

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

UNIDAD ACATLAN

LA DECADENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

TESIS PROFESIONAL

PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO  
QUE PRESENTA EL ALUMNO:

JULIO CESAR ZUÑIGA PALENCIA.

HEMEROTECA Y DOCUMENTACION

M-0030166





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

A MIS PADRES:

SR. JULIO CESAR ZUÑIGA VALLEJO  
SRA. ELVIA ROSA VALENCIA DE ZUÑIGA  
CON PROFUNDO AGRADECIMIENTO Y RESPETO



## MEMOROTECA Y DOCUMENTACION

A LA MEMORIA DE MI QUERIDO HERMANO  
"FRANCISCO"



A MI HONORABLE JURADO



HEMEROTECA Y DOCUMENTACION

AL SEÑOR LICENCIADO  
ANTONIO SOLANO SANCHEZ GAVITO  
POR SU AYUDA Y ORIENTACION  
ETERNO AGRADECIMIENTO.

AL SEÑOR LICENCIADO.  
JOSE DIBRAY GARCIA  
CON AGRADECIMIENTO Y RESPETO.

NEMERÓTECA Y DOCUMENTACION

A MI ESCUELA

A MIS COMPAÑEROS

AL INGENIERO RUEDA

A DON PACO MARTINEZ Y GUSTAVO RODAL

A MI FAMILIA POLITICA.

A DON JOSE SOUBERVIELLE  
POR COMPRENCION Y AYUDA.

T E M A R I O

Capítulo Uno.

Antecedentes Históricos.

- a) Derecho Español.
- b) Derecho Argentino
- c) Derecho Francés
- d) Derecho Mexicano

Capítulo Dos.

Teoría del Juicio de Desahucio.

- a) Concepto
- b) Objeto
- c) Naturaleza Jurídica

Capítulo Tres.

El Contrato de Arrendamiento

- a) Concepto
- b) Clasificación
- c) Elementos Personales
- d) Elementos Reales
- e) Elementos Formales
- f) Obligaciones del Arrendador
- g) Obligaciones del Arrendatario
- h) Modos de Terminación del Arrendamiento

Capítulo Cuatro.

Análisis del Juicio de Desahucio

- a) Procedencia del Juicio de Desahucio
- b) Tramitación
- c) Fundamentación
- d) El Juicio Especial de Desahucio y la Rescisión del Contrato de Arrendamiento en vía ordinaria civil.

Capítulo Cinco.

Conclusiones.



HEMEROTECA Y DOCUMENTACIÓN

M-0030186



## INTRODUCCION

En la vida diaria nos percatamos de que existen situaciones problemáticas a cuya solución nos gustaría contribuir, pero nos encontramos con el hecho de que desconocemos el origen del problema, lo cual nos obliga a obtener este conocimiento como requisito previo para el logro de la solución deseada.

Uno de los problemas que más frecuentemente escuchamos mencionar o con el cual tratamos, es el del arrendamiento. Los conflictos derivados de éste son muy comunes en nuestra sociedad, bien sea cuando se da un bien en arrendamiento o cuando se va a dar por terminado un contrato o, en un caso extremo, cuando se produce un juicio de desahucio.

Este último punto es la base de presente trabajo, en el cual estudiaremos brevemente las características fundamentales del juicio especial de desahucio. Primeramente trataremos sus antecedentes históricos, tomando como punto de partida la legislación española de la cual se derivan los primeros lineamientos legales del juicio de desahucio en nuestro país. Posteriormente consideraremos también el tema en las legislaciones de Francia, Argentina y finalmente en México.

Una vez que hayamos determinado los antecedentes históricos procederemos a considerar los aspectos teóricos del juicio especial de desahucio; en este apartado trataremos sucesivamente el concepto, el objeto y la naturaleza jurídica.

De la misma manera, como tercer punto a tratar analizaremos los aspectos generales del contrato de arrendamiento hasta llegar a sus modos de terminación.

Como cuarto punto trataremos el juicio de desahucio partiendo de su procedencia así como su trámite, su fundamentación y sus diferencias con respecto al juicio ordinario civil rescisión de contrato.

G A P I T U L O            U N O

ANTECEDENTES HISTORICOS

- A) EN EL DERECHO ESPAÑOL
- B) EN EL DERECHO ARGENTINO
- C) EN EL DERECHO FRANCÉS
- D) EN EL DERECHO MEXICANO

**HEMEROTECA Y DOCUMENTACION**



## CAPITULO PRIMERO

## ANTECEDENTES EN EL DERECHO ESPAÑOL.

En muchas ocasiones nos hemos preguntado ¿ hasta donde ha tenido consecuencias cierto problema social ? y para llegar a una respuesta siempre ha sido necesario recurrir a los antecedentes históricos como fuente fundamental de cualquier estudio, y asimismo poder descubrir la raíz de aquella situación de desequilibrio social. Por otro lado, y en un plano de suma importancia saber cuales han sido las soluciones que se han aportado, para lograr que se equilibren las anomalías sociales.

En este caso, dada la trascendencia histórica de España, iniciaré este modesto trabajo con los antecedentes de la --- Península Ibérica, pues considero que España nos heredó, las primeras bases jurídico-procesales del juicio de lanzamiento.

En España el juicio de desahucio, en sus primeras legislaciones, tratan en forma accidental el juicio especial de desahucio, pues no lo consideran como un problema social, sino como una mera situación de ficción contractual.

Se contempla una situación más formal en relación con el estudio del juicio de desahucio en la Ley de 8 de junio de 1813 en donde existe un apartado que lleva por título "De los arrendatarios". (1) En ésta reglamentación procesal de 1813, se analizan y estudian el problema del arrendamiento, en su proyección procesal como se indica y establece:

"Que los contratos celebrados respecto de las fincas rústicas, por tiempo determinado fenecerán con éste sin necesidad de mutuo desahucio; y solamente se entenderán prorrogados por un año más cuando el locatario permaneciese tres o más días despues en la finca con el asentimiento del propietario... ",(2)

En la ley de 1813, se empiezan a dar en alguna forma los primeros matices procesales a las controversias de la locación.

No fue sino hasta el año de 1867 cuando ya se volvieron a tomar medidas al respecto, pues obviamente en la mencionada reglamentación procesal de junio de 1813, tenía grandes deficiencias de procedimiento, es decir la parte adjetiva no estudiaba el problema con mayor propiedad; por lo tanto, ésta nueva reglamentación de 1867, modificó substancialmente el título relacionado con el desahucio, determinando nuevas normas para el ejercicio de la acción de lanzamiento (3) y además se determinaron normas perentorias y sumarias para la substanciación de la misma.

Como es natural, la vida sigue su curso y el avance jurídico es contínuo y una década después en junio de 1877 se vuelve a tocar el tema del juicio de lanzamiento y dadas las necesidades, se amplía aún más la categoría de defensa del contrato de arrendamiento.

Cabe mencionar la ley de 9 de abril de 1842 que al sistematizar en España la libre contratación del arrendamiento se llega a aludir al juicio de desahucio en forma simplemente accidental.

Con posterioridad en junio de 1880, al ser aprobadas las bases de la legislación civil, se redactaron las precripciones relativas al desahucio, sancionadas en las leyes anteriores; con el objeto de efectuar las modificaciones convenientes en cuanto a la competencia y procedimiento para que se amparen y protejan los derechos de los propietarios sin perjuicio de la defensa de los colonos e inquilinos que se encuentran en el presupuesto procesal.

Evidentemente, en su inicio la ley trataba de que existiera mayor protección hacia la parte menos protegida, es decir, hacia los inquilinos o locatarios.

Dadas las necesidades sociales y, como consecuencia, del aumento de conflictos originados y derivados del contrato de locación; en febrero de 1881, surge un texto un poco más metódico y organico, y en su contenido de una manera más formal trata el juicio de lanzamiento bajo el rubro de un capítulo que lleva la denominación "Juicio de Desahucio". (4)

En ésta reglamentación procesal, se guardan anteceden--  
tes de suma importancia puesto que algunos de sus elementos--  
en la actualidad se siguen utilizando; conviene analizar de--  
una manera general y somera ésta codificación adjetiva.

En este cuerpo de normas procesales se trata de simpli--  
ficar el procedimiento, ya que se previene la fijación del--  
día y hora para la audiencia; el procedimiento podrá ser eg--  
crito o verbal; se citará al demandado y allanados algunos --  
trámites previos, variables según la actitud del demandado -  
se decide por el juez si hay o no lugar al desahucio, asimis--  
mo se emplaza al demandado para que oponga sus excepciones.

Los requiritos de procedibilidad son:

- a).- La falta de pago de la renta.
- b).- El vencimiento del plazo para el que fué celebrado.
- c).- Por haberse agotado el término para desocupar la locali--  
dad.

Por otro lado se contempla el hecho de que el arrendador  
niegue o no reciba el pago de la renta; se autoriza al loca--  
tario a depositar las mensualidades en un establecimiento pú--  
blico. La sentencia en este juicio es apelable en ambos efec--  
tos.

En éste siglo y para ser más exacto por real decreto de  
21 de junio de 1920 se consideraron prorrogados obligatoria--  
mente los contratos de arrendamiento por voluntad del locata--  
rio. En esta situación como es lógico duro muy poco tiempo--  
ya que obviamente atentaba contra los intereses del arrenda--  
dor. (5)

En la actualidad rige la Ley de Arrendamientos Urbanos--  
de 31 de diciembre de 1946 con modificaciones de 21 de abril  
de 1949.

#### DERECHO FRANCES.

Continuando con el análisis de los antecedentes históri--  
cos del juicio especial de desahucio, nos avocaremos a estu--  
diar los antecedentes en el derecho francés.

La trascendencia histórica de Francia, es importante --  
pues a través de los cambios sociales que ha sufrido, antes-

de su revolución y con mayor razón con posterioridad a ella; le han dado margen a tener una legislación más apropiada y con mayor razón y conciencia social con relación al arrendamiento; en el Código Napoleónico se contemplan tres tipos de arrendamiento que son :

- a).- El arrendamiento de inmuebles.
- b).- Arrendamiento de fincas rústicas.
- c).- El arrendamiento de animales. (5)

En el aspecto doctrinal se han establecido dos categorías un tanto más racionales en el arrendamiento de cosas:

- 1).- Arrendamiento de bienes inmuebles.
- 2).- El arrendamiento de bienes muebles.

Existe una gran discrepancia entre los tratadistas en torno a las fechas, pero posiblemente la primera reglamentación que trato el problema del desahucio fué la Ley de marzo de 1855. En el contenido de ésta reglamentación, encontramos una disposición para considerar de una manera más firme la aseveración anterior por la siguiente cita;

"En consecuencia, el adquirente puede no hacer cargo de la cláusula que la facultaba para desahuciar al inquilino, pues así lo disponen los artículos 1743 y 1748 de la ley, pero si desea aprovechar ese beneficio, está obligado a avisar al mismo con anticipación que se acostumbra en el lugar..." (6).

En este caso la ley está contemplando el problema que le puede ocasionar el adquirente en una compra-venta. El comprador en términos del artículo 1743 del Código Civil Francés, no puede expulsar al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico que no se hubiera reservado este derecho en el contrato de arrendamiento.

Esta situación de reservarse derechos en el contrato de arrendamiento es un mal tan añejo como los contratos en sí; y lo más interesante es el hecho de que el arrendador se reserve esta clase de derechos, dando pauta para seguir con la idea de que el locator siempre será encontrado en un plano -

superior al del locatario.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento, el Código sustantivo francés en su artículo 1741 nos indica dos causas:

- A).- Por pérdida de la cosa arrendada.
- B).- Por no cumplir con sus obligaciones de inquilino ó el - el arrendador.(7)

No es sino despues de treinta y cuatro años, y para mayor exactitud en la ley de 18 de junio de 1889, cuando se vuelve a tomar en consideración el problema del desahucio; ya que esa reglamentación en su artículo sexto, observa que a la muerte del arrendatario se termina el contrato de arrendamiento y por consecuencia se abre el derecho para accionar el desahucio. Al respecto Marcel Planiol nos indica:

"El mantenimiento del arrendamiento, a pesar de la muerte del arrendador, se justifica por que idéa de intuiti personal no cabe en la formación de este contrato, los derechos del arrendador pueden hacerse efectivos, y sus obligaciones ser cumplidas, tan completamente por sus herederos como por sí mismo..." (8).

A mi forma de ver esta situación, considero que la explicación que da el jurista Marcel Planiol es correcta, porque de alguna forma los herederos, por necesidad, por continuar con el bien inmueble, cumple con las obligaciones que contrae al fallecer el titular del contrato de arrendamiento.

Con posterioridad en octubre de 1919 se dicta una ley, que modifica el artículo 1775 del Código Civil, y en su contenido nos indica, que para poder desahuciar a un locatario, es necesario que se le notifique, cuando menos con seis meses de anticipación; con el objeto de que ésta notificación quede como prueba pública; en estas condiciones el despido queda como un acto unilateral, no requiriendose que sea aceptado por la contraparte.

Seis años despues en julio de 1925 se dicta una ley que-

va a regir en materia de bienes inmuebles. Esta reglamenta-  
ción es de singular importancia porque constituye un avance --  
considerable en materia de arrendamientos.

Este principio de revisión es implantado en la ley de --  
1927 y en su contenido trata de los arrendamientos de fincas-  
rústicas, pero ya con vistas a proteger a los arrendatarios;-  
empero en ese momento la crisis económica por la cual atrave-  
saba el país era muy fuerte, por otro lado, las rentas se man-  
tenían invariables y en consecuencia afectaba a los arrendado-  
res, obviamente atentando contra el patrimonio del locator; la  
revisión que se hacía era más bien para proteger al locator.

Dentro del principio de revisión se tenía que tomar en -  
consideración la ley de 6 de marzo de 1918 en la que se otor-  
gaba un derecho de prórroga a los locatarios de buena fé cu-  
yos contratos ya habían expirado.

En Mayo de 1920 se estipula en la ley que la prórroga no  
operará en los casos en los cuales el arrendador necesite del  
bien inmueble que tiene en arrendamiento. Por último, solamen-  
te diremos que la ley de emergencia ha persistido hasta mag-  
tros días.

#### DERECHO ARGENTINO

Toca ahora, analizar los antecedentes del juicio de desa-  
hucio de un pueblo que a semejanza de nuestro país fué domina-  
do y tuvo de alguna forma las mismas fuentes legales.

En la legislación argentina la regulación del problema -  
arrenditicio no goza de antigua prosapia. Haciendo hincapie,-  
en el hecho, que en lo antiguo, ni siquiera se supuso neces-  
ario para el desahucio ritualidad alguna. Por otro lado, si al-  
gún arrendatario aún habiendo expirado el contrato se empeña-  
en detentar la posesión del bien arrendado, los alcaldes ma-  
yores, a solicitud del propietario o arrendador, dictaban de-  
plano y sin someterse a trámite alguno su resolución, que más  
que al orden judicial correspondía al orden administrativo.(9)

Tomando en consideración los párrafos anteriores nos con-  
cretaremos a analizar la que parte del siglo.

