que las condiciones que deben de prevalecer en toda norma es la equidad, cuestión esta, que no queda, debidamente obsequiada en el capítulo Quinto del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, ya que retomando las experiencias que se suscitaron en materia inquilinaria en México, Distrito Federal, posterior al gran déficit de vivienda que se vio incrementado a raíz de los sismos de 1985, experiencia que trajo como consecuencia que el Poder Legislativo intentara a través de diversas resoluciones formar un marco jurídico adecuado, que en su momento diera soluciones a los diversos problemas que surgieron en materia Inquilinaria y que ocasionaron un enfrentamiento entre arrendadores y arrendatarios, lo que por consecuencia provocó una inhibición a la inversión de la construcción de la vivienda para arrendar.

Bajo estas circunstancias existieron las primeras reformas al Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal el 21 de julio de 1993, mismas, que fueron denominadas en su momento como Ley Anti-Inquilinaria y ante la presión de diversos grupos de la sociedad se pospuso la entrada en vigor de las mismas (Con el decreto del 23 de Septiembre de 1993), no fue hasta el 19 de Octubre de 1998, que entraron en vigencia dichas reformas, mismas que sostuvieron como excepciones que contemplaban a aquellos inmuebles arrendados al 19 de Octubre de 1993, posponiendo su completa aplicación hasta el 19 de abril de 1999, de acuerdo con el decreto de fecha

---

<sup>53</sup> Exposición de Motivos, Cámara de Origen; Diputados, México, D. F. 7 de Abril 1998, aprobado el proyecto de decreto por 362 votos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de Julio de 1993 y modificado por diverso de 23 de Septiembre de 1993

19 de Octubre de 1998, hechos que motivaron abrir un cauce de solución a través de motivar un marco jurídico, que se adaptara a la necesidad de la problemática en materia de arrendamiento Inmobiliario, haciendo prevalecer dentro del espíritu legislativo, el considerar los preceptos Constitucionales, que incluyeran la Seguridad Jurídica, que buscara, el equilibrio y la equidad en las relaciones contractuales entre ambas partes (Arrendador y Arrendatario), propicias con justicia social, así como el de lograr certeza y seguridad jurídica, a través de un procedimiento que norme con una visión integral y adecuada a dicha realidad social, ya que los diversos conflictos, que surgieron en materia de arrendamiento Inmobiliario, traían como medición estadística a la gran problemática suscitada por controversias en materia de arrendamiento que en su momento, tuvo un fuerte impacto, de carga procesal al Tribunal Superior de Justicia en México, Distrito Federal, de los años de 1992 a 1996, realizándose en ese entonces 36 mil 468 Juicios Ordinarios Civiles, 41 mil 452 Controversias y 27 mil 302 Desahucios, lo que significó en su momento, un promedio de 18 Juicios de Desalojo al día en la Ciudad de México.

A partir de 1998, los Juicios que ordenaron el desalojo de Inmuebles en el Distrito Federal fue del 61% de Juicios por Controversias de arrendamiento, aproximadamente el 6% son Juicios Civiles Ordinarios y el 5% son Juicios Especiales de Desahucio, aminorando significativamente la gran carga administrativa al régimen de Administración de Justicia en el Distrito Federal, obteniendo con ello, que de dicha aplicación procesal, considerada,

como Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, en el Distrito Federal, se pudiere contemplar por sus consecuencias mismas, y cargas de trabajo, ante los Órganos de Administración de Justicia, en el Estado de México, basándose principalmente en criterios de Justicia, Equidad y de respeto a los derechos humanos y a las Garantías Individuales del gobernado, toda vez que al ser considerada como Controversia en materia de Arrendamiento Inmobiliario, se estaría en la aptitud de poder obsequiar al peticionario de Justicia y como principal justificación el considerar que en un mismo Procedimiento e instancia, se pudieran contemplar todos y cada uno de los conflictos encomendados al órgano jurisdiccional competente, en materia de Arrendamiento Inmobiliario, procedimiento que con eficacia y prontitud, resuelva las diversas controversias que pudiesen suscitarse entre inquilinos y arrendatarios, actualizando los supuestos jurídicos establecidos para el Juicio Especial de Desahucio, la desocupación de los bienes materia del arrendamiento y como consecuencia del mismo el pago de pesos del monto de lo adeudado, así como la de poder contemplar en la misma instancia la rescisión por incumplimiento, los supuestos legales establecidos para el cumplimiento de la relación contractual que deriva, del los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, e incluso el poder contemplar en la misma vía llamada de Controversia en Materia de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, la renovación de los contratos de arrendamiento y en su caso el pago de daños y perjuicios e incluso estar en aptitud, de que en una sola instancia se cuente con la aptitud y posibilidad



