



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE
ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN
FACULTAD DE DERECHO

LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA
EL JUICIO DE DESAHUCIO

M-0018336

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA

MAURO BAÑOS COLIN

Santa Cruz,
Acatlán, México,
Junio de 1981.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AL LIC. FRANCISCO J. HUIZAR ORTEGA,
con respeto y admiración por el apoyo,
orientación y brillante colaboración
que tuvo conmigo para la realización
de esta tesis que significa un es---
fuerzo más de mi parte para el logro
de mis propósitos.

A MI MADRE, ejemplo de mi vida,
que con su espíritu alentador
me llevó a la conclusión de
cada etapa de mis estudios.

A MIS HERMANOS RAFAEL, ENRIQUE, --
MARGARITA, JORGE, GILBERTO, MIGUEL,
ANTONIO Y CATALINA, esperando sea
una muestra de la voluntad, es---
fuerzo y sacrificio que se necesi-
ta para lograr los objetivos pro--
puestos.

A MIS TIOS Y FAMILIARES, por
el apoyo, ayuda y atención que
siempre me han brindado.

A FRANCISCO SANCHEZ DIAZ,
Por el apoyo que siempre me
ha brindado y que me expre-
só durante la realización de
mis estudios profesionales.

A mis compañeros y amigos, con
inolvidables recuerdos de afecto,
estimación y gratitud.

LA PROBLEMATICA QUE PRESENTA EL JUICIO DE DESAHUCIO.

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION	I
CAPITULO I	
LA EVOLUCION HISTORICA DE LOS CONFLICTOS SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	
1.- Derecho Romano	1
2.- Ley de las Siete Partidas	13
3.- Código Civil Español	20
4.- Código Civil de Napoleón	32
5.- Ley de Enjuiciamiento Civil Español	34
6.- Código Civil de 1870 y Código de Procedimientos Civiles de 1872	43
7.- Códigos, Civil y Procesal Civil de 1884	60
CAPITULO II	
REGIMEN JURIDICO ACTUAL	
A.- LA LEY	74
1.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.	74
2.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Zacatecas	79
3.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos	82

M-0018336

	Pág.
4.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de México.	85
5.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua.	90
6.- Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	92
7.- Ley General de Asentamientos Humanos	101
B.- JURISPRUDENCIA.	102
C.- DOCTRINA	
I.- Nacional.	
1.- José Becerra Bautista	125
2.- Eduardo Pallares	130
3.- José Castillo Larrañaga	134
II.- Extranjera	
1.- James Goldschmidt (Alemania)	137
2.- Francesco Messineo (Italia)	140
3.- Mauro Miguel y Romero (España)	144

CAPITULO III

PROBLEMATICA QUE PRESENTA EL REGIMEN ACTUAL.

1.- Examen Individual del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles.	
a) Código Civil para el Distrito Federal.	151
b) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	155

	PAG.
2.- Análisis conjunto del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y de la Jurisprudencia.	159
3.- Deficiencias del Sistema Procesal respecto al juicio especial de Desahucio	163
4.- Contradicciones	170
5.- Laguna de la Legislación Procesal	171
6.- Inconveniencias	174

CAPITULO IV

PROPOSICION DE SOLUCION A LOS PROBLEMAS QUE PLANTEA EL REGIMEN JURIDICO ACTUAL	177
--------------------------------------------------------------------------------	-----

CAPITULO V

CONCLUSIONES	188
BIBLIOGRAFIA	193

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

Dentro de los procedimientos civiles establecidos en nuestra legislación respectiva, he considerado de mucha importancia para el interés social ,y sobre todo de aquel que se encuentra en "desventaja" ante una situación trascendental como es el de vivir en una forma pacífica en un inmueble arrendado, el procedimiento que el arrendatario ejercita ante los juzgados civiles por el motivo suficiente de que el inquilino ha incurrido en mora en el pago oportuno de dos -- mensualidades en adelante.

Digo que esta situación jurídica es de mucha - importancia porque el problema inquilinario que actualmente se palpa no es necesario ni de poner un ejemplo para darnos cuenta que, al menos en este Distrito Federal, aproximadamente un 70% de la población vive en inmuebles arrendados, - por lo que constantemente afrontan el problema de la demanda de desocupación por falta de pago oportuno de dos meses de renta en adelante.

El presente trabajo de investigación se ve mo-

motivado por la necesidad personal de conocer a fondo el real problema que casi a diario se presenta respecto al juicio de desocupación, y que quizás, o al menos así pienso, que la aplicación de la ley respectiva todavía no es en toda su magnitud imparcial, tanto en lo que específicamente prevee la ley como en la forma de aplicarse. Ante esta cuestión, obviamente despertó inquietud en mi experiencia profesional porque considero que por todas las razones que existan, válgase la expresión, el único afectado en sus intereses jurídicos vendría a ser el --- arrendatario.

En el primer capítulo de este estudio, hago una - narración histórica de la forma en que se contemplaba la figura del Arrendamiento en las diferentes épocas y legislaciones antiguas. Esto trae como consecuencia una visión más clara - para darnos cuenta de la forma que en nuestras leyes se fueron formando tanto el arrendamiento como la acción que se ejercita derivada de un conflicto de esta naturaleza. Quizás algunas -- fueron más estrictas en cuanto a su forma de impartir la justicia, o quizás otras más flexibles, pero esto es únicamente - una comparación muy resumida con el objeto de poder enfocar el origen y trayectoria hasta lo que actualmente conocemos en toda su magnitud con el nombre de la figura del Arrendamiento.

En el segundo capítulo de la presente investigación hice una pequeña figura de legislación comparada con --- ciertos Estados de nuestra República, tratando con esto de --

dar a conocer ciertas modalidades o discrepancias que todavía se dejan ver en relación con lo preceptuado con los Códigos - de este Distrito Federal. Además, se llega a conocer firmemente lo que es el arrendamiento en los términos legales y el -- procedimiento de desahucio, al anotarse en esta misma fase, lo que se encuentra asentado por nuestro más alto Tribunal y por lo que señalan los Juristas Mexicanos y Extranjeros acerca de esta figura.

En el tercer capítulo, hago un enfoque que considero bastante claro de los problemas, inconveniencias, lagunas, etc., que actualmente regula nuestro régimen jurídico. - Estas observaciones son la principal intención de mi inquietud y mi deseo de haber realizado esta investigación, ya que aquí es donde se señalan y detallan cada uno de los muchos - errores que nuestro Código de Procedimientos Civiles todavía sigue conservando en su contenido, sin ningún interés por reformarlo. Posteriormente, de aquí consideré señalar los puntos que vendrían a ser la forma cómo se podría o trataría de solucionar el problema del contenido de la Ley.

Como producto de toda la investigación, llegué a una fase de conclusiones que en sí, es la que reúne todos los problemas aquí tratados y que estas consideraciones se encuentran apoyadas, o mejor dicho, se determinan desprendiéndose del contenido de los preceptos legales contempla-

dos en el Código de Procedimientos Civiles, y relacionados con la práctica procesal y real situación inquilinaria.

Aún cuando el interés fundamental radica en los conflictos que surgen a través del juicio de desahucio, consideré necesario realizar un estudio previo relativo al arrendamiento, porque ésta es una figura jurídica contractual y la que -- según el grado de incumplimiento de las obligaciones contraídas da margen para que el arrendador tenga derecho de ejercitar la acción de desocupación en contra del inquilino.

Considero que este estudio no abarca el total problema que se viene padeciendo derivado de un contrato de -- arrendamiento, pero creo que poco a poco se tendrían que ir intensificando las preocupaciones, y los demás estudiosos del -- derecho aportarán algo más que en cierto momento pueda ofrecer una posible solución a los detalles que se dejan apreciar en -- la Ley y al de su respectiva aplicación.

C A P I T U L O I

LA EVOLUCION HISTORICA DE LOS CONFLICTOS SOBRE
EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

1.- Derecho Romano.- 2.- Ley de las Siete Partidas.
3.- Código Civil Español. 4.- Código Civil de Napo-
león. 5.- Ley de Enjuiciamiento Civil Español.- 6.-
Código Civil de 1870 y Procesal Civil de 1872.- 7.-
Código Civil y Procesal Civil de 1884.

C A P I T U L O I

LA EVOLUCION HISTORICA DE LOS CONFLICTOS
SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1.- Derecho Romano.

Antes que nada es conveniente establecer un concepto de arrendamiento que en esta época se tenía. Para los romanos, el arrendamiento (locatio-conductio rerum), era un contrato por el cual una persona (locator) se comprometía -- con otra (conductor) a procurarle el goce temporal de una -- cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica -- de dinero llamada merces (1).

Como se puede apreciar y a manera de desglose, cabe señalar que el término Locatio-Conductio era en un sentido muy general para todos los contratos y cuando se refería al contrato de arrendamiento de cosas se le añadía la palabra rerum- que significaba de las cosas. El locator era la persona que daba en arrendamiento una cosa no consumible -- (arrendador), y el que recibía el goce temporal de esa cosa

(1) Eugéne Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, pág. 401.

(1) Guillermo F. Margadant S. Derecho Romano, pág. 410

I.- REQUISITOS DEL CONTRATO:

1.- Como pudimos darnos cuenta en la definición de arrendamiento (antes señalado), la locatio-conductio rerum no podía tener por objeto sino bienes no consumibles, aquellos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal.

2.- Otro requisito era que la cosa se hallara en -- el Comercio.

3.- El precio del arrendamiento debía consistir en una suma determinada de dinero, estar determinado, ser razonable y serio. Es decir, la merced por motivo de arrendamiento debería estar equilibrada a una cantidad que fuera razonable y consciente pagar por el arrendamiento de algún bien o cosa, -- por ejemplo; una renta de un sestercio por mes para una casa -- normal, convertiría el arrendamiento, por su "falta de seriedad", en una donación.

II.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.- El arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto que produce, como la -- venta, obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

III.- OBLIGACIONES EN EL ARRENDAMIENTO.- Las obligaciones recíprocas que nacen de la locatio conductio se ha--

llan garantizadas mediante acciones in ius y ex fide bona. - El arrendador locator dispone de la Actio locati, el arrendatario, de la actio conducti (2)

a) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.- Las obligaciones del locator, reclamables mediante la actio conducti, eran:

1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada, Para ejecutar su obligación, es decir, para procurar el arrendatario el goce de la cosa arrendada, el arrendador debía entregársela. Esta tradición, por otra parte, no hace pasar al arrendatario más que la detención; es una nuda traditio.

2.- Procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa dada en arrendamiento durante la duración de éste. La imposibilidad del uso o del uso y disfrute, siempre que fuera ocasionado por el locator, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios, o sea, el pleno id quod interest. En otro caso, queda librado, pero no recibe la merced.

3.- Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto. El arrendador debía dar garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada.

(2) Derecho Romano, Juan Iglesias, pag. 426

De este contrato de arrendamiento no nace un derecho real, sino un derecho de crédito, ejercitable frente a la persona concreta del arrendador -locator. El arrendatario es simple detentador y, consiguientemente, no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del "possessor".

El arrendamiento podía recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que sean inconsumibles. No excluye la posibilidad de arrendar el ejercicio de iura in re aliena, tales como el usufructo, la habitatio y la superficie. El arrendatario de casas o edificio se llamaba inquilinus; el de terrenos, colonus.

La merced debía consistir en una suma cierta de dinero, esto es, determinada al concluir el contrato, no había arrendamiento, sino contrato innominado, cuando la merced no consistía en dinero.

Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales. En el Siglo I de nuestra Era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2,000 casas aisladas. Sin embargo, la protección de arrendamiento se muestra por primera vez a fines de la época clásica (3).

(3) Guillermo F. Margadant S. Ob. cit. pag.412.

4.- Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencia. Por ejemplo, el arrendador que arrendaba una casa vendida, el comprador de ésta adquiriría un derecho real más poderoso que el del arrendatario, por lo tanto, el nuevo dueño podía, en base a la preponderancia que adquiriría sobre el bien comprado, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario.

Para el comprador, el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una res inter alios acta (4). En caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias antes mencionadas, el arrendatario debía reclamar al arrendador daños y perjuicios. De modo que previamente el vendedor debía arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino y por lo mismo no incurriera en esta responsabilidad.

5.- Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.

6.- Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa (5).

(4) Guillermo F. Margadant S. Ob. Cit. pág. 412

(5) Juan Iglesias, Ob. Cit. pág. 428

7.- Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

b) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- Las obligaciones del conductor, sancionadas por la actio locati, eran las siguientes:

1.- Pagar la merced convenida. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por períodos vencidos, postnumerando. Podía librarse el pago cuando eventos graves -inundación, terremotos, etc., -impedían el uso o disfrute de la cosa.

La merces no consistía en un precio único pagadero en una sola vez para la duración del arriendo. Se descomponía en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamadas pensio, sólo era exigible en el plazo -convenido, muy frecuentemente a fin de cada año. Además, como la merces es el equivalente del disfrute que el arrendatario obtiene de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho imposible sin culpa suya.

2.- Usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa, es decir, su obligación no llegaba nada más a usar la cosa (como habitación), sino también a cuidarla como un buen padre de familia.

La responsabilidad del arriendo por este deber era bastante grave: era responsable de dolo, culpa grave, pe

ro también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de este contrato. Por ejemplo, el arrendatario era responsable de los daños que ocasionara el vecino por cualquier situación.

3.- Restituir la cosa al terminar el arriendo.

Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestara su deseo de terminar la relación de arrendatario.

El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en contrario, lo que implica la solución inversa a nuestra Legislación Moderna.

IV.- DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.

En principio, los riesgos son para el arrendador. En efecto, si la cosa alquilada perece por caso fortuito, el arrendatario, que debe devolverla al final del arriendo y que es deudor de un cuerpo cierto, queda libre. Por otra parte, cesa de pagar la merces, pues no es más que la remuneración de su disfrute; y desde que este disfrute se hace imposible, ya no debe nada. Lo mismo sucede con la pérdida --

parcial o un simple deterioro, pues el arrendatario puede obtener una reducción de la merces.

V.- DE LA TERMINACION DEL ARRIENDO.

1.- Por voluntad de las partes.

2.- Por la expiración del plazo, generalmente de cinco años para los arrendamientos rurales, a menos que el arrendatario quedara en posesión, sin oposición por parte del arrendador, pues entonces se producía una tácita reconducción con las mismas condiciones precedentes, por el plazo de un año.

3.- Por voluntad de una de las partes y sin necesidad de previo aviso, cuando no se había fijado término en el contrato. Si hubo tal señalamiento, la llegada del término determinaba el cese de la relación contractual. Por varias causas pueden apartarse del contrato el arrendador y el arrendatario.

Al arrendador le es dado hacerlo en los casos siguientes:

a) Cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años.

b) Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro.

c) Cuando demuestra la necesidad de habitar la casa, o bien cuando quiere reformarla -corrigerere domun-. La facultad de alcanzar al arrendatario cuando se necesita la casa por los propios usos, es sin embargo una disposición justiniana.

El arrendatario puede negarse a continuar la locación apoyándose en alguno de los siguientes motivos:

a) Retardo del arrendador en la entrega de la cosa.

b) Defectos de la cosa que impiden por completo su uso, o lo limitan, o lo hacen más difícil.

c) Temor racional de que sobrevenga un peligro si se continua en el uso de la cosa arrendada (6)

4.- Por pérdida de la cosa arrendada. En tal caso, el conductor no tenía que pagar la merces.

5.- Por incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.

6.- La nulación obtenida por el arrendador. Tiene derecho a hacer cesar el arrendamiento cuando el arrendatario abusa del disfrute, o queda dos años sin pagar la mer

(6) Juan Iglesias. Ob. Cit. pág. 429

ces, (inciso anterior) y cuando quiere recuperar la casa para habitarla él mismo.

No acaba el arrendamiento por muerte de una de -- las partes, a no ser que la locación haya sido hecha por un -- período de tiempo dejado a la voluntad del arrendador.

No se disuelve el contrato cuando la cosa arrendada es objeto de venta y el adquirente priva de ella, como -- puede hacerlo, al arrendatario. El derecho personal de éste frente al arrendador se mantiene en pie, en términos de poder exigirle responsabilidad por la privación del uso.

VI.- DE LAS ACCIONES.

La acción que tenía el arrendador -locator- para exigir cualquier falta de cumplimiento del contrato o para -- exigir la recuperación de la cosa era la actio conducti, es decir, la acción era la misma para ambas partes, nada más -- que cuando la acción la ejercía éste, tomaba la denominación -- de actio conducti.

La acción que tenía el arrendatario -conductor- para exigir el cumplimiento de este contrato la ejercía con el nombre de actio locati.

Además existía otra figura a la que le llamaban enfiteusis. Este era un derecho real, transmisible entre --

personas y se terminaba con la muerte, consistía en un amplio disfrute de un fundo ajeno e implicaba en el titular (enfiteuta) el cumplimiento de ciertas obligaciones en relación con el dueño del fundo mediante una renta anual. Las facultades del enfiteuta eran tan amplias que se les designó con la expresión de dominio útil, llamando dominio directo al que conservaba el propietario de la finca. Adquiría los frutos por simple separación, podía cambiar el cultivo, dar al fundo destino diverso, conceder el usufructo, constituir servidumbres, gravar su derecho con hipotecas, otorgar subenfiteusis y enajenar su derecho. Para proteger la enfiteusis disponía de un actio in rem utilis, un derecho sobre la utilidad de la cosa, contra cualquier poseedor del fundo, así como de las acciones confesorias y negatorias en relación con las servidumbres de que goce o con las que se pretendía que está gravada la finca, respectivamente (7).

LAS OBLIGACIONES ERAN:

a) Pagar la renta convenida al dueño de la finca sin derecho a una reducción de la misma por una mala cosecha o destrucción de una parte del fundo.

b) Conservar este fundo en buen estado.

c) Pagar los impuestos y entregar al propieta-

(7) J.Arias Ramos, Derecho Romano, págs. 417 a 419.

rio los justificantes.

d) Notificar al dueño de su propósito de enajenar su derecho de enfiteusis, a fin de que, si dicho propietario lo desea (derecho del tanto), pueda ejercitar la facultad que le corresponde de adquirirlo él (derecho de preferencia) dentro de un término de dos meses.

e) Abonar, en otro caso, al dueño del fundo el 2% del precio de venta.

Esta figura es la que actualmente conocemos en -- nuestra Legislación Moderna con el nombre de arrendamiento de fincas rústicas, regulada en nuestro Código Civil vigente en los Artículos del 2453 al 2458.

En el Derecho Romano esta figura tendía a confundirse con una compraventa ya que el tiempo del arrendamiento podía ser, y solía ser siempre, por tiempo indeterminado (hasta 100 años); es más, se podía arrendar a perpetuidad.

En orden de importancia trascendental para nuestra Legislación, relacionando esta investigación con el enfoque de este estudio, pasamos a analizar otro cuerpo de leyes_ que vendría a ser uno de los pilares en que se apoyaron los - legisladores mexicanos de nuestros tiempos para crear una recopilación jurídica que viniera a regir en nuestro derecho y resolver conflictos surgidos entre los particulares.

2.- Las Siete Partidas

Esta Legislación consagra el arrendamiento en una forma muy genérica, es decir, se refería tanto al arrendamiento de bienes inmuebles o muebles, como al arrendamiento de animales. Se inclina con un derecho protector hacia el arrendador con algunas limitaciones, que en un caso determinado, no vendría a ser limitación sino una simple modificación a la práctica y uso de su derecho.

Estas partidas (siete) hacen una distinción entre Aloguero y arrendamiento y establecían el siguiente concepto:

"Aloguero es propiamente cuando un hombre da a otro obras que ha de hacer con su persona; u otorgar un hombre a otro para poder usar de su cosa, o servirse de ella por cierto precio que le ha de pagar en dinero de contado. Si por algún motivo recibiere otra cosa que no fuere dinero de contado no era loguero, más era simplemente un contrato innominado" (8)

Como se desprende de la misma lectura del enunciado anterior, al señalar la palabra aloguero, se refería al término "arriendo", pero se refería al arriendo de fincas rústicas (terminología actual en nuestro derecho moderno), y pa-

(8) Las Partidas. Quinta Partida, Título VIII. Pág. 644. Ley I.

ra que se diera este tipo o contrato de arriendo era necesario que la prestación por el uso y disfrute de la cosa arrendada fuera en "dinero de contado", es decir, no en mensualidades ni anualidades, si por algún motivo no se pagaba de contado al celebrarse la operación, el contrato celebrado no era de arrendamiento sino era un contrato sin denominación específica (innominado).

Para el caso que nos ocupa es conveniente señalar y avocarse únicamente de lo que era el arrendamiento, según el lenguaje de España (9), era dar en arrendamiento alguna posesión por cierta renta que den por ella.

No obstante que el término arrendamiento era muy genérica en la Legislación de las Siete Partidas, ésta hacía una diferencia entre arrendamiento de uso y arrendamiento de habitación, es decir, cosas que por su naturaleza sólo son susceptibles de uso y cosas que por su misma naturaleza sólo son susceptibles de habitarse.

En esta Legislación se establecía que todo hombre podía arrendar lo que fuera de su propiedad, o lo que tuviere facultad para arrendar (Artículo 2401 del Código Civil) (10), pero no obstante esto establecía limitaciones o

(9) Ob. Cit. Ley I, pag. 644

(10) Ob. Cit. Ley II, pág. 644

prohibiciones para determinadas personas, ... pero los caballeros y los Oficiales de la Corte del Rey, no deben ser arrendadores de campos ni de bienes ajenos, porque con tal razón, - como estos bienes son embargables, lo hacen en servicio del - Rey (11). Al referirse a estas limitaciones lo hacían hasta cierto punto en un plano equitativo (en favor del particular), porque si estos bienes en un momento dado se embargaban, el - procedimiento iba ser siempre a favor del Rey, ya que éste -- era el representante de la Ley. He aquí la gran influencia de estas leyes en nuestra legislación mexicana, ya que al igual, nuestro Código prevee este tipo de limitaciones por arrendar, en sus artículos 2404 y 2405 del Código Civil, y todo esto no fue más que reflejo y preponderancia de aquella sobre la nuestra.

Ahora bien esta legislación establecía que eran -- susceptibles de arrendamiento todas las cosas que el hombre - hiciera con sus manos -además bestias (animales de carga), ya sea para traer mercancía o para aprovecharse del uso de ---- ellas-. También se podía arrendar el usufructo de un bien, es decir que el arrendatario se comprometiera a dar cierto pre- cio en dinero cada año por dicho usufructo. Aquí se hace una observación muy clara al establecer que si la persona que había adquirido en arrendamiento el usufructo de algún bien mo-

(11) Ob. cit. Ley II. pág. 644

ría no debía de pasar el derecho de usar de tal arrendamiento al heredero de éste, toda vez que por su naturaleza contractual el usufructo así arrendado se extinguía con la muerte. Pero si el arrendatario de este usufructo moría y había pagado anticipadamente la renta por todo el año, el arrendador tenía la obligación de entregarle los frutos rendidos al heredero de aquél, y si éste no los quería, tenía la obligación de entregarle lo demás del dinero que hubiese recibido por parte del finado arrendatario (12).

En cuanto al tiempo que debían pagar los arrendatarios por las cosas que arrendaren, se establecía que éste debía pagarse según la costumbre usada en cada lugar y al tiempo por el que hiciere el arrendamiento. Si en algún lugar no existiere una costumbre para hacer el pago y tampoco se hubiese estipulado en el contrato, entonces los arrendatarios debían pagar cada fin de año (13).

El arrendador tenía un derecho (semejante al que establece nuestra legislación) sobre la cosa arrendada en caso de que el arrendatario no le pagara y éste se establecía de la siguiente manera: si no le pagare el arrendatario a más tardar el fin de año (como se mencionó anteriormente), a partir de esa fecha el arrendador podía sacar al inquilino el

(12) Ob. Cit. Ley III, pág. 645

(13) Ob. cit. Ley III, pág. 645

día que quisiera sin responsabilidad para aquél. Y además todas las cosas que faltaren en la casa arrendada (vidrios, puertas, ventanas, chapas, accesorios, etc.), o destrucción que hubiere hecho en la misma el inquilino, el propietario de la casa podía retenerle sus cosas en calidad de empeño hasta que aquel le pagara. Ahora bien, las cosas que tomara en calidad de empeño no las podía tomar el arrendador por sí mismo, tenía que ser ante los vecinos (en calidad de testigos), y asentando por escrito todas las cosas retenidas, porque de lo contrario se presumía de engaño por parte del arrendador (14).

También podía sacar de la casa al inquilino, no obstante que no se hubiere vencido el contrato, cuando éste hacía mal uso de la casa, que hiciere algún mal para que la casa se destruyera, que llevare o metiere en la casa malas mujeres (prostitutas) o malos hombres (viciosos) o que le hiciera mal a los vecinos.

El arrendador también podía desalojar al arrendatario, cuando por alguna cosa imprevista necesitaba la casa para habitarla él o sus hijos; pero posteriormente se derogó esta disposición como contraria a los principios generales del derecho, que exigen el consentimiento de ambas partes para deshacer un contrato.

El derecho del arrendatario era completamente -

(14) Ob. Cit. Ley V, pág. 646

restringido, es decir, muy limitado, pues el único derecho que tenía era de que no le podían sacar de la localidad arrendada antes de que terminara el plazo, cuando la casa en que vivía se caía todo o parte de ella, o estaba próxima a caerse y no hubiere en que viviera, o que hubiere enemistad en la vecindad en que vivía, u otra persona tratara de perjudicarlo para que le impidiera permanecer viviendo; la segunda es, que después de haber arrendado la casa apareciera alguna cosa fatal (caso fortuito) en la casa y ésta pudiese derribarse si no fuera reparada. Cuando sucedían estas dos circunstancias el arrendador tenía la obligación de darle otra casa o habitación al inquilino y debía permanecer en ella hasta que se cumpliera el plazo del arrendamiento, o si el inquilino no quería vivir en otra casa, el arrendador debía descontarle todo el tiempo que le faltaba de vivir en la casa destruida (15).

Una observación más de esta legislación consiste en que una vez cumplido el plazo del arrendamiento, el inquilino debía entregar la casa a su dueño, y, en caso de que el arrendatario fuere rebelde y se opusiere a entregarla, el arrendador le seguía un juicio hasta obtener sentencia en contra del inquilino. Una vez obtenida la sentencia (favorable), el inquilino era condenado a salir de la localidad y a pagar el doble de las rentas vencidas (16).

(15) Ob. Cit. Ley VI, pág. 647

(16) Ob. Cit. Ley XVIII, Pág. 655

Semejante a la legislación romana, también se establecía que en caso de que la casa dada en arrendamiento se vendiera antes del vencimiento del arrendamiento, el comprador podía desalojar al inquilino. Pero no obstante esta disposición, había dos circunstancias en que el inquilino no podía ser sacado de la casa; la primera es, cuando se hubiere convenido por el vendedor y comprador que no podía ser sacado y que la tuviera en arrendamiento hasta que se cumpliera el tiempo; la segunda, cuando el vendedor hubiese rentado la casa para toda la vida del inquilino o de sus herederos.

La prórroga de los contratos también existía y se preveía, al decir que una vez vencido el contrato de arrendamiento, si transcurrían tres días más sin que ninguna de las partes lo manifestara, se tenía por prorrogado por un año más dicho contrato (17).

Esta Ley de la Partida indicaba algún caso en que no ha lugar a la indemnización, tales son: Si el dueño de un almacén le da en arriendo sin prometer al arrendatario conservarle las cosas que en él coloca, en cuyo caso, aunque alguna se pierda, no está obligado a indemnizarle, a menos que se probare que fue por su culpa o engaño.

(17) Ob. Cit. Ley XX, pág. 657

3.- Código Civil Español (Hasta el 1°
de enero de 1896)

El arrendamiento es un contrato bilateral consensual, en que por el uso de una cosa o ejecución de ciertas -- obras, se da una merced determinada en dinero o en especie, y cuyo contrato es de suma importancia, porque permite el movimiento y circulación de los capitales y abre anchas vías a la propiedad y a la industria.

En la legislación española al igual que las que -- ya hemos analizado se especificaba que en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (artículo 1543) - (18).

El arrendamiento de cosas inmuebles urbanas se le llamaba también inquilinato o alquiler, y el de cosas inmuebles rústicas, colonato; dándose también este nombre, o el de aparcería, a una forma especial de arrendamiento, que consiste en una participación de los frutos producidos por la finca.

Ahora bien, antes de entrar a fondo lo que era el arrendamiento en esta legislación haremos mención de las partes en el contrato de arrendamiento. Se llama arrendador al

(18) Código Civil Español, Madrid 1896 Tomo II, pág. 652.

que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar. (artículo 1546).

El marido en relación a los bienes de su mujer, el padre y tutor respecto a los del hijo o menor y el administrador de bienes que no tuviera poder especial, podían dar en arrendamiento las cosas pero hasta por seis años nada más. En virtud de que en Cataluña se prohibía a los tutores y curadores sin previo conocimiento y autorización judicial, enajenar y empeñar los bienes raíces de los huérfanos, se les permitía no sólo arrendarlos sino también celebrar por medio de pactos adjuntos al contrato de arrendamiento, cualquier otro convenio lícito que no afecte a la integridad del dominio de la cosa arrendada. (artículo 1548).