## DERECHO POSITIVO MEXICANO

Los antecedentes históricos del juicio especial de desahucio, en la legislación mexicana se deben examinar, en tres etapas históricas distintas, que son:

- A).- En la colonia
- B).- En la etapa posterior a la independencia.
- C).- En la Actual.

La razón de esta división en el estudio del juicio de desahucio es por la trascendencia histórica de nuestro país.

### EN LA ETAPA COLONIAL.

Es obvio, que un pueblo que está dominado por otra nación tiene que observar las leyes impuestas por el pueblo conquistador, asimismo es el caso de México que fué conquistado. Por otro lado, en la época de la colonia imperaba el problema de la descolonización, sin embargo, cuando se llegaba a suscitar una controversia relacionada con el arrendamiento de un bien inmueble se aplicaba la legislación española antes comentada,

### EN LA ETAPA DE LA INDEPENDENCIA.

En esta época es cuando surge el primer antecedente de nuestro ya multicitado juicio especial de desahucio, y en concordancia con lo ya indicado por el señor Licenciado Alfredo Domínguez del Río (12), en cuanto a que se puede afirmar que nuestro primer antecedente es la ley de la Cortes españolas de 8 de junio de 1813.

Es evidente que el juicio de desahucio, por lo anteriormente expuesto, para nosotros es de origen español.

Ya durante el Gobierno de Don Benito Juárez el Congreso de la Unión faculta al Presidente de la Nación para que se trate el problema de arrendamiento. Dándose en México el primer estudio del problema inquilinario, con un trato directo, es decir, se analiza la situación real; esto dá como resultado el decreto sobre el juicio de desahucio de 1870. (13)

Es efímera la duración del citado decreto de 1870, ya que dos años después en 1872 se incorpora de nuevo a nuestra-

legislación la ley española de 1813. Pues el presidente Don--  
Sebastián Lerdo de Tejada el día 15 de agosto de 1872 promul-  
ga el Código De Procedimientos Civiles, siendo éste precursor  
del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y -  
Territorio de Baja California de 1884.

El Código de Procedimientos Civiles de 1872, se caracte-  
riza, en su tramitación sumaria para los juicios emanados del  
arrendamiento; asimismo la obligación de encontrarse al co --  
rriente en el pago de las rentas el inquilino, para ejercitar  
los recursos de casación y apelación.

En su artículo 891 nos indica que son:

"Son juicios sumarios los que versen sobre  
el pago de rentas, desocupación de predios  
rústicos o urbanos, o sobre cualquier cues-  
tión relativa al contrato de arrendamiento,..."(14)

Dada la importancia que tiene para el locator, vemos que  
ha de beneficiar a la clase económicamente fuerte, ya que evi-  
dentemente se manejará a la brevedad posible todo con el obje-  
to de que el arrendatario desocupe a la mayor rapidez posible.

Cabe mencionar que el artículo es completamente claro al  
mencionar que es lo que se tiene que tramitar en vía sumaria,  
cual es la tendencia y a quien protege.

Una vez que el demandado era emplazado, el término de --  
que disponía para dar contestación a la demanda se reducía a-  
tres días, según se estipula en el artículo 893.

En cuanto a las excepciones, tenemos que se admitía otro  
artículo de previo y especial pronunciamiento relativo a la -  
falta de personalidad, de acuerdo con lo estipulado con lo in-  
dicado en el artículo 894 del Código Adjetivo citado.

El mismo ordenamiento en su artículo 897 nos indica que--  
la reconvencción en el juicio sumario de desahucio, no se admi-  
tía, sino cuando la acción en que se fundaba, estaba sujeta a -  
juicio sumario.

En cuanto al período de pruebas tenemos lo reglamentado -  
en el artículo 901, asimismo tenemos que el término para pro--  
bar ere de veinte días y dentro de él se podía alegar, así co-  
mo también se probaban las tachas de los testigos e instrumen-

tos que se aportasen dentro de la misma fase probatoria.

Por otro lado, tenemos que en la prueba testimonial no se podían presentar más de diez testigos, para la prueba principal; en cuanto a las tachas de testigos no se podían presentar más de seis testigos, de acuerdo con el artículo 903.

Otro término era de diez días para alegar para cada una de las partes pasados los cuales el juez daba su fallo dentro de los ocho días siguientes, en base al artículo 904.

En este tipo de juicios, ni la sentencia definitiva, ni ninguna de las interlocutorias eran apelables en el efecto suspensivo, sino solamente en el efecto devolutivo, remitiéndose los autos al superior en testimonio y llenándose adelante el fallo del inferior, 905.

Los juicios sumarios no tendrán tercera instancia sino solamente en los casos en los que expresamente la ley lo determinara. En los demás la sentencia de segunda instancia causaba ejecutoria sin más trámite según se desprende del artículo 906.

Con fundamento en el artículo 915 del Código de Procedimientos Civiles, la desocupación procede por cuatro causas:

- I).- Por el cumplimiento del término estipulado en el contrato
- II).- Por el cumplimiento del plazo conforme al Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
- III).- Por falta de pago de una de las pensiones o de las que expresamente se hubieran pactado; y
- IV).- Por cualquier infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaran la rescisión del contrato.

Es completamente claro que en todo el tiempo, los arrendadores se han encontrado en un plano de superioridad frente al arrendatario. Por otro lado, en el caso del artículo antes mencionado, se puede remarcar el hecho de que siempre ha existido una parcialidad hacia el locator, como es el caso de las fracciones tres y cuatro.

Una vez intentado la demanda de desocupación, en el lugar en donde se encontraba ubicada la finca, y no encontrándose el demandado en el momento de la diligencia se procedía a enten-

darse la citación para el juicio con su representante en caso de que lo tuviese, y no teniéndolo se entendía con la persona encargada a su nombre del cuidado de la finca, a falta de --- ella se libraba un exhorto u orden al juez del domicilio o --- residencia del arrendamiento, artículo 917.

Es una de las medidas que se utilizaba para determinar la competencia, asimismo para la cumplimentación de las ordenes y determinaciones del juez que conocía en juicio de lanza miento.

Al hacerse la citación se apercibía al demandado que de- no comparecer por sí o por su legítimo representante se decre- taba la desocupación sin más citarsele ni oírle, artículo 918.

Si no comparecía el demandado que estaba presente en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni el ausen- te de la primera, el juez decretaba inmediatamente la desocu- pación cuando procedía conforme a derecho, artículo 919.

La desocupación debería verificarse según lo establecido en el artículo 920, en los siguientes términos:

- a).- Dentro de ocho días si se trataba de habitación que ocu- paba el demandado y su familia;
- b).- Dentro de quince días si se trataba de un establecimien- to mercantil o industrial;
- c).- Y dentro de treinta días si se trataba de una hacienda o cualquier otra finca rústica que tuviere caserío y en la cual hubiere constantemente administrador, mayordomo o cualquier - otro encargado de ella.

El artículo 921 nos indica que si la finca cuya desocupa- ción se pedía no tenía ninguna de las circunstancias que ex- presaba el artículo 920 se decretaba el lanzamiento en el ac- to, siendo improrrogables según el artículo 922 los plazos -- antes mencionados cualquiera que fuera la causa que alegara -- para pedir la prorróga.

Pasados los términos antes indicados sin que el demandado hubiere desocupado la finca, se procedía al lanzamiento del - arrendatario a su costa y sin atender a ninguna reclamación.

Después del breve análisis del Código de Procedimientos de 1872: toca ahora su turno al Código de 1884; y en cuanto -

al juicio de desahucio podemos decir que casi en su integridad quedo el anterior cuerpo legal de 1872 y en realidad los adelantos en materia de lanzamientos fueron mínimos; sin embargo es necesario analizar sus principales aportaciones.

En este ordenamiento procedimental se indicaba en su artículo 833 fracción cuarta, que debería tramitarse sumariamente en los juicios relativos al contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en el capítulo primero del título decimo; que se refería a los juicios verbales. (15)

El juicio de desocupación podía ser promovido en forma verbal o por escrito, según la cuantía de las rentas, tomándose en cuenta el importe de un año; siendo ésta una de las aportaciones del Código de 1884.

El artículo 962 establecía que la demanda de desocupación que se fundara en la fracción III del artículo 960 tenía dos períodos:

A).- El de providencia de lanzamiento que se ajustará a las reglas generales que marca los artículos siguientes: .

B).- El que es propiamente el juicio cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios verbales o sumarios según su cuantía calculandola de acuerdo con lo que dispone el artículo 1074.

Se tomo en consideración la cuantía de las rentas de un año para efecto de la competencia.

La providencia de lanzamiento fué otra de las aportaciones de este ordenamiento legal; cabe mencionarse que el lanzamiento era sorpresivo, sin que el locator comprobara el adeudo de un mes de renta.

En la actualidad se ventilan los juicios de arrendamiento en términos y con fundamento en el Código de Procedimientos Civiles de 1932, mismo que fué promulgado por el señor Presidente Pascual Ortíz Rubio el 31 de diciembre de 1931 y publicado en el Diario de la Federación en septiembre de 1932

Este ordenamiento legal fué reformado por decreto de 26 de febrero de 1973 entrando en vigor el 14 de marzo del mismo año: el contenido de ésta reglamentación será comentado en el capítulo IV así como el decreto de 24 de diciembre de 1948.

C A P I T U L O      D O S

TEORIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO

- A) CONCEPTO
- B) OBJETO
- C) NATURALEZA JURIDICA

**BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION**



## CAPITULO DOS

### TORIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

#### INTRODUCCION.

Antes de precisar el concepto del juicio Especial de Desahucio es conveniente analizar el significado del término -- desahucio, así como de sus palabras sinónimas.\*

Las raíces etimológicas del término desahucio son: "des" perder, quitar;"afiduciar", confiar, tener fé. (16)

Por otro lado desahuciar tiene varias acepciones, entre las cuales encontramos: "quitar a uno toda esperanza de conseguir lo que desea, otra acepción un poco más apegada al tema es: "despedir al inquilino o arrendatario porque no ha cumplido con el arrendamiento o por otra razón".

Desalojar significa: "sacar o hacer salir de un lugar a una persona.

Despedir en una de sus acepciones, significa: "apartar -- uno de sí a la persona que le es gravosa o molesta".

Lanzamiento significa "despojar a uno de la posesión o tenencia de alguna cosa".

Estas definiciones de los distintos vocablos sinónimos -- al nuestro se identifican en el fondo de la pretensión que -- ejerce el arrendador en el juicio. (17)

En la doctrina y en la legislación de otros países encontramos que el término desahucio, desalojo y lanzamiento, de alguna manera significan lo mismo, es decir, tratan el mismo problema.

Gramaticalmente se identifican al grado que los diccionarios de la lengua al tratar cualquiera de los términos aducidos (desahucio, lanzamiento, desalojar, etc...) se remiten de uno a otro.

De lo anterior podemos determinar que sea el término que se utilice en la legislación de cualquier país siempre será -- encaminado a la misma situación procesal y ésta estará dirigida a separar al arrendatario del bien inmueble que tiene en -- locación.

A).- CONCEPTO.

Una vez que se ha determinado cuál es el significado del término desahucio procedamos a analizar algunos conceptos de la acción de desahucio.

En España, la doctrina define al desahucio:

"Como la acción y efecto de despedir el -- dueño o usufructuario de una finca sea -- rústica o urbana por alguna de las causas que la ley establece, al ocupante de la -- misma, requiriéndole para que desocupe o deje a disposición del requirente; y también el acto de despedirse el arrendatario o inquilino, haciendo saber al dueño que puede disponer o encargarse de la --- finca desde un día determinado". (18)

En cuanto a esta definición tenemos dos situaciones que conviene analizar en una forma rápida. En principio la definición española nos da pauta para estimar que el acto mediante el cual el locator ocurre ante los tribunales es con el--- fin de hacer valer sus derechos en relación con la propiedad que dio en arrendamiento y de alguna manera el arrendatario--- con su actuación ha dado motivo para que sea requerido a --- efecto de que devuelva el bien objeto indirecto del contrato de arrendamiento, perdiendo la posibilidad de seguir poseyendo el uso y disfrute del mismo.

Por otro lado nos encontramos cuando da por terminado -- el contrato: es decir, cuando ya no le interesa seguir con -- el bien arrendado, deberá hacerselo saber al locator a efecto de que éste tenga en conocimiento desde cuando puede disponer o encargarse de la finca.

En nuestra legislación y para mayor exactitud en el Código Civil Vigente, en el capítulo séptimo que se denomina -- "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado" nos indica una situación similar, pues en el artículo 2478 en su contenido dice:

"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, -- concluirán a voluntad de cualquiera de ---

las partes contratantes, previo aviso a -  
la otra parte, dado en forma indubitable-  
con dos mese de anticipación si el predio  
es urbano, y un año si es rústico". (19)

En la doctrina argentina las tratadistas definen al de-  
sahucio de la siguiente manera:

Escriche define; "El acto de despedir el  
dueño de una casa o heredad al inquilino  
o arrendatario del dueño, por no querer-  
continuar el arrendamiento señalado en -  
el contrato". (20)

Es obvio en esta definición que su origen es eminente--  
mente español, con unas palabras de más o de menos pero con  
el mismo modo y significado.

Se desprende de la definición que queda a voluntad del-  
locator el hecho de continuar o dar por terminado el contrato  
de locación sin tomar en consideración la opinión y mucho --  
menos considerar los daños que puede causar.

Castro M. define la acción de desalojo como:

La defensa del contrato de locación así-  
como la reivindicación para el derecho -  
de propiedad". (21)

El autor de esta definición no define la acción de desa-  
lojo como una situación sujeta a derecho sino todo lo contra-  
rio ya que conceptualmente dá una tendencia muy personal que  
tiene hacia los arrendadores, por otro lado se olvida que --  
existe una relación contractual y que los derechos de propieda  
dad que tiene el locator se encuentra protegidos. El citado-  
jurista abunda en el tema manifestando un concepto más:

"El desalojo es el procedimiento bre y su  
mario se entabla contra el arrendatario-  
o inquilino de una finca por el propieta-  
rio o por el que tiene derecho a usar y  
gozar de ella, para que la desocupe y la  
deje s su disposición". (22)

De una forma u otra la parcialidad al tratar el tema es  
completamente clara y evidentemente sería ilógico que se tra-  
tara de buscar una explicación tendiente a suavizar el térmi

no desahucio, si ya el mismo en sí es sujeto de discusión.