de poder ejercitar acciones contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter Civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento de bienes Inmuebles, igualmente las acciones que intente el arrendatario para exigir del arrendador, el derecho de preferencia.

En cuanto al sentido de equidad procesal entre las partes, se debe de llegar a considerar que en cuanto a las controversias planteadas en materia de arrendamiento Inmobiliario, el juzgador (representante del órgano jurisdiccional) debe ser dotado de las más amplias facultades jurisdiccionales a efecto de decidir en forma pronta y expedita, lo que en derecho proceda, supuestos que en la legislación Procesal en materia del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, no se concede, principalmente cuando se contemplan los supuestos de que el Local o Bien Inmueble, materia del arrendamiento, se encuentra cerrado, haciendo imposible el poder impulsar la secuela procesal al momento de pretender efectuar, el requerimiento del pago de rentas reclamadas y la entrega del bien inmueble por consecuencia de dicho incumplimiento.

### **6.3.- ¿Cómo debe quedar Conformado el Precepto de Regulación correspondiente respecto a las Controversias en Materia de Arrendamiento de Bienes Inmuebles en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México?**

En primer lugar, atendiendo los razonamientos expresados en los apartado que antecede, y dada la necesidad de contar con un marco jurídico

adecuado que de soluciones a las controversias que surjan en materia de Arrendamiento entre Arrendadores y Arrendatarios (Inquilinos) se deberá contemplar un capítulo único de Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, disposiciones mismas, en las cuales el encargado del Órgano Jurisdiccional (Juez) estará dotado de las más amplias facultades para resolver y decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho proceda.

Así mismo, se deberá contemplar en el mismo capitulado las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento mismo, de igual forma se deberán aplicar las reglas en dicho capítulo Único, igualmente, a las acciones que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de Daños y Perjuicios a que se refieren los artículos 7.149 y 7.161 del Código Civil para el Estado de México en Materia Común, debiendo contemplar que para el ejercicio de las acciones previstas en dicho capítulo, el actor deberá exhibir con su escrito inicial de demanda, el contrato o documento con el cual justifique su acción, en caso de haberse celebrado por escrito.

En seguimiento de la secuela procesal propuesta, una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, en el auto de admisión que dicte el juzgador responsable en el auto admisorio de la misma acción intentada, el mismo juzgador deberá señalar fecha para la celebración de la audiencia de ley que deberá de fijarse dentro de un término de 20 días suficientes a la fecha del auto de admisión de la demanda, debiendo el demandado dar contestación a la misma y en su caso formular dentro del

término de cinco días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento su reconvención.

Así mismo si el actor reclama en su demanda el pago de mas de dos mensualidades el Juez del conocimiento al admitir esta, ordenara al empleado correspondiente del Juzgado que requiera al demandado del pago de la suerte principal, mas accesorios o que acredite en el acto encontrarse al corriente de sus obligaciones inquilinarias apercibido de que si no lo hace proceda a señalar bienes de su propiedad que sean suficientes para garantizar el pago de la suerte principal y sus accesorios con el apercibimiento además de que si no lo hace en el acto de la diligencia, dicho derecho pasara a la actora o a quien sus derechos represente y quien señalara los bienes a embargar de los permitidos por la Ley, y hasta el monto antes mencionado; procediéndose después al emplazamiento conforme a la Ley para que el demandado produzca su contestación, dentro del improrrogable plazo de cinco días, apercibiéndolo que si no lo hace dentro del citado plazo la demanda se tendrá por contestada en sentido afirmativo y el Juicio se seguirá en su rebeldía.