Con relación a terceros, no surtían efectos los arrendamientos de bienes raíces que se hallaren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, pues si no se hubiere realizado, éstos no tendrán obligación alguna que mantener o respetar por la falta de tal requisito.

Puede el arrendatario, a quien no se haya prohibido expresamente en el contrato, y sin perjuicio de su responsabilidad para con el arrendador, subarrendar la cosa objeto del arrendamiento, y de aquí que semejante contrato es comple

tamente válido, tanto en aquel caso como cuando se le autorice expresamente para ello, y el subarrendatario en el ejercicio - de lo convenido, tendrá además de las obligaciones pactadas, - las que en el contrato de arriendo y con relación al arrendador correspondan al arrendatario por todos los actos que se re fieran al uso y conservación de la cosa arrendada, y también - por el importe del precio convenido en el subarriendo que se ha lle debiendo al tiempo del requerimiento, y no le serán imputa bles los pagos adelantados si no los hubiese hecho con arreglo a la costumbre del lugar. (artículos 1549, 1550, 1551 y 1552).

Derechos y Obligaciones del Arrendador y Arrendatario.

"Artículo 1554.- El arrendador está obligado:

- 1° A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- 2° A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado - de servir para el uso a que ha sido destinada.
- 3° A mantener al arrendatario en el goce pacífico del - - arrendamiento por todo el tiempo del contrato".

"Artículo 1555.- El arrendatario está obligado:

- 1° A pagar el precio del arrendamiento en los términos -- convenidos.
- 2° A usar de la cosa arrendada como un diligente padre - de familia, destinándola al uso pactado; y, en defec- to de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra.
- 3° A pagar los gastos que ocasione la escritura del con- trato".

Los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento en la Legislación Española se traducen en obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario. En los artículos -- 1554 y 1555 transcritos, están resumidas cuantas obligaciones les afectan, siendo la fórmula empleada por el legislador sencilla y exacta, pues contiene la doctrina jurídica por la que se gobierna el contrato de arriendo, y hubiera sido, a no dudarlo, más completa, si entre las obligaciones del arrendatario se comprendiera la de restituir en buen estado de conservación las cosas arrendadas, cuando el contrato termina por una causa legal.

Consisten las obligaciones del arrendador:

- 1º.- Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, cuya entrega es extensiva a todas las cosas accesorias o -- indispensables para el uso, por lo que si se tratase de -- una casa, la entrega requiere que se efectúe con todo --- cuanto es indispensable para servirse de ella, como llaves, puertas, ventanas, etc., y si fuese una finca rústica, cuantos elementos sean necesarios y usuales para su explotación. Respecto a la forma, tiempo y modo de entregarse la cosa, habrá que atender a la costumbre del lugar y a lo que hubiese estipulado en el contrato; y la entrega se realiza en el lugar en que esté la cosa;
- 2º.- Hacer en ella, durante el arrendamiento, todas las repara-

ciones necesarias, a fin de conservarla en estado de ser vir para el uso a que ha sido destinada; y así, si se tra tase de una finca urbana, si se derrumbase una pared, hun diese el tejado o sufriese menoscabo por consecuencia del que resultare inhabitable, claro está que el arrendador - estaría en el deber de repararla y ponerla en condiciones de poder ser habitada;

3°.- Mantener el arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, garantizándole el aprovechamiento de las cosas arrendadas, porque pudiendo impedírsele el uso de la cosa, no sería justo el que dejare de abonarle el arrendador, si a ello diere lugar, - los daños y menoscabos que se le produjeran por tal razón, y aún las ganancias que pudiera haber hecho si hubiese podido disfrutar las cosas que tenía arrendadas.- Pero si el dueño de la cosa tratase de mantener el arrend damiento en el goce y disfrute de la misma, y no pudiera, sin embargo, destruir o superar el obstáculo, por oponer se quien tuviere derecho para ello, deberá pagar el precio y las indemnizaciones si al hacer el contrato era -- desconocido aquel derecho.

A su vez serán obligaciones del arrendatario:

1a.- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, y si nada se hubiere pactado sobre el lugar en --

que ha de efectuarse el pago, se estará en cuanto al tiempo y a la costumbre del lugar. Enfocando nuevamente a las Partidas -debido a que de esta legislación nació la Legislación Española-, ésta indicaba dos casos en que no tenía que entregar el precio, y eran: el uno, si una heredad se perdiese o se destruyesen todos los frutos de la misma por causa no acostumbrada; pues entonces, ya que el arrendatario pierde la simiente y el trabajo, es justo que el dueño pierda también la renta de la misma; y el otro, si pierde todos o la mayor parte de los frutos por caso fortuito, está también exento de pagar el precio, o podrá pedir su disminución.

En cuanto al caso fortuito, esta legislación reconocía por causa un accidente de la naturaleza o la obra de los hombres, y los dividía en casos acostumbrados o no acostumbrados, ordinarios y extraordinarios. Para que el caso fortuito dé lugar a la remisión de pago, es preciso que exceda de la previsión humana, porque si no se suponía que los interesados lo tuvieron presente al hacer el contrato;

- 2a.- Usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto del pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra;

3a.- Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato, porque el otorgamiento de la escritura le favorece en -- primer término, puesto que, una vez inscrita en el Registro, tiene derecho a ser respetado en el arrendamiento -- por todo el tiempo que se pactó en el contrato.

Pero si el arrendador o arrendatario no cumplían cualquiera de las obligaciones expuestas y que le son respectivas, el perjudicado tenía facultad plena para pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente (artículo 1556).

Además de las obligaciones generales que hemos -- mencionado, establecí otras el Código en los artículos preinsertos, resolviendo con ellas lo que procede en diferentes -- casos, que son comunes o usuales en la vida; más como por -- consecuencia de ellas, puede abusarse, ya sea oponiéndose a que se ejecuten obras a pretexto de molestia, o ejecutando -- como mejoras otras, sin que sean necesarias, se establece para evitarlo que el arrendatario habrá de sufrir las molestias de aquellas obras que son de perentoria y precisa necesidad, si bien en el caso de que duren más de cuarenta días se concede el derecho de reducción de la renta y si hacen imposi-- ble la permanencia del arrendatario en el inmueble, habrá lugar a la rescisión del contrato (artículo 1558).

En el arrendamiento como en la venta, tiene el arrendador la obligación de sanear las cosas que arrienda, y por ello debe mostrar al arrendatario los vicios ocultos de la cosa y defenderle en el uso pacífico de la misma.

El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador. No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

En el artículo 1565 del Código Civil Español se expresa que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. Ahora bien, en nuestra legislación mexicana en el artículo 2484 se dice: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio", esto quiere decir que no hay necesidad de promover el juicio de desalojamiento pero sí se le puede requerir judicial o extrajudicialmente para que desocupe la localidad en el día prefijado en el contrato; en cambio en la legislación española no era necesario requerir al arrendatario pero sí daba lugar a promover juicio de desahucio.

"ARTICULO 1566.- Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la

cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento".

Este artículo no establece aviso previo para la conclusión de los contratos de arrendamiento, sino que se refiere al período de su duración; pero en los celebrados antes del Código, por tiempo indeterminado, debe preceder para la conclusión del aviso o requerimiento previo de las leyes antiguas que las partes tuvieron presentes al hacer el contrato.

El arrendador podría desahuciar judicialmente - al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

- 1a.- Haber expirado el término convencional o el que se fije para la duración de los arrendamientos de predios rústicos.
- 2a.- Falta de pago del precio convenido.
- 3a.- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 4a.- 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 número 2° del artículo 1555 (ante-

riormente comentado). (19) ' .

Ahora bien, si en el contrato se establecía que la falta de pago de las mensualidades daría lugar a la rescisión, se entendía que no reservaron el desahucio tal como lo señala el artículo 1569 de la Ley Española y por lo tanto no era procedente tal juicio ya que iría en contra de lo estipulado en el contrato. La demanda fundada en estos términos era improcedente.

Como un dato más, el comprador de un inmueble que se encontrara arrendado, tenía derecho a que terminara el arrendamiento vigente al verificarse la venta.

Después de tratar el Código de las disposiciones comunes a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, establece disposiciones legales para cada uno de ellos. En virtud de que el comentario de este tema es tendiente hacia los arrendamientos de bienes inmuebles (urbanos), haremos un breve comentario acerca de los predios rústicos y diremos que esta legislación española ponía de manifiesto tres

puntos muy interesantes para la agricultura; el primero re-

(19) El artículo 1569 del Código Civil Español le daba facultad al arrendador para desahuciar al arrendatario por cualquier incumplimiento del contrato, sin necesidad de rescindirlo previamente. Como se ve claramente no era necesario que incurriera el inquilino en falta de pago de rentas para que fuera desahuciado, sino que incumpliera con cualquiera de las cláusulas estipuladas en el contrato era motivo y procedente el desalojo.

ferente a la rebaja de renta por pérdida o disminución de cosecha, el segundo a la relación de los contratos, y el tercero a la entrada de nuevos colonos en los predios; y aceptando -- las tradiciones jurídicas de España y distinciones romanas, se prefija que el arrendatario no tendrá derecho a pedir rebaja de la renta por esterilidad de la tierra o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero sí cuando la pérdida consistiere en más de la mitad de tales frutos y -- reconociere por causa el caso fortuito extraordinario e impre- visto, salvo siempre pacto en contrario.

De gran utilidad fueron los tres preceptos lega- les (artículos 1580, 1581 y 1582) (20) que contiene la sec--- ción que a continuación comentaremos, y que vinieron a reformar algunos de los contenidos en la Ley de 9 de abril de 1842, que ya había condenado ciertos abusos, no obstante la indeter- minación que en el artículo 1580 se observa en orden a las re- paraciones de predios urbanos, al dejar a la costumbre del -- país la fijación de cuáles deban ser de cuenta del propieta- rio y cuáles del arrendatario.

"ARTICULO 1580.- En defecto de pacto especial se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario.

En caso de duda se entenderá de cargo a éste".

(20) Sección Cuarta. Disposiciones especiales para el arren- damiento de predios urbanos. Código Civil Español. Pág. 674.

Cierto es que generalmente en toda localidad hay establecidas costumbres que regulan la materia decidiendo que sean de cuenta del propietario las obras o reparaciones mayores, y del arrendatario o inquilino las menores, que se diferencian de aquéllas en no exceder comúnmente su costo de 25-- pesetas (en ese tiempo; pero también lo es que pueden no existir esas reglas de la costumbre y entonces en caso de duda, - que el precepto decide a cargo del propietario, (existirá con relación a todas las reparaciones).) Por eso, para evitar el conflicto se pactaba siempre lo concerniente a la materia del contrato y en caso de duda u omisión, se avocaban a la legislación inmediata anterior.

Con respecto al plazo del arrendamiento (artículo 1581), si no se hubiere fijado en el contrato, daba la pauta para apreciar su extinción la forma en que se hubiere convenido el pago de la renta o merced; y así, si el alquiler es por años, por años se entendía concertado el arriendo; por meses, si la renta se pagase en tales períodos, y por días, --- cuando es diario; y en todo caso, cesaba el arrendamiento sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término; y, aún cuando por ello no era necesario el previo aviso de despedida, con los que los propietarios, no sabiendo cuando --- iban a quedar desocupadas sus fincas, no podrían evitar los llamados huecos de inquilinato, tenían en cambio el derecho de establecerlo como condición en el contrato, porque si -

bien la Ley no establecía ese previo aviso, tampoco lo conde-
naba, y dejaba a las partes en libertad para que convinieran
todo aquello que fuera lícito.

4.- Código Civil de Napoleón.

Esta legislación consagra la figura del arrenda-
miento en una forma igual al de nuestro actual Código Civil,-
únicamente que aquel era más concreto en cuanto al sentido de
las disposiciones legales; así tenemos que el Código de Napo-
león establecía que... "el arrendamiento de las cosas" (así -
le llamaba a los de arrendamiento de bienes inmuebles destina-
dos a habitación) es un contrato por el cual, una de las par-
tes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante un ---
cierto tiempo y por un precio cierto que ésta se obliga a pa-
garle. (21).

El Código distingue entre los arrendamientos de
cosas, muy especialmente el de los inmuebles, y establece que
es un contrato, por el cual una de las partes se obliga a de-
jar gozar a la otra durante un cierto tiempo y por un precio
cierto que ésta se obliga a pagarle.

Debido a la similitud o semejanza en cuanto a

(21) Códigos Europeos. Código de Napoleón. Concordados y Ano-
tados Publicados por Don Alberto Aguilera y Velasco. Prī-
mer Grupo. Primera Sección. Tomo I. Madrid 1875. Págs.
308 a 326.

las obligaciones y derechos de ambos contratantes se refiere, es decir de arrendador e inquilino, con relación a las disposiciones plasmadas en nuestro Código Adjetivo Civil, cabe hacer notar únicamente que el Código Napoleónico Civil establecía, quizás a manera de situar claramente cuál era la posición del inquilino frente a una situación jurídica derivada del contrato de arrendamiento..., "que el derecho del inquilino no era más que una facultad de crédito personal; que la tradición que recibe no le transfiere ningún derecho en la cosa, ni aún el de posesión, toda vez que el arrendador continúa siendo propietario, y aún posee por su inquilino, mientras que el adquirente, por el contrario, recibe una plena transmisión de la propiedad".

Lo transcrito anteriormente está proyectado al acto que un tercero adquiriera en propiedad de un inmueble estando éste arrendado a una persona o inquilino, por lo que en estas circunstancias, el arrendador en sí no proporciona un goce pacífico de la cosa arrendada aún cuando el inmueble objeto de compraventa y arriendo sea de su propiedad.

No obstante la importancia jurídica que este Código tuvo y sigue teniendo para la inspiración de muchos legisladores, por su misma antigüedad es casi difícil localizar datos bibliográficos que conlleven a profundizar un comentario más amplio de toda la connotación jurídica plasma-

da en el mismo, por lo que me concreto a señalar que el Código de Napoleón en la materia Mercantil no encuadra el acto de arrendamiento como un acto de comercio; siendo de esta manera que los actos realizados en materia civil por motivo de arrendamiento, en ningún momento podían equipararse como actos de comercio.

5.- Ley de Enjuiciamiento Civil
(1856-1896)

Esta legislación adjetiva española entendía como juicio de desahucio, el hecho o acto de despedirse el dueño o USUFRUCTUARIO de una finca ya sea rústica o urbana, al arrendatario de la misma requiriéndole para que la desocupe y deje a disposición del requirente. Si el aviso de desocupación lo daba el arrendatario al dueño, o éste a aquél, para que se tuviera por terminado el arrendamiento, se llamaba mutuo desahucio.

Una de las ventajas que lograron los legisladores con la presente ley fue la de haberle dado a este juicio de lanzamiento fórmula legal, y breve en la mayor parte de los casos, de que antes carecían y por lo que se originaban pleitos costosos y depresivos del derecho de propiedad, pues bastaba que se opusiera el desahuciado para que en todo caso se diera al juicio la tramitación ordinaria, siguiendo mientras tanto el arrendatario o inquilino en el goce y detentación de la finca.

En cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas celebrados sin tiempo determinado, debía la parte a quien interesara avisarlo a la otra un año antes; y en las fincas urbanas, este aviso había de darse con la anticipación que se hallare adaptada con la costumbre general del pueblo, y en otro caso de 40 días (22). En el procedimiento antiguo, cuando la parte interesada en terminar el contrato quería que constase de un modo fehaciente y solemne el aviso o requerimiento antes dicho, acudía por escrito al juez del lugar refiriendo los hechos y solicitando se notificase el desahucio a la otra parte, requiriéndole para que en virtud de este aviso tuvieran por terminado el arriendo, y dejase desocupada la finca para tal día, bajo apercibimiento de ser lanzado de ella, si era el dueño quien usaba de este derecho contra el arrendatario o inquilino; o se encargara o dispusiera de ella; si uno de éstos hacía la petición contra aquél, el juez accedía a esta solicitud, y si el requerido tenía razones para oponerse, se le oía, sustanciándose la oposición en juicio ordinario. La presente ley nada dispone especialmente respecto a las diligencias preparatorias descritas anteriormente.

Después de un breve comentario, a manera de introducción del concepto de juicio de desahucio que manejaba la Ley de Enjuiciamiento Civil Español, pasaremos a analizar

(22) Artículo 2º de la Ley de 9 de abril de 1842.

cada uno de los artículos que comprendía el presente tema.

En cuanto a la competencia del juez para conocer la demanda de desahucio, correspondían exclusivamente a la jurisdicción ordinaria, esta competencia alcanzaba a ejecutar la sentencia que recayere sin necesidad de pedir auxilio de la fuerza pública (artículo 636). Era competente el juez en estos juicios de desahucio el del domicilio del demandado o donde se encontrara la cosa arrendada a elección del demandante. (artículo 67).

Como un comentario más profundizado respecto -- del segundo párrafo del artículo 636, hacemos notar que la -- competencia, o más bien, jurisdicción del juez ordinario, al-- alcanzaba a ejecutar la sentencia que recayere al juicio de de-- ocupación, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio, declaración que a mi modo de ver pareció redundante, puesto que la jurisdicción ordinaria nunca tenía que implorar el au-- xilio de otra para llevar a efecto sus fallos ejecutorios en asuntos civiles; pero que tenía la ventaja de evitar dudas.-- No se entendía sin embargo por ello que el juez de primera - instancia no pudiera reclamar el auxilio de la fuerza militar u otro, cuando lo necesitaba para ejecutar lo juzgado; estas facultades no se le coartaban ni se le podían coartar por el contenido del artículo al que hacemos mención, que no hace - más que aclarar que el juez no tenía necesidad, pero no el--

que no pudiera reclamar el auxilio que creyera conveniente, y aún aquella necesidad que no pudiera referirse al auxilio o fuerza material que se pone a sus órdenes.

"ARTICULO 638.- Si la demanda de desahucio se funda en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rústica o urbana, el juez mandará convocar al actor y al demandado para un juicio verbal".

En relación al artículo anterior, haremos el siguiente comentario: la demanda de desahucio podía fundarse en:

- 1°.-Haber expirado el plazo del contrato;
- 2°.- En no pagar la renta;
- 3°.- En tratar mal la finca;
- 4°.- En faltar a las condiciones estipuladas y;
- 5°.- En cualquiera otra de las causas, en virtud de las cuales se tiene por concluido el derecho del arrendamiento.

En el presente artículo y en los siguientes se marcan los trámites que ha de seguir el juicio, cuando la demanda se fundara en la primera de dichas causas, y en el artículo 669 que más adelante describiremos, para cuando se fundara en algunas de las otras. Pero téngase presente que en todo caso cualquiera que fuera la causa en que se fundara la demanda, la primera providencia del juez había de ser convocar a las partes en el juicio verbal.

Este juicio verbal se celebraba dentro de los tres días siguientes a la presentación de la demanda (artículo 639). En cuanto a este término, término angustioso a mi manera de ver, que aún suponiendo que el juez pudiera proveer en el mismo día en que la demanda se presentara, como habría de hacerlo, era insuficiente en muchos casos. Desde luego, ésta que, según el contexto del citado artículo, parece regla general y absoluta, sólo era aplicable cuando el demandado se hallare en el mismo lugar del juicio; si se encontrare en otro diferente, entonces el juez podía señalar el término que creyera suficiente para su comparecencia, pero sin que pudiera exceder de un día por cada seis leguas, como se ordena en los artículos 641 y 642.

Y respecto a la forma en que habría de practicarse la citación, la Ley se hacía cargo de los cuatro casos que pudieran ocurrir; a saber:

- 1° Que el demandado se hallare en el lugar del juicio.
- 2° Que se hallare ausente, pero con apoderado o encargado del cuidado de la finca en dicho lugar;
- 3° Que se hallare ausente, sin este requisito, pero constando su domicilio o residencia; y
- 4° Que no tuviera domicilio fijo ni se supiera su paradero, en este caso se hacía la citación en los estrados del juzgado.

En orden de importancia para el enfoque de la presente opinión, nos pasamos a enunciar el artículo 646 que trata sobre la declaración del desahucio cuando el demandado presente en el lugar del juicio, después de la segunda citación no compareciere o el ausente después de la primera, --- apercibiendo al d^emandado si no desaloja la finca dentro de los t^erminos que a continuación claramente se expresan:

- a) El de ocho d^ías, si se trata de una casa de habitación y que habiten con ese efecto el demandado y su familia.
- b) El de quince d^ías, si de un establecimiento mercantil o de tráfico.
- c) El de veinte d^ías, si de una hacienda, - alquería cortijo o cualquier otra finca rústica que tuviera cacería en la cual hubiera constantemente guardas, capataces u otros sirvientes. (artículo 647).

Si el desahucio se hacía de una finca rústica que no tuviere ninguna de las circunstancias expresadas anteriormente, el lanzamiento se decretaba en el acto. De modo que pasada la hora señalada para la celebración del - juicio sin haber comparecido el demandado, se decretaba así en los autos por medio de la correspondiente diligencia, y

enseguida inmediatamente como dice la Ley, el Juez dictaba providencia en los términos antes citados.

Ahora bien, analizando a fondo esta disposición legal e interpretándola jurídicamente, y relacionándola con las contenidas en nuestra Ley Procesal Moderna vigente, creemos que existen las siguientes interrogantes: ¿puede suponerse lo mismo del ausente, a quien sólo se ha citado una vez, y aún hasta quizás por medio de cédula o en estrados, y sin concederle un término suficiente para comparecer? ¿No podrá ocurrir que el demandante, sabiendo que su contrario está ausente y que no puede comparecer por circunstancias especiales dentro del angustioso y fatal término que la ley fija, se aprovecha de esta circunstancia para deducir su demanda de desahucio sin razón y justicia, a fin de conseguir el lanzamineto por este medio reprobado? Y al llevarlo a efecto en tal caso, ¿no sería un violento despojo? Supongamos que el desahucio se fundara en el vencimiento del plazo del arriendo, y que de la escritura del contrato resultara que este plazo no es vencido; ¿habría el Juez, a pesar de ello, de decretar el desahucio y por ende el lanzamiento sólo por la circunstancia de no haber comparecido el demandado ausente, que no pudo saber a tiempo la citación y que descansaba en la garantía de su contrato?

Como se ve en las interrogantes señaladas an

teriormente surgidas por la falta de precisión del contenido de la Ley Procesal Española, ésta se inclinaba expresamente protegiendo así intereses del arrendador.

Ahora bien, al mismo tiempo que el Juez declaraba haber lugar al desahucio, debía de apercibir el lanzamiento del demandado si no se desalojaba la finca dentro del término que, según la calidad de la circunstancia de ésta, debía fijarse en la misma providencia.

La providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso, se hacía saber al demandado en los mismos términos en que se le hizo la citación, si estuviera en lugar del juicio; en todos los demás casos se notificaba por estrados. (artículo 649).

Pasados los términos sin haberse desalojado la finca, el Juez acordaba que se procediera a lanzar al inquilino o colono sin consideración de ningún género y a su costa; pero esta orden únicamente la dictaba a petición del demandante, que era el único a quien interesaba su ejecución. Para llevar a efecto el lanzamiento se empleaban los medios adecuados al caso, por ejemplo; si era una casa habitación, se arrojaba de ella al inquilino con sus muebles, menos los que debían retenerse para el pago de las costas, se recogían las llaves y se entregaban al dueño, y si la casa estuviere cerrada y no compareciese el inquilino, po-

día descerrajarse la puerta y se depositaban en forma los muebles que en ella se encontraban. Lo mismo se realizaba tratándose de un establecimiento mercantil o industrial.

A manera muy semejante el procedimiento establecido en nuestra legislación adjetiva, también se comisionaba a una persona en representación del Juez, mismo que daba fe de toda la diligencia efectuada.

Si en el acto del lanzamiento el arrendatario formulaba reclamación, se convocaba a juicio verbal en el que oídas las partes y recibidas las pruebas el Juez dictaba lo que en derecho procediera, esta resolución era apelable en ambos efectos, remitiéndose los autos respectivos al Tribunal Superior con citación y emplazamiento de las partes. Si no se interpusiera la apelación, pasado el término quedaba la sentencia consentida de derecho sin necesidad de ninguna declaración, una vez consentida dicha sentencia, se procedía a su ejecución en la forma antes prevenida si se hubiere declarado lugar al desahucio.

Pasando a otra observación sobre la procedencia del juicio de desahucio contenida en esta Ley de Enjuiciamiento Civil, hacemos notar que si la causa porque se pidiere el desahucio no era el cumplimiento del plazo estipulado en el contrato, también se convocaba a las partes a juicio verbal, de la misma manera señalada anteriormente. Si

compareciendo el demandado conviniere con el demandante, el Juez dictaba sentencia. Si no compareciere el demandado se le tenía por conforme en los hechos expuestos en la demanda, y el Juez dictaba en su rebeldía sentencia, declarando haber lugar al desahucio.

Esta sentencia era apelable en ambos efectos. (artículo 670). Si no se apelaba, quedaba consentida sin -- necesidad de declaración alguna y se procedía a su ejecución y cumplimiento.

Si la sentencia de referencia, era impugnabile en la vía de apelación, se remitían los autos al Tribunal Su perior para su resolución y decisión de la segunda instancia, con sujeción a los trámites semejantes establecidos en nuestra ley. Si el demandado no conviniere en el juicio verbal de los hechos, el Juez daba por terminado el acto y le confe ría a aquél traslado de la demanda, la cual se sustanciaba - con arreglo a los trámites del juicio ordinario.

6.- Código Civil de 1870 y Procesal Civil
de 1872

A.- Legislación Civil para el Distrito
Federal y Territorio de la Baja
California- 1870

Capítulo 5.

A manera de datos acerca de este Código, és-

te se aprobó en el Salón de Sesiones del Congreso de la Unión en diciembre de 1870, siendo presidente de la República de los Estados Unidos Mexicanos, el Lic. Benito Juárez, entró en vigor el 1° de marzo de 1871, y desde esta fecha quedó derogada toda legislación antigua, en las materias que abrazan los -- cuatro libros que se componen en el presente Código.

Quizás esta legislación trató de que al interpretar las disposiciones que en ella se contienen no quedara lugar a duda de la materia, pues no obstante que el arrendamiento por su misma naturaleza se entendía que era un contrato por existir en el mismo consentimiento de ambas partes y - objeto (23), al definir lo que se entendía por arrendamiento y decía en su artículo 3068... "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto". Y no obstante esto, establecía claramente el nombre de las - partes en este contrato y cual era la función de cada uno -- (omitido en nuestra legislación). En el mismo artículo establecía "se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe". (24). Pero sin embargo - también establecía la certidumbre en cuanto al ... "precio -- cierto", porque se estipulaba (artículo 3178) si este precio

(23) Código Civil vigente artículo 1794. Pág. 325

(24) Código Civil 1870. artículo 3068 pág. 273

cierto debía consistir en una suma determinada de dinero o con algún equivalente, como lo establece nuestro Código Civil vigente en su artículo 2399.

En este Código no se establecía el tiempo de duración del arrendamiento y por lo mismo lo dejaba a la libre voluntad de los contratantes (artículo 3077), es decir que si establecía que el contrato de arrendamiento duraría 30 ó 40 - años, por decir algo, ese tiempo duraría, no importando la finalidad del arrendamiento -finca para habitación, finca urbana, finca rústica-. A mi manera de ver, a la mujer se le privaba de ser parte en un contrato de arrendamiento cuando no - fuere dueño de la propiedad sujeta a arrendamiento, para entender mejor esto, es conveniente transcribir los siguientes artículos:

"ARTICULO 3070.- El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad de celebrar -- este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la Ley.

"ARTICULO 3071.- En el primer caso del artículo anterior la constitución se sujetará a los límites que designe el convenio; y en el segundo a - los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y a los demás administradores de bienes ajenos."

La prohibición a que me refiero era en el caso en que la mujer en un momento dado pudiera ser administradora, o tutora, o albacea o que la Ley le reconociera facultad para arrendar, tomando como base el artículo 3071, para concluir - esto, no era posible, es decir, la ley no le reconocería nun-

ca facultad de contratar a la mujer (como cónyuge).

Se permitía además el arrendamiento del usufructo y la servidumbre con ciertas sujeciones a las disposiciones de estas figuras. La prohibición que actualmente hace nuestro Código en su artículo 2404, también se plasmaba en el Código 1884 y 1870, en éste en el artículo 3974, pero además establecía claramente qué se entendía por "interpósita persona" y al respecto manifestaba: "artículo 2978.- Se entenderá por interpósita persona al consorte o cualquier otra de quien el comprador sea heredero presunto". Entonces tenemos que interpósita persona, sería el cónyuge que actúa en representación del otro, o el hijo que actúa en representación del padre en el contrato.

En cuanto a la formalidad de este contrato, también ya se figuraba la forma escrita, pero había cierta diferencia (con nuestra legislación) en cuanto a la cantidad requerida; ya que se establecía que cuando la renta pasare de trescientos pesos anuales debería hacerse el contrato en forma escrita, haciendo una observación al Código de 1884, vemos que se estableció como requisito que la renta no pasare de cien pesos anuales ¿En razón de qué se bajaría la cantidad? ¿o será que conforme pasaban los años se fueron bajando las rentas?. Quizás esta presunción o esta opinión es absurdo pensarla toda vez que como ha ido avanzando el tiempo se ha

ido encareciendo el costo de la vida. Todavía pienso que esto fué uno más de los tantos errores que han plasmado en nuestros códigos los respectivos legisladores de diferentes épocas. Nuestra legislación prevé también esta cantidad para darle más protección jurídica a las partes contratantes. Haciendo otra observación más, quizás en 1870 se dió más oportunidad a los inquilinos de poder contratar sin necesidad de esta formalidad. En cuanto al predio rústico este Código establecía que la renta pasara de mil pesos anuales para que el contrato se elevara a escritura pública. (artículo 3080), actualmente nuestro Código establece que la renta pase de cinco mil pesos anuales. (artículo 2407).