Las tendencias de parcialidad en este tipo de problemas es clásica, porque de cualquier forma la persona que en un momento dado analice el juicio de desahucio de una forma técnica llegará a la conclusión de que los arrendadores son los sujetos que en el contrato de arrendamiento siempre saldrán perjudicados; sin embargo en la práctica diaria se puede asegurar que es todo lo contrario, ya que el locator tiene en conocimiento del derecho que le es derivado de la propiedad y en muchas ocasiones desconociendo las obligaciones que con trae al ceder el uso y disfrute de un bien inmueble.

Es conveniente hacer hincapie en cuanto al hecho de que en el análisis de un tema existen tratadistas, que de alguna manera están siendo afectados personalmente en el problema que plantean; es obvio que siempre sientan tendencias hacia alguna de las partes y considero que es muy normal que defiendan una posición ya que se encuentra dentro del supuesto.

En la doctrina mexicana existen también las dos posturas, es decir, hay tratadistas que apoyan abiertamente al arrendador así como también hay algunos que se encuentran del lado del arrendatario.

En cuanto a la primera posición, tenemos al Licenciado Alfredo Dominguez del Rio que nos indica:

"No se concibe del contrato sin que el arrendatario quede en completa actitud de disfrutar de la cosa y ya una vez en posesión de ella, en la realidad ulteriores, le sobran subterfugios y recursos aún a veces los más reprobables para retenerla incluso, difiriendo el pago de la renta, en todo lo cual se cumple la sentencia popular "beato el que posee".(23)

Es completamente clara la tendencia y parcialidad que guarda el citado y distinguido jurista, pues como indica que el locatario tan pronto como tiene oportunidad, trata de perjudicar al locator tratando de retener la finca que tiene en uso y disfrute.

Cabe preguntarse ¿ si el arrendatario, tendra motivos para proceder de esta manera? y ¿ si el arrendador abuso de la posición que guarda frente al arrendatario provoca la actuación negativa del mismo? . Por otro lado saber si el arrendador ha tratado de resolver el problema o simplemente se mantiene al margen sin interesarle las consecuencias de derecho.

Por vía de ejemplo diremos que el locator en muchas ocasiones no cumple con la obligación que tiene de dar recibos por el pago de la renta y de esta manera se asegura para que en el momento que desee podrá ocurrir ante los tribunales demandando la desocupación y entrega del bien inmueble que dio en arrendamiento, manifestando que el arrendatario no cumple con su obligación de pagar la renta estipulada en el contrato de arrendamiento.

El señor Licenciado José Becerra Bautista nos da una definición de origen español:

"Desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con el objeto, aunque con más propiedad -dice el mismo autor- pudiera denominarse juicio de lanzamiento". (24)

En el caso de éste concepto independientemente de ser muy conciso, es muy práctico, ya que no complica la situación ya que simplemente se concreta al hecho de que el arrendador se limita a solicitar la devolución del bien que dio en arrendamiento; ahora bien es evidente que el arrendador se encuentra facultado en virtud de la propiedad que detenta.

Por otro lado consideran al juicio de desahucio como el medio creado por la ley para poder lograr la recuperación del bien inmueble, que ha sido objeto de arrendamiento.

Es evidente que para que el locator tomara esta clase de resoluciones, necesita tener los fundamentos de derecho.

El señor Licenciado Eduardo Pallares más que definir el término desahucio hace una comparación con otros vocablos

sinónimos y nos dice:

"DESAHUCIO. Igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones, la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a aquel en el mismo sentido". (25)

Temo no estar de acuerdo con el citado tratadista, porque aún cuando los términos sean sinónimos, para tal efecto desahuciar es una situación procesal anterior y el lanzamiento es posterior; cabe aclarar un poco esta idea: El hecho de que el arrendador subjetivamente desahucie al arrendatario es una situación de hecho más no de derecho puesto que esta controversia está reglamentada y mientras no medie una sentencia definitiva no habrá desahucio.

Por otro lado el Código de Procedimientos Civiles es muy claro en cuanto a que si el arrendatario exhibe los recibos correspondientes o en su defecto las copias selladas de los certificados de deposito, en el mismo acto se suspenderá la diligencia y se dará por terminada la controversia (Artículo 491).

Además el lanzamiento sólo será ejecutado en el supuesto caso que el arrendatario no cumpla.

El Licenciado Rafael Pérez Palma nos da una definición del juicio especial de desahucio, de una manera muy especial y un tanto extremosa, pues dice:

"El juicio de desahucio, llamado también de lanzamiento o de desocupación, es un juicio especial, de excepción, ideado para privilegiar de una manera muy particular, a los arrendadores, seguramente porque el de arrendamiento, es uno de aquellos contratos que estructuran el actual régimen económico". (26)

El citado autor demuestra una posición contraria a la del Licenciado Domínguez, ya que claramente se avoca a defender al arrendatario. Como todos los tratadistas vuelve a remarcar una situación sinónima de nuestro juicio especial de desahucio con otras legislaciones que tratan el desahucio.-- Así mismo ratifica la calidad del juicio de lanzamiento al decir que es "Especial" y que efectivamente lo es por su tramitación; empero ¿ será esa la interpretación que se le deba de dar a su término especial?, nace esta duda toda vez que la posición que guarda ante el problema es en defensa del locatario y de una manera muy subjetiva considera que la ley trata de beneficiar particularmente al arrendador.

Por otro lado abunda en el tema manifestando que el juicio de desahucio a sido ideado para privilegiar al arrendador sin tomar en cuenta que es un contrato bilateral.

Téoricamente volvemos a insistir en que se ha beneficiado al arrendatario, por un lado en la ampliación de los términos para la desocupación así como también en el término para contestar la demanda, etc. Pero también se ha probado que el juicio de desahucio se ha usado en una forma contraria para lo que fué creado y lo que es más reprobable, es la utilidad que le dan los arrendadores, es decir, lo utilizan en muchas ocasiones para satisfacer sus caprichos personales sin detenerse a pensar en los problemas que ocasiona.

Por último es conveniente analizar que impropio es que el arrendador actue de manera subjetiva sin reflexionar que el bien jurídico protegido en el juicio de desahucio es la propiedad del arrendador.

#### OBJETO DEL JUICIO DE DESAHUCIO

Cuando un contrato de arrendamiento ha sido incumplido en alguna de sus cláusulas nuestro código sustantivo regula esta situación, y en términos del artículo 1949 se faculta a las partes para que el perjudicado pueda escoger entre el cumplimiento o la rescisión del contrato.

Momentaneamente nos avocaremos al segundo caso, es decir al rescisión del contrato por falta de pago.

El Código de Procedimientos Civiles nos dá dos vías --

para poder obtener la devolución del bien que se dió en ---- arrendamiento: Por un lado el juicio especial de desahucio y por otro lado en la vía ordinaria civil solicitando la rescisión por falta de pago de las pensiones estipuladas. Es evidente que las dos vías tienden al mismo fin, empero existen diferencias que más adelante trataremos.

Siendo este un juicio heredado por la legislación española de 1813 comensaremos por analizar la definición que nos da el jurista español Cervantes que de alguna forma nos da pauta para determinar el objeto del juicio de desahucio :

" El objeto del juicio de desahucio es -- lanzar al arrendatario o inquilino de la finca para que esta quede libre y a disposición del propietario o del que tiene el uso y goce de ella". (27)

Esta definición es bastante clara ya que en esencia el arrendador lo que busca es que le devuelvan el bien que dió en arrendamiento .

Otro tratadista de origen español nos indica que el objeto del juicio de desahucio es la desocupación y entrega -- del bien :

" Es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana -- que la desocupe y la deje a su disposición ; y juicio de desahucio el que se -- entabla con tal objeto..." (28)

El Licenciado Pallares analiza también cual es el objeto del juicio desahucio y nos da un concepto muy propio ;

" El objeto del juicio de desahucio, que así se llama de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas ---- que adeuda " . (29)

Las definiciones que antes citamos nos dan como conclusión que objeto del juicio especial de desahucio consiste -- en lanzar al arrendatario de la finca para que se entregue y quede a disposición del dueño. Cabe mencionarse que en nin--

gun momento se trata de satisfacer el pago de las pensiones que se adeuden.

#### PARCIALIDAD EN EL JUICIO DE DESAHUCIO.

Después del breve análisis que se efectuó, me permitiré comentar lo siguiente: si bien es cierto que el código de procedimientos civiles otorga al arrendatario ciertos beneficios en cuanto a su posición en el juicio de desahucio y para ser más exacto frente a la diligencia de ejecución, en cuanto a la posibilidad de dar por terminado el procedimiento haciendo el pago o exhibiendo las copias que acrediten que se consignaron las pensiones que se reclaman; también es cierto que el arrendador se encontrará siempre en un plano superior toda vez que con el simple hecho de no aceptar el pago de las rentas, esta dando origen a la condición que el código adjetivo exige para que pueda proceder a demandar el desahucio; es evidente que una manifestación de esa naturaleza parece ilógica, pero los arrendadores en muchas ocasiones desconocen la trascendencia jurídica que provocan con una actitud negligente.

Por otra parte no desconociendo que el código en materia lo protege y a la vez no lo incapacita para que pueda proceder en vía ordinaria demandando la rescisión por falta de cumplimiento en el pago de la renta; valiéndose de diversos motivos provoca que el arrendatario caiga en el supuesto procesal, para que una vez el demandado ha sido presionado en el juicio de desahucio y no prosperando esta vía ni la acción, pasará inmediatamente a la vía ordinaria ya que se encuentra facultado para rescindir el contrato; desde luego cabe aclarar que el arrendador es de alguna manera el que más se perjudica, ya que si va a obtener la devolución rápida por medio de juicio especial de desahucio, caer en el juicio ordinario implica más tiempo.

## NATURALEZA JURIDICA DEL JUICIO DE DESAHUCIO

Una vez que se ha determinado cual es el objeto del juicio de desahucio, procederemos a analizar cual es la naturaleza del juicio que esyamos estudiando.

De alguna forma el arrendador al ver que el locatario se encuentra en el supuesto que le dá el artículo 489 del código de procedimientos civiles vigente:

" La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades ..."

Procede el locator a demandar al arrendatario sin mediar más trámite ; es decir no se detiene reconsiderar si su actuación va a causar problemas de importancia como lo es el hecho de solicitar ante los tribunales que se avoquen al conocimiento de un asunto que posiblemente tenga mejor solución si se tramita o se maneja en forma extrajudicial: no con esto trato de manifestar que no se proceda ante a un tribunal, sino que considero que los tribunales en estas condiciones se convierten en medios de presión por parte de los arrendadores.

El comentario que hay al respecto, por los tratadistas del derecho no difiere mucho de lo antes indicado; y al respecto el Licenciado Rafael Pérez Palma al explicar cual es la naturaleza jurídica del juicio de desahucio nos indica:

" Esta clase de 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 ". (30)

Ahora bien la acción que se ejercita es la de desocupación y no la de pago de pesos. Por consecuencia lógica la naturaleza jurídica de este tipo de juicio va a ser la desocupación del bien arrendado, teniendo en cuenta el bien jurídico que en este caso viene a ser la propiedad. Cabe analizar la naturaleza jurídica de la acción que para lo cual citaremos las siguientes jurisprudencias

"Acción de desahucio; naturaleza jurídica. La acción de desocupación no ha sido una acción autónoma, sino siempre ha sido con secuencia, o bien del vencimiento, o bien del cumplimiento del plazo que mediante la correspondiente interpelación fija la ley para la terminación de un contrato por tiempo indefinido, o bien de la rescisión por falta de pago de las pensiones que la misma ley fija a los contratantes o que hubiéren convenido expresamente al respecto o por la infracción de las condiciones que con arreglo a la misma ley motiven la rescisión de un contrato. Por tanto, si se solicita la rescisión de un contrato de arrendamiento precisamente por falta de pago de rentas en la forma y tiempo estipulados por el artículo 2385 del Código Civil de Veracruz". (Vol. LXXI de Pag. 27 Armando - López cuatro votos)

Como se indica en la jurisprudencia antes citada la acción de desocupación no es una acción autónoma, sino siempre ha sido derivada del cumplimiento o incumplimiento de un contrato de arrendamiento.

Conviene aclarar, que cuando un arrendador se encuentra en el caso anterior, es decir, no exige el pago de las pensiones sino la devolución del bien en arrendamiento. La aclaración se formula por las siguientes causas:

En primer lugar el juicio de desahucio, se va a promover en vía especial de desahucio y el juicio de pago de pesos va a promoverse en vía ordinaria. En segundo lugar las acciones de pago de pesos no son acumulables a la de desocupación.

Determinadas la vías de procedencia y los fondos de las causas antes indicadas es pertinente dejar establecido que en el juicio de desahucio existe una doble condenación así como una doble ejecución; en cuanto a ésta última, podemos decir, en principio el inquilino va a ser requerido para que en el acto de la diligencia justifique el pago, con el recibo correspondiente, de no hacerlo se le prevendrá para que dentro de treinta, cuarenta o noventa días según sea el caso del contrato desocupe. Por otro lado, en el acto de la dili-

gencia si el locator así lo pidiese se le embargarán bienes-suficientes para que garanticen el pago de las pensiones ---adeudadas.

Ahora bien, existe doble ejecución si en el caso de que en el último acto del juicio, es decir, en la diligencia de-lanzamiento sé práctica materialmente la desocupación, y por otro lado se embargan bienes suficientes que garanticen el -pago.

HEMERISTICA Y DOCUMENTACION



C A P I T U L O            T R E S

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- A) CONCEPTO
- B) CLASIFICACION
- C) ELEMENTOS PERSONALES
- D) ELEMENTOS REALES
- E) ELEMENTOS FORMALS
- F) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR
- G) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO
- H) MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO



EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Introducción.

El juicio especial de desahucio como ya indicamos es -- derivado de una relación contractual, asimismo el contrato - de arrendamiento es uno de los contratos que regula nuestro código civil vigente.

De una manera muy general antes analizar el contrato ma- teria de éste capítulo, procederemos a comentar las reglas - generales de los contratos.

El código civil distingue entre convenio y contrato, con- siderando al convenio como el genero y al contrato como la - especie:

"ART.- 1792.- Convenio es el acuerdo de- dos o más personas para crear, transfe-- rir, modificar o extinguir obligaciones". (31)

De la misma manera define al contrato:

"Art. 1793.- Los convenios que producen- transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos". (32)

Una vez que se han definido el contrato en general es-- conveniente analizar sus elementos. Los contratos cuentan con elementos de existencia y requisitos de validez.