En la demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el Juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, misma que se correrá traslado de ésta a la parte actora, para que produzca su contestación dentro del término de

cinco días siguientes, a la fecha de la notificación del auto que admita la misma, transcurridos dichos plazos para ello, el juzgador en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas por las partes conforme a derecho, desechando las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el capítulo de ofrecimiento de pruebas que refiere el título octavo Capítulos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII Y IX, del Código Procesal Civil para el Estado de México, una vez concluida la audiencia previa y de conciliación, el juzgador mandará recibir el pleito a prueba por un término de diez días fatales para su ofrecimiento que empezará a correr desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba, debiendo sujetar para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de dichos medios de prueba a las reglas Federales del Código de Procedimientos Civiles, los incidentes que sean planteados durante el procedimiento no suspenderán el procedimiento, debiéndose tramitar de conformidad y en los términos establecidos por el capítulo XII, del Título Séptimo (Actos Procesales en General) del Código Procesal Civil para el Estado de México, debiendo pronunciarse su resolución en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

En cuanto a las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación el juzgador la admitirá si procede, reservando la tramitación respectiva, para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación de la sentencia definitiva planteada por la parte apelante, si en su caso no

se presentara apelación por las partes en contra de la sentencia definitiva, se entenderá consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento mediante la propuesta de regulación al multicitado capítulo V, del Título Sexto (Procedimientos Especiales) del Código de procedimientos Civiles para el Estado de México, se propone optimizar el ejercicio de las acciones que se deriven de las controversias suscitadas tanto del Juicio Especial de Desahucio, así como de todas y cada una de las controversias ya referidas en párrafos anteriores respecto a los conflictos que se suscitan y que nacen de las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatarios de bienes otorgados en arrendamiento, y que en su momento se encomiendan para su pronta resolución al Órgano Jurisdiccional competente.

Así mismo, se propone el poder dotar de plenitud de jurisdicción al representante del órgano Jurisdiccional (juzgador) a efecto de que en uso estricto de sus facultades resuelva sin limitación alguna, al momento de aplicar los alcances de la norma previamente establecida y así, estar en aptitud de resolver con eficacia y prontitud, los diversos supuestos que ante el mismo se encomiendan, plenitud misma, que en la actualidad no se concede, toda vez, de que al contemplar interpretativamente, la Ley Procesal Civil vigente en materia de Juicios especiales de desahucio para el Estado de México, no se otorga, ya que al ser un tipo de procedimiento con características meramente Sumaria, limita al juzgador en su actuar, cuando se presentan diversos supuestos que en la práctica Litigiosa se

presentan, obligando al peticionario de Impartición justicia a emprender diversa acción ante los órganos judiciales, competentes, reflejando con ello el tener que llevar acabo procedimientos Judiciales costosos con el fin de obtener el derecho reclamado, que aunado a que afecta a la parte o partes en conflicto económicamente el tener que sujetarse a la necesidad de iniciar un nuevo procedimiento, esto implica una mayor carga para la administración Judicial y por consecuencia se viola el principio rector que consagra el propio 17 Constitucional, apartándose de actuar con equidad, prontitud, expeditéz, imparcialidad y exhaustividad, los asuntos que ante el mismo Órgano Jurisdiccional se encomiendan.

\* \* \* \* \*

# CONCLUSIONES GENERALES

**Primera.-** Los antecedentes históricos de mayor trascendencia del arrendamiento, el sustentante los localizo en la Civitas Romana; así mismo el derecho Romano influyo notablemente en el Derecho Español, en el Derecho Francés; y nuestro derecho patrio ha sido heredero de tales legislaciones externas.

**Segunda.-** Al proceso jurisdiccional se le puede entender como el conjunto de actividades jurídicas que deben llevar acabo las partes él o los promoventes y el órgano jurisdiccional competente encaminados a la obtención de una resolución judicial vinculativa o declarativa del derecho denominada Juicio o Sentencia definitiva con la cual se resuelve el fondo de las pretensiones jurídicas que lo motivaron.