Capítulo II

De los derechos y obligaciones

Del arrendador y arrendatario.

"Artículo 3082. El arrendador está obligado: aunque no haya pacto expreso:

- 1.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviese destinada;
- 2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las repa-

raciones necesarias;

- 3.- A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;
- 4.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;
- 5.- A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento (25)

Como se ve, las obligaciones del arrendador se deducen del deber que esta parte contratante tiene que procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por todo el tiempo que dure el arrendamiento. Nos encontramos, pues, ante una obligación de hacer y de tracto sucesivo.

La entrega de la cosa arrendada (artículo -- 3082, 1º) se hará en el lugar y tiempo convenido (artículo 3083), luego que el acreedor fuere requerido por el arrendatario.

Por lo que se refiere a la conservación de la cosa (artículo 3082, 2º) se estima que las reparaciones que sea necesario hacer en la misma no sólo constituyen una -- obligación del arrendador sino también un derecho, pudiendo

(25) Código Civil de 1870, pág. 474

éste llevarlos a cabo incluso contra la voluntad del arrendatario (artículo 2415 y 2416 de nuestro Código Civil vigente).

El arrendador responde al arrendatario de los daños y perjuicios que causen los vicios ocultos de la cosa. La responsabilidad es objetiva y procede aunque el arrendador obre de buena fé. Los vicios, además de ocultos, es decir, - que no estén a la vista, deben ser anteriores al contrato.

Esta legislación prevé además en su artículo 3086 la observación legal respecto del inciso 4° del artículo 3082 y se concreta al decir: "Lo dispuesto en la citada fracción 4a. no comprende los embarazos que provengan de nuevos hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza". Como se puede observar claramente, no especifica ni aclara que si estos actos van encaminados a reclamar los derechos de la cosa arrendada, no obstante que sean realizados por terceros ajenos al contrato y que en un momento dado sean hechos ejecutados por la fuerza. (26)

Como dato muy contradictorio para esta legislación advierto que en su artículo 3089 preveía la circunstancia de que el arrendatario pagara la contribución impuesta al inmueble por cuenta del arrendador. A título de qué

(26) Nuestra legislación y la de 1884 aclara perfectamente esta disposición en su artículo 2418 y establece la acción que tiene el perjudicado, en este caso el arrendatario y confirma quien la va a ejecutar.

iba el arrendatario a realizar el pago, no obstante que así estuviera pactado y que el arrendador se lo descontara de la renta, esta disposición va en contra de lo establecido en el artículo 3082 inciso 4° de la misma ley, es decir, porque -- realizar el arrendatario el pago de la contribución se le -- está privando del goce pacífico del inmueble. Nuestra legislación moderna borró por completo esta figura.

Una protección económica más para el arrendador era de que gozaba del derecho de preferencia de pago de la renta y demás cargas del arrendamiento sobre los muebles y utensilios del arrendatario, existentes dentro de la cosa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva si el predio -- fuere rústico. (artículo 3191).

"Artículo 3092. El arrendatario está obligado:

- 1° A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.
- 2° A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares o subarriendos.
- 3° A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella"

Esta disposición legal, también se plasmó en nuestra legislación pero se le agregó una responsiva más para el arrendador al decir, que responde de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por los sirvientes, y además, no sólo de los perjuicios sino de los daños que la propiedad sufriera, es decir, el menoscabo sufrido en el inmueble.

Las demás disposiciones relativas a la obligación del arrendatario son semejante a las que regula nuestra legislación; quizás la anterior detallaba más las figuras jurídicas y las hacía más inteligibles pero dejaba al margen del juzgador interpretar a la voluntad de las partes disposiciones no renunciables, como son, el caso de que por fuerza mayor o caso fortuito el arrendatario no pudiera hacer uso de la cosa arrendada, ya sea total o parcial, se podía pactar en el contrato de que el perjudicado (en este caso el arrendatario), no exigiría daños y perjuicios.

La obligación de conservación y custodia comprendía también la de responder en caso de incendio, el arrendatario o arrendatarios, pero, quizás más estricta esta ley y previendo intentos de dolo o mala fé por parte del arrendador, también lo hacía responsable al decir: "artículo 3111. Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad".

La responsabilidad del arrendatario por in--

endio, aunque reglamentada especialmente por nuestros legisladores inspirándose en Códigos extranjeros (francés-italiano), es una consecuencia del deber de custodia y conservación que le corresponde (artículos 3107 a 3112). Esta legislación establece la presunción "juris tantum" de que el arrendatario es responsable del incendio, salvo que pruebe que el siniestro proviene de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción o que el incendio comenzó en otra parte. (artículo 3107).

Respecto al subarrendamiento, también estaba prohibido para el arrendatario, a menos que hubiera un consentimiento expreso (por escrito) del arrendador, y si aquél efectuaba el subarriendo lo hacía responsable de los daños y perjuicios (artículo 3117), no sólo a él sino también al subarrendatario (artículo 3118). El subarrendatario al hacer el contrato tenía que exigirle la autorización por escrito del arrendador al arrendatario, porque de lo contrario no podía alegar nada a su favor y se convertía en responsable solidario.

Posteriormente regula la figura de arrendamiento de fincas rústicas. (artículos 3124 a 3132) detallando con las mismas palabras con que aparece en nuestro Código.

Del modo de terminar el arrendamiento.

"ARTICULO 134.- El arrendamiento puede terminar:

1° Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecha al objeto para el que la cosa fue arrendada.

2° Por convenio expreso;

3° Por nulidad;

4° Por rescisión".

Como se puede apreciar de la simple lectura del artículo anterior, y comparándolo con nuestro Código moderno, nos damos cuenta de que el contrato de arrendamiento no se terminaba automáticamente como lo señala nuestro Código Civil vigente en su artículo 2483, al haber confusión; -- pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso - fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada, o por evicción de la cosa; sin que todas estas situaciones señaladas eran causa de rescisión y posteriormente se da por terminado dicho contrato (artículos 3152, 3153, 3160 y - 3161).

Respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, establecía que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de previo desahucio. Los tres años eran obligatorios para el arrendador, es decir, - que antes de los tres años el arrendatario podía dar por -- terminado el contrato, no así el arrendador, y si llegare -

el término de tres años, el arrendatario podía ser desalojado, sin necesidad de promover juicio de desahucio.

También se regulaba la prórroga cuando concluido el término el arrendador no hacía novación del contrato y el arrendatario continuaba en el predio (esto era para fincas rústicas).

B.- Legislación Procesal de 1872.

En cuanto al procedimiento procesal del juicio derivado con motivo del arrendamiento, éste se fundaba:

"ARTICULO 915.- El juicio sumario por desocupación procede cuando se funda:

- 1° En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- 2° En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido:
- 3° En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.
- 4° En la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del contrato (27)

Como se puede apreciar claramente de la lectura del artículo anterior, la causa que daba motivo al juicio de desocupación no era nada más la falta de pago de la renta estipulada -como actualmente lo establece nuestra le-

(27) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California, 1872. página 146.

gislación y es de dos o más meses de renta-, sino que era suficiente que dicho contrato se venciera para que el juicio procediera, ya sea que el término fijado si era por tiempo de terminado, se venciera, o que transcurrieran los tres años, si era por tiempo indeterminado; además, como lo establece la última fracción de este artículo, el arrendador (de acuerdo a esta disposición), podía optar por tramitar juicio de rescisión (artículo 3144 Código Civil 1870) también era causa de la procedencia del juicio de desocupación.

Como dato muy curioso y a manera de observación, esta legislación prevee que la notificación necesariamente se le haga al demandado, no obstante que ya no viva en el lugar materia del juicio, porque establece: "Si se intenta la demanda de desocupación en el lugar en que esté ubicada la finca, y no se halla en él el demandado, debe entenderse la citación para el juicio con su representante, si lo tiene; y no teniéndolo, con la persona que esté encargada en su nombre de la finca. A falta de ella debe librarse exhorto u orden al juez del domicilio o residencia del arrendatario". (artículo 917).

A mi manera de ver, esta disposición es absurda porque, significativamente desocupar quiere decir --- desalojar a alguien, y si en la localidad materia del juicio ya no se encuentra viviendo el arrendatario ¿a quién -

se va a desalojar? cuando para el desalojo es necesario que el inquilino esté todavía en posesión del inmueble, de lo contrario procede el arrendador a tomar posesión del bien. No obstante que tenga representante o persona encargada, no es procedente el juicio, con la sola razón del actuario bastaría para tener por decretado el desahucio.

Ahora bien, si el demandado, no obstante haberse citado formalmente no compareciere después de la segunda citación ni el ausente después de la primera, el juez inmediatamente debe decretar la desocupación, cuando proceda con arreglo a derecho; apercibiendo de lanzamiento al demandado si no desocupa la finca dentro de los términos que expresa esta ley (artículo 919). Los términos referidos son: de quince días si es de establecimiento mercantil o industrial; de 30 días, si es de una hacienda o de cualquier otra finca rústica que tenga caserío; es de ocho días, si era de una habitación que ocupara el demandado con su familia.

A través de los años y viendo la realidad que conforme a su época fueron viviendo los legisladores, actualmente en nuestra legislación procesal se le da un término de 30 días para que el arrendatario desocupe, más los meses o quizás años que dure en substanciarse el juicio.

Esta legislación tramitaba el juicio de deso

cupación "sumariamente", es decir en una forma rápida, toda vez que su trámite. (artículo 891, 4º), requería celeridad en virtud de los derechos y obligaciones que se exigían. El término para contestar la demanda era de nueve días, el término en el cual se desahogaban las pruebas y tachas de testigos e instrumentos eran de veinte días y se otorgaban hasta seis días más. Dentro de este capítulo regulaba la prueba testimonial estableciendo que no se podían presentar para esta prueba más de diez testigos y seis para las tachas.

El término para alegar cuestiones de fondo, no de excepciones como lo establece nuestra legislación, era de diez días a cada parte, posteriormente dentro de los ocho días dictaba sentencia el juez.

Antes de seguir adelante, hago notar que en esta legislación no se preveía algún requisito para que el actor presentara su demanda, tales como contrato escrito de arrendamiento cuando fuere necesario para la validez del acto, en caso contrario, haberlo justificado con los medios preparatorios, etc., como lo regula el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente. Quizás lo anterior fue una laguna de la ley bastante determinante porque al no existir contrato en qué basaba su acción el demandante, es decir, ¿nada más bastaba con que el arrendador se presentara ante el juzgado diciendo --

que era tal y demandaba al inquilino porque le debía un mes de renta o cualquiera de las causas que señala esta legislación, para que procediera el juicio? A mi manera de ver esta laguna legal propiciaba que este juicio en lugar de ser sumario se convertía en dilatorio, porque en probar la existencia o no del contrato se tardaba más tiempo del señalado para la substanciación de dicho procedimiento.

Respecto a las excepciones:

"ARTICULO 894.- No se admitirá otro artículo de previo y especial pronunciamiento que el relativo a la personalidad de alguno de los litigantes."

La reconvencción se admitía sólo cuando la acción en que se fundaba el actor reconvenccionista estuviere también sujeta a juicio sumario (artículo 897) al referirse en su artículo 891 establecía todas las acciones que eran susceptibles de tramitarse en la vía sumaria, y si una de éstas era en que se fundaba el actor reconvenccionista, si era procedente dicha reconvencción ante el juicio de desahucio.

También se admitía la compensación, si ésta se oponía después de contestada la demanda, el juez citaba a una junta dentro del tercer día para que esta excepción fuera discutida, si se promovía prueba se recibía en el término de nueve días (artículos 898 y 899).

La sentencia que decretaba la desocupación era inapelable, salvo que el arrendatario comprobara fehacientemente haber satisfecho los plazos vencidos y los que debiera pagar por adelantado.

Acreditado lo anterior, dicho arrendatario podía interponer apelación en el efecto devolutivo dentro del término de tres días, remitiéndose al Superior el testimonio respectivo, con citación y emplazamiento de las partes llevándose adelante el fallo del inferior, en caso contrario, quedaba la sentencia consentida de derecho, sin necesidad de ninguna declaración.

No obstante lo anterior, el juez de primera instancia quedaba con plena facultad para ejecutar la sentencia apelada.

Como un dato más respecto a este recurso, una vez admitido y cualquiera que fuera su estado, se consideraba desierto, si durante su sustanciación dejaba de pagarse la renta vencida o la que debía adelantarse (artículo 929 -- Código de Procedimientos Civiles. 1872)

La diligencia de lanzamiento no se suspendía aunque el inquilino reclamara labores a plantíos como de su propiedad, éstas se asentaban en el acta o autos de la diligencia tomando su extensión, clase y estado de las cosas reclamadas.

Al ejecutarse dicho lanzamiento, debían retenerse y depositarse los bienes más realizables que se encontraran y que fueran suficientes para cubrir las pensiones y costas; procediéndose a su venta, previa tasación, si el demandado no las pagare en el acto; observándose el procedimiento respectivo para el remate.

7.- Código Civil y Procesal Civil de 1884

A.- LEGISLACION CIVIL DE 1884

Después de un breve análisis de esta legislación se puede afirmar que en términos jurídicos las disposiciones eran semejantes a las que nuestro Código Civil contempla en sus páginas, únicamente ciertas modalidades la hacía diferenciar de las posteriores, esto es, desde luego, en lo que se refiere al arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, ya que es éste principalmente el enfoque de la presente investigación.

No obstante lo anterior, cabe mencionar y comentar las disposiciones más importantes de este título, señalando y comparando las figuras legales en relación con nuestra moderna legislación.

La figura de arrendamiento era un acto jurídico que, así como ahora, era importante en el medio so---

cial en que se legislaba, y así tenemos que el artículo 2936 del Código Civil de 1884 establecía que el contrato de arrendamiento es el contrato por el que una persona cede a otra - el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto, llamándosele arrendador el que daba la cosa en arrendamiento y el arrendatario el que la recibía (28)

Para dar la cosa en arrendamiento, no era necesario ser el dueño del inmueble, teniendo facultad de celebrar ese contrato, lo podía hacer, siempre y cuanto tuviera autorización expresa del dueño o facultad concedida por disposición de la Ley.

En relación al tiempo que en un momento dado podían establecer, este ordenamiento establecía claramente - que el arrendamiento podía hacerse por el tiempo que conviniere a los contratantes; que expresamente establecía la ley.

Esta legislación, quizás proliferaba la existencia de contratos de arrendamientos de carácter verbal, ocasionando así mayores problemas para la deducción de derechos y obligaciones que con motivo de este tipo de contrato se crean; de esta manera, se establecía que el contrato de arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la -

(28) Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, de 1884. Título Vigésimo. Capítulo I Pág. 317.

renta pasare de \$100.00 cien pesos anuales (29). Desde el punto de vista de mi observación, creo que no obstante la época en que predominó este ordenamiento, la situación económica -- era quizás paralela con las existencias de bienes destinados a arrendamiento, es decir, muy reducida, porque dicha cantidad significaba, quizás 50 veces más de lo que en la actualidad representa, y comparada con esa época, en realidad creo que era mucho para poder elevar un contrato formalizado por escrito; y así también eran, supongo, pocos los bienes destinados a habitación susceptibles de ser arrendados, debido a la poca necesidad de ser habitadas.

Las obligaciones y derechos que se le asignaban al arrendador y arrendatario eran las que ahora consigna nuestro Código Civil vigente en el Distrito Federal, y como en el siguiente capítulo de esta tesis se comentará, no cabe la posibilidad de hacer un enunciado en este momento. Sin embargo, es menester señalar que el Código Adjetivo de 1884 ponía al arrendador en un plano de igualdad ante el arrendatario, para el efecto de ser responsable de un accidente ocasionado por fuego que se sucediera en una vecindad o en cualquier inmueble arrendado, pues el artículo 2977 -- establecía "... Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será consierado como arrendatario respecto de la res-

(29) Artículo 2947, ob. cit. pág. 313

ponsabilidad". La responsabilidad a que se refiere el artículo mencionado abarcaba no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario sino el de los que se hubieren causado a otras personas, con motivo del incendio. Asimismo, el arrendatario estaba obligado, de acuerdo con esta ley, a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro -- haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada; así -- como poner en conocimiento con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones necesarias.

Pasando a la figura del subarrendamiento, el arrendatario no podía subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; si lo hacía, respondía solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios. Cuando el subarrendamiento se realizaba por autorización estipulada en el contrato, el arrendatario era responsable como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

A manera de antecedente en lo que respecta - al subarrendamiento, éste tenía sus prohibiciones y limitaciones desde legislaciones muy antiguas, una de éstas es la Novísima Recopilación (30), y establecía que "... se prohi-

(30) Novísima Recopilación de las Leyes de España. Libro - X. Tomo III. España 1831.

be todo subarriendo y traspaso del todo o parte de las habitaciones, a no ser con expreso consentimiento de los dueños o administradores, y se anulan también los que tuviesen hechos por esta circunstancia (31). En la Legislación Civil Mexicana de 1884 no se prohibía el traspaso de todo o parte del bien arrendado, como lo hacía la Novísima Recopilación, por lo que a mi manera de ver, el arrendatario de un inmueble podía traspasar sus derechos como tal a otra persona, sin que ésto se encuadrara dentro de un típico subarrendamiento, salvo que expresamente se estableciera tal prohibición en el contrato.

El subarrendamiento se podía terminar por las siguientes causas:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- 2.- Por convenio expreso;
- 3.- Por nulidad; y
- 4.- Por rescisión.

Estas eran únicamente las causas por las que se podía terminar el contrato, de manera de que si se perdía

(31) Ob. cit. pág. 440. Título X. Ley VIII, inciso 4)

la cosa por caso fortuito -supongo-, no se daba por terminado el contrato, al igual que por motivo de expropiación o de evicción. Entonces, ¿Cómo podía existir un contrato cuando el objeto principal del mismo no existía? ¿De qué manera se podía arreglar el problema surgido por estas condiciones? Yo pienso, que tal vez no era precisamente que se tratara de hacer existir un contrato de arrendamiento, cuando el bien habitable materia del contrato no existía, o porque la casa habitación no fuera posible disfrutarla por haber existido causa de expropiación; lo que en realidad sucedía era que, quizás el perjudicado acudía ante el juez reclamando daños y perjuicios, y después de deducir este derecho, se llegaba a un convenio judicial o inclusive extrajudicial y se solucionaba el problema, o también otros medios de resolver este conflicto, los hacían llegar a algún acuerdo. Pero esto no tiene como consecuencia más que sea como una de tantas lagunas existentes en las leyes y que poco a poco han ido desapareciendo, a raíz de la necesidad de hacer posible la aplicación exacta de la Ley en beneficio de la sociedad.

Ahora bien, una circunstancia muy pequeña, pero quizás de mucha trascendencia, comparada con lo preceptuado en nuestra Ley, el artículo 3032 del Ordenamiento legal en cuestión, regulaba que para terminar un contrato de arrendamiento, era necesario una notificación judicial que se hiciera a la otra parte con dos meses de anticipación; por lo

que a la luz de esta disposición, las partes no se podían --- dar este aviso a través de escrito privado ni ante notario pú blico, no obstante que ésta fuera una forma indubitable de -- dar el aviso de la voluntad de dar por terminado un arrenda-- miento. Actualmente nuestra ley, permite dar este aviso en - forma judicial o extrajudicial, pero por costumbre práctica siempre se hace judicial por medio de Jurisdicción Volunta-- ria.

Lo comentado y observado anteriormente del - Código Civil de 1884 en lo relativo a Arrendamientos, es en razón de los grados medulares de cada una de las disposicio nes legales comparadas con nuestra actual legislación, en - virtud de que todas las disposiciones legislativas de 1884 relativas a la materia de arrendamientos eran en un plano - casi igual a los establecidos actualmente; como más adelan- te haré la observación de toda la figura del contrato de -- arrendamiento de que habla nuestra legislación vigente, y - dada la semejanza con la de 1884, resultaría antidisciplina rio pedagógicamente hablando, tratar dos veces el mismo te- ma y provocar una posible contradicción en grado respectivo.

B.- Código de Procedimientos
Civiles de 1884

El juicio de desocupación se fundaba en:

1.- En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.

- 2.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil en relación con los arrendamientos celebrados por tiempo in definido.
- 3.- En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubiere convenido expresamente; y
- 4.- En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo a lo dispuesto por el Código Civil de esta época motivaban la rescisión del contrato.

Observando claramente el enunciado anterior, nos damos cuenta que, quizás, la intención del legislador -- era proteger un interés parcial en favor del arrendador, por que, por un lado daba margen a que el propietario del inmueble intentara la desocupación, no solamente por la falta de pago en la renta, sino en cualquier circunstancia favorable a sus intereses; y por otro lado, bastaba solamente que el arrendatario se retrasara en el pago de una sola mensualidad para que en cualquier momento fuera desalojado por el arrendador.

Pasando a un claro ejemplo de tutela en favor del arrendador, lo tenemos en el enunciado del artículo 963 del Ordenamiento legal en cuestión, al establecer que: "... el Juez, si estima la prueba bastante, dictará auto - mandando que el escribano de diligencia, o el secretario

en su caso, pase a requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas; y no haciéndolo, le prevendrá que dentro de ocho días, si la finca sirve para habitación...."

Como podemos apreciar en la transcripción anterior, el tiempo de que gozaba el arrendatario para la desocupación era completamente corto, y por lo mismo, lo dejaba en una situación tan denigrante, que no obstante la dificultad con que tropezaba para buscar alojamiento, el tiempo otorgado para desocupar no le era posible ni siquiera tratar de localizar una nueva vivienda. Toda esta circunstancia le era favorable al arrendador, no importando la inequidad de la justicia y la falta de contacto con la situación real de cada entidad por parte de los legisladores.

Las demás formalidades del procedimiento se cumplían tal y como hasta la fecha lo señala el Código de Procedimientos Civiles vigente.

No encontrándose al demandado a la primera busca, se le dejaba citatorio para que esperara al día siguiente, a la hora que le señalaran, apercibido en el mismo citatorio, que de no esperar, se entendería la diligencia de requerimiento de pago con la persona que se encontrare en la casa, y en su defecto con el inspector, subins

pector o ayudante de acera. Si a la hora del requerimiento, o primera citación, no había personas de la familia del demandado, el citatorio se dejaba con el casero o mozo, vecinos de la vivienda, o con las personas señaladas anteriormente.

Ahora bien, ya en el acto de la diligencia, si el inquilino justificaba con el recibo correspondiente haber efectuado el pago de las rentas, o exhibía el importe, se -- suspendía la diligencia, asentándose en esos términos y agregándose, en su caso, el justificante para dar cuenta al Juez. El Juez daba vista al actor para que manifestara lo que a su derecho conviniera, suspendiéndose la providencia de lanzamiento, salvo que el actor en el momento de la diligencia, - bajo protesta de decir verdad, no reconociere como suyos los justificantes que presentara el demandado; bajo esta circunstancia se continuaba la diligencia de lanzamiento.

El artículo 971 nos señalaba que si el inquilino no desocupaba la localidad en el término de 8 días, después de haber sido requerido para ello, ni acreditaba o verificaba el pago de las pensiones adeudadas, se llevará a cabo la providencia de lanzamiento, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa, si fuere necesario. Asimismo ordenaba que los muebles u objetos que estuvieren en el interior de la localidad, si no hubiere persona alguna - que los recogiera, eran remitidos bajo inventario a la ins-

pección de policía o a la oficina de la autoridad política.

Así como muchas legislaciones plasmaban este acto legal, también el Código de Procedimientos Civiles de 1884 expresaba, como un derecho más a favor del arrendador, de que al ejecutarse el lanzamiento, debían retenerse y depositarse los bienes más realizables que se encontraren, y que fueran suficientes para cubrir las pensiones inquilinarias y los gastos del juicio. En relación al remate de los bienes embargados, quedaban pendiente hasta que se dictara la sentencia en el juicio respectivo.

Para efecto de la ejecución de la sentencia, se tenía como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se tratara, salvo pacto en contrario; aunque esta última condición a mi manera de ver resultaba obsoleta porque, no era posible, atendiendo a la naturaleza del juicio, demandar la desocupación de una localidad y ejecutar el lanzamiento de otra.

Este ordenamiento procesal establecía una disposición muy importante para todas las épocas o momentos en que fuera procedente un juicio tratándose de materia de arrendamiento, así pues, tenemos que el artículo 979 del Código citado ordenaba que en los casos en que se siguiera el juicio de desocupación, ya sea por haberse cumplido el término establecido en el contrato, por haberse cumplido el plazo fijado para la terminación del contrato por tiempo in

definido, o por incurrir en incumplimiento que motivara la res
cisión del contrato; si durante el juicio dejare de pagar el
inquilino la pensión o pensiones estipuladas, a petición del
actor se procedía al lanzamiento por medio del recurso que -
esta ley concedía. Todos los juicios sobre desocupación que
se fundaran en las causas expresadas anteriormente, se se---
guían como los demás juicios sumarios, siempre y cuando el --
interés del pleito lo permitiera.

C A P I T U L O I I

REGIMEN JURIDICO ACTUAL.

A.- LEY,

- 1.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas
- 2.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Zacatecas.
- 3.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos.
- 4.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de México.
- 5.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua.
- 6.- Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 7.- Ley General de Asentamientos Humanos.

B.- JURISPRUDENCIA.

C.- DOCTRINA.

I.- Nacional

- 1.- José Becerra Bautista
- 2.- Eduardo Pallares.

3.- José Castillo Larrañaga

II.- Extranjera

1.- James Goldschmidt (Alemania)

2.- Francesco Messineo (Italia)

3.- Mauro Miguel y Romero (España)

C A P I T U L O I I
REGIMEN JURIDICO ACTUAL

A.- LA LEY

Para disponer de una visión más clara del enfoque legal respecto del arrendamiento y sus consecuencias en general, creo prudente y apropiado mencionar algunas legislaciones estatales que en un momento dado nos puedan proporcionar elementos que permitan un estudio más profundo.

Cabe señalar, que aún cuando el tema principal y orientación de esta investigación es el juicio de desahucio en sí, considero también importante darle reflejo a lo que es y ha sido la figura jurídica que en este medio conocemos como arrendamiento y por tal motivo, en cada una de las legislaciones -- que a continuación se comentan, detallamos brevemente lo que el Código Civil establece acerca de esta figura, ya que la existencia de un contrato de arrendamiento es lo que posteriormente, según el grado de incumplimiento da origen al juicio de desahucio.

1.-Códigos,Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado Li-

bre y Soberano de Tamaulipas. (1)

Código Civil.-El sentido de este Código en cuanto a la definición de lo que es el arrendamiento en general, es quizás definido en la misma forma que nuestro Código del Distrito Federal, pues al respecto dice textualmente: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto:. De manera que la intención de celebrar el acto junto con todos los requisitos o elementos indispensables en todo contrato de arrendamiento sería igual a la celebración de un acto de esta misma naturaleza aquí en el Distrito Federal; por lo que se nota claramente que el arrendamiento es una situación jurídica reguladora de los derechos de los contratantes en un nivel de interés -- general para todo el territorio nacional.

Todas las argumentaciones que este Código señala en torno al arrendamiento de bienes inmuebles se pone de manifiesto en el Código del Distrito Federal, que más adelante -- explicaremos, por lo que a mi manera de ver, no tiene sentido de repetirlas.

(1) Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, Editorial Cajica, S. A. Puebla, Pue. Méx. México 1977.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.

Pasando a la fase procesal de los conflictos de arrendamientos de bienes inmuebles, tenemos que este Código - encuadra el juicio de desocupación como un juicio fuera del - ordinario, dándole una tramitación especial, y por tal motivo - lo domina Juicio Sumario.

Ahora bien, en su artículo 471 (2), la Ley procesal establece que el procedimiento en el juicio sumario, como es el caso del juicio de desahucio, se ajustará a las reglas establecidas para el ordinario, señalando de esta manera que el término para contestar una demanda en juicio de desahucio será de diez días.

El juicio de desahucio se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades de rentas vencidas, acompañando a la demanda de desocupación los recibos de renta insolutas y el contrato escrito del arrendamiento y documentos que en un momento dado vienen a probar la acción del actor o demandante y por ende la existencia del derecho y la violación de éste.

(3) En cuanto al derecho que legalmente tiene el demandado -- para hacerlo valer ante el juez correspondiente, causa confusión al grado de dejarlo en estado de indefensión porque por una parte señala que en los juicios de desahucio, el térmi--

(2) Código citado pág. 183

(3) Código citado. Pág. 205

no para contestar será el de diez días y por otra parte, en su artículo 546 señala que el demandado será emplazado para que dentro del término de tres días ocurra a oponer las excepciones. Obviamente que tal requerimiento es para que conteste la demanda. Ante tal grado contradictorio, el espíritu de la Ley queda al arbitrio del juzgador y no al sentido estricto de lo expresado en la ley.