- |            |  |   |
|------------|--|---|
|            | .....  | .....   |
|            | A).- Consentimiento                                  | : Expreso   |
|            |  | : Tácito  |
| Elementos  | .....  | : Directo   |
| de         | .....  | : Indirecto   |
| Existencia | .....  |   |
|            | B).- Objeto  |   |
|            | C).- Solemnidad                                      |   |
|            | .....  |   |
|            | .....  |   |
|            | I).- Capacidad legal de las partes o de una de ellas |   |
|            | II).- Ausencia de vicios del consentimiento          |   |
| REQUISITOS | .....  | III).- Que su objeto, motivo o fin sea lici- to                               |
| DE         | .....  | IV).- El consentimiento se haya manifestado en la forma que la ley establece. |
| VALIDEZ    | .....  |   |
|            | .....  |   |

Elementos de existencia

A).- El consentimiento es el primer elemento de existencia de los contratos y con relación con el mismo, el Licenciado Rafael Rojina Villegas nos comenta lo siguiente:

" El consentimiento es el acuerdo o curso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones..." (33).

La definición que nos dá el distinguido jurista reúne elementos importantes como son, el acuerdo de voluntades y el objeto; pero no indica de que manera las partes van a exteriorizar su voluntad.

El maestro Sánchez Meda, analiza y define el consentimiento desde dos puntos de vista: (34)

I).- Como la voluntad del deudor para obligarse.

II).- Como el concurso o acuerdo de voluntades.

El mismo y ya citado tratadista nos dá como primer punto, el hecho de que el deudor se encuentra desde un principio con el ánimo de contraer una obligación; y en el segundo punto de vista, que las partes previamente traten, analicen las cláusulas del contrato y así mismo lleguen a un acuerdo.

Por su parte el maestro Gutiérrez y González, trata el elemento de existencia que se está estudiando y al respecto nos indica:

"el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior". (35)

Es indudable que la definición anotada reúne los elementos del consentimiento como son, el acuerdo de voluntades, tomando en consideración la oferta propuesta y la aceptación de la misma. El Código sustantivo en su artículo 1803 nos indica que hay dos formas de manifestación del consentimiento:

"Art. 1803.- El consentimiento puede ser expreso o tácito..."

Nos aclara cuando se manifiesta el consentimiento en forma expresa:

"Es expreso cuando cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos -- signos inequívocos..."

De la misma manera nos indica cuando se manifiesta el-- consentimiento en forma tácita:

"El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a pre-- sumirlo excepto en los casos que por ley-- o por convenio la voluntad deba manifes-- tarse expresamenté".

B).- El objeto es el segundo elemento de existencia de los contratos y en relación con el mismo nos encontramos con diferentes definiciones. El Licenciado Rojina Villegas dice que el objeto no es la cosa o el hecho (36), es decir, el objeto del contrato no va a ser la cosa material, sino la obligación en sí. El maestro Rojina Villegas divide el objeto--- del contrato en dos partes, que son:

I).- Objeto directo.

II).- Objeto indirecto.

En cuanto al objeto directo podemos decir que tiene --- como función crear o transmitir obligaciones. Por otro lado, el objeto indirecto va a ser, la cosa material en sí, es decir, aquella cosa que va a enjendrar obligaciones en el contrato, así mismo va a consistir en un dar, hacer o no hacer.

De la misma manera, el señor Licenciado Ernesto Gutiérrez y González (37), nos indica que el objeto tiene tres -- acepciones diferentes:

I).- Objeto directo del contrato que va a crear, transmitir derecho y obligaciones .

II).- Objeto indirecto en este caso va a ser la conducta a seguir por el obligado, es decir, la manera de actuar,-- que puede consistir, en un dar , en un hacer o un no hacer.

III).- Por último la cosa material que las partes deben darse.

Otro tratadista estudia al objeto y es el caso del -- Licenciado Sánchez Medal que nos indica que el objeto del -- contrato como elemento de existencia va a ser de tres dife--

rentes maneras:

- a).- Directo: creación de derechos y obligaciones.
- b).- Indirecto va a consistir en la prestación de la cosa y :
- c).- La cosa objeto parte material del contrato. (38)

Podemos concluir que de una forma u otra los tres estudios del derecho, nos dan pauta para considerar al segundo elemento de los contratos:

- 1).- Objeto directo: la creación de derechos, Transmisión de obligaciones;
- 2).- Objeto indirecto : el cumplimiento de la obligación creada, es decir hacer, no hacer, dar; y
- 3).- Como último punto la cosa material.

C).- Solemnidad. En los elementos de existencia del contrato, la ley es clara ya que nos indica que los elementos son el consentimiento y el objeto; empero eventualmente y en algunos contratos, se establece un tercer elemento que va a ser la solemnidad.

De acuerdo por lo indicado por el maestro Gutiérrez y - Gonzalez la solemnidad se puede definir de la siguiente manera:

"La solemnidad es el conjunto de elementos de carácter exterior sensibles, que rodean o cubre a la voluntad de los que contratan y que la ley exige para la validez del acto". (39)

#### REQUISITOS DE VALIDEZ.

El artículo 1795 del código civil vigente nos indica -- cuales van a ser los requisitos de validez los requisitos de invalidez de los contratos:

"Art. 1795.- El contrato puede ser inválido:

- I).- Por incapacidad de las partes o de una de ellas
- II).- Por vicios del consentimiento;
- III).- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito; y
- IV).- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

En cuanto a la primera fracción del artículo antes citado podemos decir, que la capacidad de un sujeto de acuerdo con lo indicado por el maestro Gutiérrez y Gonzalez es:

"Es la aptitud jurídica para ser sujeto de derecho y deberes, y hacerlos valer". (40)

Definitivamente la definición que nos dá el distinguido jurista en su aspecto general abarca tanto la capacidad de goce como la de ejercicio. Al respecto el Licenciado Rogina-Villegas nos dá otra definición:

"la capacidad es el atributo más importante de las personas. Todo sujeto de derecho, por serlo, debe tener capacidad jurídica; ésta puede ser total o parcial". (41)

Es interesante la formalidad que en un momento dado dá el distinguido jurista, puesto que considera que la capacidad no es una actitud que se deba tomar frente a un acto jurídico, sino que es un atributo del hombre que va aparejado a él desde su momento de concepción, hasta después de su muerte; en cuanto a la capacidad de goce y en cuanto a la capacidad de ejercicio la obtendrá a la mayoría de edad o cuando se emancipe. Por otro lado después de haber manejado el concepto de capacidad, apreciamos que existen dos tipos de capacidad: A).- De goce y B).- De ejercicio.

En cuanto a la capacidad de goce, existen diferentes conceptos y puntos de vista, entre los cuales encontramos los siguientes

"la capacidad de goce que es la actitud jurídica para ser sujetos de derechos y obligaciones". (42)

"La capacidad de goce es la actitud para ser titular de derecho o para ser sujeto de obligaciones". (43)

De una forma u otra las definiciones que se citaron coinciden en el hecho de que las personas van a ser sujetas de derecho y obligaciones.

Por lo que respecta a la capacidad de ejercicio, también encontramos que existen diferentes puntos conceptuales como son los siguientes:

"La capacidad de ejercicio; es la actitud de participar directamente en la vida jurídica, es decir de hacerlo personalmente". (44)

"La capacidad de ejercicio, que es la actitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan, y para asumir deberes jurídicos". (45)

Volvemos a encontrar que existe afinidad en cuanto al hecho de que los sujetos que tienen capacidad de ejercicio pueden hacer valer sus derechos directamente y participar directamente sin necesidad de representante. Una vez que definimos las capacidades tanto de goce como la de ejercicio toca ahora analizar la capacidad de ejercicio como elemento de validez del contrato; el artículo 1798 del código civil nos indica:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

De lo anterior se deduce que cualquier persona puede contratar siempre y cuando no se encuentre incapacitada; ahora bien la incapacidad puede ser de dos grados; incapacidad general de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 450 del código civil (46), y en cuanto a la capacidad especial lo que anteriormente se estipulaba en los artículos 174, 175 y 176 del código civil (47), tomando en consideración desde luego que actualmente la constitución otorga a mujer y hombre igualdad jurídica.

De la anteriormente analizado nos damos cuenta que la incapacidad de una de las partes puede producir una nulidad relativa, ya que la capacidad no es un elemento de existencia del contrato, sino un requisito de validez.

La fracción II del artículo 1795 del código Civil vigente señala los vicios del consentimiento, es decir, cuando una persona procede a contratar con otra, para que el contrato se invalide es necesario que se encuentre libre de vicios

en la manifestación de su voluntad.

Ahora bien los vicios del consentimiento son de acuerdo con lo indicado por el artículo 1812 del código civil vigente, los siguientes.

"Art 1812; el consentimiento no es valido si a sido dado por error, arrancado por-violencia o sorprendido por dolo".

De lo anteriormente narrado se deduce que los vicios -- del consentimiento son: 1).- el error, 2).-la violencia,--- 3).- el dolo; sin embargo debe agregarse a esta clasificación la lesión ya que teóricamente se maneja como vicio del consentimiento. (48)

En cuanto al término, vicio nos encontramos que se define generalmente, como la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de existencia de una institución .

Comenzaremos por saber que definiciones tiene el término --- error como vicio del consentimiento, y en principio tenemos- la siguiente:

"El error como vicio del consentimiento, es una creencia sobre algo del mundo ex-terior, que esta en discrepancia con la realidad o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad". (49)

Otra definición al respecto nos indica que el error:

"Es una creencia contraria a la realidad es decir, un estado subjetivo que esta-- en desacuerdo con la realidad o con la - exactitud nos aparta del conocimiento--- científico" (50)

Una tercera definición nos la dá el Licenciado Sánchez **HEMEROTECA Y DOCUMENTACION**  
Medal que al respecto nos indica:

"Se entiende por error la opinión subje-tiva contraria a la realidad o la discre-pancia entre voluntad y la voluntad de-- clarada " .(51)



De las definiciones antes expuestas podemos deducir que el error es una actitud subjetiva contraria a la realidad, -- que da como consecuencia de tres diferentes formas:

A).- Error obstaculo

B).- Error nulidad

C).- Error indiferente

A).- El error obstaculo es el que de una forma va a -- impedir la formación del contrato, dandose porque no se de-- termine la identidad del objeto o porque al efectuar el acto exista el error en la naturaleza del mismo.

B).- El error nulidad es el que no va a impedir la fo-- rmación del consentimiento, sin embargo se le permite al que-- incurrio en el mismo, la anulación del contrato dandose esté por dos causas, por error en la substancia y por error en la persona.

C).- El error indiferente es el que se comete de una -- manera completamente accidental, es decir, en un acto princi pal las partes obtienen lo que desean, pero de una forma -- accesoria una parte ajena al objeto principal resulta que se encuentra en mal estado.

De lo anterior podemos deducir que este tipo de error - no va a tener trascendencia en el contrato y por consecuen-- cia carece de importancia el error cometido.

2).- La violencia como vicio de la voluntad se puede -- definir de la siguiente manera:

"Es el miedo o temor fundado en la amena za de sufrir un daño personal que a la - vez puede hacerse extensivo hacia otras- personas o cosas de su estimación".

La violencia puede clasificarse en dos formas que van a ser; la violencia física, misma que se da cuando por medio - de fuerzas físicas extremas provocan dolor o privación de la libertad, con el objeto de lograr la celebración de un con trato. Por otro lado existe la violencia moral que se da, -- cuando por medio de una amenaza de perder la vida o que aten-- ten contra su familia o su patrimonio.

3).- El dolo de acuerdo con lo estipulado en el artícu-- culo 1815 se debe entender:

"Se entiende por dolo en los contratos-- cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes;..."(52)

Podemos deducir de la definición que nos da el código-- que el sujeto que actúa dolosamente siempre actuará en forma activa para hacer que la otra parte incurra en un error.

A contrario sensu la mala fé en el contrato, el sujeto-- simplemente guarda una actitud pasiva ante los hechos.

Se ha clasificado el dolo de diferentes maneras:

a).- Dolo principal, es aquel por el cual se celebra el contrato y es causa de su anulaci3n.

b).- Dolo incidental es el que provoca un error secundario y apesar de conocerlo no produce la nulidad del contrato.

c).- Dolo bueno, es aquel que se utiliza para el comercio con el objeto de provocar el interés en el público consumidor exagerando la calidad de sus productos.

d).- El dolo malo ya ha sido analizado y comentado con anterioridad.

4).- La lesi3n se ha definido como:

"La lesi3n es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una de las partes que recibe una prestaci3n muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte". (53)

Otro concepto un poco m3s breve nos indica que la lesi3n es:

"El vicio de la voluntad de una de las partes, originando por su inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria, en un contrato conmutativo". (54)

De los conceptos antes sealados, podemos decir que un sujeto contratante de alguna forma va a obtener un lucro excesivo y lo adquirirá abusando de la otra parte contratante.

Esta es una cl3sica situaci3n en el arrendamiento ya -- que el arrendador conociendo la escases de casa-habitaci3n-- para alquiler, le da un valor completamente superior al que en realidad tiene el bien que va a dar en arrendamiento.

La fracción tercera del artículo 1795 nos indica que el objeto, motivo y fin sean lícitos, antes de activar el término ilícito como calificativo, debemos analizar su significado; por lo tanto podemos decir que el motivo o fin;

"Es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo, que lo induce a celebración", \*

Para tal efecto, es decir, para determinar la calidad -- del motivo o fin, la ley determina y toma en cuenta la finalidad que se pueda perseguir en la conducta que esta por realizarse. A manera de ejemplo podemos utilizar el siguiente problema:

Un sujeto "X" solicita de un sujeto "Y" un préstamo de mil pesos para comprar unas medicinas que le recetó su médico; en este caso el fin y motivo son lícitos; por otro lado tenemos que un sujeto "X" solicita de un sujeto "Y" un préstamo de una cantidad para la adquisición de medicamentos que no fueron prescritos por un médico y que además es necesario receta; en este caso el motivo o fin serán ilícitos y por consecuencia las partes están incurriendo en una situación delictuosa.

La cuarta fracción del multicitado artículo 1795 nos -- hace tomar en consideración la forma de manifestar el consentimiento en los contratos y para tal efecto lo podemos definir de la siguiente manera; la forma es el conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la creación, modificación, conservación, transmisión o extinción de los derechos y obligaciones y cuyos efectos dependen en cierta forma y medida de la observación de esos elementos sensibles según la exigencia de la organización jurídica vigente. Ahora bien la voluntad se puede externalizar de diferentes maneras:

a).- En forma expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

b).- En forma tácita, es cuando se manifiesta por medio de hechos o actos, que de alguna manera indiquen un presupuesto.

Por otro lado la forma también puede ser:

1).- Consensual, cuando no se requiere ninguna formalidad.

2).- Formal, cuando es necesario para la validez del acto que se extienda por escrito.

3).- Solemne, es cuando independientemente de que se exteriorise por escrito, tambien se deba otorgar ante un funcionario público.