**Tercera.-** En la doctrina existen diversas teorías acerca de la naturaleza jurídica del proceso, principalmente la teoría contractual, de la resolución jurídica, la que afirma que el proceso consiste en múltiples relaciones jurídicas, la de la situación jurídica, misma que atribuye la naturaleza de una situación jurídica, la que considera al proceso como una Institución jurídica, haciendo alusión a un conjunto de actos unidos entre si, por un fin determinado, que es precisamente la relación jurídica procesal.

**Cuarta.-** En doctrina existen varias clasificaciones del proceso, atendiendo a su forma como a la materia, al impulso procesal, a su tramitación y al momento de su ejecución.

**Quinta.-** La gran mayoría de los tratadistas especialistas de la materia

están de acuerdo en que el proceso jurisdiccional civil, tiene dos grandes etapas o fases a saber:

a) La etapa de la instrucción.

b) La etapa del Juicio también llamada etapa conclusiva del proceso o de la sentencia definitiva.

**Sexta.-** La etapa de Instrucción, como primera fase del proceso jurídico civil, esta compuesta de las siguientes subfases procesales en la vía ordinaria civil:

a) Etapa postulatoria.

b) Etapa previa de conciliación y de excepciones procesales.

c) Etapa probatoria, la cual a su vez se subdivide en:

1.- Ofrecimiento de pruebas.

2.- Admisión y/o desechamiento de pruebas.

3.- Preparación de pruebas.

4.- Desahogo de pruebas.

d) Etapa pre-conclusiva.- También llamada de conclusiones de las partes o de alegatos constituye la última subfase de la instrucción pasando a la etapa del juicio o parte conclusiva del proceso.

**Séptima.-** La etapa conclusiva también llamada del Juicio, esta integrada o puede estarlo con las siguientes subfases, (ver página 58, 2º párrafo):

a) En ocasiones inicia con el examen de ciertas excepciones perentorias y/o dilatorias que por ministerio de Ley deben examinarse y



resolverse hasta esta etapa y no durante la instrucción.

- b) La valoración de las pruebas.
- c) El Juicio propiamente dicho o sentencia definitiva.

**Octava.-** Así mismo, se reconoce en la doctrina una fase impugnativa del proceso y otra ejecutiva del mismo.

**Novena.-** Desde el punto de vista Técnico Jurídico existen diferentes formas, mediante las cuales puede llegarse al sobreseimiento o a la conclusión del proceso tales como:

- a) Desistimiento.
- b) La conciliación.
- c) La transacción.
- d) La caducidad.
- e) Convenio Judicial.
- f) La Sentencia Definitiva.

**Décima.-** Del análisis comparativo relativo al Juicio Especial de Desahucio regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en vigor, y de la Vía de Controversia de arrendamiento Inmobiliario regulada en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el sustentante llega a la conclusión de que es factible la derogación del Juicio Especial de Desahucio, como procedimiento especial regulado en el Código Adjetivo Civil de nuestra entidad y la propuesta de regulación en el mismo Código de la Vía de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario a efecto de resolver controversias de arrendamiento Inmobiliario

y de resolver mediante esta Vía cualquier controversia relacionada por las partes en materia de Arrendamiento Inmobiliario en la entidad, por considerar el sustentante, que dicha Vía resulta ventajosa para la solución de la problemática que nos ocupa.

**Décima primera.-** del análisis de comparación que contempla el marco jurídico del código procesal civil vigente en el estado de México y la legislación procesal civil del Distrito Federal, el sustentante arriba a determinar que en cuanto a la propuesta de regulación en nuestro código procesal Civil, Mexiquense, el encargado del Órgano Jurisdiccional debe estar dotado, plenamente, de las mas amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita, lo que en derecho proceda para resolver las controversias que ante el mismo se le presenten.