Esta misma Ley en su artículo 61 señala, que cuando la ley no señale término para la práctica de un acto judicial o para el ejercicio de algún derecho durante el juicio, se tendrá por señalado el de tres días. En este caso la ley sí señala un término y éste es el de diez días conforme al artículo 471 de este mismo ordenamiento (4).

A mi manera de ver, quizás en una forma dibujada, se tutela o se trata de proteger un interés del arrendador dejando al inquilino imposibilitado de oponer o probar sus excepciones o defensa total, haciendo así la procedencia del lanzamiento, quizás justificado o no. Esta observación la sostengo en razón de que la ley crea la confusión antes mencionada en perjuicio del inquilino, únicamente, porque las disposiciones u obligaciones del arrendador se encuentran claramente establecidas.

El procedimiento que se sigue al efectuar el emplazamiento se desvirtúa de la finalidad del juicio de deso-

(4) Código citado. Pág. 37

cupación, pues esta legislación señala que el actor, si lo pidiere, en el mismo auto que orden al desocupación puede pedir también el embargo de bienes. Si bien es cierto que el embargo es con fines puramente de garantizar el pago de las pensiones adeudadas, también es cierto que un juicio de desahucio no lleva aparejada ejecución alguna, respecto al pago de las rentas, por lo que no es procedente, en este caso, una acción ejecutiva cuya naturaleza deriva exclusivamente de un título de crédito. Más adelante se hace una observación más clara y abundante sobre este punto de vista.

El procedimiento seguido para esta controversia no es muy acorde con la Ley Civil, porque quizás en su forma práctica procesal, desconoce a fondo los lineamientos legales del Derecho Común. En el último párrafo de su artículo 550, establece textualmente: "El lanzamiento se ejecutará, no sólo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardias, puestos en la finca, así como contra cualquier otra persona que la disfrute o tenga en uso precario por transmisión que le haya hecho el arrendatario.

Supongamos que vive en la localidad una persona que es subarrendataria del arrendatario en virtud de la autorización concedida para que se diera el subarrendamiento, en términos del precepto legal antes mencionado el subarrendatario, no obstante que existiera el contrato respectivo y que estuviera al corriente en el pago de sus rentas, en el momen-

to de la diligencia podría ser lanzado sin tener que respetar su derecho, porque la ley no lo establece.

Respecto del procedimiento judicial que se realiza en esta clase de juicio era en términos semejantes al de nuestra legislación, es decir, existía el lanzamiento, se embargaban bienes, también daba la posibilidad al ejecutante de emplear la fuerza pública en caso de oposición, etc.

2.- Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Zacatecas. (5)

El Código Civil en cuanto a la figura de arrendamiento se refiere, no tiene más que aportar a esta relación jurídica, concretándose a estipular lo ya antes dicho acerca de cómo se efectúa el arrendamiento, que es el arrendamiento, cuál es el objeto, forma y demás requisitos que debe reunir este contrato, etc. Además, figuran también los derechos, y obligaciones para ambos contratantes, término del contrato, etc.

En cuanto al procedimiento de desocupación establecido en el Código de Procedimientos Civiles, es quizás más clara, aunque no benévolo, porque establece claramente que el término para contestar la demanda en juicio sumario de desahú

(5) Código Civil. Editorial Cajica. Puebla, Pue. 1977. Pág. 445.

Código de Procedimientos Civiles, Ed. Cajica. Puebla, Pue. 1977. Pág. 388

cio será de cinco días.

A mi manera de ver esta ley se enfoca más hacia una realidad más acentuada de lo que es el juicio de desocupación porque en su artículo 540 establece que el juicio de desahucio es procedente cuando se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta; dejando ver claramente que en un juicio de desahucio se pide la desocupación mas no el pago de rentas. Este sentido se aprecia más claro aún cuando este mismo precepto declara que "simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento".

Es decir, si el arrendador intenta el juicio de desahucio por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, pero en el juicio no pide el pago, sino tan sólo la desocupación, es procedente en estos términos, según lo dispone la ley, exigir el pago de las rentas vencidas como un acto libertatorio de la obligación estipulada. La finalidad del juicio de desahucio es la desocupación por la falta de cumplimiento de una obligación estipulada en el contrato, y ésta es el pago de las rentas. No obstante que el inquilino consigne o deposite la renta ante un Juzgado, esta consignación no debe tomarse en cuenta para efecto de justificar el pago, porque si bien en el contrato el inquilino se obligó a pagar la renta en el domicilio del arrendador, al no hacerlo hay incum

plimiento de una obligación estipulada en el mismo; y quizás - no tuvo razón legal para haber efectuado tal consignación, porque en el juicio correspondiente a la consignación de rentas - no se prueba el derecho para proceder a tal juicio, sino tan - sólo con manifestar los motivos que dieron origen a consignar; es suficiente para que proceda la petición. A mi manera de -- ver este juicio debe de estar sujeto a prueba de derecho de -- consignar, por ser materia de otro procedimiento no tiene ningún objeto discutirlo.

Si el arrendador no solicita el pago de las rentas, y ni quiere recibirlas, debe proceder en todos sus términos la desocupación de la habitación, toda vez que éste es un derecho de acción que el arrendador tiene por haber incumplido el contrato el inquilino. (opinión personal)

No obstante lo anterior, el inquilino también tiene derecho de exhibir el recibo o recibos que justifiquen el pago de las pensiones debidas, o exhibir el importe de ellas y en este caso el juez debe dar por terminado el procedimiento sin condenación en costas conforme a la Ley.

A efecto de esclarecer un detalle que viene a - provocar contradicción en esta Ley, hago notar que el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 543 señala que el demandado tendrá a partir del emplazamiento, cinco días para oponer las excepciones que tuviere, corriéndosele traslado de la

demanda; por otro lado en su artículo 546 textualmente señala: "Dentro de los quince días siguientes al emplazamiento, el - - arrendatario, podrá oponerse al desahucio expresando las excepciones y ofreciendo las respectivas pruebas." De tal manera - de que el arrendatario, en un momento dado pueda dar contestación a la demanda hasta los quince días siguientes al emplazamiento y no en el término señalado en el artículo 543, ya que las excepciones serán las mismas.

Aunque después de todo esto, también esta legislación es confusa en cuanto al sentido literal de las disposiciones normativas porque, también señala que si transcurrido el - plazo de cinco días (artículo 543) el demandado no opone ninguna excepción, es decir no contesta la demanda, o las excepciones opuestas son inadmisibles, a petición del actor se dictará sentencia de desahucio. Entonces, ¿y el término de que habla el artículo 546? A mi manera de analizar esta situación se - contraponen a lo señalado anteriormente.

3.- Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado - Libre y Soberano de Morelos (6)

En cuanto a la estructura del arrendamiento con - todos sus elementos formales y accesorios, es expresado en -

(6) Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Morelos. Editorial Cajica, S. A. - Puebla, 1976

los mismos términos generales que otras legislaciones ya comen-
tadas, por lo que no encuentro razón para volverlo a enfocar.

Por otro lado, en materia procesal, esta legisla-
ción, no obstante que en su capítulo segundo del título prime-
ro Libro Tercero señala como procedimiento sumario las deman-
das que surjan sobre contratos de arrendamiento o alquiler, no
denomina un juicio que se intente en esta vía y por los mismos
motivos. Aunque no señala un juicio especial, en su artículo
477 nos dice textualmente:

ARTICULO 477.- El procedimiento en el juicio suma-
rio se ajustará a las reglas establecidas para el ordinario con
las siguientes modificaciones:

- I.- El término del emplazamiento para contestar la --
demanda será de cinco días.
- II.- El término para el traslado de la compensación
y reconvencción será de tres días. No serán admi-
sibles, sino cuando procedan también tramitarlas
en juicio sumario.
- III.- El término probatorio será de quince días y el
extraordinario máximo será de cuarenta y cinco
días.
- IV.- El término para alegar será de cinco días comu-
nes, y en caso de que el juez cite para audien-
cia verbal de alegatos, se celebrará dentro del
mismo plazo.
- V.- La citación para sentencia no necesitará ser ex-
presa, sino que operará por ministerio de ley al
concluir el término para alegar o el día de la -
audiencia a que se refiere la fracción anterior,
concurran o no las partes a ésta.
- VI.- El plazo par dictar sentencia definitiva será de
cinco días.

Como lo dispone el mismo Código, salvo los casos - expresamente exceptuados en la ley, en este juicio las apelaciones sólo proceden en el efecto devolutivo, ya se trate de sentencia definitiva o de cualquiera otra resolución.

Ahora bien, es de observarse que en base a esta legislación, no hay criterios o disposición que señale los fundamentos de un juicio de desocupación, es decir, si es en base a la falta de pago de renta de dos meses o más, ó únicamente por la voluntad expresa del arrendador, o por sólo el incumplimiento del contrato de arrendamiento. La anterior opinión se concluye porque en el Código Procesal de ese Estado, no existe un capítulo para los juicios de desocupación, en el que se señale la procedencia de la demanda, el fundamento de la acción, emplazamiento, contestación, el recibo de renta como excepción, etc.

Ante esta situación la ley deja en estado de indefensión al inquilino, porque de no especificarse claramente la procedencia de este tipo de juicio, no puede preparar bien su contestación.

A mi manera de ver, salvo una mejor opinión, esta Legislación es oscura y adolece de una técnica jurídica bien encaminada a tutelar los intereses generales de los gobernados, porque no establece claramente cuál es el juicio que debe seguirse en estos casos, cuáles son las situaciones o elementos en que debe fundarse tal juicio, etc.

4.- Código Civil y de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Es quizás el arrendamiento una figura jurídica - de gran trascendencia contractual que en todas las legislaciones nacionales mexicanas se encuentra contemplado de una manera idéntica, salvo pequeñas modificaciones de redacción, sin que esto haga variar el sentido de la norma.

Este Código regula el arrendamiento como una figura en donde dos partes contratantes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Derivadas de este contrato existe una serie de obligaciones para ambas partes; esta serie de obligaciones hace que el uso y disfrute de la cosa objeto del arrendamiento sea tal y como se estipula en el contrato y que la prestación en dinero o en especie que se dé por este goce o disfrute, sea lo estrictamente estipulado.

Cuando se den en arrendamiento bienes del Estado, municipios, o de establecimientos públicos, éste se sujetará a las disposiciones de derecho administrativo.

Esta legislación se adentra más, no al problema económico de los contratantes, sino al de la grave explosión demográfica en la que actualmente vivimos y consciente de la dificultad con que se enfrenta un inquilino a buscar una vi-

vienda; y es por eso que en su artículo 2332, establece:

"ARTICULO 2332.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado -- por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

I.- Si el arrendador es quien da por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un -- año; si es rústica;

II.- Si el arrendatario es quien desea terminar el contrato, deberá dar el aviso al arrendador con -- dos meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica.

Como se puede apreciar del artículo transcrito anteriormente, la intención del legislador es no dejar al inquilino en una situación de imposibilidad para buscar otro alojamiento, cuando la voluntad del arrendador se ha manifestado de tal forma que tiene como finalidad dar por terminado el arrendamiento. Porque si es el arrendatario el que da -- por terminado dicho contrato, es porque o ha buscado otra -- vivienda, o tiene algún bien inmueble que ya le permita disfrutar de su uso, y entonces el término de dos meses es razonable para la desocupación y la entrega material del inmueble materia del arrendamiento. En este caso, para el inquilino viene a ser un derecho irrenunciable por oponerse esta actuación a un interés netamente social.

En cuanto a los demás accesorios del arrendam---

miento, terminación de contrato, prórroga, etc., por el momento no cabe la posibilidad de comentarlos, en virtud de que en las legislaciones señaladas anteriormente se prevén en los mismos términos y además se comentará ampliamente en la legislación del Distrito Federal.

Pasando al Procedimiento del Juicio de Desahucio, o desocupación, como dijera algunos autores, tenemos que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de México, nos señala en su capítulo IV del Título Sexto, Libro Segundo, el artículo 848, que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario, para la validez del acto conforme al Código Civil. Es decir, que si en un momento dado por las circunstancias verbales con las que se llevó a cabo el contrato no existe documento fundatorio de la acción, ¿es suficiente con que se pruebe el contrato por medio de testigos o algún documento en que se deduzca la relación contractual, para que se tenga por legalmente válido?

Volviendo a tocar el punto relativo al embargo de bienes (7) en el momento de la diligencia, esta legislación quizás (8), a efecto de no desvirtuar la naturaleza ju-

(7) Esto ya se trató anteriormente en los antecedentes históricos.

(8) Se dice "quizás" porque no tengo la menor idea de cual haya sido la verdadera intención del legislador.

rídica del procedimiento de desocupación ocasionando con ello una indefensión del inquilino demandado, no expresó que en el momento del requerimiento de pago, se embarguen bienes que garanticen el pago del adeudo.

Así pues, tenemos que el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles de ese Estado, establece:

"Presentada la demanda con el documento o rendida la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las -- excepciones que tuviere!"

El artículo 857 señala que al hacerse el requerimiento de pago, se embargarán y depositarán bienes al inquilino bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. El embargo sólo se ordenará a petición de parte hecha en forma legal.

No obstante de que no se pida el pago de las -- pensiones adeudadas, el artículo 850 señala que si en el acto de la diligencia el arrendatario justifica con el recibo correspondiente haber hecho el pago, o exhibiere el importe de lo reclamado, se suspenderá la diligencia, se asentará - razón y se dará cuenta al juez.

Las demás formalidades de todo juicio de desahucio es semejante a los establecidos en todos los demás Códigos y que ya fueron observadas anteriormente.

A mi manera de ver, y como última observación y análisis de esta legislación, he considerado de gran importancia jurídica la disposición contenida en el artículo 854 del presente cuerpo de leyes.

"ARTICULO 854.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo niegue, será apelable en ambos efectos"

Del análisis de la disposición anterior, he captado dos puntos de vista, que desde luego son personales, y ya que la interpretación de este artículo puede variar en cuanto a opiniones, dejo a la observación de cada uno este precepto; uno, el que el inquilino, no obstante que obtenga resolución favorable en la apelación, no pueda volver a disfrutar y usar el bien inmueble en que fue desalójada, el otro, el que una vez que se resuelva la apelación pueda ejecutarse la sentencia de primera instancia sin necesidad de que el actor otorgue fianza para garantizar los posibles daños.

Desde mi punto de vista, no tiene finalidad el que se inconforme el inquilino con una sentencia si de todas maneras va a ser ejecutada, privándolo así del uso y disfrute que legalmente le corresponde, sin otorgarle ninguna garantía de

este derecho en caso de tener resolución favorable en la segunda instancia, por lo que ante tales circunstancias, se deja al demandado en estado de indefensión.

5.- Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

En relación a lo establecido en el Código Civil respecto del arrendamiento de bienes inmuebles en general, no hay nada nuevo establecido a este respecto, pues sus disposiciones coinciden con las otras legislaciones ya comentadas.

Como único dato distintivo de las otras leyes -- estatales, es, que de acuerdo al artículo 2306 de este Código, cuando el predio es rústico únicamente se otorga el contrato en escritura pública cuando la renta pase de dos mil quinientos pesos anuales; fuera de este caso, el contrato de arrendamiento de un predio rústico podrá celebrarse en escrito privado.

En el aspecto procesal, el juicio de desahucio también se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta. Esta legislación le concede derecho al inquilino para que en un momento dado justifique en vía de excepción la causa que dió origen a su incumplimiento.

Quizástomando en cuenta la validez jurídica que para la Ley Laboral tiene la huelga de los trabajadores de -

una empresa y dada la dificultad que éstos tienen para conseguir dinero, toda vez que el pago de salario es suspendido -- hasta en tanto no se definan sus situaciones para con la empresa, esta legislación se ha enfocado en un sentido de mostrar solidaridad con el inquilino que se encuentre en estas - circunstancias, y así, en el artículo 467 establece que si el trabajador al oponer la excepción de pago prueba que su fuente de trabajo se encuentra en huelga legalmente (9), y él --- siendo obrero de dicha empresa no puede pagar la renta por esta dificultad, el juez está obligado a suspender el procedi-- miento hasta en tanto no se resuelva la huelga.

Una vez que haya cesado la huelga, el actor puede pedir la continuación del procedimiento, treinta días después de haber concluido dicha huelga.

Como se ve, esta excepción beneficia en su totalidad al inquilino concordante con el supuesto de esta ley, - pero a mi manera de ver ¿hasta donde puede justificarse jurídicamente esta circunstancia?; porque puede valerse el inquilino para que de esta manera se prolongue el procedimiento ya sea inventando, válgase la expresión, una huelga u oponer esta excepción a efecto de que mientras se pruebe si existe ésta, tenga facilidad para hacer antieconómico un juicio.

(9) Para que una huelga sea considerada legal es necesario que el movimiento laboral reúna los requisitos establecidos en el artículo 459 de la Ley Federal del Trabajo.

De la forma en que se vea, considero que es una disposición consagrada en el Código Procesal muy importante - en virtud de que en ninguna legislación está expresada y sin embargo se trata de hacer valer (en la forma y circunstancias que más adelante se explicará).

Para esta legislación, la sentencia definitiva - recaída al juicio de desahucio es apelable en el sólo efecto devolutivo, no habiendo lugar a garantizar mediante una fianza posibles daños al arrendador y así admitirse la apelación en ambos efectos. Lo demás relacionado en la instancia procesal, no se comenta en virtud de que concuerda con las legislaciones ya tratadas y con lo establecido en nuestra Ley procesal vigente en esta entidad.

6.- Código Civil y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Código Civil.

Pasando al análisis del contenido de esta Ley - en lo que respecta a los arrendamientos de bienes inmuebles, sintetizo que esta legislación es la determinante para redondear más claro y detallado lo que la Ley en general establece de esta materia.

Es importante aclarar que en virtud de que únicamente lo relacionado con el pago de la renta es lo que tie

ne trascendencia con el juicio de desocupación, me voy a concretar a señalar lo que considero de suma importancia para generalizar el concepto de arrendamiento, quedando pendiente todo lo que da origen a otra controversia.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal señala en su artículo 2398 que existe el arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto; haciendo la respectiva aclaración en su segundo párrafo, que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Como una de las características primordiales en este tipo de contrato, establece que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta, y desde luego, determinada.

En cuanto a la formalidad de este contrato de arrendamiento, expresa que debe celebrarse por escrito cuando la renta exceda de cien pesos anuales, si el predio fuera rústico y si la renta pasa de cinco mil pesos anuales, el contrato debe otorgarse en escritura pública.

Aunque hay que observar que estas disposiciones en la práctica resultan obsoletas, ya que la economía ya no es concordante con esta norma, porque es imposible que dada la situación en que vivimos y el alza de todos los productos, no existan contratos de arrendamiento con este importe de rentas anuales.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ARRENDADOR.

Tal y como lo señala en su artículo 2412, el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

II.- A conservar la casa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

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

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

De los derechos y obligaciones del arrendatario.

"Artículo 2425.- El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo concedidos.
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Aún cuando las obligaciones y derechos señalados anteriormente no se estipulan expresamente en el contrato, éstos subsisten desde el momento que se celebra hasta que se dé por terminado. Estos derechos y obligaciones son los más importantes, existen otros que por su concepto vienen a ser secundarios en el arrendamiento, y no obstante este grado de importancia también influyen y son indispensables para la formación completa de esta figura.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, es decir, que si se ha convenido en el contrato que el arrendatario comenzará a pagar la renta un mes antes de recibir la cosa, éste será válido en todos sus términos, cayendo así dentro del supuesto de la frac---

ción I del artículo 2425.

Nuestra Ley es clara al referirse a la forma y modo de pagar la renta pactada, así pues, señala que la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

No obstante que esta disposición es clara al -- respecto, considero que está fuera de razón, porque, debe --- obligar a señalar expresamente el lugar de pago de las rentas. Si en un momento dado no se pacta esta forma, se atiende a lo dispuesto por el artículo 2427, es decir, que se pagará en el domicilio o despacho del arrendatario, ésto, resulta favorablemente a los intereses de éste, porque no se presentaría a cobrar la renta en dos mensualidades y entonces proceder a la desocupación del inquilino. Regular y generalmente los inquilinos nunca se percatan del contenido de los contratos, menos van a saber interpretar una disposición legal, aprovechándose de esta negligencia los arrendadores.

En lo que respecta a los arrendamientos de fincas urbanas (10) la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta es de sesenta y cien pesos, y por semanas, también vencidas, -- cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

(10) Artículo 2452 Pág. 424. Código Civil para el Distrito Federal 1980. Editorial Porrúa, S.A.

Cuando el arrendamiento es de fincas rústicas -- la renta debe pagarse, también en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos; respecto a lugar de pago, la ley es omisa a este caso específico, no obstante, se puede pactar esta circunstancia.

Considerando que todo lo anterior es lo mas importante para la presente relación del contrato de arrendamiento en el juicio de desocupación, pasamos a hacer un análisis del juicio de desahucio, establecido en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, aclarando que me abstendré de hacer todo tipo de comentario en relación de cada una de las disposiciones legales, en virtud de que esto se hará más adelante en el capítulo correspondiente.

Código de Procedimientos Civiles
Para el Distrito Federal.

Para esta Ley Procesal, es un requisito indispensable y determinante que la demanda de desocupación se funde en la falta de pago de dos o más mensualidades, pues en caso contrario debe desecharse.

Asimismo, en el momento de pedir la desocupación, el arrendador debe de exhibir el contrato escrito del arrendamiento, como documento base de la acción, de carecer de este documento será suficiente con que se acredite con -

prueba testimonial documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio previamente a la admisión de la demanda.

Una vez que se han llenado los requisitos para la admisión de la demanda y por consiguiente la procedencia del juicio, el juez dictará en auto en el que se mandará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique en forma fehaciente estar al corriente en el pago que se le reclama (11) y no haciéndolo, se le prevendrá que dentro de treinta días, si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto en el que se le haga tal requerimiento, se le emplazará para que dentro del término de nueve días contados a partir del día siguiente de la notificación de la demanda, ocurra ante el juzgado correspondiente a oponer las excepciones que tuviere.

Ahora bien, si en el acto de la diligencia a que se refiere el párrafo inmediato anterior, el inquilino

(11) Señalo "el pago que se le reclama", porque si el arrendador demanda la desocupación por la falta de pago de dos meses, por decir algo, marzo y abril, y omitió también reclamar el pago de febrero o de mayo, aunque el inquilino no los haya pagado, no tiene obligación de acreditar el pago en virtud de que no es el fundamento de la demanda y no se le reclama en la misma.

justificare con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones o rentas reclamados, o exhibiere su im porte o constancia de haber hecho la consignación, se suspenderá la diligencia, asentándose esa circunstancia en el acta correspondiente, misma que será agregada al expediente respectivo, para dar cuenta al juzgado. Si en lugar de la consignación que se menciona, el arrendatario exhibe el importe de lo reclamado, en el mismo acto se mandan entregar al actor o arrendador sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento; así mismo se dará por concluido cuando se exhibie re constancia de consignación de rentas y los certificados de depósito lleguen al juzgado, procedentes del lugar de la consignación respectiva. Cabe aclarar, que si el inquilino exhibe recibos de rentas, éstos podrán ser objetados por el -- arrendador, si tuviere motivo para hacerlo, dentro del térmi no de tres días.

Cuando en el juicio de opongan excepciones de - pago diversas a las establecidas en los artículos 2431 a --- 2434 y 2445 del Código Civil, el juez debe desecharlas de -- plano si no se ofrecen con sus pruebas. Para el caso de este procedimiento son improcedentes la reconvenición y la compensación.

La sentencia que decrete el desahucio será ape table en ambos efectos. Si las excepciones opuestas por el

inquilino fueran declaradas procedentes, y en la misma resolu
ción dará el Tribunal por terminada la providencia de lanza--
miento; en caso contrario, en la misma sentencia se señalará
el plazo para la desocupación, que será el que falte para cum
plirse por lo prevenido en el emplazamiento.

Cuando la diligencia de lanzamiento sea proceden
te, ésta se entenderá con el ejecutado o en su defecto con --
cualquier persona de la familia, doméstica, portera o portero,
agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerradu
ras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos -
que en la casa se hallaren, si no hubiere persona de la fami-
lia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello,
se enviarán por inventario a la demarcación de policía corres
pondiente o al local que designe la autoridad administrativa,
dejándose constancia de esta diligencia en autos.

La misma Ley establece en su artículo 408, que
al hacerse el requerimiento de justificación de pago de las
rentas reclamadas, se embargarán y depositarán bienes bastan
tes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere -
decretado, es decir, si así se hubiere ordenado en el auto -
de requerimiento. Lo mismo se observará al ejecutarse el --

M-0018336

lanzamiento (12)

El inquilino podrá librarse de su obligación de desocupar, hasta antes del remate de los bienes embargados, - siempre y cuando cubra las pensiones adeudadas (artículo 498). En cuanto al remate de bienes, se refiere, esto es materia de un breve comentario en los capítulos siguientes:

7.- Ley General de Asentamientos Humanos.

Esta Ley, enfoca el problema inquilinario desde un punto de vista demográfico, por lo que trata de fijar las normas básicas para el crecimiento de los centros de población, creando sistemas que permitan el buen uso de las viviendas, o de los predios.

No cabe la posibilidad de profundizar el análisis de esta ley, en virtud de que únicamente se menciona con el objeto de relacionarla con el gran problema urbano que impera en la actualidad, y que es el inquilinario. No obstante lo anterior, se preocupa en casi su totalidad por la

(12) Al referirse a que "se observará lo mismo al ejecutarse el "lanzamiento", se refiere a que si por circunstancias especiales no se hizo el embargo al emplazamiento del juicio, se puede hacer al ejecutarse el lanzamiento. - En mi opinión personal considero que se pueden llevar a cabo dos embargos, uno al requerimiento de justificación de pago; y si al momento de llevarse a cabo el lanzamiento, el inquilino adeuda, por concepto de rentas, cantidad que por su cuantía excede de lo embargado para garantizar el pago del adeudo, puede efectuarse un embargo más que garantice el total de la cantidad adeudada al arrendador hasta ese momento.

distribución geográfica de los centros de población.

B.- JURISPRUDENCIA

La jurisprudencia es una de las fuentes más importantes con las que cuenta el Derecho. Tradicionalmente se ha utilizado esta palabra para designar a la ciencia del derecho.

En la actualidad se entiende por jurisprudencia el criterio uniforme manifestado reiteradamente en la aplicación del Derecho por un tribunal superior o supremo y contenido en sus sentencias.

La jurisprudencia persigue la finalidad de obtener una interpretación uniforme del Derecho Nacional en -- casos que la realidad presenta a los jueces. La función - de la jurisprudencia no es la de crear Derecho, sino la de_ darle interpretación exacta al creado por el legislador; en fin, la jurisprudencia es, no obstante, un instrumento muy - valioso para el juez en el momento en que debe aplicar la - norma legal utilizada para resolver el caso concreto sometido a su autoridad. (13)

La obligatoriedad de la jurisprudencia se en--

(13) Rafael Depiña, Diccionario de Derecho. Pág. 252. Editorial Porrúa. México 1975.

cuentra regulada por la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 94 y en los 192, 193, y 193 bis de la Ley de Amparo, en los distintos fueros y materias.

El Semanario Judicial de la Federación, es el órgano encargado de la publicación de la jurisprudencia por disposición del artículo 197 de la Ley de Amparo, fue creado en el año de 1870 y hasta la fecha se encuentra comprendida en siete épocas.

El apéndice al Semanario Judicial de la Federación, en el cual me fundé para la elaboración de este apartado, abarca la jurisprudencia definida hasta el mes de mayo, -- inclusive, del año de mil novecientos setena y cinco.

Debido a la gran importancia que reviste la jurisprudencia para la ciencia del Derecho, creí pertinente -- completar el análisis y estudio del conflicto del arrendamiento, y su proyección en el juicio de desahucio, transcribiendo alguna de las tesis más importantes relativas al contrato de arrendamiento y al juicio especial de desahucio; y por la claridad interpretativa con que están asentadas dichas ejecutorias, no hay necesidad de elaborar algún comentario -- sobre las mismas, ya que, por sí solas son más que explicativas.

gida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino -- una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

Quinta Epoca:

Tomo CXIV, Pág. 36 A. D. 15282/51. Arreola Federico
5 votos.

Tomo CXIV, Pág. 761. A. D. 3085/40. González María
4 votos.

Tomo CXXI, Pág. 108 A. D. 4716/52. Rodríguez Conde
Soledad. 5 votos.

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE:

Vol. XLII. Pág.10 A. D.1791/59. Virginia R. de Ser-
na. 5 votos.

Vol. XLIV. Pág. 35 A. D. 3046/60. Julián Avila de
los Reves. Unanimidad de 4 votos.

TESIS RELACIONADAS

ARRENDAMIENTO, FORMALIDADES DEL.

La forma prescrita por el artículo 2406 del Código Civil - del Distrito Federal no es ad solemnitatem, sino simple--- mente ad probationem, y, por lo mismo, y como a mayor abun--- damiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federa--- les, no es necesaria la presentación del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación, sino que basta al respecto con demostrar que las partes han cumplido - voluntariamente con él, comportándose como arrendador y -- arrendatario.

Quinta Epoca: Tomo CXXX. Pág. 280 A.d. 2186/56 Alberto Po-
rras. 5 votos.

ARRENDAMIENTO, MUERTE DE LOS CONTRATANTES.