#### I).- CONCEPTO

De una manera muy general ya tratamos las reglas de los contratos; toca ahora estudiar el contrato en materia del presente trabajo.

En principio diremos que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado por nuestro código civil vigente, el cual lo define de la siguiente manera:

"ART. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan reciprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

La definición dada por nuestro código sustantivo, se forma de los siguientes elementos:

1).- La conseción del uso o goce temporal de un bien.

2).- El pago de un precio cierto.

3).- La restitución del bien dado en arrendamiento.

El maestro Rojina Villegas define al contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

"El arrendamiento es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el goce o uso temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto".

De cualquier forma pienso que la definición antes indicada es más completa porque independientemente de que tome los elementos que citamos de la definición que nos aporta nuestro código civil, nos da el nombre de las personas que

van a intervenir en el contrato.

## II).- CLASIFICACION.

El contrato de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

1).- Principal, porque para que exista no necesita de otro contrato, es decir, es independiente.

2).- Bilateral, porque una de las partes se obliga a ceder el uso y goce de un bien y la otra parte a pagar un precio cierto.

3).- Oneroso, porque de alguna forma impone provechos y gravámenes para la partes.

4).- Conmutativo, en cuanto a que los provechos y gravámenes son ciertos desde un principio.

5).- Tracto sucesivo. puesto que generalmente en los contratos de arrendamiento se pacta que se deberá pagar mes con mes.

6).- Formal, porque se da por escrito y en algunos casos se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

7).- Consensual, excepcionalmente se dá, en principio porque ya no se dan ni hay rentas menores de cien pesos, pero en el supuesto caso de que se llegue a otorgar un contrato con la cuantía que se indica se manejará de esta forma.

## III.- ELEMENTOS PERSONALES.

Siendo el contrato de arrendamiento uno de los que se clasifican como bilateral, intervendrán en él dos sujetos los cuales se denominarán; uno arrendador y será la persona que ceda el uso y goce del bien; por otro lado arrendatario que será la persona que pague un precio cierto, por el uso y goce del bien que se le da en arrendamiento.

Las partes deberán tener capacidad para poder contratar y por lo que corresponde al locatario podemos decir que puede tomar en arrendamiento todo aquello que se encuentre permitido por la ley, es decir, existen casos en los cuales dada la naturaleza y la personalidad del sujeto no le permite arrendar bienes que se encuentran bajo su custodia o que interviene en su litigio, como es el caso de los magistrados, jueces, tutores, etc.

Para poder ser locator se requiere, que este facultado, es decir en el caso que arrende un bien y desee subarrendar

el mismo, que este facultado como administrador, que los --  
coopropietarios esten de acuerdo con que se de en arrenda --  
miento y por último que sea propietario del bien inmueble.

#### IV.- ELEMENTOS REALES.

En cuanto a los elementos reales del contrato de arren--  
damiento y de acuerdo con lo indicado en nuestra definición--  
nos encontramos con los siguientes elementos:

A).- La cosa: es el objeto indirecto en contrato y dare--  
mos como característica, que puede ser corporea o incorporea  
en este caso corpores serán los bienes muebles o inmuebles y  
por otro lado incorporeos seran los derechos.

B).- El precio: el artículo 2399 (55) nos indica que la  
renta puede pagarse en dinero o en cualquier otra cosa que --  
sea equivalente dando pauta a que el pago sea en especie. (56)

En éste caso el único requisito es que el pago sea en--  
una cantidad de dinero o en especie.

C).- El tiempo: uno de los puntos que se dedujeron de --  
nuestra definición es el tiempo de restitución del bien dado  
en arrendamiento; al respecto el artículo 2398 del código --  
civil vigente, nos indica que el arrendamiento será temporal  
asimismo en la segunda parte del artículo citado se aclará --  
que en el caso de que en el caso de que el arrendamiento sea  
de fincas para casa-habitación su duración no excederá de --  
diez años; en el caso de que sea destinada para el comercio  
o similar el arrendamiento no excederá de quince años y por--  
último las fincas que esten destinadas para el ejercicio de--  
la industria no pasará de veinte años.

#### V.- ELEMENTOS FORMALES.

Cuando se analizo la clasificación del contrato de arren--  
damiento, se comento, que cuando se trata de bienes muebles--  
el contrato generalmente es consensual y excepcionalmente se  
da en bienes inmuebles.

Es sumamente difícil que un contrato de arrendamiento --  
de bienes inmuebles sea consensual, en principio, por la --  
cuantía que se requiere, es decir, teóricamente podrían dar--  
se rentas que se excedieran de cien pesos anuales, pero en  
la realidad ya no existen dada la carestía de la vida.

En consecuencia se puede decir que el contrato de arrendamiento es formal, cuando se trata de bienes inmuebles cuyo precio del pago de la renta pase de cien pesos. (57)

Ahora bien, cuando el bien en arrendamiento es una finca rústica y la cuantía excede de cinco mil pesos el contrato debe otorgarse en escritura pública de acuerdo con lo indicado en el artículo 2407 del código civil.

A mi modesta forma de ver considero que en la actualidad el contrato de arrendamiento debería pasar del plano formal a un plano de mayor seriedad, para ser más claro, ya es necesario que el contrato tenga más formalidad al otorgarse para las partes contratantes y sobre todo que esten consientes de las obligaciones que contraen y en el caso de que llegue a violar alguna de las cláusulas serán sancionados como corresponde en derecho y más que sancionar crear un antecedente de la actitud que guarda en relación al mismo.

## VI. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En cuanto a las obligaciones del arrendador podemos decir que se encuentran reglamentadas en nuestro código civil vigente de una manera muy clara ya que el artículo 2412 nos indica cuales son las obligaciones que debe cumplir el locador:

"I.- Al 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 naturaleza estuviere destinada";

La entrega de la finca al arrendatario debe hacerse en el tiempo convenido y en el caso de que no haya pacto la entrega se hará en el momento de que el arrendatario requiera al arrendador. La entrega se efectuará con todas sus pertenencias, es decir, con llaves, vidrios, muebles de baño, etc. Además el bien se debe encontrar en buen estado, es decir, en estado de servir y con las condiciones de salubridad necesaria y por otro lado que se acaten las disposiciones administrativas correspondientes. (58)

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

Esta es una obligación que conforme transcurre el tiempo, el locator por conveniencia propia debe hacer; por otro lado, el arrendatario deberá comunicar al arrendador los desperfectos que sufra el bien inmueble que posee en arrendamiento pues es evidente que de alguna forma en sus manos se encuentra la solución del problema y la posibilidad de exigir el derecho que le asiste.

" 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";

El arrendador se encuentra obligado a no molestar al arrendatario, a menos que sea completamente necesario, es decir, en el supuesto de que el bien requiera ser reparado sin perjuicio de los derechos que asistan al arrendatario. (59)

"IV.- Garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por el tiempo del contrato";

Esta fracción se encuentra estrechamente ligada a la anterior, porque si bien es cierto que el arrendatario en forma personal no puede oponerse a que el arrendador para que efectue las mejoras necesarias, tambien es cierto que no debe intervenir en el uso y goce legitimo del bien: es de alguna forma tambien obligación del arrendador contener cualquier perturbación que provenga de un tercero, siempre y cuando se encuentre dentro de sus posibilidades.

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

En todo momento el arrendador de una finca será responsable de los daños que le ocasione al arrendatario en el --- caso de que la cosa arrendada tenga vicios ocultos y estos --- sean anteriores al contrato de arrendamiento.

Podemos agregar que el arrendador de una manera muy personal disfrasa sus obligaciones de tal manera que de una forma u otra nunca cumple a menos de que sea requerido judicialmente y en la mayoría de las ocasiones en las cuales un locatario lo intenta, es reprimido con el simple hecho de le pidan la devolución del bien en arrendamiento.

#### VI. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

En cuanto a las obligaciones que adquiere el arrendatario al celebrar el contrato se encuentran las siguientes:

"ART.2425.- El arrendatario esta obligado-

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

II.- Responder de los perjuicios que la - cosa 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".

En cuanto a la primera obligación del arrendatario podemos decir que es la principal, ya que ella constituye la contraprestación ofrecida al arrendador en el contrato.

En principio, el hecho de no cubrir el pago de las rentas con puntualidad es motivo de rescisión de contrato, (60) situación que los locatarios la utilizan para no recibir los pagos bajo el pretexto de que no se cumple con el contrato y poder por medio de esta situación promover el juicio especial de desahucio.

La segunda fracción del artículo comentado es clara, el arrendador deberá devolver el bien arrendado en la forma que lo recibió y si el bien ha sido deteriorado por culpa del --- arrendatario o sus familiares deberá pagar los daños y per---

juicios que ocasiones, de cualquier forma esta obligado a -- conservar el bien en buen estado.

La última fracción nos indica que el bien que recibio -- el arrendatario no se puede utilizar al libre arbitrio del -- poseedor, sino que se debe avenir a lo que se estipulo en el contrato de arrendamiento.

#### VII.- MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento se encuentra en una etapa de restructuración dadas las necesidades actuales, es decir, hoy en día existen en nuestra sociedad una serie de proble-- mas muy agudos y entre ellos la carencia de casas-habitación y las pocas que en un momento dado se llegan a encontrar --- estan sujetas a asegurar una terminación favorable al arren-- dador.

El código civil en su artículo 2483 nos dá ocho causa-- les para la terminación del contrato de arrendamiento, misma que de una manera muy clara nos llevan a determinar distin-- tas situaciones, entre el arrendador y el arrendatario.

El citado precepto legal nos indica:

"ART.2483.- El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa -- fué arrendada;

II.- Por convenio expreso

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o - fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arren-- dada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en-- arrendamiento.

La ley en esté caso toma las causas generales aplicables al contrato de arrendamiento y para efecto de nuestro estudio la fracción tercera será una de los fundamentos que se lleguen a utilizar en el caso de que el juicio de desahucio no llegue a prosperar.

HERNÁNDEZ Y DOCUMENTACION

C A P I T U L O      C U A T R O

ANALISIS DEL JUICIO DE DESAHUCIO

- A). PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO
- B). TRAMITACION
- C). FUNDAMENTACION
- D). EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y LA RESCISION DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN VIA ORDINARIA CIVIL.

HEMEROTECA Y DOCUMENTACION



## CAPITULO CUATRO

### ANALISIS DEL JUICIO DE DESAHUCIO

#### I.- Procedencia del juicio de desahucio.

Toca a este capítulo el análisis y crítica del juicio especial de desahucio; en principio manejaremos la procedencia para lo cual trataremos de analizar el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles vigente:

"ART.489.- La demanda de desocupación -- debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento -- cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil.- En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante -- como medio preparatorio del juicio".

El citado precepto legal nos dá como requisitos para la procedencia del juicio de desahucio los siguientes.

1.- El incumplimiento del arrendatario en los pagos de dos o más de sus mensualidades

2.- La exigencia para que se presente el contrato de arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto.

3.- En caso de no existir contrato para poder acreditar su cumplimiento voluntario se puede justificar por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra recibida como medio preparatorio.

El primer requisito que nos dá el artículo que se estudia es claro, sin embargo es necesario comprender que el arrendatario en algunas ocasiones no caé dentro del tipo que se señala en la norma comentada sino que lo hacen caer en él.

Ahora bien, como analizamos en el capítulo relacionado con el contrato de arrendamiento en el que uno de los elementos del contrato es el pago de un precio cierto (61) a cargo del arrendatario por el uso y goce del bien que se le dá en locación, siendo está una obligación principal del locatario que debe cumplirla. Empero en éste caso se toma en cuenta el dicho del locator; para ser más claros en esta exposición tendremos que agregar que es conocido por todos los arrendadores que con el simple hecho de no aceptar el pago de las pensiones dará lugar a dos posiciones procesales, la primera el juicio especial de desahucio y como la ley es clara al respecto deja que en un momento se de una deformación procesal, ya que por un lado engañan a la autoridad judicial manifestando que el locatario no a cumplido con su obligación de pago y por el otro lado el locatario le sigue el juego haciendo consignaciones de las pensiones que van transcurriendo, en el momento que se presenta el actuario se exhiben las copias selladas por el tribunal en las cuales se acompaño un certificado expedido por la Nacional Financiera y automaticamente se termino el juicio. La segunda posición es la de pedir la rescisión del contrato por incumplimiento en el pago mismo que va a proceder por el simple hecho de que el arrendatario no cumplio con el pago como se estipulo en el contrato y así se tomen más tiempo.(62)

Sigo insistiendo en el hecho de que el contrato de arrendamiento debe ser un poco más formal y serio pues si bien es cierto que se exige el contrato tambien es cierto que al arrendador se le dan posibilidades de justificar el contrato, no así al arrendatario que en un momento por carecer de recibos tendrá que pagar doblemente o dejar el bien inmueble que tomo en arrendamiento si no prueba lo contrario. Considero que sería prudente llevar un control de talonarios de recibos, es decir, que se obligara que los recibos se encontrarán debidamente sellados por la tesoreria, para que en un momento fueran dignos de ser prueba plena; por otro lado se sancionará al arrendador por falsedad en su declaración ,

en el supuesto caso que se probara que actuo de manera negligente al proceder temerariamente ante los tribunales y tambien al no aceptar el pago de las pensiones.

El segundo requisito que se exige en el precepto legal que se analiza, es, que para que proceda el juicio de desahucio se haga la exhibición del contrato de arrendamiento:

"... Se acompañara con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil..."

El hecho de exigir el contrato de arrendamiento obedece a que en el juicio de desahucio es necesario demostrar la condición que guarda la persona que va ser demandada. Por otro lado es de suma importancia, porque se debe ser exacto en relación con la persona que se va a demandar y tambien para no lesionar derechos que se han creado con el tiempo, ya que existe la posibilidad de que la posesión que se tenga no sea en calidad de arrendatario, sino sea en términos del artículo 1156 del Código Civil Vigente (63) y que lo manifestado por el arrendador sea falso.

Evidentemente el código civil formaliza el contrato de arrendamiento y nos aclara:

"ART.2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

Es por todos conocido que las rentas de cien pesos solamente se encuentran en los antecedentes históricos y que el arrendador por negligencia viola este precepto legal. Existe de alguna manera casos de predios rústicos en los cuales la renta pasa de los cinco mil pesos y no se dá el contrato y mucho menos se otorga la escritura pública. (64)

Continuando con el analisis del artículo 489 del código de procedimientos civiles, en su segunda parte dice: que en el supuesto caso de que no se necesite contrato escrito o que voluntariamente las partes hayan cumplido sin necesidad de otorgar el documento, se podrá justificar por medio de --

de información testimonial, prueba documental, etc. Como ya quedo aclarado que los contratos de cien pesos ya no existen así que actualmente será necesario el contrato para la procedencia del juicio de lanzamiento.