**Décima segunda.-** En cuanto al fondo del presente trabajo de investigación se determina que en el Estado de México mediante el procedimiento especial del juicio especial de desahucio, el actor se ve limitado en reclamar diversas prestaciones que se derivan de las propias relaciones contractuales en materia de Arrendamiento, incluido el Desahucio, así como de reclamar diversas prestaciones que se derivan de las relaciones entre arrendador y arrendatarios o inquilinos, teniendo la necesidad de reclamarlo mediante juicio diverso, lo que sí acontece y es posible en la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario regulado en el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, situación que para el sustentante nos parece mas atinada tanto por economía para

las partes, así como para aminorar las cargas procesales en la materia que nos ocupa en el presente trabajo de investigación.

**Décima tercera.-** Así mismo consideramos que en cuanto a la aplicación procesal vigente en nuestro código adjetivo Mexiquense, el procedimiento especial limita a la parte actora el poder llevar a cabo el requerimiento y emplazamiento en diverso domicilio en donde se encuentre la parte demandada existiendo en muchas de las ocasiones una aplicación errónea por los encargados de los órganos jurisdiccionales, quienes carecen de plenitud de facultades, para poder resolver, los asuntos en materia encomendados, resultando contradictorio en su actuar en muchas ocasiones por lo ordenado en el artículo 1.180. del mismo ordenamiento legal, que permite emplazar al demandado en el lugar donde trabaja o en el lugar donde se encuentre, limitándose tan solo en la practica litigiosa a dejar a salvo los derechos de la parte que reclama justicia, mediante dicho procedimiento.

**Décimo cuarto.-** En nuestra propuesta de una mejor regulación de nuestro marco jurídico procesal civil de nuestra entidad federativa proponemos se establezca en vía de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, que permita que en la misma vía las partes contendientes puedan hacer valer o reclamar las pretensiones jurídicas en materia de arrendamiento inmobiliario tales como: el incumplimiento del contrato de arrendamiento, el cumplimiento de dicho contrato de arrendamiento, incluso el desahucio mismo, las prorrogas a dichos

contratos de arrendamiento, como a las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil, las acciones que se intenten contra terceros derivadas del arrendamiento mismo, el derecho de preferencia e incluso el daño de pagos y servicios, procurando con dicha propuesta de reforma la economía tanto procesal así como para las partes que pretendan reclamar las controversias derivadas de las relaciones contractuales de los contratos de arrendamientos, sin tener que obligar a la parte actora en su mayoría de las ocasiones a proceder por medio de diversa vía a reclamar su derecho, circunstancias que provocan mayores trámites y perjuicios en contravención de una verdadera agilidad procesal consistente en la satisfacción de los principios de inmediatez exhaustividad y rapidez, rompiendo con ello los principios que invoca el precepto constitucional citado en el presente trabajo de investigación.

**Décimo Quinto.-** Arribamos a la conclusión de que la procedencia del juicio de desahucio en nuestra entidad federativa mexiquense, denominado vía de procedimiento especial de características meramente sumario solo existe la posibilidad de reclamar en dicha acción siendo procedente cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago por mas de dos mensualidades y que a diferencia de la legislación procesal civil en el distrito federal el ejercicio de la acción procesal se puede contemplar dar contestación a la litis planteada, pudiendo contemplar en dicha contestación la reconvención y la contestación a la reconvención en donde además las partes deben ofrecer las pruebas que pretendan rendir en dicho juicio, lo

que contribuye a la satisfacción del principio de economía procesal y por consecuencia obtener un proceso pronto y expedito, lo que constituye la propuesta de fondo en la presente tesis profesional.

**Décimo Sexta.-** El sustentante propone que es necesario la creación en el código procesal civil Mexiquense se establezca un capítulo especial que contemple la vía de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, así como, la creación de juzgados especializados en materia de Arrendamiento, mismos que deberán estar dotados plenamente de facultades para resolver de manera pronta y expedita las controversias que ante estos se encomienden en materia de Arrendamiento Inmobiliario.