El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no está previsto como determinación de contrato en el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento. Para precisar a quien o a quienes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte, con apoyo en el artículo 1288 del Código Civil, ha sostenido que desde el momento de la muerte del arrendatario, los presuntos herederos: esposa, hijos, hermanos que continúen poseyendo como inquilinos, son comuneros, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva del arrendatario, aún cuando no exista testamento, ni albacea, ni declaración de herederos, procedimiento sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, porque éstos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXIX. Pág. 41 A. D. 397/59. María del Carmen C. 5 votos.

Vol. XXXI, Pág. 21 A. D. 7251/58. Etel R. Vda. de Shadoman, Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, Pág. 27 A. D. 4552/59. Bernardino Menabrito. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI. Pág. 104 A. D. 3921/59. Francisco Gallina. M. 5 votos.

Vol. XLVII. Pág. 119 A. D. 3205/50 Elisa Velasco -- Vda. de Orozco. 5 votos.

INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO

Es cierto que la Suprema Corte de Justicia ha establecido que un retraso hasta de diez días en el pago de una renta no puede estimarse como incumplimiento, pero ese criterio de indudable equidad debe considerarse prevalente, menos cuando es habitual y sistemático, dependiendo de la voluntad o el capricho del inquilino, como es el caso en que éste afirma que para él ningún problema representa pagar la renta hasta quince o veinte días antes del cumplimiento de cada período mensual, sea de calendario o sea por treinta días, y sólo trata de justificar su incumplimiento por impuntualidad con su errónea interpretación del contenido de la cláusula respectiva del contrato de arrendamiento, interpretación que no es posible aceptar por estar en abierta oposición con el texto literal de dicha cláusula, habida cuenta de lo prevenido por el artículo 1851 del Código Civil que dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, así como lo estatuido por los artículos 1797 y 1796 en el sentido de que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley, y desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. I. pág. 50 A. D. 2322/60. Alfonso Sánchez Vázquez Mellado. Mayoría de 3 votos.

ARRENDAMIENTO, INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO EN EL PAGO DE LAS RENTAS POR FUERZA MAYOR (LEGISLACION DEL ESTADO DE DURANGO).

Habiéndose arrendado un inmueble para la organización de determinados eventos, y demandando el arrendador el pago de determinadas rentas, si el arrendatario se excepciona manifestando que no tiene obligación de pagar las mismas, porque la prohibición de la autoridad municipal para efectuar dichos eventos en el local arrendado le impide el uso del mismo local, debe decirse que la autorización de esa autoridad no puede considerarse previsible porque

no tiene un carácter de permanencia y porque el permiso se concede o no discrecionalmente en cada ocasión por la autoridad municipal, y en consecuencia, dado el presupuesto indiscutible de que el inmueble se arrendó para organizar determinados eventos, la falta de autorización, imprevisible como ya se dijo, configura la causa que revela al arrendatario de la obligación de pagar la renta prevista en el artículo 2312 del Código Civil del Estado de Durango que dice: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedirse la rescisión del contrato".

Quinta Epoca: Tomo CXXX. Pág. 337. A. D. 3398/56. "Comercial Modelo, S. A. de C. V. Mayoría de 3 votos.

88

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

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

Quinta Epoca.

Tomo LXVII. Pág. 3757. Ramírez Paleón

Tomo LXXVII, Pág. 94. Castiello Rafael

Tomo LXXX. Pág. 1101. Espinosa Chávez Alfonso

Tomo LXXXI. Pág. 4072. Vega Josefina

Tomo LXXXIX. Pág. 2442. García Viuda de Martínez Julieta.

89

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal que dispone que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable -

tratándose de arrendamientos por tiempo determinado.

Quinta Epoca_

Tomo LXXX, Pág. 1101 Espinosa Chávez Alfonso

Tomo LXXXI, Pág. 464. Vázquez Manuel

Tomo LXXXV, Pág. 1636. Rodríguez de Ruiz María Inés.

Tomo LXXXVII, Pág. 2204. Fábrica de Medias Full ---
Fashion y Semi Full Fashion. K. K. K.

TESIS RELACIONADAS

ARRENDAMIENTO, PRORROGA RENUNCIABLE

La prórroga de los contratos que establece el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito y Territorios - Federales; es renunciable por no ser disposición de -- orden público.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XXI. Pág. 61. A. D. -- 2128/58. Francisco García Gómez.- Unanimidad de 4 vo-- tos. Vol. XLVIII. Pág. 94 A. D. 7587/59. - Moisés B. - Cohen. Unanimidad de 4 votos. Vol. LXII. Pág. 83. A.- D. 4458/61. José Rubio Acero.- votos.

97

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION

La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Epoca:

Tomo LXXXII, Pág. 878. Asún solo de Herrera Emilia. 5 - votos.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. XIX. Pág. 47 A. D. 763/57. Constantino Díaz Gar-- cía. 5 votos.

Vol. XXVIII.- Pág. 100 A. D. 2514/59. María Isabel -- León. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI. Pág. 19 A. D. 1560/59 María del Refugio Olalde. 5 votos.

Vol. LXII, Pág. 84 A. D. 4353/61. Sofía M. Vda. de Morales. 5 votos.

ARRENDAMIENTO, DISTINCION ENTRE TACITA RECONDUCCION Y PROROGA DE LOS CONTRATOS DE:

Aún cuando la prórroga y tácita reconducción de los contratos de arrendamiento tienen de común que el contrato prorrogado o reconducido sea de plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que las distinguen, la prórroga es un derecho que se da al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él, tendrá, antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el arrendador, o, en caso de negativa de éste, demandársele judicialmente, y tal prórroga tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario; simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato reconducido.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XXXVII. Pág. 28. A. D.-4892/59. Josefa Mena de Castro. Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE

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

Sexta Epoca. Cuarta Parte.

Vol. XXIV. Pág. 87 A. D. 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L., Unanimidad de 4 votos.

100

ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL. NOTIFICACION.

La voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por no tratarse de la notificación de la demanda que no se formula aún, se notifica legalmente de acuerdo con lo previsto en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, en el que se estatuye que de no encontrarse al interesado, su representante o procurador en la casa designada, se le deja cédula con la persona que se encuentre, ya sea pariente, doméstica o que viva en dicha casa.

Quinta Epoca:

Tomo CXXIX. Pág. 228. A. D. 2324/55. Albina Villanueva Viuda de Montoya. 5 votos.

Tomo CXXIX. Pág. 257. A. D. 38/56. Clemente Ocaña Guzmán. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. XI. Pág. 73. A. D. 7686/59. Papelería Lagunera, S. A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLV. Pág. 10 A. D. 5656/60. Hiladio Meléndez Fernández. 5 votos.

Vol. XC. Pág. 93. A. D. 5742/63. Transportes Estrella Blanca, S. A. de C. V. 5 votos.

101

TESIS RELACIONADAS.

ARRENDAMIENTO EN JALISCO. TERMINACION DE CONTRATO DE

Si bien el artículo 687 reformado del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, dispone que con la exhibición del recibo o el importe de las pensiones

debidas, el Juez dará por terminado el juicio, ello -- se refiere al juicio de desocupación, cuando se ha seguido por falta de pago de las pensiones en plazos convenidos y no cuando se hubiere demandado también la -- terminación del contrato de arrendamiento por otra diversa causal y así, una vez terminado por sentencia definitiva de segunda instancia, el pago de rentas y de las cosas constituyó sólo un cumplimiento de los resolutivos correspondientes.

Quinta Epoca: TOMO CXXX. Pág. 631. A. D. 3715/56. Hilario González Lías. Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE SINALOA, TERMINACION DEL PARA OCUPAR EL DUEÑO DE LA FINCA. CONTRATO CELEBRADO - POR ARRENDADORES QUE SON CONYUGES.

El artículo 2367, reformado, del Código Civil de Sinaloa determina, que quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido, y que el arrendador debe hacer uso de su derecho a reclamar la finca en el caso previsto por esa disposición, cuando menos un mes antes del vencimiento del contrato. Si el arrendatario al celebrar los contratos de arrendamiento con los esposos arrendadores reconoce que éstos son propietarios de las fincas que le arriendan, y se le notifica por un cónyuge el deseo del otro cónyuge de ocuparlos personalmente con la antelación a que se refiere el precepto legal invocado, es indudable que se satisfacen los requisitos exigidos por dicho artículo para eximir a los arrendadores de la obligación de prorrogar el contrato, independientemente de que se haya demostrado o no que los demandantes hayan estado unidos en matrimonio civil, si esa cuestión no fue objeto del litigio y consta, por otra parte, que la cónyuge actora también concurrió al pacto contractual celebrado con el arrendatario con respecto a los expresados inmuebles.

Quinta Epoca: Tomo CXXVII. Pág. 177- A. D. 3969/55. Angel Niño Ramos. 5 votos.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACION DE TERMINACION DEL CONTRATO.

La notificación al arrendatario de ser voluntad del arrendador de dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado porque el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal no es término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Sexta Epoca. Cuarta Parte.;

Vol. XX. Pág. 38 A. D. 304/57 Ernestina Escalante Flogle
5 votos.

Vol. XXXII. Pág. 66 A. D. 6199/58. Santos García Arellano
Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI. Pág. 38 A. D. 2416/59. Yolanda Enciso Rojo.
Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXXII. Pág. 46 A. D. 967/62. Julieta Landero N.
Mayoría de 4 votos.

Vol. CI. Pág. 18 A. D. 3645/63. Ramón Galván. Unanimidad
de 4 votos.

ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE SINALOA, PROTECCION DE LOS INTERESES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO EN CASO DE PRORROGA DEL CONTRATO DE.

La interpretación de la ley tiende a descubrir la voluntad del legislador, pero perdería toda significación si se empleara para atribuirle una voluntad ausente e inexpressada, por lo que teniendo en cuenta este principio-- cabe concluir que en el caso del artículo 2367 del Código Civil del Estado de Sinaloa, está claramente manifestada la intención del legislador en el sentido de exceptuar de la prórroga al propietario cuando quiera habitar personalmente la finca, sin que deba acreditar la necesidad de la ocupación, pues el hecho que constituye obstáculo a la prórroga, o sea el de habitar la finca, está inspirado en el respeto absoluto del derecho del propietario para usar y gozar sin limitación de ningún género el bien que le pertenece. Mas para que el respeto a este derecho no se vea frustrado o utilizado para obtener la desocupación de los inmuebles arrendados, el propio legislador ha impuesto al propietario la obligación de ocupar la casa dentro del plazo de tres meses, y en caso de

no hacerlo deberá restituirla al inquilino y, si no es posible o a éste no le interesa la ocupación, indemnizar la de daños y perjuicios que le haya ocasionado. De esta suerte la ley establece un sistema de protección de intereses jurídicos tanto del propietario como del arrendatario. El artículo 2º fracción II del Decreto de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho sobre congelación de rentas en vigor en el Distrito Federal, previene que no quedan comprendidos en la prórroga las casas o locales que el arrendador necesita habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales judiciales de este requisito. Pero a diferencia de este ordenamiento el artículo 2367 del Código Civil reformado del Estado de Sinaloa, no requiere la justificación ante los tribunales de la necesidad que tuviere el arrendador para habitar el inmueble de su propiedad, pues según se ha observado adopta sistema diverso al de la legislación del Distrito Federal para salvaguardar los derechos del arrendatario.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XXVI. Pág. 48 A. D. 6275/58. Héctor Moisés Morán Arellano. 5 votos.

ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE TABASCO POR TIEMPO INDEFINIDO, LOS PRECEPTOS SOBRE RENOVACION OBLIGATORIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO NO SON APLICABLES AL.

Es correcta la aplicación que se haga de los artículos 2383 y 2364 del Código Civil del Estado de Tabasco, a la terminación de los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido de precios urbanos, ya que conforme a dichos preceptos, concretamente el 2383, los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado pueden concluir a voluntad de cualquiera de las partes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable con dos meses de anticipación, y de ninguna manera puede aplicarse dicho caso a la fracción IX del artículo 2393 del mismo Código porque esta disposición se refiere a una cuestión completamente diversa, o sea, a la prohibición condicionada a que el arrendador se oponga a la renovación del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, como se demuestra con la simple lectura de dicho artículo, que así dice literalmente en su preámbulo y en su fracción IV: "Artículo 2393. No procederá la renovación obligatoria del contrato de arrendamiento de fincas urbanas y serán causas suficientes de oposición por parte del arrendador... IV.- Cuando el edificio o local esté destinado a oficinas, -

comercios, industrias., etc., y el arrendador quisiera es tablecer en él, la suya. Pero deberá avisar en forma indubitable al inquilino con seis meses de anticipación y - poner a su disposición el importe de la renta de tres meses o avisar con tres meses de anticipación e indemnizar con el importe de la renta de seis meses"

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XXVI. Pág. 47. A. D. ---- 6950/58. Angel Lezama Torres. 5 votos.

59

ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, NO ES APLICABLE A LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE SU PROMULGACION.

Solamente los contratos celebrados con anterioridad al primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve quedaron prorrogados por el Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, atendiendo a que no puede prorrogarse lo que aún no existe, y a - que en el Decreto el legislador expresa y concretamente - se refirió a los arrendamientos ya existentes, según se desprende de su texto y de la exposición de motivos relativa.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. I. Pág. 16 A- D. 2436/57. Luis Mendiola. 5 votos.

Vol. II. Pág. 16 A. D. 4186/54. Lilia López de Zybin. 5 votos

Vol. V. pág. 12 A. D. 1523/57. Agustín Guzmán Ramírez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. VIII. Pág. 30 A. D. 145/57. Arnulfo Lara Armenta. Unanimidad de 4 votos

Vol. XXXIV. Pág. 38 A. D. 7166/58. Asia Usó de Millán Unanimidad de 4 votos.

61

ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA, FRAUDE A LA LEY.

Pueden cometer fraude a la ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a que se refiere el Decreto de congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes suyas, pero que no habiten con él; y en cada caso debe hacerse el análisis específico, para descubrir e impedir el fraude.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XIII. Pág. 125. A. D. 4338/57. Agustín San Miguel. Mayoría de 4 votos.

Vol. XXI, Pág. 95. A. D. 4800/58. Rodolfo Ríos Amora. 5 votos.

Vol. XXV, Pág. 95 A. D. 4704/58. Ana María C. Viuda de Chonona. 5 votos.

Vol. XXXI, Pág. 21 A. D. 6435/58. Rosario Reyes Viuda de Alvarez. 5 votos.

Vol. XLVI, Pág. 67 A. D. 2401/60 María Sigler. 5 votos.

67

TESIS RELACIONADAS

ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL.-PAGO DE RENTAS.

El hecho de que la arrendadora siga cobrando las rentas después de hecha la notificación de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no revela conformidad del arrendador para que la inquilina continúe ocupando el inmueble, ni constituye contradicción con dicha notificación, en razón de que la arrendataria debe pagar las rentas hasta el día que entregue la localidad arrendada, como lo dispone el artículo 2429 del Código Civil del Distrito Federal, ya que con la conformidad del arrendador o sin ella, la arrendataria ha seguido haciendo uso de la localidad arrendada.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. LXIC. Pág. 17 A.D. 8152/61. Vera Marein Efron. Unanidad de 4 votos.

SUBARRENDATARIO, POSESION DEL. CUANDO EL ARRENDADOR NO AUTORIZA EXPRESAMENTE AL SUBARRIENDO.

Si el quejoso entró en posesión del local que le fue subarrendado por el inquilino, en contravención del artículo 2482 del Código Civil del Distrito Federal, -- pues el subarriendo no fue autorizado expresamente por el arrendador, tal posesión, por ser irregular y contraria a derecho, no puede ser protegida mediante el juicio de amparo.

Quinta Epoca: TOMO XXXI, Pág. 3373. Villaseñor Isabel

SUBARRENDATARIO, AMPARO PEDIDO POR EL, CONTRA EL LANZAMIENTO DECRETADO EN EL JUICIO SEGUIDO CONTRA EL ARRENDATARIO.

Si el quejoso reclama el lanzamiento del local que ocupa como subarrendatario, con motivo del juicio seguido por el propietario en contra del inquilino, debe negársele la protección federal, si el propio quejoso no demostró, en primer lugar, la existencia del contrato de subarrendamiento, y en segundo lugar, que ese contrato fue aprobado expresamente por el arrendador. La anterior conclusión se apoya en la jurisprudencia sustentada en el sentido de que no existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y el arrendador, cuando éste no ha aprobado expresamente el subarrendamiento, así como en las disposiciones contenidas en los artículos -- 2480, 2481 y 2482 del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales.

Quinta Epoca: TOMO XCIV. Pág. 1444. Coss Atenógenes.

"ARRENDAMIENTO. CONSIGNACION DE RENTAS. JUICIO LIBERATORIO CORRESPONDIENTE.

No es necesario que el inquilino promueva el juicio de liberación después de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas, si se le demanda la rescisión del contrato por falta de pago oportuno de aquellas, porque es en este último juicio en donde debe estudiarse si operó la liberación de su deuda

tomando en cuenta tanto la oportunidad de las consignaciones, cuanto los motivos del arrendador para negarse a recibir las rentas correspondientes.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. I. Pág. 136 A. D. 977/57. Refugio H. Viuda de Rodríguez. 5 votos.

Vol. XII. Pág. 120 A.D. 2091/57. Raúl Arredondo y Coags. Unanimidad de votos.

Vol. XV. Pág. 43. A. D. 2256/57. Josefina Nuñez García. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII. Pág. 89 A. D. 3309/59 . J. Guadalupe Cornejo Vázquez. 5 votos.

Vol. XXXIII. Pág. 89 A. D. 8996/59. José Avalos Franco. 5 votos.

TESIS RELACIONADAS.

CONSIGNACION, EFECTOS DE LA. VALOR PROBATORIO DE LAS DILIGENCIAS RESPECTIVAS:

No es exacto que las diligencias de ofrecimiento de pago no tengan valor probatorio, si esas diligencias se hacen valer como excepción, según el criterio que ha sustentado la Suprema Corte, al asentar que no es indispensable que exista previamente una sentencia que declare bien hecho el pago efectuado por medio de una consignación, para que pueda hacerse valer la excepción respectiva. Ahora bien, el derecho de liberación que asiste al deudor, junto a su obligación de cumplimiento puede hacerlo valer como acción en el juicio sumario a que se refiere el artículo 233 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales. v el juicio a que se refiere ese precepto no es propiamente un juicio sumario de consignación, sino de liberación de la obligación, puesto que la consignación debe estimarse ya hecha cuando se promueve el juicio. Por otra parte, las diligencias de ofrecimiento de pago y depósito previstas en los artículos 224 y 234 del mencionado Código son propiamente preliminares del juicio de liberación y tienen por objeto preparar el derecho de liberación del deudor para que sea hecho valer en el juicio. El ofrecimiento de pago y el consiguiente depósito de lo debido, tienen como presupuesto lógico la afirmación del deudor de que el acreedor se rehusa, sin justa causa, a recibir la cosa debida, y si durante la tramitación de esas diligencias preliminares ya terminadas, pero antes de que el deudor promueva el -

juicio de liberación, el acreedor por su parte, promueve el juicio contra aquél, afirmando que ha incurrido en mora, no hay razón para creer que el derecho de liberación que puede o podría hacerse valer como acción, no puede hacerse valer como excepción en el juicio promovido por el acreedor, juicio en el cual, por lo que al punto de la mora se refiere, la materia del debate y de la decisión judicial será la misma que la que habría sido materia del juicio citado de liberación. Es una denegación de justicia contraria al postulado de la economía procesal, pretender o afirmar que el deudor, para hacer valer la excepción de pago, que en esencia constituye contradicción a lo que afirma el acreedor en el sentido de que el deudor se encuentra en mora, está obligado a promover aparte del juicio sumario de liberación y obtener sentencia favorable, ya que para ello no tendría oportunidad, en virtud de que, entretanto se tramita este juicio, -- continuaría e incluso podría terminar el que, a su vez, hubiera promovido el acreedor. La jurisprudencia de la Suprema Corte que sostiene que "la simple consignación de la cantidad debida no hace veces de pago, entretanto no exista de claración expresa de la autoridad judicial que apruebe tal consignación en el juicio sumario correspondiente", no debe entenderse sino en el sentido de que el deudor no queda liberado de la obligación ni extinguida ésta con todos sus efectos, tal como si no tuviera ya ningún vínculo jurídico con el acreedor, sino hasta que la autoridad judicial resuelva si fue o no fundada la oposición del acreedor para recibir el pago y así, la oposición es fundada, el ofrecimiento y la consignación se tienen como no hechos (artículo 2101 del Código Civil), pero si no lo es, entonces la autoridad judicial tendrá que declararlo así la consecuencia será la obligación quede extinguida. Las consideraciones anteriores llevan a asentar que el acto jurídico del pago con sumado mediante el ofrecimiento y la consignación, cuando éstos se hacen con las formalidades y requisitos que la Ley exige, tiene como consecuencia la extinción de la obligación y la liberación del deudor, pero esta consecuencia no puede ser obtenida por la simple consignación, sino a través de un juicio contradictorio y de una decisión judicial. Por tanto, si en un juicio se plantea la cuestión relativa al pago a través de la excepción opuesta, es incuestionable que precisamente en este procedimiento es en donde debe resolverse si el ofrecimiento seguido de consignación que hizo el demandado, surtió efectos de pago o no, puesto que al oponer la excepción, el deudor en realidad ejercitó la acción de liberación.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vo1. XXV Pág. 97 A. D. 5880/58
Alfonso Hinojosa.- Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO, JUICIO DE DESOCUPACION.

La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías.

Quinta Epoca:

Tomo III, Pág. 864. Alvarez e Icaza Jesús.

Tomo IV, Pág. 241. Salazar Guillermo.

Tomo V, Pág. 539. Pérez Vargas Ignacio

Tomo V. Pág. 744. Tena María de Jesús

Tomo VI, Pág. 632. Gómez José.

TESIS RELACIONADAS

DESCUPACION, JUICIO DE

La exigencia de la Ley para que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite, al iniciarse el juicio de desocupación, tiende a que se establezca de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con objeto de que el procedimiento sumarísimo se dirija, exclusivamente contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un inmueble a quien, por medio de pruebas defectuosas, se le podría despojar.

Quinta Epoca: Tomo XI. Pág. 1066. Sánchez Carlota.

DESAHUCIO, TERMINACION DEL JUICIO DE, POR PAGO DE PENSIONES DEBIDAS Y PENSIONES RECLAMADAS.

El artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales dispone: "Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhibe el inquilino el recibo de las "pensiones debidas" o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin con denación en costas". Por otra parte, el artículo 491 dice: "Si en el acto de la diligencia justificara el arrendatario

con el recibo correspondiente haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia..." Como se ve, el artículo 491 dice: "pensiones debidas". Estos dispositivos señalan dos situaciones diversas: una, en el acto de la diligencia, y otra, con posterioridad a ese acto. Con posterioridad a la diligencia, para que termine la providencia de lanzamiento, se requiere que se cubran las pensiones debidas, esto es, todas, no solamente las reclamadas o debidas al presentarse la demanda inicial de desahucio.

DESAHUCIO, EXCEPCIONES OPONIBLES.

El artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, no establece que las únicas excepciones oponibles en el juicio de desahucio, sean las de pago y las que derivan del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, pues autoriza la oposición de otras excepciones, entre las que debe comprenderse la de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio, que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido. Excepción que en el caso fue procedente porque se fundó en la nulidad de pleno derecho que establece el artículo 9 del decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento, disposición que es aplicable tanto en los juicios sumarios, como en los de desahucio, al contener disposiciones que derogan los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se opongan a la arrendadora tuvo oportunidad de ser oída en el juicio de desahucio, rindió pruebas y alegatos respecto de la nulidad, la que, no obstante, quedó acreditada.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XC. Pág. 23 A. D. 6884/72
Juana Garnier Viuda de Desdeir. Unanimidad de 4 votos.

DESAHUCIO, FINALIDAD DEL EMBARGO PRACTICADO EN UN JUICIO SUMARIO DE.

El hecho de que se hubiesen embargado bienes del quejoso en el juicio sumario de desahucio que previamente siguió en su contra el actor, a fin de garantizar el pago de las rentas adeudadas, no implica que, al demandar el pago de éstas en otro juicio, se esté ejercitando una acción de doble cobro en un mismo crédito, toda vez que en el juicio de desahucio se deduce la misma acción que en el sumario de pago de pesos se hace valer. El embargo trabado en el juicio de desahucio en bienes del quejoso, tiene la finalidad, en los términos del artículo 498 del Código procesal, de un aseguramiento para cu

brir las pensiones adeudadas, si así se hubiere decretado. No es exacto que el artículo 534 del enjuiciamiento civil, hace nacer el derecho del embargante para pedir la venta de los bienes secuestrados, de manera que con su producto se le pague, ya que este derecho no proviene del embargo, cuya finalidad es simplemente el aseguramiento, sino del título esgrimido por el acreedor.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XXXIII. Pág. 140 A. D. 716/58, Gustavo Ostos y Eugenio Vildosola. 5 votos.

76

ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO.

El lanzamiento que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de las rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación de garantías.

Quinta Epoca:

Tomo I. Pág. 459. Keith Boyd Frederick

Tomo II. Pág. 400. Martínez Angel.

Tomo II. Pág. 598. Sánchez Raymundo.

Tomo II, Pág. 993. Peral Teresa del

Tomo III. Pág. 1159. Ceballos Pinto Carmen

TESIS RELACIONADAS.

LANZAMIENTO.

El lanzamiento de un arrendatario sólo procede cuando real y verdaderamente, debe las rentas que le van a cobrar al requerirlo de pago en las diligencias de lanzamiento; y si consignó ya esas rentas, es evidente que el depósito lo libra de ser lanzado, puesto que no puede imputársele omisión en el pago.

Quinta Epoca: Tomo XXVI, Pág. 987. Alvarado Viuda de Estudillo Inés.

LANZAMIENTO.

Si se lleva a cabo en contra de persona distinta de aquella -- contra quien se promovió el juicio de desocupación y que --

por título legal ocupa el inmueble cuya desocupación se pide, se violan las garantías de los artículos 14 y 16 constitucionales.

Quinta Epoca: Tomo XXVI, Pág. 1910. Gou Francisco, Jr.

LANZAMIENTO.

Aunque el arrendatario reuna en sí los caracteres de heredero, de embargante y de arrendatario de un fundo, y aunque como heredero haya consentido en que se dé la posesión del predio arrendado al albacea, esto no es bastante para que se le lance sin forma de juicio, desconociendo sus derechos el arrendatario.

Quinta Epoca: Tomo XXIV, Pág. 2199. Hernández Julio E.

LANZAMIENTO.

Quando falta el contrato de arrendamiento, racionalmente debe entenderse que la ley admite la información testimonial, no para demostrar que el demandado ocupa la finca, sino que la ocupa con el carácter de inquilino; y si no se comprueba esta última condición, las diligencias de lanzamiento contra el ocupante, importan una violación de garantías.

Quinta Epoca: Tomo XXVII. Pág. 723. Carro Rosendo.

LANZAMIENTO ILEGAL.

Si se reclama en amparo la resolución que ordena al quejoso, que, en el acto de la diligencia justifique con el título respectivo, que tiene derecho a ocupar el inmueble que habita, o que en el mismo acto pruebe, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las pensiones estipuladas y que, de no hacerlo dentro de un plazo proceda a desocupar dicho inmueble, apercibido de lanzamiento, y no consta que esa determinación haya sido notificada al propio quejoso sino hasta la fecha en que es lanzado, es indudable que el quejoso no consintió la citada resolución y que el lanzamiento es ilegal y si se justifica que el quejoso posee el inmueble de que se trata, a título de propietario y de manera quieta y pacífica, el lanzamiento es violatorio de los artículos 14 y 16 constitucionales.

Quinta Epoca: TOMO XLI, Pág. 2239.- Meneses Felicitas.

LANZAMIENTO. EMBARGO PRACTICADO EN LAS DILIGENCIAS DE

El embargo practicado en diligencias de lanzamiento no constituye un acto definitivo, pues dichas diligencias no son de ejecución irreparable porque en la sentencia que se pronuncia en el juicio, se resolverá en definitiva si debe o no subsistir la providencia, o si se adeudan o no las rentas reclamadas, y contra esta sentencia puede interponer el amparo. Por otra parte, no es un acto que deje sin defensa al quejoso, ni puede considerarse como ejecutado fuera de juicio.

Quinta Epoca: Tomo XCVI. Pág. 418.- Banco Nacional de Crédito Ejidal, S. A.

ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE NUEVO LEON, LANZAMIENTO INCONSTITUCIONALIDAD DE LA PROVIDENCIA DE, COMO ACTO PREJUDICIAL.