Existe una incongruencia bastante clara ya que si las partes han cumplido voluntariamente, se entiende que el arrendatario a pagado las rentas y que el arrendador entrego el bien con todas las condiciones que la ley le exige, luego entonces no existe la fundamentación ni el encuadramiento que se requiere en el artículo que se estudia; por otro lado si no se otorgo contrato mucho menos se va a tomar la molestia el arrendador de dar un recibo a cambio del pago; a mayor abundamiento, se han olvidado lo estipulado por el artículo 1833 del código civil vigente que dice:

"Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".(65)

El precepto legal analizado permite que se justifique por medio de testimoniales, pruebas documentales o cualquier otra suficiente para probar el arrendamiento, empero de acuerdo con lo expuesto en el artículo 1833 del código civil las pruebas que se ofrezcan no seran válidas hasta que no se otorgue el contrato en la forma que exige la ley.

El perjudicado en todo caso será el arrendador y tendrá que solicitar se otorgue el contrato en términos del artículo 27 del Código Procedimientos civiles que dice:

" El perjudicado por falta de un título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente".

En consecuencia considero que es más propio que el arrendatario y el arrendador regularicen la situación, exigiendo el otorgamiento del contrato para poder ejercitar la acción que se pretenda; sería más prudente que la obtención del contrato en vez de solicitarse en vía ordinaria se pudiera solicitar en vía especial; además considero que será más acertada la posibilidad que dá el artículo 489, si el contrato de arrendamiento en un momento dado se hubiese otorgado y por causa ajena al arrendador se le extravió, además esta situación no se contempla en el código de procedimientos civiles y en realidad se dá con mucha frecuencia.

Por último citaremos una jurisprudencia muy interesante:

"DESAHUCIO Y RESCISION, PROCEDENCIA DE LOS JUICIO DE. Aún cuando los arrendadores pueden usar del juicio sumario de desahucio, a que se refiere el capítulo cuarto, Título Séptimo, del Código de Procedimientos Civiles vigente en Distrito Federal, para resolver el contrato de arrendamiento por falta de pago de dos mensualidades, o bien puede seguir el juicio sumario por la misma causa, conforme a la fracción III del artículo 430 del propio ordenamiento, la diferencia en vías que pueden ser utilizadas, no impide la observancia en ambos casos, de lo dispuesto por el artículo 492 de la ley procesal, pues tanto uno como otro procedimiento tienen la misma finalidad y aún cuando el precepto citado dispone que si durante el plazo fijado para el desahucio, el inquilino exhibe el importe de las rentas adeudadas, dará por terminada la providencia de lanzamiento, esta prevención rige para el juicio sumario de rescisión, desde el momento en que el lanzamiento o desocupación del inmueble arrendado, no puede hacerse ---

sino en ejecución de la sentencia que se pronuncie en cualquiera de los dos procedimientos. Arias Francisco, pág. 1761 -- Tomo IV."

## II.- TRAMITACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Como indicamos en el capítulo respectivo a los antecedentes históricos del juicio especial de desahucio, su tramitación hasta antes de mil novecientos setenta y tres era en vía sumaria; así tenemos que el Código de Procedimientos de 1932 en su artículo 430 en su fracción tercera regulaba las controversias derivadas del contrato de arrendamiento:

"III.- Los juicios que versen sobre cualquiera cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler; depósito y comodato, aparcería, transportes y hospedajes".

Ahora bien los juicios sumarios originalmente se utilizaban para asuntos cuya cuantía era insignificante y por otro lado las partes que intervienen son de escasos recursos el señor Licenciado Eduardo Pallares cita un antecedente que nos muestra de que manera se manejaba el vía sumaria:

"Pero hay pleitos que pueden ser juzgados sin escritos y por palabras solamente, y esto sería cuando la demanda fuere por cuantía hasta de diez maravadies, o por cosa que no valiese más de esta cantidad y con mayor razón cuando un pleito como estos tuviere lugar entre hombres pobres o viles. Porque en estos casos el juez debe fallar libre y llanamente de manera que no se originen gastos, y dilaciones por razón de escritos". (66)

Es evidente que la vía sumaria era el medio que se utilizaba para ventilar asuntos cuya cuantía e importancia y -- fondo eran sumamente simple, desde luego también tenía un -- tinte económicamente muy marcado y social ya que en esta vía se daba una cierta diferencia de clases.

De acuerdo a lo indicado al principio de este tema, los juicios sumarios se utilizaban tanto por su brevedad en los términos como por su paracialidad, es decir, todavía en este siglo y para ser más exacto en el código de 1932 se contem-- plo que existían problemas pues los inquilinos se veían siem-- pre apremiados porque el trámite era extremoso. Una vez que el inquilino se encontraba notificado se le apercibí para -- que desocupe dentro de los veinte días siguientes a la noti-- ficación y en supuesto caso de que tuviera algo que decir--- podía contestar la demanda dentro de lo cinco días siguientes haciendo valer las excepciones que tuviese.

En caso de admitirse por el juez la contestación del -- inquilino, se citaba a las partes para la celebración de una audiencia dentro de los ocho días siguientes y al mismo tiem-- po se le daba vista al actor con las excepciones hechas va--- ler por el demandado al momento de reproducir su contesta -- ción.

Es claro que era un procedimiento ideal para ventilar -- de una manera rápida aquellas controversias que por su grave-- dad o por su naturaleza requerían de un procedimiento más -- corto en términos y menores solemnidades que son las que --- redondean al juicio ordinario.

De una forma u otra se beneficio al locatario ya que la reglamentación que se esta estudiando era mucho más extremo-- sa de lo en realidad debería ser, sin embargo lejos de mejo-- rar la situación contractual la agudizaron ya que las partes conocieron mejor la situación y por consecuencia han logrado mejores armas para combatir cualquier contingencia.

Conviene remarcar las diferencias que existían entre el juicio sumario de desahucio y el juicio ordinario, con el -- objeto de ver cuales son los avances obtenidos y al respecto el licenciado Eduardo Pallares nos indica:

1.- El término para contestar la demanda en el juicio ordinario es de nueve días y en el sumario de cinco días.

2.- En el ordinario es facultativo el procedimiento oral y en el sumario es forzoso.

3.- En el juicio ordinario hay un periodo de ofrecimiento de pruebas, en el juicio sumario se deben ofrecer las pruebas en los escritos de replica y duplica.

4.- En el juicio ordinario se admite la reconvencción que puede ejercitarse como acción separada ya sea en la vía ordinaria o en la vía sumaria; en los juicios sumarios únicamente se admite las que han de tramitarse en vía sumaria.

5.- En los juicios ordinarios son cuatro las excepciones de procedimiento y especial pronunciamiento; en los sumarios sólo las de incompetencia y la de falta de personalidad.

6.- En los ordinarios se admite el término extraordinario de prueba: en los sumarios no procede.

7.- En los sumarios la apelación se debe admitir únicamente en efecto devolutivo y en el ordinario en ambos efectos.

8.- En los juicios ordinarios los incidentes se tramitan en forma sumaria y en los sumarios era aún más rápida.

9.- En los juicios ordinarios los términos para presentar los escritos de replica y duplica son de seis días y en los sumarios son de tres días.

10.- En los juicios ordinarios el término para pronunciar la sentencia definitiva es de ocho días; en los sumarios debe dictarse en la audiencia de pruebas y alegatos.

11.- En los juicios sumarios no procede que se conceda el término de gracia, excepto en los ejecutivos e hipotecarios relativos al pago de dinero; en cuanto a los ordinarios se puede conceder cuando el demandado se allane a la demanda.

12.- La tramitación de la apelación en los juicios sumarios es muy rápida y consiste en un escrito por cada una de las partes, oír a los interesados si así lo piden.

13.- En los juicios sumarios no se admite la apelación en efecto preventivo y en los juicios ordinarios sí.

14.- En los juicios sumarios pueden dictarse sentencias dispositivas que sólo resuelven cuestiones de hecho.

15.- Algunos juicios sumarios son de cognición limitada los ordinarios no pueden serlo.

Las diferencias que se han expuesto sólo nos dan pauta para ratificar que la situación del arrendatario siempre se ha encontrado en completa desigualdad. Sin embargo apesar de de los adelantos implantados en la reforma de 1973, se puede asegurar que la vetusta institución del juicio de desahucio esta en plena decadencia.

El Licenciado Pérez Palma analiza la reforma de 1973 al Código de Procedimientos Civiles de la siguiente forma:

"Para los autores de las reformas de 1973 seguramente todas las controversias judiciales entre particulares revisten la misma importancia e igualdad, gravedad y requieren de celeridad en su resolución, por el trastorno social y económico que representan en la vida de la comunidad y por lo consiguiente todos tambien deben de ser tramitados en una sola y única vía, a la que se le da el nombre de ordinaria o juicios ordinarios". (67)

Considero que en cierta forma el citado jurista tiene razón ya que efectivamente al reformar el Código de Procedimientos Civiles se creo un plano de igualdad en los juicios especiales y los ordinarios con una cuantas diferencias.

Actualmente se tramitan en forma especial los juicios de desahucio, hipotecario y el ejecutivo, pero en cuanto a los términos ya se han ampliado como es el caso de la contención de la demanda en un juicio especial de desahucio, que anteriormente era de cinco días y actualmente es de nueve como en los juicios ordinarios. La explicación actual de los juicios especiales, es que cada uno tiene un apremio especial y por lo tanto la vía de tramitación será especial.

En el juicio de desahucio la competencia estará a lo dispuesto por el artículo 156 fracción III del Código de Pro

cedimientos civiles, que indica que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. De la misma manera se observará lo dispuesto respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento. En relación con la cuantía el artículo 157 del citado ordenamiento legal, nos dice que cuando se trata arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones se computará el importe de un año.

### III. FUNDAMENTACION.

El código procesal es claro en cuanto al hecho de la causa de procedencia, es decir, cuando el arrendatario deja de cubrir dos o más mensualidades en el pago de sus rentas, dará motivo para que el arrendador en vía especial demande ante el tribunal competente la entrega y desocupación del bien inmueble.

"1476. Lanzamiento. El que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación". (69)

Tomo I. Keith boyd frederick..... 459

El escrito de demanda se acompañara con el contrato de arrendamiento para demostrar la relación contractual, el contrato deberá otorgarse por escrito cuando pase de cien pesos anuales y tratandose de fincas rústicas cuando la renta pase de cinco mil pesos anuales.

"1477. Lanzamiento. Para decretarlo, es preciso que se compruebe que aquel a quien afecta, ocupa la casa a título de arrendatario". (69)

Tomo III. Alvarez e Icaza Jesús...364

En el supuesto caso de que el arrendador no cuente con el contrato de arrendamiento para poder presentar la demanda de desahucio, podrá justificar por medio de una información-testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante -- como medio preparatorio a juicio especial de desahucio. La información Testimonial como medio de justificación se encuentra reglamentada en el artículo 193 fracciones VII y VII (70) que nos indica que el juicio podrá prepararse pidiendo el -- examen de testigos, en razón de la urgencia que tiene el -- arrendador para poder obtener la desocupación del bien dado, en arrendamiento: (71)

"Contratos de arrendamiento. 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 exclusiva-- mente contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un bien inmueble, a quien por medio de pruebas defectuosas, se le podría despojar. Por tanto si es indudable que la persona contra -- quien se dirige la acción tiene el carácter de arrendatario del inmueble respectivo, ningún perjuicio legal existe por que no se presente el contrato de arrendamiento.

Tomó XI. Encarnación de Aliaga.....1056 (72)

En cuanto a los medios preparatorios que se permiten -- vuelve a insistir en el hecho de que es necesario que se que se otorgue el contrato en los términos del artículo 27 del -- ordenamiento legal que se analiza, por otro lado el código-- civil es claro (73) en cuanto a la obligación que tienen las partes en el otorgamiento del contrato en los términos del -- artículo 1833.

Una vez que se presenta la demanda con el documento justificativo el juez dictará un acuerdo en el cual se ha de -- admitir o prevenir al actor; en caso de que sea admitida la demanda se estará a lo dispuesto por el artículo 490 que nos indica:

"Presentada la demanda con el documento o 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 cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla apercibido de lanzamiento si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere".



El juez por medio del actuario mandará a requerir al locatario para que exhiba los recibos correspondientes a efecto de que demuestre estar al corriente en el pago de las rentas que dieron motivo al juicio de lanzamiento. En caso de que el arrendatario no muestre los recibos que se le solicitan, se le previene para que desocupe voluntariamente, dentro de treinta, cuarenta o noventa días según sea el caso. Por otro lado se le apercibe de lanzamiento a su costa si no cumple; en la actualidad existen medios para hacer que un inquilino alargue el juicio y por si fuera poco puede evitarlo.

En el mismo acto se le emplazará para que comparezca dentro de nueve días siguientes a dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

El término para dar contestación a la demanda en el juicio especial de desahucio es el mismo que se dá en los juicios que se promueven en vía ordinaria, dando paso a su desaparición.

Es indiscutible que algunas de las reformas de mil novecientos setenta y tres, fueron en favor del arrendatario ya que los términos se ampliaron como se deduce en los siguientes ejemplos; anteriormente el término para dar contestación era de cinco días y para desocupar se daban términos de ocho quince, y treinta días según fuera el caso y la utilidad que se le daba al bien inmueble .

El juicio de lanzamiento es en sí un juicio ejecutivo y además con doble ejecución como ha quedado aclarado.

En principio es un juicio ejecutivo y que se inicia con un apremio especial, que consiste en requerir al arrendatario en la diligencia para que justifique estar al corriente en el pago de sus rentas, o en su defecto desocupe la localidad.

Por otro lado si el arrendador lo solicita en el mismo acto se el embargarán bienes suficientes para garantizar el pago de las pensiones.

De alguna manera como ya se indico está situación desvirtua el fondo del juicio de desahucio, consideración que formula obedeciendo a que lo que se busca en el juicio de lanzamiento es la desocupación del bien inmueble y no el pago de pesos, no con esto trato de manifestar que el arrendador no deba de asegurar el pago de las pensiones que se le adeudan, sino que nuestra ley es clara y tiene otra vía para la recuperación de las pensiones.

Es pertinente que se tenga en consideración que si el arrendador se le permite que se justifique la relación contractual con otros documentos, al arrendatario independientemente de los recibos y los certificados sellados por el juzgado donde se consigno las rentas, se le permita justificar con otro tipo de documentos como sería un vale.