**Décimo Séptima.-** El sustentante en respuesta a las necesidades que requieren los problemas que hoy en día confronta nuestra sociedad, propone el poder contemplar y concretar un avance trascendental en materia procesal civil en el Estado de México, respecto las controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, permitiendo que con dicha propuesta de regulación en nuestra entidad federativa se permita asegurar a la sociedad una mejor impartición de justicia que fortalezca la seguridad, confianza y equidad en sus instituciones, proponiendo, de tal manera se dote a los encargados de los órganos jurisdiccionales en materia Judicial, de facultades plenas para lograr el mayor respeto a la acción del estado, siendo obligatorio el perfeccionamiento de derecho procesal a través de la debida actualización de los procesos judiciales que deberán ser eficientes y que hasta el día de hoy se reclaman, siendo requisito indispensable para

obtener una vida social ordenada y justa debiendo obtener como resultado a la debida acción e impartición de justicia y en la exacta aplicación de un orden jurídico normativo adecuado en la materia del presente trabajo de investigación siendo por ello que se propone una reforma judicial plena en materia de controversia de arrendamiento inmobiliario profunda y eficaz para nuestra entidad Federativa Mexiquense.

\* \* \* \* \*

# BIBLIOGRAFÍA

Alba, Carlos. Estudio comparado entre el derecho azteca y El Derecho Positivo Mexicano. Gráfica Panamericana. México. 1949.

Alcalá Zamora y Castillo, Nicato. Proceso, auto composición y autodefensa. UNAM. México. 1995

Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil. Porrúa. S. A. México. 2004.

Barroso Figueroa, José. Apuntes de Derecho Civil. UNAM. México. 1983

Becerra Batista, José. El Proceso Civil en México. Porrúa. México. 2003.

Burgoa, Ignacio. Las Garantías Individuales. 37ª ed. Porrúa. México. 1998

Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil. Volumen I. Oxford. México. 1999

De Pina Rafael y De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Porrúa. México. 1991

De Pina Vara, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Porrúa. 7ª ed. México. 1992

Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. 21ª ed. Tomo I y II. Madrid. 1992

Diccionario Jurídico Mexicano. 2ª ed. Porrúa. UNAM. México. 1988

Díez Quintana, Juan Antonio. 205 Preguntas y Respuestas sobre Garantías Individuales y Derechos Humanos. Pac. México. 2005

Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. UNAM. México. 1980

Héctor Fix- Zamudio, José Ovalle Favela. Derecho Procesal. UNAM. México. 1991

Laurent. F. Principios de Derecho Francés. Barroso Hermanos y Comp. México. 1989

Margadant. S.S., Guillermo. Derecho Romano. Porrúa. México. 1983

Mendieta y Núñez, Lucio. El derecho pre-colonial. Porrúa. 5ª ed. México. 1985

Mimenza Castillo, Ricardo. Enciclopedia Gráfica de la Civilización Maya. Cervantes. México. 1929

Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Harla 7ª ed. México. 1995

Pallares Portillo, Eduardo. Derecho Procesal Civil Mexicano. UNAM. México. 1995

Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Época. México. 1983

Rocco, Hugo. Teoría General del Proceso Civil. Porrúa. México. 1974

Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Porrúa. 7ª ed México. 1996

Sánchez Román Felipe. Estudios del Derecho Civil. Impresores de la Real Casa. 2ª ed. Madrid. 1999



# LEGISLACIÓN CONSULTADA.

Código Civil del Distrito Federal.

Código Civil del Estado de México.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.

## OTRAS FUENTES.

1.- APÉNDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. 1917-1985. CUARTA PARTE, TERCERA SALA, TESIS NO168.

2.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, CÁMARA DE ORIGEN; DIPUTADOS, MÉXICO, D.F. 7 DE ABRIL 1998, APROBADO EL PROYECTO DE DECRETO POR 362 VOTOS, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993 Y MODIFICADO POR DIVERSO DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

3.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.- DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DE FECHA 18 DE JUNIO DEL 2008.