La Suprema Corte estableció en algunas ejecutorias que no deben considerarse anticonstitucionales las disposiciones procesales que se refieren a la providencia del lanzamiento como acto prejudicial, por estar basadas en el respeto al derecho del propietario, de disfrutar del producto de sus bienes; por tender a evitar la violación del derecho del propietario, porque no sería moral que el arrendatario siguiera en posesión de la cosa arrendada sin estar al corriente en el pago de las pensiones, y por aparecer consignadas en leyes expedidas con anterioridad al hecho. Sin embargo, ahora se ve en la necesidad de rectificar ese criterio, de carácter propiamente privado, de protección al derecho del propietario, que bien puede lograrse en forma completa dentro de un procedimiento en el que, con igualdad ambas partes sean oídas, ante consideraciones de interés público que son preponderantes, tales como el respeto de la posesión de la cosa y la no privación de la misma sin audiencia previa, que derivan de la garantía individual que consagra el artículo 14 de la Constitución. Esta garantía es vulnerada cuando el Código de Procedimientos Civiles, en su Libro Primero, Título Cuarto, Capítulo V, establece en los artículos del 215 al 230 de la providencia de lanzamiento puede ser decretada por el juez, tanto por falta de pago de una o más mensualidades, como por la terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento de su plazo, sin dar al inquilino más oportunidad de librarse de la ejecución del lanzamiento, que la de justificar estar al corriente en el pago de la pensión estipulada o presentar constancia por escrito de que el contrato ha sido novado o modificado en alguna forma, sin aceptar excepciones o defensas, sin admitirle pruebas, -----

y evidencia su indefensión, la circunstancia de que, aún presentando recibos de las pensiones o constancia relativa a la novación o modificación del contrato, bastará que el actor no reconozca, aunque sea bajo protesta de decir verdad, esos documentos, para que cumpla el lanzamiento y se consumen daños y perjuicios materiales y otros de orden moral, vejaciones y descrédito, de los cuales los primeros serán difícilmente reparables e irreparables los segundos. Además, el inquilino no puede ser restituido en la posesión de la cosa, de la que se le privó como resultado de la providencia de lanzamiento, porque para el caso de que en el juicio de desocupación, de tramitación posterior a dicha providencia justifique las excepciones que tuviere, el artículo 363 del Capítulo en mención, dispone que el juez, al sentenciar en definitiva, condenará al actor (arrendador), al pago de los daños y perjuicios que a aquel (arrendatario) se le hubieren ocasionado.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. IV. Pág. 146 A. R. 779/57 Isamel Cantú. Unanimidad de 4 votos. Vol. III. Pág. 127 - A. D. 7010/57 Aurelia García de Cantú. 5 votos.

78

ARRENDAMIENTO, LANZAMIENTO. PROCEDENCIA DEL AMPARO.

No siempre puede restituirse al inquilino en el goce de la cosa arrendada, pues resultaría inicuo y antijurídico cometer una violación a tercera persona, en el caso de que la finca hubiera sido arrendada a ésta, de donde se deduce -- que el lanzamiento causa en realidad un agravio irreparable en la sentencia definitiva, y es reclamable desde luego en amparo

Quinta Epoca:

Tomo XLII. Pág. 870. Méndez Francisco

Tomo XLIII.- Pág. 94. Garibay Ignacio

Tomo XLV. Pág. 3727. Bracelete José.

Tomo XLVI. Pág. 299. Cuautle Donaciano

Tomo XLVI. Pág. 6063. Olvera de Becerra Isidora.

Los criterios transcritos anteriormente, no son todos los que se han emitido en relación con el arrendamiento y el juicio de desahucio, sino que únicamente son los que tienen un enfoque más directo con los puntos base de este estudio o investigación.

C.- DOCTRINA.

I.- Doctrina Nacional.- Entre los autores juristas más destacados por el estudio profundo que han realizado acerca del juicio de desocupación, y que han significado una gran aportación para nuestro derecho positivo mexicano, tenemos, entre otros, los siguientes:

1.- José Becerra Bautista.- Este autor en su obra "El Proceso Civil en México" (14), nos hace una magnífica aportación con su estudio razonado acerca del juicio o procedimiento de desahucio, pero antes que nada considero conveniente hacer mención de unos puntos históricos que este autor señala acerca del desahucio.

En el derecho español la palabra desahucio tenía una acepción más amplia porque el juicio respectivo lo podía iniciar el dueño o usufructuario para obligar al arrendatario o inquilino a que desocupe la finca, bien porque haya cumplido el tiempo del arriendo o bien por cualquier otro

(14) El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa, S. A.
Pág. 274.

motivo, aseveración hecha por Manresa y Navarro, por lo que considera, de acuerdo con este jurista, que ese juicio debía llamarse con más propiedad, juicio de lanzamiento.

Juicio de desocupación se llamaba en nuestro Código de 1884 y se fundaba: en el cumplimiento del término - estipulado en el contrato; en el cumplimiento del plazo que - por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente; en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del contrato. Cuando se basaba en la falta de pago de las pensiones convenidas el juicio sumario de desocupación tenía dos períodos: el de providencia de lanzamiento y el que era propiamente el juicio.

En la actualidad quedan fuera del juicio de desahucio todos los problemas que anteriormente se vienen ventilando en virtud de que este juicio, según el Código vigente, se concreta exclusivamente a la desocupación de la finca - arrendada como base en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta pactada.

Este autor nos señala que el juicio de desahucio debiera ser un juicio sumario atípico, por las siguientes características que derivan de los artículos del 489 al 499 del

Código de Procedimientos Civiles, vigente.

a).- Sólo puede fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades de rentas:

b) Debe mostrarse la relación contractual precisamente con el contrato escrito cuando la forma escrita se necesite para la validez del contrato conforme al Código Civil, que la exige para todo contrato cuya renta pase de cien pesos anuales; tratándose de fincas rústicas; cuando la renta anual pase de cinco mil pesos, se exige escritura pública. (Artículos 2406 y 2407)

c) La presentación de la demanda con el documento fundatorio correspondiente, origina su admisión y el requerimiento por parte del juez al demandado para que "en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas".

d) En el propio auto, el juez debe ordenar que, en el supuesto de que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, se le prevenga que proceda a desocuparla en los siguientes plazos: treinta días, si la finca sirve para habitación; cuarenta si sirve para giro mercantil o industrial, y noventa si fuere rústica, (antes el plazo era de veinte días cuando la finca sería para habitación).

e) Finalmente, el propio proveído debe apercibir al inquilino de lanzamiento a su costa, si no desocupa el inmueble en los plazos respectivos.

f) Se trata de un juicio de conocimiento limitado, pues no obstante que al final del artículo 490 se dice que después del requerimiento, si no justifica el pago el inquilino, se le emplazará para que dentro de nueve días "ocurra a oponer las excepciones que tuviere", el artículo 494 ordena al juez desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil concede al inquilino para no pagar la renta fijadas en los artículos del 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil, es decir, por el impedimento total o parcial de la cosa dada en arrendamiento derivado por causa de reparación de la misma; siendo inadmisibles estas excepciones si no se ofrecen con sus pruebas y declarándose improcedentes la reconvencción y la compensación.

g) Se puede proceder al embargo y depósito de bienes para cubrir "las pensiones reclamadas tanto al hacer el requerimiento como al ejecutarse el lanzamiento.

h) El juicio se suspende si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos y el procedimiento termina si el arrendatario exhibe el importe de las pensiones adeudadas.

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

j) Antes de la reforma de 1973, la sentencia de lanzamiento podía ejecutarse sin necesidad de ser engrosada y sin que se otorgara fianza, ahora al suprimirse estas dos disposiciones del artículo 495, debe concluirse que la sentencia debe dictarse con todos sus elementos formales y que si se apela de ella, el actor debe otorgar fianza como en toda apelación devolutiva.

k) La misma reforma introdujo dos notificaciones personales obligatorias: la de la sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación y la de la resolución que decreta el lanzamiento (artículo 144, fracción XI).

l) Cuando se decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación la sentencia sólo podrá ejecutarse treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución (artículo 525 del C. P. C.).

m) La sentencia que decreta el desahucio es apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue, en ambos efectos.

n) La diligencia de lanzamiento se puede entender con el ejecutado, con cualquiera persona de su familia, con el doméstico, con la portera, agente de la policía o vecinos, pudiendo romperse cerraduras de la puerta si fuere necesario y los muebles pueden remitirse a la demarcación de policía o al local que tenga designado la autoridad administrativa correspondiente, previo inventario, si no hay persona que los recoja a nombre del ejecutado".

Lo transcrito anteriormente son observaciones hechas por el autor Becerra Bautista respecto a los caracteres y trámite del juicio de desahucio, por lo que en los

comentarios respectivos son reservados para enfocarlos en los capítulos siguientes.

A continuación me permito transcribir los comentarios que este autor hace en relación con el sistema procedimental (15).

"a) Cuando no existe contrato de arrendamiento, por voluntad de los contratantes, dice el artículo 489, la -- existencia del contrato debe justificarse por medio de infor-- mación testimonial, prueba documental o cualquiera otra bas-- tante como medio preparatorio del juicio y el artículo 490 ha bla de que la demanda puede presentarse con la "justificación correspondiente"

"b) No es equitativo que sólo el recibo de las pensiones adeudadas pueda justificar su pago, pues eso equiva le a dejar el cumplimiento de los contratos a voluntad de una sola de las partes. En efecto, es conocida la maniobra de -- los propietarios de casas que se niegan a recibir las rentas, con objeto de dar origen al juicio de desahucio. El inquilino se ve forzado a promover diligencias preparatorias de consignación de las rentas que el arrendador, en forma ilegal, - se negó a recibir"

"c) El artículo 491 del Código de Procedimien-- tos Civiles agrega que cuando se exhibe el importe, el Juez de be mandarlo entregar al actor sin más trámite, dando por ter-- minado el procedimiento y que cuando se exhibiere el recibo - de pago o la justificación de haberse verificado el depósito para promover las diligencias de consignación, debe darse vis ta al actor por el término de tres días; si el actor objeta - el recibo, se cita para una audiencia de pruebas y alegatos, - y en caso de no objetarlo, se da por concluida la instancia."

"d) Cuando la exhibición del recibo de las pensiones o su importe no se hace en el acto de requerimiento, la Ley distingue; si esa exhibición se hace durante el plazo fi-- jado para el desahucio, se da por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas; si se hace después (y se supone que la diligencia de lanzamiento no se ejecutó) tam bién se da por concluida la providencia de lanzamiento, pero - se condenará al inquilino el pago de las costas causadas. "

(15) Ob. Cit. Pág. 383

Del contenido de los artículos 492, 494 y 495, --- se desprende que debe haber una sentencia que decrete el desahucio, pues el lanzamiento no puede efectuarse sin que el juez la pronuncie, bien sea desechando las excepciones o en ausencia de defensa del demandado. Por tanto, no se trata de una simple providencia de lanzamiento y siendo ésto así, los preceptos comentados deben interpretarse en el sentido de que si el pago se hace antes de que se dicte sentencia o se declare suficientemente justificado con el recibo respectivo el pago efectuado o la legitimidad del depósito realizado, el juez debe dictar sentencia absolutoria, sin condena en costas. Si la sentencia se dictó, lo que debe hacer el juez no es "dar por concluida la providencia de lanzamiento, sino dar por satisfecha la obligación del deudor, y consecuentemente, declarar improcedente la diligencia del lanzamiento ya decretada.

e) Es injusta la disposición que prohíbe la admisión de la compensación como excepción válida, pues si el propietario del inmueble adeuda al inquilino cantidades que cubren el importe de las rentas, no hay razón jurídica para desecharla, como lo establece el artículo 494.

f) Finalmente, ha sido causa de verdaderas dificultades prácticas, el embargo que prevee el artículo 498, - pues si el actor sólo demanda la desocupación y no el pago de las rentas, ¿cómo pueden embargarse bienes cuando demande tanto la desocupación por falta de pago como el pago mismo de -- las rentas en el mismo libelo?

En otra forma, el embargo no puede trabarse por falta de acción que funde la traba y depósito respectivo, si se hace ese embargo como precautorio y menos cuando se haga al ejecutarse el lanzamiento, pues no habrá sentencia que condene el pago de cantidad alguna, si el actor no la demanda".

Lo transcrito anteriormente, son observaciones que el Maestro Becerra Bautista hace de una manera personal respecto a la figura del juicio de desahucio. Mis comentarios sobre esta situación, se hacen en los capítulos siguientes.

2.- EDUARDO PALLARES.-(16) Al analizar las

(16) Derecho Procesal Civil. Séptima Edición, Editorial Porrúa, S. A. México 1978. Pág. 567

características que presenta el juicio de desahucio, este autor señala que este juicio es un juicio con tramitación especial; es juicio de cognición limitada porque no se permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente la de pago y las previstas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 -- del Código Civil; es juicio ejecutivo porque comienza con un acto de ejecución que el actor puede pedir desde que se inicia el juicio. El objeto de un juicio de desahucio que así se llama también el de lanzamiento es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que -- adeuda.

Como presupuestos procesales de este juicio, Pallares nos indica que este procedimiento exige la prueba fehaciente del contrato de arrendamiento en que se funda la acción, y que el inquilino deba, según el Código de Procedimientos Civiles, dos meses de renta, pero según la Ley de Congelación de Rentas, en tres meses de renta.

En caso de no ser necesario el contrato escrito, o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Recalcando la afirmación en el sentido de -

que es un juicio ejecutivo, éste lo proyecta de tal manera en razón de que el juicio se inicia con la ejecución que consiste no sólo en el embargo que el actor puede pedir desde que presenta su demanda, sino en el requerimiento y en la notificación que ordena el artículo 490 del ordenamiento procesal correspondiente.

En cuanto a la tramitación del juicio en cuestión, este autor nos vacía textualmente el contenido de la Ley Procesal, por lo que no es necesario enfocarlo nuevamente; sin embargo, cabe hacer una observación respecto a la sentencia de lanzamiento: "La sentencia que decreta el lanzamiento es apelable sólo en el efecto devolutivo, y se ejecutará sin necesidad de estar engrosada o sin que el actor tenga que otorgar fianza (17). El artículo 495 previene que la sentencia que niegue el lanzamiento es apelable en ambos efectos.

Concordando con la opinión de Becerra Bautista, Eduardo Pallares también hace algunas observaciones, respecto al problema que da lugar al juicio de lanzamiento,

(17) El Código de Procedimientos Civiles nos señala que la sentencia que decreta el lanzamiento puede ejecutarse siempre y cuando haya causado ejecutoria, o se haya otorgado la fianza correspondiente. Por lo que ante tal prevención, si la sentencia no ha causado estado y se quiere ejecutar, el actor debe garantizar los posibles daños que supuestamente puedan causársele al inquilino, de lo contrario, el juez no debe autorizar tal ejecución. (opinión personal).

pues este autor textualmente nos indica: "Sucede con frecuencia que los inquilinos consignan las rentas que adeudan, y en este caso se pregunta, si la consignación hace las veces de pago, aunque al hacerla no se haya seguido el juicio de consignación, sino únicamente el medio preparatorio del ofrecimiento de pago y depósito de las rentas adeudadas. En estricto derecho, y como lo ordena el Código Civil, el mero ofrecimiento no extingue la deuda, sino que es necesario una sentencia que apruebe el depósito y declare la extinción de la deuda".

Asimismo nos hace una aportación doctrinal más sobre el problema del subarriendo enfocado al juicio de desahucio, opinión que a mi manera de ver es muy importante porque en la actualidad prevalece la dificultad consistente en saber si cuando existe un subarriendo, el juicio promovido en contra del arrendatario obliga al subarrendatario, o si por el contrario hay que iniciar la demanda en contra de éste.

El problema lo trata de resolver este jurista remitiéndonos a lo ordenado por los artículos 2480 a 2482 del Código Civil. Según estos preceptos, si el subarriendo se efectúa sin consentimiento del arrendador, no obliga a éste, y por lo tanto no surte efectos en perjuicio del arrendador, y la acción puede promoverse sin tener en

cuenta al subarrendatario. Si el subarriendo se hiciera en virtud de una autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable frente al arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa. Por lo tanto, la acción de desahucio podrá enderezarse en contra de él, y afirmando Pallares, también podrá y deberá dirigirse contra el subarrendatario, ya que el subarriendo en este caso es válido y obliga al arrendador.

3.- JOSE CASTILLO LARRAÑAGA Y RAFAEL DE --
PINA (18)

Estos autores toman el juicio de desahucio como está contenido en la ley, por tal motivo únicamente se concretan a comentarlo tal y como van señalándose los pasos que va teniendo este procedimiento.

Expresan: "En el procedimiento del juicio de desahucio (artículos 489 a 499 del C. P. C.) la demanda debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuerenecesario para la validez del acto. En caso de no ser necesario o de haberse cumplido voluntariamente por ambos sin otorgamiento del documento, se justificará por medio de la información testifical, prueba documental o cualquier_

(18) "Derecho Procesal Civil" 7a. Edición .1966. Pág. 389.
Editorial Porrúa.

otra bastante como medio de preparación del juicio.

Estos juristas señalan que el pago de las rentas también pueden acreditarse con vales a cuenta, siempre que -- sean expedidos y reconocidos judicialmente por el dueño de la finca, o sea por el arrendador, puesto que el inquilino debe justificar o acreditar el pago de dichas rentas, sin que sea precisamente necesario el recibo que exige la ley, que no debe interpretarse en forma escrita (Anales de Jurisprudencia, tomo I. Pág. 381).

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala que el juez debe desechar de plano las excepciones que se hagan valer diversas a las que concede el Código Civil en los artículos 2431 a 2434 y 2445 al inquilino para no pagar las rentas. A este respecto, los citados juristas afirman que las excepciones que puede oponer el demandado en el juicio de desocupación no pueden ser tenidas en cuenta durante el período de lanzamiento (Anales de Jurisprudencia, Tomo XI, pág. 1056).

Continuando con estos autores, cuando en un juicio de desahucio se exige, además de la desocupación del local arrendado, el pago de las rentas, no procede sentenciar acerca de éstas, debiendo dejarse a salvo al actor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda (anales de Jurisprudencia, Tomo VII. Pág. 217).

Tratándose del juicio sumario de desahucio, el demandado no puede oponer más excepciones que las marcadas -- por el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles, que no son otras que las que se conceden al inquilino para no pagar la renta, de acuerdo con los artículos 2431 al 2434 y --- 2445 del Código Civil (anales de Jurisprudencia, Tomo VIII, - Pág. 125).

En el juicio sumario de desahucio, cuya tramitación especialísima se halla reglamentada por el capítulo cuarto del título VII del Código de Procedimientos Civiles, pro-- piamente hablando no se ejercita más acción que la desocupación de los inmuebles arrendados, pues el pago de las rentas adeudadas y vencidas se exige en juicio aparte, cuya tramitación está reglamentada por el capítulo primero del título VIII del -- mismo Código (Anales de Jurisprudencia, Tomo XXI, Pág. 428)

II.- Doctrina Extranjera.

1.- JAMES GOLDSCHMIDT.- (Alemania) 19).- La Ley reguladora de esta materia es la llamada "protectora de los inquilinos cuyo texto último es el 17 de febrero de 1928, y con vigor hasta el 1° de abril de 1933.

Este nos hace un amplio comentario sobre todo el procedimiento de desahucio, a lo cual se entiende como un acto conciliatorio previo a la desocupación, pues así lo establece textualmente en su obra: "El procedimiento se inicia por medio de escrito en el que se hace constar la denuncia del contrato o pre-aviso para que el arrendatario abandone la finca; la Secretaría del Tribunal examina si llena todos los requisitos legales y la procedencia del mismo, trasladándolo de oficio a la parte contraria. A continuación el inquilino puede elevar su oposición dentro de un plazo de dos semanas, en cuyo caso se pone esto en conocimiento del arrendador para que a su vez, en otro plazo de dos semanas, a contar desde el día en que se le haya comunicado la oposición del arrendatario pueda solicitar la fijación del término para la concilia-

(19) Derecho Procesal Civil. Traducción de Leonardo Prieto Castro Barcelona, 1936.

ción. En tal caso, el escrito de preaviso se considera como solicitud de conciliación. Si el arrendatario no se opone, la Secretaría del Tribunal a petición del arrendador -que debe formular dentro del mes siguiente a la terminación del --plazo que se concede al arrendatario para oponerse-, expide el mandamiento de desahucio, cuya notificación el inquilino ha de cuidar el arrendador, por regla general por mediación de la Secretaría."

Lo anterior lo considera como un mandamiento -de desocupación de carácter oficioso, ya que la acción venía a resolverse en la fase contenciosa. Es decir, el mandamiento de desocupación trae como consecuencia única, que se declare el desahucio, el que posteriormente por medio de una -demanda de desahucio se ventilaba a efecto de que el inquilino desocupara el local, y éste no podía oponer más excepciones que las que hubieren surgido con posterioridad a la notificación del mandamiento de desocupación.

La demanda de desahucio tiene que ventilarse -ante el Juez competente que se encuentre situado en el lugar del bien inmueble, a la que puede acumularse otras acciones, siempre y cuando sean derivadas del contrato de arrendamiento. Si el demandado lo solicita antes de entrar a fondo del negocio, puede disponerse la separación de las causas, es decir, exigirse lo reclamado por cuerda separada. El señala--

miento de audiencia para intentar la conciliación puede ser pedido también por el arrendatario que tema el peligro de una demanda de desahucio, y si la avenencia no se consigue y es precisa la entrada en el procedimiento contencioso, la demanda se interpone oralmente en audiencia.

Este jurista sostiene que en este procedimiento sumario, hasta la conclusión de la última audiencia es posible alegar nuevos fundamentos de la demanda, pero en apelación sólo se permite esta posibilidad si el arrendador acredita haber estado impedido, sin culpa suya, de alegarlos en primera instancia, o si el locatario consiente la modificación de la demanda.

No obstante los procedimientos establecidos en la legislación alemana tendientes a desalojar al inquilino que no cumpla con su obligación, ésta se refleja en un plano tutelar hacia el desalojado, ya que como lo establece James Goldschmidt, si el desahucio tiene lugar únicamente por causa de interés del locador en recobrar el local, se puede imponer al actor los gastos de mudanza y los costos procesales; y en caso de imposición de estos gastos, la ejecución forzosa se hará depender de la consignación del importe de las mismas, y del aseguramiento al desahuciado de un local en sustitución del que deja, no siendo posible la ejecución provisional. Existe la obligación de facilitar un local nuevo y la prohibición de eje

cutar provisionalmente la sentencia también en el caso de que el contrato de arrendamiento haya tenido que terminar por no tener el alquilador ninguna habitación para sí en su propia casa. La Ley prevé, además de éstos, otros casos en que es obligatorio el ofrecer el local sustituto y en los que no se permite la ejecución provisional más que si el arrendador --- acredita que la demora de la misma le ocasionará un daño irreparable. Cuando la ejecución se condiciona en sentencia o -- transacción a que el desahuciado disponga de otro local, la cláusula ejecutiva sólo puede ser concedida por el Presidente del Tribunal, sin que en tal supuesto la ejecución pueda llevarse a cabo en ningún caso antes de haber transcurrido siete días desde la notificación de la cláusula ejecutiva.

Las anteriores observaciones son las que consideré necesarias para englobar un comentario respecto de este juicio que la legislación alemana tiene previsto en sus respectivos preceptos legales.

2.- FRANCESCO MESSINEO (20) Italia.

Respecto al concepto del arrendamiento de este autor, tenemos que el arrendamiento de cosas implica que uno

(20) "Manual de Derecho Civil y Comercial Traduc. de Santiago Sentís Melendo. Tomo V. Relaciones Obligatorias Singulares.

de los contratantes asume, frente al otro, la obligación de -
hacerle gozar las utilidades de una cosa inmueble o mueble, -
contra una compensación.

Para la legislación italiana, la atribución del goce de la cosa al arrendatario es, por tanto, el elemento bá-
sico de este contrato, y constituye su sustrato económico. El goce consiste en esto: en que el locatario usa de la cosa pa-
ra una finalidad determinada; de tal concepto depende la dis-
tinción entre la locación de los fundos y la locación de las cosas, o de parte de ellas (por ejemplo , una pared, o muro_ externo, para colocar placas o carteles de publicidad, o - - edictos) y entre arrendamiento inmobiliario y mobiliario.

Este jurista italiano nos enfoca la existencia de un problema fundamental respecto a la naturaleza jurídica del arrendamiento, o en el sentido de establecer si el derecho que nace teniendo como titular al arrendatario, es de ín-
dole personal (derecho de crédito), o es de derecho real --- (sobre cosa ajena); sin embargo, después de analizar determi-
nados preceptos legales viene a deducir que el derecho del - arrendatario, para ejercitarse, tiene necesidad de la coope-
ración del arrendador, en cuanto hace falta que éste se pres-
te a hacer gozar la cosa debida, la entregue, la mantenga en estado de servir para el uso y le garantice su pacífico go-
ce; y que si los terceros accionan en vía judicial, el arrenu

dador está obligado a intervenir en la litis, cuando sea llamado en el proceso. El arrendatario, por consiguiente, tiene una pretensión frente al arrendador, pero no tiene un poder inmediato sobre la cosa arrendada, y no puede oponer a los terceros tal poder.

En cuanto a las demás prerrogativas inherentes al arrendamiento y que se encuentran contempladas en la Ley, Messineo nos hace un comentario generalizado a este respecto sin ninguna novedad para nuestra ciencia, ya que viene siendo igual variando por pequeños detalles de redacción únicamente.

En cuanto al juicio de desahucio, tenemos que éste se ejercitaba por dos causas:

- a) Por el vencimiento del término del contrato, y,
- b) Por la falta de pago de rentas.

El arrendador puede demandar al inquilino la restitución de la cosa por conclusión del arrendamiento, con anterioridad al vencimiento del contrato, pero debe citarlo al mismo tiempo por convalidación, respetando los plazos que establecen el contrato, la ley o las costumbres locales. Puede además intimar el desalojo, citando al mismo tiempo por convalidación, y después que ha vencido el contrato siempre que no se haya producido la tácita reconducción en virtud del contrato mismo o de actos o intimaciones anteriores.

Según el Código Civil Italiano, se establece - que, el arrendador puede "intimar al locatario el desalojo", ajustándose a las modalidades expresadas en el párrafo inmediato anterior, también por falta de pago del arrendamiento, y puede intimarle en el mismo acto el pago de los arrendamientos ya devengados, siempre que el monto de los mismos no exceda la competencia del conciliador o del pretor. Si se ha requerido el desalojo por falta de pago del arrendamiento, la convalidación (procedencia, validez de la acción, admisión, etc.) queda subordinada a la manifestación que debe formular en juicio el arrendatario demandado acerca de su demora en el pago. En este caso el juez puede disponer que el locador --- preste una caución.

En el caso de desahucio por falta de pago de rentas, el juez puede dictar por separado un decreto requiriendo el pago de la suma adeudada por arrendamientos devengados y a devengar hasta el cumplimiento del desalojo, y de los gastos relativos a la intimación; si el demandado niega su morosidad impugnando el monto de la suma reclamada, el juez puede disponer con ordenanza el pago de la suma no controvertida, concediendo a tal efecto al demandado un plazo no superior a veinte días.

Como una nota adicional es menester hacer la mención de que específicamente el Código de Procedimientos

Civil Italiano (21) en su artículo 669 expresa que cuando -- el juicio de desahucio se intenta por morosidad en el pago - y el arrendador no pide el pago de las rentas vencidas, la - providencia sobre el desalojo rescinde el arrendamiento sin_ perjudicar cualquier cuestión relativa a los referidos arren- damientos.

3.- MAURO MIGUEL Y ROMERO (España) (22). Este -- jurista español nos da una definición del juicio de desahucio diciendo: "es juicio de desahucio en general, el que se pro- mueve por el dueño o arrendador de una finca (rústica o urba- na), contra quien como arrendatario, precarista u otro cual- quier concepto, la disfrute, para que la deje a disposición - del demandante en un plazo determinado y fundándose en alguna causa legal; con más propiedad pudiera llamarse juicio de lan- zamiento".

Este autor nos habla sobre la contemplación es- pecífica del juicio de desahucio en la legislación española, ya que, cada causa de desahucio, nacida de la ley o del contrato, engendra la correlativa y diferente acción; ante tal situación

(21) Código de Procedimiento Civil Italiano. Traducido por Francisco De Cillis y Julio Dassen. Editorial DEPALMA. Buenos Aires. 1944

(22) Práctica Forense (Derecho Procesal Práctico). 5a. Edi- ción. Tomo I. Pág. 642

nos hace una clasificación de las mismas:

- 1° Las que se sustancian en procedimiento verbal ante los jueces municipales.
- 2° Las que también se tramita verbalmente ante los jueces de primera instancia.
- 3° Las que se amoldan al procedimiento de los incidentes; y
- 4° Los que se siguen ante los jueces municipales con arreglo a la legislación de arrendamientos urbanos.

Asimismo, nos señala las causas por las que -- puede fundarse el juicio de desahucio, mismas que están contempladas en el Código Civil Español vigente, y éstas son -- las siguientes:

1a.- Haber expirado el término convencional o legal del arrendamiento, siempre que no transcurran los quince días que para la prórroga por tácita reconducción, señala el artículo 1366 del Código antes citado; el aviso previo sólo es necesario cuando lo establece el Código, como en el caso de su artículo 1571; también hace falta el previo requerimiento cuando no existe contrato por venirse disfrutando la finca en precario, o cosa semejante.

2a.- Falta de pago en el precio convenido en metálico o en especie, aún cuando no haya vencido el plazo de arrendamiento; es de advertir que la consignación hecha en tiempo y forma legal, equivale al pago, pero no en otro caso.

3a.- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas claramente en el contrato, siempre que no ofrezcan complejidad y sean fáciles de determinar, así como su incumplimiento, por culpa o voluntad del arrendatario, porque si no, lo único procedente es el juicio declarativo.

4a.- Destinar la casa arrendada a usos o servicios no pactados, que la haga desmerecer, o no usarla como un diligente padre de familia.