El actuario al llevar a cabo la diligencia deberá aver --  
nir: a lo dispuesto en el artículo 491 del cuerpo legal que  
estamos citando:

"Si en el acto de la diligencia justifi --  
care el arrendatario, con los recibos --  
correspondientes, haber hecho el pago --  
de las pensiones reclamadas, o exhibiere  
su importe o copia sellada por un juzga --  
do de escritos de ofrecimiento de pago a  
a los que hubiere acompañado los certifi  
cados de deposito respectivos, se suspen --  
derá la diligencia, asentandose constan  
cia de estas circunstancias en el acta y  
agregandose los justificantes que se pre --  
senten para dar cuenta al juzgado. Si se  
exhibiere el importe, se mandará entre --  
gar al actor sin más trámite y se dará --  
por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos  
de ofrecimiento de pago, se pedirán los  
originales por oficio al juzgado en que  
se encuentren, así como los correspon --  
dientes certificados, Recibidos éstos se  
dará por terminado el procedimiento y se  
entregarán los certificados al arrenda --  
dor a cambio de los recibos correspon --  
dientes. 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 terminado el juicio  
si los objeta, se citará para audiencia  
de pruebas y alegatos a que se refiere --  
el artículo 494".

Analizando el artículo citado nos damos cuenta que se --  
esta desvirtuando el objeto del juicio de desahucio ya que --  
lo que se busca no es el pago de las pensiones sino la devo --

lución del bien inmueble. Sin embargo el hecho de que el --- arrendatario exhiba los recibos o en su caso las copias se-- lladas por un juzgado que acrediten la consignación de las - pensiones que se alegan en el escrito de demanda desvirtua - el fondo del juicio de desahucio que se promueve y por conse-- cuencia de por terminada la providencia de lanzamiento.

Esta situación nos lleva a pensar que los tribunales le sirven al arrendador de pantalla y en el fondo lo único que-- buscan no es la devolución del bien sino el pago.

Sigo insistiendo en el hecho de que si el arrendador -- confunde las actividades de un juzgado con sus caprichos per-- sonales debe ser sancionado como corresponde; esta idea nace del hecho de que el arrendador dé los recibos correspondien-- tes y que sabiendo que el arrendatario se encuentra al co--- rriente en sus pagos le demanda la desocupación en vía espe-- cial de desahucio y en el momento de la diligencia el arren-- datario exhibe los recibos o vales que garantizan el pago; a mi manera de ver es un lamentable atraso y sobre todo una -- pérdida de tiempo para los tribunales.

En cuanto a las copias selladas por un juzgado, de escri-- tos de ofrecimientos de pago a los que se acompaño de un cer-- tificado de deposito, son excepciones que deberían manejarse antes, es decir, si el arrendatario por causas ajenas a su - voluntad se ve obligado a depositar las rentas debe comuni-- carselo personalmente al arrendador ya que de alguna forma - se dará pauta a un arreglo extrajudicial.

En caso de que las diligencias no esten cumplimentadas, no se debería recibir las copias de consignación ya que el-- el arrendatario debe solicitar se le avise al arrendador que en virtud de no haber querido recibir el pago se iniciaron - las diligencias de consignación y se solicita la liberación-- del adeudo. La única situación que de alguna manera sería -- aceptable, es el caso de que el arrendatario definitivamente sea moroso y esté causando daños y perjuicios al arrendador.

El arrendatario puede en todo momento ayudar a que se - dé por terminada la diligencia de lanzamiento y al respecto-- el artículo 492 nos indica:

"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 a la exhibición, 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".



En éste artículo existe una situación que de cualquier forma es confusa, porque al utilizar los términos "pensiones debidas", nace una pregunta ¿cuales son las pensiones que se reclaman? ¿las que se originaron hasta la presentación de la demanda?, es decir, las que exige el código para la procedencia del juicio, o ¿las que se hubieren causado hasta el momento del emplazamiento?, o ya en el extremo ¿las que se causen hasta que la sentencia cause estado?.

En principio éste tipo de juicios está rodeado de un sin fin de recursos y la obligación del arrendatario es continua, por consecuencia dentro de la dilación del procedimiento se seguirán causando las rentas. Ahora bien las rentas que transcurran dentro del procedimiento quedarán excluidas dentro de lo que el artículo trata de decir.

Hay una situación que no llegó a prever y es que el arrendatario haya pagado y llegase a perder los documentos y el arrendador promueva el juicio de desahucio, ¿de qué forma podrá acreditar su pago?, si lo que se exige para poder acreditar que ya se cumplió con la obligación de pago de las pensiones es el recibo; Indiscutiblemente que existen los medios generales de prueba pero el código de referencia es claro.

El artículo que se analiza nos indica que si el arrendatario en la diligencia exhibe los recibos o paga las pensiones debidas se dará por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación a las costas, empero será condenado a --- ellas si el recibo es posterior a el término señalado para el lanzamiento.

De lo anteriormente citado nos damos cuenta que se podrá llevar a cabo la diligencia de lanzamiento por falta de pago de las pensiones, pero jamás por las costas.

Por último diremos que el citado precepto legal se encuentra en una posición favorable al arrendatario, toda vez que el locatario puede dejar al arrendador hasta el último momento para poder justificar el pago o en su defecto cumplir con sus obligaciones en el pago de las pensiones que se reclamán, sin embargo está situación será desfavorable para los tribunales ya que de alguna forma pierden el tiempo en asuntos que posiblemente sea más rapido tramitarlos extrajudicialmente.

La ley otorga a los arrendatarios plazos que de alguna forma van a ser importantes dentro del tramite del juicio, en relación a este aspecto el artículo 493 nos indica:

"Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables".

Nuestro código de procedimientos civiles en su artículo 490 da plazos para la desocupación de bienes inmuebles, los términos de desocupación son de treinta días para casa-habitación, cuarenta días para locales que sirven para giros mercantiles o industriales y por último de noventa días si se trata de una finca rústica.

Como ya comentamos en las legislaciones anteriores los plazos para desocupar eran completamente cortos independientemente de que en algunas ocasiones no se llegaba a cumplirse decir, no se dejaba que se cumpliera el término señalado para la desocupación, podemos citar el antecedente del Código de Procedimientos Civiles de 1984 que indicaba que los términos para desocupar una localidad eran de ocho días para casa-habitación, de quince días si se trataba de una localidad para giro mercantil y de treinta días para las fincas --

rústicas.

En cuanto a los términos para la desocupación se ha--  
ido aumentando situación que beneficia al locatario. Debemos  
tener en cuenta que la situación de los términos en este --  
tipo de juicios es un punto que ha de seguir aumentando toda  
vez que actualmente es sumamente difícil a cada momento con--  
seguir locales para arrendar; también estos términos jamás -  
se llevan a cabo ya que siempre se alargan los juicios y por  
consecuencia no se respetan los términos.

Después que el arrendatario ha sido emplazado dispone -  
de nueve días para dar contestación a la demanda instaurada--  
en su contra, si en su escrito de contestación opone excep--  
ciones estará a lo dispuesto por el artículo 494 que nos in--  
dica:

"En caso de que se opongan otras excep--  
ciones por el inquilino se mandará dar--  
vista con ellas al actor, citandose para  
audiencia de pruebas y alegatos dentro -  
de los ocho días siguientes, teniendo en  
cuenta que esta audiencia debe efectuar--  
se antes del vencimiento del término fi--  
jado para el lanzamiento.

El juez debe desechar de plano las -  
excepciones diversas a las que el códi--  
go civil, en los artículos 2431 a 2434 y  
2445, concede al inquilino para no pagar  
la renta, siendo éstas inadmisibles si -  
no se ofrecen con sus pruebas.

Son improcedentes la reconvención y  
la compensación".

Las excepciones que en un momento pueden hacer valer--  
los arrendatarios, son la de pago, la que trate de desvir--  
tuar la relación contractual y las que da el Código Civil --  
por concepto de no uso de la cosa arrendada.

En cuanto a la excepción de pago, es de doble efecto, en  
principio porque con el simple hecho de mostrar los recibos--  
se da por terminado el juicio pero en el caso de que se trate  
de vales que el arrendador haya otorgado provisionalmente se  
podrán objetar.

Podemos asegurar que aún cuando la reglamentación procesal es clara en cuanto a los recibos, los jueces siempre toman esta situación con mayor elasticidad. Otro problema que ya he planteado es el que suscita cuanto el arrendatario ha extraviado los comprobantes de pago, así como también ha pagado y el arrendador asegurando su posición futura no otorga los recibos correspondientes. En cuanto a las situaciones planteadas se permite que la excepción pueda ser demostrada con apego a las reglas generales de la prueba. (74)

En cuanto a la segunda excepción que se podría plantear es decir, tratar de desvirtuar la relación contractual, aún cuando es más complicado se dá ya que en algunas ocasiones efectivamente la figura del arrendamiento se utiliza en forma equivocada para tratar de promover la restitución del bien en controversia.

Ahora bien para que el juicio de desahucio proceda es necesario en principio que se demuestre la relación contractual mediante el documento que las partes hayan otorgado y se refleje la manifestación de la voluntad, es decir, el contrato de arrendamiento: en caso de que el contrato no exista el juicio de desahucio es improcedente y de acuerdo a lo comentado en el artículo 489 ya que se pueden lesionar derechos que se hayan adquirido con el tiempo.

En cuanto a la excepción a que se refiere los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil vigente se harán valer a efecto de que el juez declare que el inquilino se encuentra facultado para no pagar la renta toda vez que el bien que tiene en arrendamiento, se encuentra en una situación que su uso es imposible o en su defecto que parte del bien se encuentra obstaculizado para poder ser usado o simplemente por no tener el uso y goce de la cosa arrendada.

El recurso que el artículo 495 dá es el de apelación y al respecto se plantea un problema que debe analizarse:

"La sentencia que decreta el desahucio será apelable en efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos".

El artículo que se analiza adolece de algunos puntos -- procesales importantes ya que esta desconociendo la cuantía del asunto, es decir, no se podrá apelar una sentencia que -- por su cuantía sea menor de cinco mil pesos, es más, causa -- estado por ministerio de ley (75); asimismo en el Título --- especial de justicia de paz en su artículo 23 ros indica -- que en las resoluciones que se pronuncien por jueces de paz no se dará más que el recurso de responsabilidad; de acuerdo a la literalidad del artículo 495 se podrá apelar en cual--- quiera que sea la cuantía, es decir, si es mayor de cinco -- mil pesos esta reglamentada y no constituye problema, pero - en el caso de que la cuantía sea menor de cinco mil pesos -- también podrá ser apelada como es permitido en el precepto - legal que se analizo.

En el caso de que el arrendatario al oponer sus excep-- ciones logre que prosperen se dará por terminada la providen-- cia de lanzamiento:

"Art. 496.- Si las excepciones fueren -- declaradas procedentes en al misma reso-- lución, dará el tribunal por terminada-- la providencia de lanzamiento. En caso-- contrario en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación que será el-- que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490".

En éste artículo se contempla que todo se esta manejar<sup>1</sup> do teoricamente pues en la realidad generalmente la audien-- cia que señala el artículo 494 siempre se celebra posterior-- mente al término que se previene en la diligencia de requé-- rimiento.

Cuando la sentencia a causado estado y se tiene que --- practicar la diligencia de lanzamiento se debe ejecutar sin-- más trámite:

"Art. 497.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su -- defecto con cualquier persona de la fami-- lia, doméstico, portera o portero, agen-- te de la policía o vecinos , pudiendose-- romper las cerraduras de la puerta si "

necesario fuere. Los muebles u objetos - que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del inquilino - que los recoja u otra autoridad para --- ello, se remitirán por inventario a la - desamarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad admi-- nistrativa, dejandose constancia de esta diligencia en autos".

La diligencia de lanzamiento será de cualquier forma la última de las actuaciones que se efectúen en el juicio, ya - que la ejecución se efectuo y práctico al principio del mis- mo, es decir, éste juicio se inicia con una ejecución y la - reglamentación prevee; al llevar a cabo la diligencia de lan- zamiento, el actuario la podrá practicar con o sin la presen- cia del demandado, cuando el demandado no se encuentre, el - lanzamiento se ejecutará en presencia de cualquier persona - de las que el fundamento legal nos indica.

El actuario tendrá la obligación de levantar un inventa- rio de todas las pertenencias del arrendatario.

Al requerir al arrendatario se podrá embargar bienes -- suficientes para garantizar las pensiones que se reclaman si el embargo no se efectúa en la primera diligencia se podrá - practicar en el último momento, es decir, al practicarse la diligencia de lanzamiento:

"Art.498.- Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embar- garán y depositarán bienes bastantes --- para cubrir las pensiones reclamadas si- así se hubiere decretado. Lo mismo se -- observará al ejecutarse el lanzamiento.

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

El juicio de desahucio es un juicio cuyo objeto es obtener el lanzamiento y no la retribución económica que es la renta.

El hecho de que se embarguen bienes desvirtúa el fondo del mismo, ahora bien, cabe preguntarse si se embargan bienes suficientes que garantizan las pensiones debidas ¿ por qué concepto se ha de practicar el lanzamiento? , existe una doble condenación en el caso de que se lance a una persona de su domicilio y a la vez se le rematen sus bienes para que con lo que se obtenga se paguen las pensiones que se están reclamando. Como ya se indicó no se puede acumular el pago de pesos al juicio de lanzamiento, en principio porque las vías son diferentes y por los objetos de cada juicio. En el caso de que el arrendador haya acreditado su acción tendrá derecho a que se desocupe la localidad que dio en arrendamiento y por otro lado y en vía diferente reclamar el pago de pesos que corresponda.

En cuanto al domicilio tenemos:

"ART.409.- Para la ejecución del desahucio, se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata".

Considero que la ejecución de la sentencia en el juicio de desahucio siempre será en el lugar y local que el arrendador haya dado en arrendamiento. Por último citaré una jurisprudencia que habla al respecto: .

"Desahucio, domicilio legal del demandado en los juicios de, El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el capítulo denominado "Del juicio sumario de desahucio", establece que el domicilio legal del afectado para la práctica de diligencias es la casa o lugar arrendado. Por tanto, no puede considerarse nulo el emplazamiento practicado en el domicilio legal, aduciendo para ello que las partes celebraron un nuevo contrato, que no contiene estipulación sobre el domicilio del demandado".

TCFC XCIII. MAUREL ALBERTO .....1916

IV. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN VIA ORDINARIA.

En principio nos encontramos con dos figuras procesales de diferente trámite pero que persiguen el mismo fin ya que se busca es la devolución del bien arrendado.

Como ya indicamos el juicio de desahucio procede cuando el inquilino ha dejado de cubrir dos o más mensualidades en el pago de sus pensiones y el juicio de rescisión de contrato procede cuando el arrendatario haya faltado al pago de la renta, por no usar el bien en los términos convenidos y por subarrendar sin autorización del arrendador. (76)

Al presentar la demanda en el juicio de desahucio el juez dictará un auto en el cual se ordenará se requiera al arrendatario a efecto de que acredite estar al corriente en el pago de la renta, no haciéndolo se le apercibirá para que desocupe y en el mismo acto se le emplazará para que dentro del término de nueve días comparezca al tribunal a reproducir su contestación; en el juicio ordinario también dictará un auto en el cual se ordenará se notifique la demanda y se emplazará para que comparezca dentro de nueve días a contestar la demanda.