## (Footnotes)

- 1 Floris Margadant. S. Guillermo. Derecho Romano. Privado. Edit. Porrúa. México. S.A. Vigésima Quinta Edición, México 2002. P.P. 412-413.
- 2 Idem.
- 3 Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Época. México. Edic. 1983 P.403 y 404.
- 4 Idem.
- 5 Sánchez Román Felipe. Estudios del Derecho Civil. Editorial Impresores de la Real Casa. 2ª edición Madrid. España 1999. p. 734
- 6 Idem. 734
- 7 Idem. 734
- 8 Laurent F. Principios de Derecho Francés. Editorial Barroso Hermanos y comp.. México 1989 P.3
- 9 Mendieta y Núñez, Lucio. El derecho pre-colonial. Porrúa. 5ª ed. México. 1985. p. 27 y 29
- 10 Alba, Carlos. Estudio comparado entre el derecho azteca y El Derecho Positivo Mexicano. Grafica Panamericana. México. 1949. p. 46
- 11 Mimenza Castillo, Ricardo. Enciclopedia Gráfica de la Civilización Maya. Cervantes. México. 1929. p. 29
- 12 Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil. Volumen I. Oxford. México. 1999. p.1- 4
- 13 Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. 1917-1985. cuarta parte, Tercera Sala, tesis No 168. p. 508
- 14 Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Harla 7ª ed. México. 1995. p. 27
- 15 Becerra Bautista José. Editorial Porrúa, S.A. Edición 2003. pag.27
- 16 Pallares Portillo, Eduardo. Derecho Procesal Civil Mexicano. UNAM. México. 1995. p. 100
- 17 Idem. p. 101
- 18 Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. UNAM. México. 1980. p. 121
- 19 Rocco, Hugo. Teoría General del Proceso Civil. Porrúa. México. 1974. p. 291
- 20 Carnelutti citado por Rocco Hugo. Op cit. p.p. 291 - 292.
- 21 Citado por Cipriano Gomes Lara, Op.cit. p.123.
- 22 Chioyenda José, citado por Pallares Eduardo. Op.cit.pág.232
- 23 Contreras Vaca, Francisco José. Derecho Procesal Civil. Volumen I. Oxford. México. 1999 p .1, 2,3,4 y 5
- 24 Ovalle Fabela. Op. cit. p. 191
- 25 Gómez Lara. Op. cit. p. 38
- 26 Ovalle Fabela. Op. cit. p. 192
- 27 Becerra Bautista, citado por Ovalle Fabela. Op. cit. p. 192
- 28 Ovalle Fabela. Op. cit. p. 193
- 29 Ovalle Fabela. Op. cit. p. 193
- 30 Robert, Jean, citado por Ovalle Fabela. Op. cit. p. 350
- 31 Ovalle Fabela. Op. cit. p. 204
- 32 Alcalá Zamora, citado por Ovalle Fabela. Op. cit. p. 189-190
- 33 Gómez Lara. Op. cit. p 320-321
- 34 Gómez Lara. Op. cit. p. 323
- 35 De Pina Rafael y De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Porrúa. México. 1991. p. 418
- 36 Idem.
- 37 De Pina, Rafael. Op. cit. p. 451
- 38 Pallares, Eduardo. Op. cit. p. 422
- 39 Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. Sista. México. 2006. p. 129-131
- 40 Ley Orgánica del Poder Judicial de Estado de México. México. p. 184
- 41 Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. 21ª ed. Tomo II. Madrid. 1992. p.1677
- 42 Idem. p. 1144
- 43 Burgoa, Ignacio. Las Garantías Individuales. 37ª ed. Porrúa. México. 1998. p. 504-505
- 44 Díez Quintana, Juan Antonio. 205 Preguntas y Respuestas sobre Garantías Individuales y Derechos Humanos. Pac. México. 2005 p.2
- 45 Idem. p. 2; 46 Idem. p. 2; 47 Idem. p. 2; 48 Idem. p. 2
- 49 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sista. México. 2004. p. 14
- 50 Burgoa, Ignacio. Op. cit. p. 634-638
- 51 Diccionario Jurídico Mexicano. 2ª ed. Porrúa. UNAM. México. 1988. p. 2885
- 52 Idem. p. 2885
- 53 Exposición de Motivos, Cámara de Origen; Diputados, México, D. F. 7 de Abril 1998, aprobado el proyecto de decreto por 362 votos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el
- 21 de Julio de 1993 y modificado por diverso de 23 de Septiembre de 1993