En cuanto a la competencia para conocer de los juicios de desahucio, corresponde el conocimiento de éstos a los jueces municipales del lugar donde radica la finca, salvo el caso de sumisión, cuando se funda la demanda en alguna de las dos primeras causas mencionadas, siempre que no se trate de establecimiento de fincas rústicas en que éste excede de 1.500 pesetas anuales. También corresponde al mismo Juzgado conocer de las demandas contra administradores encargados o porteros, guardas o demás personas que disfrutaban la finca por razón de su cargo y no a título gratuito; en todos

los demás casos compete el conocimiento de este juicio al juez de primera instancia.

Si no comparece el demandado en el juicio de desahucio que se hallare en el lugar del juicio, después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el Tribunal dictará sentencia inmediatamente, declarando haber lugar al desahucio.

La sentencia es apelable en ambos efectos dentro del término de tres días. En caso de que el apelante sea el demandado, no se le admite el recurso, si antes no consigna o paga la renta. Si el demandado, al iniciarse el juicio, consigna la renta adeudada dentro de los tres días, se extingue la acción de desahucio y sólo continúa el juicio con respecto a las costas.

Las sentencias dictadas en el juicio de desahucio, son ejecutadas por el juez que haya entendido en la primera instancia de los mismos y las apelaciones que se interpongan en el período de ejecución, serán admisibles en un sólo efecto. Una vez que se firme la sentencia que declare haber lugar al desahucio se procederá a su ejecución, a instancia del actor, mandando el juez que aperciba de lanzamiento al demandado, si no desaloja la finca en los términos siguientes: a ocho días si se trata de una casa habitación, y que habiten, con efecto, el demandado o su familia; quince días, si de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico o de recreo; --

veinte días, si de una hacienda, alquería, cortijo u otra -- cualquiera finca rústica que tenga casería, y en la cual haya constantemente guardas, capataces u otros sirvientes; si el - desahucio se hiciere de una finca rústica que no tuviere nin- guna de las circunstancias expresadas anteriormente, o de una casa no habitada por el demandado o su familia, el lanzamien- to se lleva a cabo en el acto (23).

Este autor, nos da a conocer una serie de crite- rios sustentados por el Tribunal, y que por ser de gran tras- cendencia respecto al juicio de desahucio en la legislación española, a continuación se transcriben textualmente:

"El desahucio sólo procede cuando entre los litigan- tes no hay otros vínculos que los nacidos del contrato de arrenda- miento, o de la ocupación de la finca es precaria, sin relación con otro título en que pueda fundarse la propiedad y disfrute de la misma."

"Establecido el juicio de desahucio como procedimien- to para reintegrar el dueño de una finca en el pleno ejercicio de sus derechos dominicales, cuando el arrendatario falta conocida y

(23) No se hace un señalamiento o comentario de los demás elementos procesales del juicio de desahucio en la le- gislación española, en razón de que, en primer lugar, es únicamente un ligero enunciado que globalmente refleja, para Mauro Miguel y Romero, esta legislación en cuanto al juicio de desahucio se refiere; y por -- otro lado, porque esta figura jurídica se encuentra - contemplada de una manera tan amplia que tendríamos - que vaciar por completo el contenido de la Ley de En- juiciamiento Civil Español. Además, se trata única- mente de aportar con este comentario, una pequeña idea de lo que el juicio de desahucio representa para este país, por medio de este jurista español, para que en un momento dado podamos finalmente dar un resultado - panorámico que concluya la realización de este estu- dio.

abiertamente a las obligaciones del contrato o cuando ha expirado su término, es preciso para el éxito de la acción, que sean de tal naturaleza las relaciones existentes entre arrendador y arrendatario, que se compruebe claramente en el juicio la infracción de las obligaciones estipuladas, bien con relación al pago del precio o merced estipulada de cualquier otra relativa a la manera de llevarse la finca arrendada; pues cuando las obligaciones respectivas son de tal naturaleza o tan especiales o tan complejas que no sea racionalmente posible apreciar con exactitud su finalidad y trascendencia, se convertiría este procedimiento sumario en medio de obtener con cierta violencia la rescisión de un contrato sin las garantías de defensa e información que ofrecen los juicios declarativos; siendo ésta la razón por la que en las aparcerías prosperan menos los desahucios, si se fundan en incumplimiento de obligaciones, cuya regulación se rige por los preceptos del contrato de sociedad".

"Para que la consignación del precio equivalga al pago, ha de resultar hecha en tiempo y forma legal; porque de lo contrario, procede el desahucio. Para que pueda declararse bien hecha una consignación y produzca los debidos efectos, ha de justificarse ante la autoridad judicial haberse realizado previamente el ofrecimiento de pago al acreedor, pues es previo ofrecimiento, su aceptación por el acreedor o la negativa de éste, sin razón para no aceptarlo, es lo que realmente puede impedir o hacer ineficaz la incoacción de procedimientos judiciales a que haya de dar lugar la falta de pago dentro del término estipulado.

"El juicio de desahucio no tiene otro objeto que reintegrar al dueño o poseedor real de la cosa arrendada en la posesión y disfrute de ésta, en los casos previstos en la ley, cuando aquél contra el que se dirige el desahucio la tiene a título de arrendatario o en precario, sin que en ningún caso el resultado de dicho juicio afecte a los derechos de las respectivas partes que pueden y deben ser ventilados en el declarativo correspondiente, de manera que, así como en un contrato de arrendamiento claro y evidente, único en el que cabe el juicio de desahucio, establecido única y exclusivamente como procedimiento sumario al objeto antes indicado"

"La posesión real de una finca a título de dueño, atribuye a quien la ostenta, personalidad suficiente para promover el juicio de desahucio". "El Administrador judicial tiene acción para solicitar el desahucio aún contra el propio dueño". "Son ineficaces las consignaciones posteriores al requerimiento de pago y a la interposición de la demanda". Es eficaz la consignación cuando aparece que el arrendador se negó sin causa a recibirla, cuando el marido consignó oportunamente las rentas de los condóminos de su mujer, o cuando se consigna por el arrendatario sin protesta del actor, antes del emplazamiento".

T E R C E R C A P I T U L O

PROBLEMATICA QUE PRESENTA EL REGIMEN ACTUAL.

- 1.- Examen Individual del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles.
 - a) Código Civil para el Distrito Federal.
 - b) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Fe--
deral.
- 2.- Análisis conjunto del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y de la Jurisprudencia.
- 3.- Deficiencias del sistema procesal respecto al juicio especial de desahucio.
- 4.- Contradicciones.
- 5.- Lagunas de la Legislación procesal
- 6.- Inconveniencias.

T E R C E R C A P I T U L O

PROBLEMATICA QUE PRESENTA EL REGIMEN ACTUAL

Ya en el capítulo anterior se hizo alusión al nuevo régimen legal, y las referencias de este capítulo se hacen en función del exámen o análisis.

1.- Examen Individual del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles.

a) Código Civil.- Del concepto que este Código formula del contrato de arrendamiento o locación de cosas (artículo 2398) deducimos que es un contrato principal, bilateral, oneroso, conmutativo, temporal y generalmente formal, cuando el término de un contrato ha fenecido y el inquilino continúa en el uso y disfrute del bien y el arrendador los acepta tácita o expresamente, el arrendamiento se convierte en voluntario para ambas partes, pudiéndose dar por terminado con previo aviso sin responsabilidad para ninguna de las partes. El precio o renta (artículo 2399), como elemento esencial de este contrato que lo diferencia del comodato, es proporcional al tiempo; su carácter conmutativo y oneroso surge del cambio que supone la entrega de la cosa para uso y disfrute, por el pago del precio.

El Código reglamenta la temporalidad que caracte-

riza al contrato de arrendamiento; aunque no determina la duración respecto de las fincas rústicas, por ello no deja de ser temporal el arrendamiento de los mismos, será preciso, pues, fijar la duración del contrato para que sea válido. La certeza en la renta o precio del arrendamiento significa que aquél ha de ser verdadero y no simulado, preciso y justo, pues la notoria desproporción implica lesión (artículo 17)

El arrendamiento es un acto típico de administración, puede arrendar el que tiene capacidad para contratar, no precisándose que el arrendador sea dueño de la cosa (artículo 2401 y 2402 del Código Civil). De aquí que los menores emancipados que tienen facultad para llevar a cabo actos de administración puedan arrendarlo (artículo 643)

La capacidad para recibir en arrendamiento es la general para contratar; pero la ley, por razones de interés público, establece prohibiciones a ciertas personas como es el caso de los copropietarios de cosa indivisa que no pueden arrendar sin el consentimiento de otros; los magistrados, jueces u otros empleados públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes de los negocios en que intervengan; los encargados de los establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que administren con el carácter de público, por último, el albacea no puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia en un tiempo mayor de un año, para arrendarlos por mayor tiempo necesita el consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso (artículo

lo 569, 2404 y 2405 del Código Civil). El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales; la falta de forma origina la nulidad relativa del contrato.

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato (1)

Las obligaciones del arrendador se deducen del deber que esta parte contratante tiene de procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por todo el tiempo que dure el arrendamiento. La entrega de la cosa arrendada se hará en el lugar y tiempo convenido, luego que el acreedor fuere requerido por el arrendatario.

Por lo que se refiere a la conservación de la cosa, es de estimarse que las reparaciones que sea necesario hacer en la misma no sólo constituyen una obligación del arrendador, sino también un derecho pudiendo éste llevarlas a cabo incluso contra la voluntad del arrendatario. (artículos 2415 y 2416).

(1) En Roma el derecho del arrendatario era personal y el titular podía hacerlo valer contra el arrendador, pero no contra terceros. El comprador de una finca no estaba obligado a respetar el arrendamiento, podía expulsar al arrendatario, a no ser que en el contrato de compraventa se hubiera pactado lo contrario. El Código de Napoleón y más tarde el italiano, se apartaron del Derecho romano al establecer que el adquirente de la cosa arrendada y vendida por arrendador, no puede expulsar al arrendatario cuando éste tiene un contrato auténtico o de fecha cierta, salvo que se hubiere reservado este derecho en el contrato.

En cuanto a los derechos y obligaciones del arrendatario, el pago de la renta o precio puede hacerse en dinero o en especie, pero ha de ser cierto. A falta de Convenio se estará a lo dispuesto en el Código que establece normas supletorias a la voluntad de las partes (artículos 2425, fracción I, - 2426, 2399). Cuando la cosa arrendada sufre daños o perjuicios se presume que hubo culpa por parte del arrendatario, familiares sirvientes o subarrendatarios (artículo 2425 III). Como el arrendatario contrae una obligación de custodia y conservación de la cosa arrendada (ajena), responde de los actos dolosos y culposos. Por ser el arrendamiento contrato bilateral y oneroso, opinamos que el arrendatario responde de la culpa grave y de la leve, pero no de la levísima y del caso fortuito, fuerza mayor u otros actos que no supongan culpa a él imputable.

La responsabilidad del arrendatario o arrendatarios por incendio, aunque reglamentada especialmente por nuestro legislador inspirándose en los Códigos francés e italiano, es una consecuencia del deber de custodia y conservación que le corresponde (artículos 2435 a 2439) El Código establece la presunción "juris tantum" de que el arrendatario es responsable del incendio, salvo que pruebe que el siniestro proviene de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción, o que el incendio comenzó en otra parte (artículo 2440). Este artículo, establece el seguro llamado del locatario, pero lógi-

camente, debe estar a nombre del arrendador, para evitar conflictos entre los acreedores.

Lo anterior, es un breve comentario respecto a los elementos principales que reviste el contrato de arrendamiento, quedando pendiente para señalar más adelante los aspectos problemáticos que presenta en algunas disposiciones de este capitulado.

b) Código de Procedimientos Civiles.- El juicio de desahucio, llamado también de lanzamiento o de desocupación, es un juicio especial, de excepción, plasmado para resolver de manera particular intereses económicos de los arrendadores, seguramente porque el arrendamiento es uno de aquellos contratos que estructuran el actual régimen económico.

Los juicios de desahucio, doctrinalmente, se clasifican entre los ejecutivos, en razón de que empiezan por ejecución, aunque ésta, para los juicios, tenga particularidades muy especiales. La ejecución propia y exclusiva de los juicios de desahucio, no consiste, como se ha creído, en el lanzamiento, porque el lanzamiento no es sino la diligencia o el acto con que concluye el juicio; el acto de ejecución que caracteriza a los juicios de desahucio, consiste en el requerimiento al inquilino para que acredite con el recibo respectivo, estar al corriente en el pago de las rentas y en la

prevención que se le hace para que pague o desocupe dentro de determinado plazo. Pero la ley, además de esta forma de ejecución, faculta al arrendador para usar de la ejecución propia de todos los juicios ejecutivos, o sea, del embargo de bienes, en el acto de emplazamiento o en el del lanzamiento. A mi manera de reflexionar, el embargo debería regirse por el artículo 534 y siguientes del mismo ordenamiento.

Para que proceda el juicio de desahucio se requiere:

- 1.- Falta de pago de dos o más mensualidades.
- 2.- Exhibición del contrato escrito del arrendamiento, cuando fuere necesario para la validez del contrato conforme al Código Civil.
- 3.- De no ser necesario el contrato escrito (por ser la renta de menos de cien pesos anuales), la prueba de su cumplimiento voluntario, puede consistir en información testimonial, documentos, confesional o cualquiera otra; recibida como medio preparatorio.
- 4.- De no haber otorgado las partes contrato escrito, a pesar de haber sido necesario de conformidad con el artículo 2406 del Código Civil, se acreditará el cumplimiento voluntario del contrato verbal, en igual forma que el anterior.

El sumario de desahucio es un juicio ejecutivo - que se inicia con un apremio especial: el de requerir al arrendatario para que acredite estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo, se le prevenga que desocupe en -- el plazo que el precepto señala. En esta clase de juicio no es el lanzamiento propiamente el acto ejecutivo, sino que, el lanzamiento es el acto con que concluye el procedimiento y -- que no podrá realizarse sin que previamente se haya efectuado el requerimiento y la prevención que ordena el artículo.

El recibo es pues, dentro del sistema del Código, circunstancia y presupuesto de prueba, que impedirá que el inquilino no alegue compensación (aun cuando la ley no la admite), ejecución de obras o de mejoras útiles o necesarios, prescripción o cualquiera otra excepción tendiente a dilatar o a retrasar la acción y que el juez está obligado a desechar de plano como lo previene el artículo 494.

"Artículo 492.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas".

Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

"Artículo 493.- Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son -- irrenunciables".

Los términos a que este artículo se refiere son los de veinte, cuarenta y noventa días, establecidos por el artículo 490, que por ser de orden público, no son renunciables. En cambio el término para la desocupación y a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, no es de orden público y puede ser reducido o ampliado, a voluntad de las partes, ya que no afecta sino a sus derechos patrimoniales.

En realidad, las excepciones oponibles en un juicio de desahucio son tres: 1) la de pago; 2) la que tienda a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento, y 3) la -- que provenga del no uso de la cosa de conformidad con lo establecido en las disposiciones del Código Civil que menciona el artículo 494.

En relación al artículo 496, este precepto no -- considera la posibilidad de que la sentencia sea dictada con posterioridad al vencimiento del término concedido por la -- desocupación; posibilidad, que en nuestro medio es una realidad. En este caso los jueces deben decretar la desocupación inmediata de la localidad, previa la notificación en forma, -- de la sentencia.

Para el juicio de desahucio, se entienden legititi

ados activamente el arrendador y sus causahabientes a título de particular o universal (artículo 499). En los términos del artículo 2408 del Código Civil, el contrato de arrendamiento_ no se rescinde por la muerte del arrendador ni por la del -- arrendatario, salvo pacto en contrario; en caso de que duran- te la vigencia del contrato se verificare la transmisión de - la propiedad, el arrendamiento subsiste con el nuevo propieta_ rio.

2.- Análisis conjunto del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y de la Jurisprudencia.

El juicio especial de desahucio es un juicio de cognición limitada, en razón de que las excepciones oponibles en esta clase de juicios, son solamente las de pago y las que tengan por objeto demostrar que no se ha causado la renta, por no estar el inquilino en el uso de la cosa, y que están pre-- vistas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, además de que la pretensión es una sola y no caben reclamar prestaciones accesorias.

La procedencia de un juicio de desahucio se funda en un doble supuesto esencial y fundamental: uno, que rijan entre las partes un contrato de arrendamiento, o a falta de tal contrato, que haya habido cumplimiento voluntario a un - contrato verbal. Es obvio y elemental suponer que, si no -- existe relación contractual entre las partes, porque no haya

existido contrato formalizado por escrito o porque no hubiere - habido cumplimiento voluntario de convenio verbal, que el juicio de desahucio resulte no solamente improcedente, sino que -- además se convierta en arma en extremo peligrosa ya que mediante este procedimiento, se podría llegar a poseer a alguien de aquello que tuviere en posesión bajo un título distinto del de arrendamiento. A este respecto la Suprema Corte de Justicia - de la Nación, ha establecido que: "la base del juicio de desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato los procedimientos respectivos importan una violación de garantía", (2) En la sentencia legible en el tomo XI, pág. 1066, se agrega que "la exigencia de la ley para que se - presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo -- acredite, al iniciarse el juicio de desocupación, tiende a que se establezca de una manera cierta, la posición jurídica del - demandado, con el objeto de que el procedimiento sumarísimo se dirija, exclusivamente contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendamiento y no contra cualquier poseedor de un inmueble, a quien, por medio de pruebas defectuosas, se le podría despojar". En la Ejecutoria de 11 de enero de 1918.- - Amparo: Villarreal de Toledo Eva (3), a propósito de lanzamiento, se establece que "El lanzamiento es un acto enérgico y de

(2) Jurisprudencia 1917-1975 Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Tesis 74. Pág. 236.

(3) La Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (1917-1919) Eduardo Pallares, México 1921, Pág. 89.

rigurosa ejecución, que debe hacerse valer únicamente contra los inquilinos que no cumplen puntualmente con sus obligaciones. Ocasiona el lanzado un perjuicio material, cual es la privación del uso del inmueble arrendado y un perjuicio moral consistente en el bochorno, humillación y desprestigio que sufre. Algunos de los perjuicios que origina el acto como consecuencias inevitables, son de fácil reparación; pero otro indeleble, una nota infamante, o cuando menos, una afrentosa -- duda en el concepto social."

De lo anterior, se desprenden dos conclusiones incontrovertibles: una, el derecho del demandado para negar la relación contractual o el cumplimiento voluntario del contrato, mediante la excepción relativa a su consiguiente ofrecimiento de pruebas, en su caso; y la otra, que los jueces -- carecen de razón, cuando con fundamento en el segundo párrafo del artículo 494 del Código Procesal Civil, y bajo el pretexto de que deben desechar de plano las excepciones que no sean las previstas en el Código Civil, se nieguen a dar entradas a las excepciones que tienden a demostrar la inexistencia del contrato de arrendamiento o de su cumplimiento voluntario, porque dicho párrafo está redactado bajo el supuesto de que la relación contractual está plena y debidamente probada, en los términos y requisitos señalados por nuestro Código Civil vigente.

Enfocádonos más sobre la ley procesal, por ser

el juicio de desahucio el punto central de este estudio, señalamos que este juicio es ante todo, el medio que la ley ha -- creado para hacer cumplir al inquilino con la obligación de -- pagar la renta estipulada en el contrato. Pero la acción que en ellos se ejercita "no es de pagos de pesos" sino de "desocupación" por falta de pago. Entre ambas acciones hay diferencias substanciales: la acción en pago de pesos, se sigue en -- la vía ordinaria prevista en el artículo 255, en tanto que la de desocupación en la de desahucio; en las acciones de pago -- de pesos, la cuantía del negocio se fija por la cantidad que el actor reclame, en tanto para los segundos , la cuantía de -- juicio se determina por el monto de las rentas en un año; los juicios por pago de pesos terminan con embargo y remate de -- los bienes embargados, en tanto que las acciones de desocupación, concluyen con el lanzamiento. Las acciones de pago de pesos no son acumulables a la de desocupación; hecha valer -- en el desahucio; éstas últimas tienen la particularidad de -- que concluyen con el pago que el inquilino haga de las rentas que estuviere adeudando.

Como ya anteriormente se indicó, el juicio de -- desahucio es también un juicio ejecutivo, con doble sistema de ejecución; por una parte, el inquilino será requerido para -- que en el acto de la diligencia justifique, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de los arrendamientos, y de no hacerlo, se le prevendrá que tiene treinta

cuarenta o noventa días, según el caso, para pagar o desocupar; además en el acto de la diligencia si el acreedor lo pidiere, o en el momento del lanzamiento, se pueden embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas y las costas.

Como en el juicio especial de desahucio, la acción que se ejercita es la de desocupación y no la de pago de pesos, la acción es en sí de valor indeterminado, de manera que estos juicios para todos los efectos legales, serán también de valor indeterminado, por ello el artículo 157, en su segundo párrafo, previene que, para fijar la competencia, -- cuando se trate de arrendamiento, se atenderá al importe de las rentas en un año.

Se ha dicho con anterioridad, pero conviene insistir nuevamente, que las acciones de desocupación y en pago de pesos por adeudos de rentas, no son acumulables; así que es un error demandar en los juicios de desahucio el pago de las rentas adeudadas, aún cuando estos juicios tengan la particularidad de que, con el pago de lo debido, se tenga que dar por terminada la providencia de lanzamiento como textualmente lo dispone el artículo 494.

3.- Deficiencias del sistema procesal respecto al juicio especial de desahucio.

a) El artículo 492 del Código de Procedimiento Civiles en vigor nos habla de "pensiones debidas", cabe en--

tonces preguntar ¿debidas en la época de la demanda del emplazamiento, o debidas en la fecha de la sentencia o en la fecha del lanzamiento? Durante la dilación del procedimiento, por incompetencias o recusaciones, por nulidad que se hagan valer o recursos que se intenten y aún por juicios de garantías que interponga el demandado se pueden causar nuevos adeudos de rentas ¿quedarán estos comprendidos dentro de los que los autores del Código consideraron como "debidas? En otras palabras ¿puede la providencia de lanzamiento darse por terminada con el solo pago de las pensiones reclamadas en el escrito de demanda, o será necesario que el inquilino pague además las pensiones causadas durante el juicio, para que la providencia sea levantada"

Paralós inquilinos, las rentas causadas durante la dilación procesal no pueden quedar comprendidas dentro del término "debidas" que emplean el precepto, por una razón fundamental que es, la de no haber sido materia del juicio, por el principio de congruencia de las sentencias y por analogía, los autos definitivos que ponen fin al juicio sin afectar los hechos, situaciones o personas no comprendidas en la materia de la controversia. Por razón fundamental que no son materia de la sentencia, y que la ley debió de haberlo aclarado, porque independientemente de lo expuesto en párrafo anterior, como el emplazamiento surte efectos de interpelación judicial, esta interpelación comprende la deuda anterior únicamente.

Para los arrendadores, el vocablo "debidas" ha de comprender las rentas que se hubieren causado durante la tramitación del juicio, de manera que el juez no podrá dar por terminada la providencia de lanzamiento, sino en el caso de que el demandado hubiere pagado las rentas que adeude hasta la fecha de lanzamiento; considerando la cuestión desde un punto de vista meramente práctico, piensan que limitar el significado "debidas" a las rentas adeudadas hasta el día de la presentación de la demanda, los obliga a promover juicios de desahucio cada tres meses en contra de los inquilinos morosos, lo que resulta costoso y contrario a la economía procesal. -- Desde otro punto de vista, el de la interpretación gramatical de la ley, argumentan que, en tanto el artículo 491 habla de "pensiones reclamadas" referida esta expresión al momento del lanzamiento, el legislador usó el calificativo "debidas" en el artículo 492, pensando ya en las rentas que habrían de causarse durante la tramitación del juicio. El argumento en sí, es artificioso, y más, cuando parte de dos bases falsas: una, la de suponer que los autores del Código usaron en su redacción de un léxico procesal perfecto, cuando demostrado está, que precisamente uno de los defectos más grandes de este ordenamiento legal, es el de la imprecisión y ambigüedad de su lenguaje; y otra, la de estimar que en la demanda de los juicios de desahucio se reclaman rentas, cuando en realidad lo que pide es la desocupación, fundada en la falta de pago de

rentas que es otra cosa.

Si en el escrito de demanda el arrendador, por -
imprevisión, por olvido o por otra razón cualquiera, omitió -
incluir las pensiones que se pudieren causar durante la dila-
ción procesal, resulta evidente que el término "debidias" no -
las puede comprender, porque no son materia de la controver-
sia. Tampoco está obligado a hacer mención de esa omisión, única-
mente está obligado a señalar qué pide y por qué pide.

b) A pesar de que los redactores del Código, en
los artículos 491 y 492 se refieren siempre al "recibo de las
pensiones debidas", el tal recibo no puede ser la única prue-
ba admisible para acreditar la excepción de pago, en primer -
lugar porque los autores de este ordenamiento procesal no pre-
vieron la posibilidad de que el arrendador no hubiere expedi-
do recibo, de que éste se hubiere perdido o destruido o de --
que hubieren prescrito las rentas que motivan el pleito.

Por estas imprevisiones y por razones de equidad
y de justicia, considero que en la práctica, el recibo de que
hablan los legisladores no es condición ni presupuesto de la
excepción de pago que se haga valer, sino que de hecho se per-
mita que la excepción pueda ser demostrada con apego a las re-
glas generales de prueba, y consecuentemente podrán ser ofre-
cidas confesionales, testimoniales u otras documentales, así
como inspección de libros en caso de que el arrendador sea -

comerciante y esté obligado a llevar libros de contabilidad, esto es en el supuesto de que el arrendador no hubiere otorgado recibo, pero haya anotado en sus libros de ingresos la cantidad que a título de arrendamiento percibió de una determinada persona.

c) La ejecución propia y exclusiva de los juicios de desahucio, no consiste, como se ha creído, en el lanzamiento, porque el lanzamiento no es sino la diligencia o el acto con que concluye el juicio, el acto de ejecución que caracteriza a los juicios de desahucio, consiste en el requerimiento al inquilino para que acredite con el recibo respectivo, estar al corriente en el pago de las rentas y en la prevención de que se le hace para que pague o desocupe dentro de determinado plazo. Pero la ley, además de esta forma de ejecución, faculta al arrendador para usar de la ejecución propia de todos los juicios ejecutivos, o sea, del embargo de bienes, en el acto de emplazamiento en el lanzamiento. El carácter ejecutivo deriva del requerimiento para desocupar y el lanzamiento es la ejecución de la sentencia como título ejecutivo.

El embargo deberá regirse por lo dispuesto en los artículos 534 y siguientes, empero, deben señalarse otras ventajas o privilegios que rodean estas diligencias, que resultan excepciones a las reglas generales y que consisten en

que el auto de ejecución se dictará por la cantidad que unilateralmente señale el actor, sin ser líquida ni haber sido previamente liquidada, en los términos prevenidos en el Código de Procedimientos Civiles. La cantidad debe ser liquidada con intervención del deudor o debe estar establecido en forma líquida también suscrita por el deudor.

d) El embargo, como en todo juicio ejecutivo, ha de practicarse dentro de la sección de ejecución que se mande formar. Pero ... luego... ¿que se hará en estos juicios con la sección de ejecución? ¿se podrán rematar los bienes embargados, sin sentencia que condene a él? Se quedará el actor - con los bienes embargados, sin seguir la sección de ejecución y sin el remate?

El primer párrafo del artículo 498 es el que faculta para embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, en el acto del requerimiento de que se habla en el artículo 490 o al ser ejecutado el lanzamiento, si así lo hubiere solicitado el arrendador y el juez lo hubiere decretado. Sin embargo, ni este artículo, ni ninguno otro dentro de este ordenamiento legal señaló nunca que hacer con tal embargo, ni señaló cual habría de ser el juicio en el que se hiciera trance y remate de los bienes.

Al señalar este precepto en su último párrafo:
"el inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el -

desahucio, librarse..." esto quiere decir, que el remate de los bienes embargados y depositados con motivo del juicio de desahucio, podrá ser practicado en la propia providencia de lanzamiento.

En mi concepto esta solución es francamente contraria a la técnica procesal.

El juicio de desahucio, no es un juicio de pago de pesos, sino de desocupación, que debe concluir con el lanzamiento del inquilino de la localidad dada en arrendamiento. La acción que dentro de éstos juicios se ejercita es la de desocupación y la sentencia que se pronuncia, no debe condenar al pago de pesos, sino a la desocupación de la localidad, que podrá ser evitada pagando, las pensiones adeudadas... entonces ¿con cual sentencia, cuál condenación al pago de pesos podrá ser celebrado el remate? si la sentencia que se emita únicamente tratará sobre la desocupación del inmueble?

Por otra parte, si mediante el remate de los bienes embargados se han de pagar, indefectiblemente, las pensiones adeudadas ¿ a título de qué se ha de lanzar al inquilino? Al lanzar, por una parte y el rematarle sus bienes, por otra implica una doble sanción frente a la misma acción deducida. Por ello, hasta ahora, el pago de pesos ha sido materia de otro juicio.

c) Concordante con la observación que el maestro Becerra Bautista hace en su texto "EL Proceso Civil en México" hago el comentario respecto de una parte conducente del artículo 491 y que textualmente señala: "En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días, si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494.

Desde el punto de vista procesal, este trámite se complica en razón de que, la objeción del recibo de pago da origen a una audiencia, que es la misma a la que se refiere el artículo 494, o sea en la que se resuelven las excepciones admisibles en esta clase de juicios.