En la contestación de la demanda de un juicio especial de desahucio no se podrá hacer valer la reconvencción ni la compensación; en el juicio ordinario cuando el demandado conteste la demanda podrá reconvenir (art. 272) así como hacer valer la compensación en el caso que proceda.

Una vez fijada la litis en el juicio de desahucio se citará a las partes para una audiencia que deberá celebrarse dentro de los ocho días siguientes a efecto de que las partes prueben y aleguen lo que su derecho convenga; en la vía ordinaria una vez que se fije la litis el juez mandará habilitar el período probatorio (art. 277), mismo que se va a dividir en tres partes, en ofrecimiento de pruebas (art. 290) adición de pruebas y por último desahogo de pruebas (art. 299) misma que se efectuará dentro de los treinta días siguientes ya cerrado el período probatorio se citará para una audien--

cia de alegatos, en la cual las partes alegarán lo que a su derecho convenga.

La sentencia en el juicio de desahucio podrá ser recurrida por medio de apelación, lo mismo sucederá en la sentencia que se dicte en vía ordinaria. Además en las dos sentencias se podrá ordenar que se embarguen bienes suficientes para garantía de lo adeudado.

En cuanto a la sentencia que se dicte en las dos vías tendrá una diferencia muy importante; en la sentencia que se dicte en el juicio de desahucio si se ordena que se embargue bienes para garantía el remate de los mismos no se dará y si se estará desvirtuando el fondo del asunto por las razones ya indicadas; en cambio en el juicio ordinario que se ejerce la rescisión del contrato se podrá acumular el juicio de pago de pesos y por ende se podrá llegar al remate de los bienes en garantía.

Aparentemente el juicio de desahucio da a pensar que es la vía idónea para recuperar el bien en arrendamiento por ser más rápida en su trámite, sin embargo la realidad del juicio ya es otra.

Por último citaremos lo que el señor Licenciado Alfredo Domínguez del Río comenta:

"Se da suponerse que en más o menos tiempo, acabe por acabe por desaparecer de la regulación procesal del Distrito Federal, tanto más cuanto que en este ángulo se han adelantado, verbi gracia, las legislaciones de los Estados de Guanajuato, por razones de técnica procesal directriz de su ordenamiento, y Jalisco, por motivos más bien prácticos y por economía de procesos, como cartaban cada día menos favorecido y concurrido, de recuperar el propietario materialmente la cosa alquilada y se relegue al ejercicio de la pretensión de desahucio a la vía ordinaria, como ha sucedido con los interdictos, que pudieran revestir mayor gravedad y no pocas veces requerir mayor urgencia de intervención jurisdiccional, otros módulos o formas procesales que antiguamente fueron sumarias y privilegiadas en su tramitación, con la finalidad manifiesta de armar de seguridades a los titulares del derecho de propiedad o simples poseedores para rescatar rápidamente sus pertenencias preponderantemente inmobiliarias". (77)



**BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION**

C O N C L U S I O N E S .

I. Nuestro juicio especial de desahucio, tiene su origen en el derecho español

II. El análisis efectuado en este trabajo, nos indica que el juicio de desahucio, siempre a tendido a la parcialidad, pero de alguna forma el arrendatario a obtenido algunos beneficios.

III. El problema del arrendamiento es uno de los más agudos en nuestra sociedad y de alguna manera es necesario que se actualize nuestra legislación a efecto de que los inversionistas vean el arrendamiento como un negocio seguro y de esa manera inviertan capital y por consecuencia haya más viviendas.

IV. El objeto del juicio de desahucio es obtener la devolución del bien dado en arrendamiento y por consecuencia no se debe supeditar al incumplimiento de pago de pensiones.

V. El contrato de arrendamiento es bilateral y por consecuencia tanto el arrendador como el arrendatario tienen derechos y obligaciones que deben formalizarse un poco más.

VI. El juicio de desahucio fue instituido para proteger un bien jurídico que va a ser la propiedad y no el pago de rentas.

VII. Para la procedencia del juicio de desahucio es pertinente que se modifique el artículo 409 a efecto de que sólo sea admitido cuando se exhiba el contrato de arrendamiento o la obtención del mismo por medio del artículo 27 de el ordenamiento procesal vigente; tomando en consideración

que se debe trátar de una forma especial con el objeto de acortar el tiempo.

VIII. Sería prudente que en el caso de que arrendatario llegue a acreditar sus pagos con los recibos correspondientes, se sancione al arrendador de manera que piense antes -- promover juicios temerariamente.

IX. En el juicio de desahucio no se debería permitir el embargo, puesto que lo que se busca es la devolución del -- bien dado en arrendamiento y no el pago de las pensiones. -- Por otro lado en el caso de que se llegue a embargar bienes -- se esta desvirtuando la acción, toda vez que la causal que -- indica el artículo 429 es la falta de pago de dos o más mensualidades y si se embargan bienes que garanticen el pago de las pensiones que dió origen al juicio ¿cual va ser la -- causal que le dé base a la acción?.

X. El juicio de desahucio tiende a su desaparición y en unas cuantas cosas se empieza a equiparar al juicio ordinario.



N O T A S

- 1.- Enciclopedia Jurídica Omeba, (Tomo L), p. 3
- 2.- Cabanelas, G. Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires, Arayu, 1953,
- 3.- Las causas de lanzamiento eran: a).- Por falta de pago; b).- Por haber subarrendado sin autorización; c).- Por cambio de destino de la locación; d).- Cuando se causen cambios de uso.
- 4.- Enciclopedia Jurídica Española (Tomo II), p. 120
- 5.- Domínguez del Río, Alfredo, El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio, p. 96
- 6.- En éstas cabe el arrendamiento de fincas urbanas así como el de fincas rústicas.
- 61.- Planiol, M. , Tratado Teórico/Práctico de Derecho Civil Francés, p.16
- 7.- Planiol, M. op. Cit. p. 17
- 8.- Ibidem, p. 10
- 9.- Cabanelas, G. op. Cit.
- 10.- No pagar el precio en dinero o especie.
- 11.- Alsina, H. Tratado Teórico-Práctico de Derecho Procesal, Civil y Comercial, p. 55
- 12.- Domínguez del Río, Alfredo, op. Cit., p. 33
- 13.- Dublán Lozano, Legislación Mexicana, (Tomo II), p. 85
- 14.- Código de Procedimientos Civiles de 1872
- 15.- Código de Procedimientos Civiles de 1884
- 16.- Domínguez del Río, Compendio Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil, p. 365
- 17.- Diccionario Enciclopédico Abreviado, Segunda edición, (Tomo II)
- 171.- Lanzamiento, Desalojo, Despido del Inquilino, etc.
- 18.- Enciclopedia Jurídica Española, (Tomo II), p. 390
- 19.- Código Civil Mexicano
- 20.- Enciclopedia Jurídica Omeba, p. 429
- 21.- Gastro, M. Curso de Procedimientos Civiles, p. 16
- 22.- Ibidem, p. 17
- 23.- Domínguez del Río, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio, p. 15

- 24.- Becerra, José, El Proceso Civil en México, p. 380
- 25.- Pallares, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, p. 251
- 26.- Rafael Pérez Palma, Guía de Derecho Procesal Civil, p. 548
- 27.- Cervantes, Tratado de Procedimientos Judiciales, p. 270
- 28.- Pallares, Eduardo, Derecho Procesal Civil, p. 568
- 29.- Becerra Bautista, José, Op. Cit. p. 380
- 30.- Pérez Palma, Op. Cit. p. 548
- 31.- Código Civil Vigente,
- 32.- Idem
- 33.- Rojina Villegas, Rafael, Teoría de las Obligaciones, p. 54
- 34.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, p. 16
- 35.- Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, p. 205
- 36.- Rojina Villegas, R. Op. Cit. p. 62
- 37.- Gutiérrez y González, E. Op. Cit. p. 228
- 38.- Sánchez Medal, R. Op. Cit. p. 21
- 39.- Gutiérrez y González, Op. Cit., p. 241
- 40.- Ibidem, p. 328
- 41.- Rojina Villegas, R. Introducción, Personas y Familias, p. 158
- 42.- Gutiérrez y González, E. Op. Cit. p. 327
- 43.- Rojina Villegas, R. Op. Cit. (Tomo I), p. 158
- 44.- Ibidem, p. 164
- 45.- Gutiérrez y González, E. Op. Cit., p. 328
- 46.- Son incapaces natural y legalmente: a).- Los menores de edad, b).- Los mayores de edad privados de inteligencia, c).- Los sordomudos que no saben leer ni escribir, d).- Los ebrios consuetudinarios.
- 47.- El artículo 174 nos indica que la mujer necesita autorización judicial para contratar con su marido. El 175 también nos indica que la mujer para ser fiadora de su marido requiere también autorización judicial. El artículo 176 dice que el contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando esté sujeto al régimen de separación de bienes.
- 48.- Los tratadistas que manifiestan la lesión como vicio de la voluntad son:  
a) Gutiérrez y González, b) Sánchez Medal, etc.
- 49.- Gutiérrez y González, Op. Cit. 273
- 50.- Rojina Villegas, Op. Cit. (Tomo I), p. 130

- 51.- Sánchez Medal, R. Cp. Cit. n. 33
- 52.- Código Civil vigente.
- 53.- Sánchez Medal, Cp. Cit. n. 43
- 54.- Gutiérrez y González, Co. Cit. P. 310
- 54'. - Artículo 2404 y 2405 del Código Civil.
- 55.- Código Civil Vigente.
- 56.- Artículo 2430 de Código Civil Vigente.
- 56'. - Artículo 2403 del Código Civil Vigente.
- 57.- Artículo 2406 del Código Civil Vigente.
- 58.- Artículo 2448 del Código Civil Vigente.
- 59.- Artículo 2445 del Código Civil Vigente.
- 60.- Artículo 2489 fracción primera del Código Civil Vigente.
- 61.- Artículo 2398 del Código Civil Vigente.
- 62.- Artículo 2489 del Código Civil Vigente, el cual nos indica que el arrendamiento se puede rescindir por falta de pago de la renta.
- 63.- Artículo 1156 del Código Civil Vigente, el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidas por éste código para adquirirlos por prescripción.
- 64.- Artículo 2407 del Código Civil Vigente.
- 65.- Se puede aplicar relacionándolo con el artículo 27 del Código de -- Procedimientos Civiles.
- 66.- Pallares, Eduardo, Derecho Procesal Civil, p. 547
- 67.- Pérez Palma, R. Co. Cit. p. 505
- 68.- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.
- 69.- Idem
- 70.- Código de Procedimientos Civiles Vigente
- 71.- Se debería permitir la preparación de la prueba para el arrendatario en el caso de que llegue a extravíar sus documentos.
- 72.- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia
- 73.- Artículo 1833 del Código Civil Vigente.
- 74.- Artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles Vigente.
- 75.- Artículo 426 (fracción primera) del Código de Procedimientos Civiles
- 76.- Artículo 2489 del Código Civil Vigente.

77.- Domínguez del Río, Alfredo, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en juicio, p. 37



HEMEROTECA Y DOCUMENTACION

B I B L I O G R A F Í A

Alsina, Eugo, Tratado Teórico-Práctico de Derecho Procesal, Civil y Comercial, Buenos Aires,

Becerra Bautista, José, El Derecho Procesal Civil en México, Porrúa, 1978.

Cabanelas, G., Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires, Arayu, --- 1953

Castro, M. Curso de Procedimientos Civiles, Buenos Aires, 1965

Cervantes. Tratado de Procedimientos Judiciales, Buenos Aires, 1931

Código de Procedimientos Civiles de 1872

Código de Procedimientos Civiles de 1884

Código de Procedimientos Civiles de 1932

Código Civil Vigente

Domínguez del Río, Alfredo, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio, México, Porrúa, 1979.

Domínguez del Río, Alfredo, Tratado Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil, México, Porrúa, 1979

Dublén Lozano, Legislación Mexicana, Porrúa, México, 1965

Diccionario Enciclopédico Abreviado, Segunda Edición, Barcelona

Enciclopedia Jurídica Omba, Madrid, 1962

Enciclopedia Jurídica Española, Barcelona, 1953

Gutiérrez y González Ernesto, Teoría de las Obligaciones, México, Cajica, 1968.

Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de 1917-1975

Pallares, Eduardo, Derecho Procesal Civil, México, Porrúa, 1977

Pallares, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, México, Porrúa, 1977

Pérez Palma, Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil, México, Cajica, 1977.

De Pina, Rafael, Derecho Procesal Civil, México, Porrúa, 1976

Sánchez Medal, R. , De los Contratos Civiles, México, Porrúa, 1978.

Sánchez Medal, R. La resolución de los contratos por incumplimiento, México, Porrúa, 1977.

Rejina Villegas, Rafael, Derecho Civil, México , Porrúa, 1976

M-0030166

Obregón, Baltasar, Código de Procedimientos Civiles, México, Porrúa  
1976

Briseño, H. Derecho Procesal Civil, México Porrúa, 1978

Bañuelos Sánchez, Práctica Civil Forense, Cajica, México, 1978

## I N D I C E .

Introducción .....	Pág. I
Antecedentes en el Derecho Español .....	Pág. 1
Antecedentes en el Derecho Francés .....	Pág. 3
Antecedentes en el Derecho Argentino .....	Pág. 6
Antecedentes en el Derecho Positivo Mexicano .....	Pág. 8
Teoría del Juicio Especial de Desahucio. Introdu- cción .....	Pág. 14
a).- Concepto .....	Pág. 15
b).- Objeto del juicio de desahucio .....	Pág. 20
c).- Naturaleza jurídica .....	Pág. 23
El contrato de arrendamiento. Introducción .....	Pág. 27
a).- Concepto .....	Pág. 37
b).- Clasificación .....	Pág. 38
c).- Elementos personales .....	Pág. 39
d).- Elementos Reales .....	Pág. 39
e).- Elementos Formales .....	Pág. 39
f).- Obligaciones del Arrendador .....	Pág. 40
g).- Obligaciones del Arrendatario .....	Pág. 42
h).- Modos de terminación del arrendamiento .	Pág. 43
Análisis del juicio Especial de desahucio .....	Pág. 46
a).- Procedencia .....	Pág. 46
b).- Tramitación del juicio .....	Pág. 51
c).- Fundamentación .....	Pág. 55
d).- El juicio Especial de Desahucio y la res- cisión del contrato de arrendamiento en- vía ordinaria .....	Pág. 68
Conclusiones .....	Pág. 71
Notas .....	Pág. 74
Bibliografía .....	Pág. 79
Índice .....	Pág. 80