Lo anterior se afirma toda vez que en este supuesto, se va a resolver el lanzamiento sin que el demandado pueda alegar otras excepciones, porque ya no se le emplaza, pues el emplazamiento debe hacerse después del requerimiento y si durante éste el demandado exhibe el recibo, debe suspenderse la diligencia y no habiendo emplazamiento, no puede haber juicio.

4.- Contradicciones.

En primer término tenemos que, cuando no existe contrato de arrendamiento, por voluntad de los contratantes,

dice el artículo 489, la existencia del contrato debe justificarse por medio de información testimonial, pureba documental, o cualquiera otra, bastante como medio preparatorio del juicio y el artículo 490 habla de que la demanda puede presentarse con "la justificación correspondiente".

Ahora bien, los anteriores preceptos señalados, hacen totalmente a un lado el contenido del artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles que establece que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, en este caso el contrato de arrendamiento, máxime que en razón de la -- cuantía es necesario el contrato por escrito. Por tanto, es necesario promover juicio para obtener sentencia que condene -- al inquilino al otorgamiento de contrato de arrendamiento y -- una vez que el inquilino lo suscriba o en su rebeldía lo firme el juez, éste será el documento fundatorio de la acción. -- Por lo que ante tales exigencias legales, no serán válidas -- testimoniales, documentales, o medio alguno preparatorio de -- juicio, si el contrato carece de la forma escrita para su validez; además es claro que en la realidad ya no hay rentas -- anuales de cien pesos, tal y como lo señala el artículo 2406 del Código Civil resultando de esta manera también obsoleta con este último precepto legal.

5.- Lagunas de la Legislación Procesal.

a) Como una inexistencia jurídica en nuestro Código Procesal, considero oportuno mencionar, la falta de prevención clara de los efectos que debe producir el subarriendo -realizado por el arrendatario cuando no se tiene la autorización del arrendador, y se ha decretado un auto de lanzamiento en contra del real poseedor del inmueble en los términos del respectivo contrato de arrendamiento.

En la práctica sucede, que al momento de ejecutarse o pretender ejecutarse un desahucio, el supuesto subarrendatario exhibe un contrato del respectivo subarriendo quizás legal o ilegal (en cuanto a los elementos del documento) y por el momento no puede llevarse a cabo tal diligencia. Es de considerarse que si durante la secuela del procedimiento no se exhibió ningún contrato de subarrendamiento, el decreto del desahucio tiene fuerza ejecutiva sin respetar ningún tipo de esta relación jurídica, ya que, no obstante que expresamente no aparece el consentimiento exigido para llevarse a cabo tal acto, nuestra ley procesal no prevee ningún tipo de suspensión del desahucio o lanzamiento cuando alguien o un tercero ajeno al juicio aparece en el supuesto subarrendamiento, por lo tanto, deberá tipificarse esta figura o acto jurídico que permita un exacto cumplimiento legal relacionado con la práctica procesal. También deberá regularse la situación en el caso de que terceros que puedan tener títulos por poseer con consentimiento tácito del arrendador en este

supuesto deberá suspenderse toda ejecución hasta en tanto que se resuelva los derechos que el tercero tiene para poseer el bien.

b) Otra laguna legal de mucha trascendencia e interés social es la falta de preceptuación, tanto en nuestro ordenamiento procesal civil como en el del trabajo respectivo, de la situación específica de la ejecución de un desahucio - cuando la finca objeto del arrendamiento está destinada a una determinada actividad que permite un gran número de trabajadores, y éstos están emplazando a huelga.

La realidad de la situación práctica es la siguiente: ya decretado un desahucio y de haberse cumplido las formalidades para su ejecución, al momento de presentarse al local arrendado en donde es de suponerse que se llevará a cabo la diligencia del lanzamiento, los empleados que laboran en dicho local presentan un documento que hace constar un emplazamiento a huelga de los trabajadores, de esta manera, el representante del Juez o ejecutor de la orden de desahucio, en este caso es el Actuario, se abstiene de llevar a cabo tal desocupación en virtud de que a criterio del Juzgador es preponderante y determinante los derechos de los trabajadores.

Tal situación, o bien se debe regular en el sentido de que se respete el derecho de huelga de los trabajadores, o bien, se señale expresamente que no se detendrá la ---

ejecución de la desocupación aún cuando los trabajadores de la empresa que ocupa el local a título de arrendatario, se encuentren en MOVIMIENTO DE HUELGA. Lo anterior considero que sería viable en razón de que esta situación trae consigo innumerables perjuicios al arrendador toda vez que se respeta un pretendido derecho de personas totalmente ajenas al juicio sin ninguna relación jurídica con el arrendamiento. La Ley Federal del Trabajo protege intereses sociales, mientras que el arrendamiento es una cuestión meramente particular.

De las dos anteriores lagunas que refleja nuestra Ley procesal, me permito comentar que aparte de ser verdaderas lagunas, son además deficiencias e inconveniencias de nuestra práctica procesal, y que en último de los términos se encuadraría como una violación al procedimiento civil expresamente establecido, por lo que no existe ninguna obligación de apartarse de este procedimiento, para luego avocarse a situaciones meramente ajenas a los intereses de la controversia. Una cosa es el interés social sobre el particular, mas no privación de derechos del particular.

6.- Inconveniencias.

Como una inconveniencia de nuestro sistema procesal, me permito señalar la falta de aplicación estricta de las disposiciones legales que expresamente nos indican la rigurosidad de avocarse a los lineamientos establecidos, ya que esto -

hace que la balanza de la justicia se incline parcialmente hacia el más "habilitado" es decir, que favorezca a los intereses del particular que sabe la forma como se lleva en la práctica el trámite de todo el juicio de desahucio, aprovechándose además de las lagunas legales ya comentadas y de las deficiencias también señaladas de nuestro enjuiciamiento civil.

La flexibilidad de la ley en cuanto a su aplicación es lo que en nuestro sistema ha provocado que el espíritu y naturaleza de "especial" o "sumario" quede sin sentido, toda vez que es totalmente lento debido a la falta de rigidez y de previsión del exacto contenido de los preceptos establecidos.

C A P I T U L O I V

PROPOSICION DE SOLUCIONES A LOS PROBLEMAS
QUE PLANTEA EL REGIMEN JURIDICO ACTUAL.

CAPITULO IV

PROPOSICION DE SOLUCION A LOS PROBLEMAS
QUE PLANTEA EL REGIMEN JURIDICO ACTUAL

Como penúltima fase de investigación y análisis del tema en cuestión, considero apoyar mis argumentos en unos puntos de soluciones que sería la puerta de salida de los inconvenientes antes indicados y que vendría a equilibrar equitativamente las pretensiones entre las partes en un juicio de desahucio o ante un documento debidamente requisitado como es un contrato de arrendamiento.

Ya anteriormente, enfoqué los problemas que desde mi punto de vista de observación y de experiencia, consideré de mucha trascendencia y que nuestro régimen legal los continúa contemplando. Ahora pasamos a señalar cuáles serían los puntos de soluciones o caminos a seguir para resolver las anomalías procesales.

1.- El Código Civil en su artículo 2496 señala -- que el arrendamiento será escrito cuando la renta pase de --- cien pesos anuales; si esta situación la trasladamos hasta -- nuestra actualidad y realidad del problema habitacional, llegaremos a la conclusión de que esta disposición resulta obsoleta e inaplicable, toda vez que es totalmente imposible que hoy existan rentas que en su totalidad mensual lleguen a la cantidad de cien pesos, ni siquiera de quinientos, quizás hasta mil pero en tratándose de rentas congeladas.

2.- En cuanto a la existencia del contrato de - arrendamiento como documento base de la acción, considero -- que debe adicionarse al artículo 489 la necesidad fundamen-- tal expresa de ser necesario el documento jurídico y legal - para la procedencia, y no una simple información testimonial o prueba documental que presuma la existencia de la relación contractual.

Si el arrendador se haya privado del contrato - de arrendamiento, debe exigirlo judicialmente al inquilino, o en su caso que la firme el juez en su rebeldía, pero de - ninguna manera realizar actuaciones distintas que únicamen-- te tiendan a la presunción, porque como ya se indicó antes, el no proceder de esta manera importa violación de garantía

individual (criterio sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia).

En los casos en que no se haya demostrado el -- vínculo contractual, se deberá aclarar al demandado tal circunstancia y darle a conocer que tiene el derecho de impugnar por vía de excepción la prueba rendida como medio preparatorio, salvo el caso de la confesión judicial expresa.

3.- No puede considerar el artículo 490 del - Código Procesal, como único documento de liberación o acreditamiento del pago de rentas el recibo respectivo que señale expresamente el pago de una determinada cantidad en concepto de renta, ya que pueden pactar entre arrendador o --- arrendatario que el pago de las rentas sea en especie o en trabajo devengado o en compensación con alguna deuda anterior que inclusive puede haber sido reconocida judicialmente por el arrendador.

Aún cuando la Ley nos habla únicamente del -- "recibo correspondiente", debe de modificarse esta expresión y agregar algún otro medio de acreditamiento para -- probar que el inquilino al momento del requerimiento se encuentra al corriente en el pago.

Para esta observación es importante indicar que - también surtirá los mismos efectos si de acuerdo con el con---trato celebrado existe otra constancia bastante para demostrar el pago, por ejemplo: pueden estipular por conveniencia expresa en el contrato, de que la renta se tendrá por pagada si --- el arrendatario acredita haber constituido depósito de dinero o de otros bienes o disposición del arrendador y que de acuerdo con lo convenido equivalgan al monto de la renta.

Considero que de esta manera la ley regula los intereses imparciales de las partes, que en última instan---cia, se sobrepone al principio de la economía procesal, este principio se pone en primer término cuando al aplicarse no - pone en desventaja ningún interés de las partes.

4.- También debe hacerse notar que la expresión que contempla el artículo 491 del Código Procesal en comentario, "el pago de las pensiones reclamadas", debe de modificarse para que resulte más acorde a la realidad, ya que en el momento de demandar la desocupación se funda en la falta de -- pago de dos mensualidades, y en el momento en que se requiere (por transcurso de tiempo en trámites internos en los juzgados) ya el arrendatario debe cuatro mensualidades. Por lo que de esta manera me inclino a que esta disposición se le -

modifique esa frase y se estampe "el pago de las pensiones que hasta ese momento se hayan causado", puesto que en el desahucio no se reclaman pensiones sino la desocupación por falta de pago.

Aún cuando trato este término de "pensiones reclamadas", únicamente conduce a lograr que la estructuración del precepto legal sea concordante con la realidad procesal, ya que como se observó en el capítulo anterior, esta situación es de aplicarse a muchos comentarios en discrepancia con la idea del Código. Pongo en esclarecimiento que al hacer este comentario, se refiere específicamente a los recibos de renta, no a los demás medios probatorios que este capítulo señala, como es el caso de copia sellada de consignación de renta, dinero en efectivo, etc.

5.- Dentro de las excepciones que puede oponer el inquilino para no pagar la renta, no pueden considerarse únicamente: el impedimento total o parcial del inmueble arrendado, por evicción, por dolo o mala fe del arrendador, por reparación del bien y que se pierda el uso total o parcial, ya que existen otras causas y quizás bien fundadas para no pagar la renta.

Debe aceptarse la compensación en el pago, cuando se prueba de una manera fehaciente que el arrendador es deudor del inquilino (se indica fehaciente refiriéndose a la existencia de documentos públicos o privados reconocidos judicial o notarialmente), máximo cuando esta deuda ha sido reconocida judicialmente por el arrendador. Creo que ante una situación semejante, la ley no puede pasar por alto esta reciprocidad de obligaciones en perjuicio del demandado en juicio de desahucio.

Otra excepción de pago que debe contemplarse es la motivada por lesión en el arrendamiento por la notoria desproporcionalidad entre lo que el inquilino pactó como precio del arrendamiento, y el aprovechamiento del uso y disfrute del inmueble; considero también que es una excepción que se da y que el inquilino debe tener derecho a que se le admita y que se le pruebe en juicio, ya que sería una notoria desventaja que se le obligue al inquilino en el pago de renta de un inmueble del cual no está usando y disfrutando y que sólo crea un enriquecimiento ilícito en el arrendador.

6.- Tomando como punto de solución el problema ya enfocado anteriormente respecto al embargo que se practica en esta clase de juicio, propongo que se modifique esta providencia precautoria que no trae más consigo que desnaturalizar el juicio "sumario" de desahucio, y que se regule de tal manera que subsista siempre y cuando y por separado y dentro de un -

término perentorio se reclame el pago de las rentas, evitándose con esto, que al inquilino se le tengan bienes embargados por tiempo indefinido.

Los embargos que se practican en los juicios de desocupación tienen un carácter excepcional, mismo al que la doctrina les ha denominado "embargos precautorios".

La Ley autoriza que se embarguen bienes: a) En cumplimiento de una sentencia que así lo ordene; b) en los juicios ejecutivos, donde existe un título ejecutivo, que demuestra la existencia de una deuda exigible y de carácter patrimonial; y c) el aseguramiento de todo el patrimonio embargable, en los juicios universales, tales como los de quiebra y concurso civil. Fuera de los casos anteriores, esto por excepción pueden embargarse los bienes a una persona antes del juicio y durante él.

El embargo que se practica en esta clase de juicio no lo podemos encuadrar en los incisos antes indicados sino en los casos de excepción también señalados. El secuestro de bienes en un procedimiento de desahucio debemos verlo como una resolución judicial que tiene por objeto lograr la efectividad del derecho substancial, esto es, la acción de pago de pesos que se deducirá en el juicio respectivo, porque los bienes embargados están sujetos a lo que decida la sentencia que se pronuncie en esta acción.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado este criterio en la ejecutoria que a continuación paso a transcribir:

"Desahucio, finalidad del embargo practicado en un juicio sumario de.- El hecho de que se hubieren embargado bienes del quejoso en el juicio sumario de desahucio que previamente siguió en su contra el actor, a fin de garantizar el pago de las rentas adeudadas, no implica que, al demandar el pago de éstas en otro juicio se esté ejercitando una acción de doble cobro de un mismo crédito, toda vez que en el juicio de desahucio no se dedujo la misma acción que en el de pago de pesos se hace valer. El embargo trabado en el juicio de desahucio en bienes del quejoso tiene la finalidad en los términos del artículo 498 del Código Procesal, de un aseguramiento para cubrir las pensiones adeudadas, si así se hubiere decretado. No es exacto que el artículo 534 del Enjuiciamiento Civil, hace nacer el derecho de embargante para pedir la venta de los bienes secuestrados, de manera que con su producto se le pague, ya que este derecho no proviene del embargo, cuya finalidad es simplemente de aseguramiento sino del título esgrimido por el Acreedor, Directo 716/59. Gustavo Ostos y Eugenia Vildosola. Resuelto el 31 de marzo de 1960"

La anterior ejecutoria la invoqué con el fin de situar mi punto de observación en el sentido de que, el embargo en el juicio de desahucio no tiene razón de ser, ya que no puede rematarse un bien secuestrado en este procedimiento cuya finalidad es de simple aseguramiento sino que el acreedor requiere de un título para pedir su venta.

No obstante que el artículo 498 nos habla "El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio ...", esto es contradictorio con lo establecido por la anterior jurisprudencia, y contradictorio con la naturaleza jurídica de la procedibilidad del juicio, ya que no puede practicarse un remate cuando la naturaleza misma del juicio no lo permite como es el caso del de desahucio.

De todas las anteriores observaciones es de afirmarse que debe modificarse la figura del embargo en el juicio de desocupación por la falta de razón jurídica de ser, y porque además, se encamina hacia un juicio ejecutivo y no a un simple aseguramiento de los bienes para garantizar el pago que se reclamará en la vía ordinaria. Se sostiene que tiende hacia un juicio ejecutivo en razón de que el Código Procesal prevee la diligencia de embargo y la posibilidad del remate de los bienes secuestrados en el mismo juicio, si el demandado no paga las rentas o pensiones adeudadas, característica típica de los juicios ejecutivos.

7.- Como último punto de solución o que al menos considero procedente para darle un cauce legal al procedimiento civil en lo que a juicio de desahucio se refiere, me permito señalar que, aún cuando la Ley Federal del Trabajo prevee para los trabajadores el derecho de huelga, y exhorta a las autoridades civiles para que respeten este derecho, el Juez no debe por ninguna forma suspender la diligencia de lanzamiento que se pretenda llevar a cabo en un establecimiento que no tenga varios trabajadores, situación que es totalmente ajena a la relación jurídica entre arrendador y arrendatario.

Si los jueces al suspender dicha diligencia se apoyan en la Ley Federal, esto es totalmente ilegal, ya que no es materia de competencia para un procedimiento civil. El

contenido de ambas leyes son totalmente diferentes en plano - paralelo que nunca llegarán a encontrarse y tener relaciones una con la otra, ni siquiera supletoriedad permiten estos ordenamientos.

Como principio tutelar de los intereses de la so ciedad trabajadora, considero que es positivo, pero la situación que planteo radica en que no existe fundamento legal por parte de los jueces para respetar una disposición que está en un Código fuera de jurisdicción, materialmente hablando.

Por la materia misma del procedimiento civil no se previno esta situación de huelga ante un juicio de desahucio, por lo que es procedente, o bien vaciarlo en nuestra ley procesal civil, o bien que el criterio lo sustente la Corte - en grado de jurisprudencia, para que cuando se respete, exista fundamento legal, o de lo contrario se violan las garantías constitucionales al actor en el juicio civil.

Es dudoso que se cumpla el imperativo de justicia a través de una norma que es de carácter federal, y que - se supone no debe regular situaciones que son materia de ley local según la Constitución, ya que el lanzamiento no altera los derechos de los trabajadores.

En nuestro Código de Procedimientos Civiles debe agregarse el respeto de este derecho, o la afirmación de

seguir con el Mandato Judicial cuando el obstáculo que se pretenda poner sea totalmente ajeno al procedimiento civil, lo anterior es con el fin de apegarse estrictamente a lo mandado por las Leyes, mismas que son de carácter general, impersonal y obligatoria.

Con todos los puntos de soluciones (que consideré oportuno señalar) expresados anteriormente, termino este estudio que no trae más que tratar de aflorar mi experiencia profesional y mi grado de conocimiento acerca del procedimiento de desahucio.

Considero también, que la parte tratada no es el único problema que viene presentando este juicio, quizás son muchos que todavía falta tratar y que depende desde el punto de vista que se enfoque, y de esta manera cambiar el equilibrio de la balanza hacia la parte en "desventaja"

Espero que hayan sido claras las observaciones hechas y que los detalles, en discrepancia que señalé también sean acordes con el real problema inquilinario que desde hace mucho tiempo se viene proliferando en perjuicio de la parte débil. Considero además, que la única forma de "tratar" de corregir estos inconvenientes y lagunas procesales, serán la de elevar una iniciativa de reformas ante el H. Congreso de la Unión, debidamente motivada que sea analizada desde el -- punto de vista social, económico y jurídico.

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

1.- El arrendamiento es un contrato fundamentalmente consensual en el que la sola voluntad de las partes es el origen de los derechos y obligaciones que él confiere y la forma escrita que debe revestir de acuerdo con los artículos 2406 y 2407 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, en relación con el 489 del Código Procesal, no es más que un requisito de validez. Por lo tanto, en el contrato de arrendamiento se deberá estar principalmente al sentido literal de sus cláusulas, atento lo dispuesto por el artículo 1851 del citado ordenamiento.

2.- El único documento fundatorio de la demanda de desocupación es el contrato escrito de arrendamiento, ya sea firmado por ambos contratantes, o firmado por el -- arrendador y el Juez en rebeldía del inquilino.

3.- El juicio de desahucio es necesario para tramitar las controversias que surjan entre arrendador y arrendatario cuando éste incumple su obligación principal,

la de pago oportuno de rentas.

4.- El juicio de desahucio es distinto del rescisorio y del de pago de pesos, en razón de que el de desocupación se lleva a cabo por el incumplimiento específico del pago de renta de dos meses en adelante, el rescisorio se ejercita por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones -- contraídas en el contrato, y el de pago de pesos, se ejercita para exigir el pago de una cantidad que se debe, ya sea reconocida judicialmente o desprendida de documentos probatorios del adeudo.

5.- En los contratos de arrendamiento se rige un sistema de excepción, de privilegio y de parcialidad en favor del arrendador, porque se faculta al propietario para exigir la rescisión del contrato, a pesar de que hubiere obtenido el cumplimiento del mismo. si el pago se realiza en el juicio de desahucio.

6.- El juicio de desahucio es un juicio de cognición limitada en razón de que las excepciones oponibles en esta clase de juicios, son solamente la de pago y la que tengan por objeto demostrar que no se ha causado la renta, conforme lo disponen los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, y además, que la pretensión en este juicio es una sola, la desocupación, y no caben reclamar prestaciones accesorias.

7.- El recibo de las pensiones mensuales de renta no puede ser la única prueba admisible para acreditar la excepción de pago, toda vez que en el contrato pueden establecerse cualquier otra forma de pago, ya sea en especie, ser-

vicios, etc., sin que se desprenda necesariamente que el inquilino deba ostentar un recibo que señale expresamente que es por concepto de renta. Además, debe existir la compensación como otra excepción de pago, ya que de justicia es que si el arrendador ha reconocido una deuda a favor del inquilino, por medio de documentos públicos o privados reconocidos notarialmente, o reconocida judicialmente, debe de tenersele por compensada en favor del arrendador protegiendo así un interés de la parte que está en desventaja respecto de una situación que perjudica no sólo al inquilino sino a toda una familia que desconoce la controversia.

8.- El acto de ejecución que caracteriza a los juicios de desahucio, consiste en el requerimiento al inquilino para que acredite con el recibo respectivo estar al corriente en el pago de las rentas y en la prevención que se le hace para que pague o desocupe dentro de determinado plazo.

9.- El embargo que se practica en los juicios de desahucio es de carácter excepcional, esto es, precautorio y debe regirse por las normas establecidas para las providencias precautorias. Cabe el embargo siempre y cuando haya otro juicio que atienda al cobro de las rentas.

10.- El lanzamiento es el acto con que concluye el procedimiento y no podrá realizarse sin que previamente

se haya efectuado el requerimiento y la prevención que ordena el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles.

11.- Los jueces carecen de razón, cuando con fundamento en el segundo párrafo del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y bajo el pretexto de que deben desechar de plano las excepciones que no sean reguladas en el Código Civil, se nieguen a dar entradas a las excepciones que tiendan a demostrar la inexistencia del contrato de arrendamiento o de su cumplimiento voluntario, porque dicho segundo párrafo está redactado bajo el supuesto de que la relación contractual está plena y debidamente probada en los términos y requisitos señalados por nuestro Código Civil vigente.

12.- Aun cuando lo señala el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles, los bienes embargados y depositados con motivo del juicio de desahucio, no pueden rematarse en la propia providencia de lanzamiento.

13.- La acción que dentro del juicio de desahucio se ejercita es la de desocupación, y la sentencia que se pronuncia, no debe condenar al pago de pesos, sino a la desocupación de la localidad, misma que podrá ser evitada pagando las pensiones adeudadas.

14.- La acción que se ejercita en el juicio de desahucio no es la de "pago de pesos", sino de "desocupación" por falta de pago. Esta acción o pretensión es consecuencia de la necesidad de proteger al afectado por incumplimiento, lo que es propio de todos los contratos por razones de su bilateralidad y de su reciprocidad que debe haber.

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

- 1.- AGUILAR ORTIZ M., "Exposición de los Cuatro Libros del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California" México 1872.
- 2.- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO, "Contratos Civiles", Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1977.
- 3.- ARIAS RAMOS, J. "Derecho Romano" I. Parte General. Derechos Reales. Obligaciones y sus Clases. Sexta Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1954.
- 4.- BECERRA BAUTISTA, JOSE.- "El Proceso Civil en México". - Quinta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1975.
- 5.- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN. "Lecciones de Derecho Romano -- Privado". Bay Gráfica y Ediciones, S. de R. L. México 1963.
- 6.- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN. "Compendio de Derecho Romano, Conforme a los programas de la Facultad de Derecho de la -- U.N.A.M." Sexta Edición, Editorial Pax-México. Librería -- Carlos Cesarman, S. A. México 1973.
- 7.- CASTILLO LARRAÑAGA, JOSE y RAFAEL DE PINA. "Derecho Procesal Civil". Séptima Edición Corregida y Aumentada. Editorial Porrúa, S. A. México 1966.
- 8.- CASTRO ZAVALA, S.-LUIS MUÑOZ. " 55 Años de Jurisprudencia Mexicana" 1917.1971. Tomo III. Civil Cárdenas Editor y Distribuidor.
- 9.- FOIGNET, RENE. "Manual Elemental de Derecho Romano". Editorial José M. Cajica Jr. S. A. Puebla 1956.
- 10.- GOLDSCHMIDT, JAMES. "Derecho Procesal Civil." Traducción de la Segunda Edición Alemana del Código Procesal Civil Alemán, e incluido como apéndice por Leonardo Prieto --- Castro. Editorial Labor, S. A. Barcelona. MADRID. Buenos Aires. Río de Janeiro 1936.

- 11.- IGLESIAS, JUAN.- "Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado". Sexta Edición. Ediciones Ariel. Esplugues de Llobregat, Barcelona España 1972.
- 12.- MAZEAUD, HENRI, LEON Y JEAN. "Lecciones de Derecho Civil" Parte Cuarta. Volumen IV Código Civil Francés. Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Ediciones Jurídicas. Europa-América- Buenos Aires. 1965.
- 13.- MARGADANT S. GUILLERMO FLORIS.-"El Derecho Romano como - Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea". Sexta Edición. Editorial Esfinge, S. A. México 1975.
- 14.- MESSINEO FRANCESCO.- "Manual de Derecho Civil y Comercial". Traducción de Santiago Sentís Melendo. Tomo V. Relaciones Singulares. Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos -- Aires. 1955.
- 15.- MIGUEL Y ROMERO, MAURO.- "Lecciones y Modelos de Práctica Forense (Derecho Procesal Práctico)" Quinta Edición. Tomo I. Madrid 1934.
- 16.- PALLARES, EDUARDO.- "Derecho Procesal Civil". Séptima Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1978.
- 17.- PALLARES, EDUARDO.- "La Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (1917-1918). México 1921.
- 18.- PINA,RAFAEL DE.- "Diccionario de Derecho". Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1975.
- 19.- PETIT, EUGENE.- "Tratado Elemental de Derecho Romano" Novena Edición Francesa. Editorial Nacional. México 1975.
- 20.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "Derecho Civil"- Contratos. Edición Jus. México 1944. Tomo I.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Apeñdice al Semanario Judicial de la Federación, Jurisprudencia 1917-1975, Cuarta Parte. Tercera Sala. Mayo Ediciones, S. A. México 1975.
- 2.- Código Civil del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, Editorial Cajica, S. A. Puebla, Pue. México 1979.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California. México 1870.
- 4.- Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California. Reformado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por Decreto de 14 de diciembre de 1883 México 1884. Imprenta de Francisco Díaz de León.
- 5.- Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S. A. México 1980.
- 6.- Código de Napoleón. Colección de Códigos Europeos Concordados y Anotados. Publicados por D. Alberto Aguilera y -- Velasco. Primer Grupo. Primera Sección. Tomo I. Madrid -- 1875.
- 7.- Código de las Siete Partidas. Tomo I, II y III. Madrid -- 1848. Imprenta de la Publicidad, a cargo de M. Rivadeneyra
- 8.- Código Civil del Estado de México. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1980.
- 9.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. Editorial Cajica, S. A. Puebla, Pue. México 1977.
- 10.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas. Editorial Cajica. S. A. Puebla, Pue. México 1977
- 11.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Zacatecas, Editorial Cajica, S. A. Puebla, Pue. México 1977
- 12.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y -- Soberano de Chihuahua. Editorial Cajica, S. A. México 1976.

- 13.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, Leyes, Decretos y Providencias de los Poderes Legislativo y Ejecutivo de la Unión, México 1872.
- 14.- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios de la Baja California. Edición Oficial. México 1884.
- 15.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S. A. Vigésimoquinta edición. México 1980.
- 16.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México. Librería Teocalli. México 1975.
- 17.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Morelos. Editorial Cajica, S. A. Puebla, -- Pue. México 1977.
- 18.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas. Editorial Cajica, S. A. Puebla, Pue. México 1977.
- 19.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Zacatecas. Editorial Cajica, S. A. Puebla, -- Pue. México 1977.
- 20.- Código de Procedimientos Civil Italiano. Traducción de Francisco de Cillis y Julio Dassen. Editorial Depalma. Buenos Aires. 1944
- 21.- Ley General de Asentamientos Humanos. Leyes y Códigos de México. Primera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México D. F.
- 22.- Ley de Enjuiciamiento Civil Español. José María Manresa y Navarro. - Ignacio Miguel y D. José Reus. Revista de Legislación y Jurisprudencia 1856-1896. Madrid 1857.
- 23.- Leyes sobre Arrendamientos para el Distrito Federal. Colección de Leyes Mexicanas. Recopilación y notas del -- Lic. Willebaldo Bazarte Cerdán. Ediciones Botas. México 1965.
- 24.- Los Códigos Españoles. Tomo Séptimo. Novísima Recopilación de las Leyes de España. Libro Primero. Título -- XXIII. Madrid. 1850.