

21/68



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales  
"A R A G O N"

PRACTICA JURIDICA EN EL JUICIO ESPECIAL  
DE DESAHUCIO Y SU PROBLEMÁTICA

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
MARIA JUANA GARCIA OSORIO

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

México, D. F.

1988



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

## INDICE

	Pág.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I	
ANTECEDENTES.....	3
A. Derecho Romano.....	4
B. Derecho Alemán.....	8
C. Derecho Francés.....	11
D. Derecho Español.....	14
E. Derecho Italiano.....	19
F. Derecho Mexicano.....	24
CAPITULO II	
PRESUPUESTOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	31
A. Concepto y Naturaleza Jurídica.....	32
B. Acción.....	39
C. Competencia.....	43
D. Capacidad para ser Partes.....	49
CAPITULO III	
POSTURA DEL DEMANDADO Y SUS LIMITACIONES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	56
A. Excepciones y Defensas.....	57
B. Onus Probandi.....	62
C. Contumacia.....	66
D. Limitaciones en la Legitimación Pasiva.....	71

## CAPITULO IV

PROBLEMATICA EXISTENTE EN LA DURACION DE LOS TERMINOS PARA QUE OPERE EL DESAHUCIO Y EL TIEMPO QUE DURA EL PROCEDIMIENTO CORRESPONDIENTE.....	77
- Consideraciones Generales.....	78

## CAPITULO V

EFFECTOS DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA DEFINITIVA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	84
CONCLUSIONES.....	96
BIBLIOGRAFIA.....	99

## INTRODUCCION

Con preocupación observamos que, gran porcentaje de las personas de nuestro país, de una u otra forma, han sentido - en carne propia, el problema de la vivienda, que podemos decir no es nuevo, pues el individuo siempre ha tenido necesidad de una morada, sin embargo, con el crecimiento inmoderado de las grandes ciudades actualmente este problema tiene - un cariz más angustioso, a pesar del gran esfuerzo que el Gobierno realiza para solucionarlo a través de múltiples organismos oficiales. De este problema surgen los individuos -- que carecen de casa propia o inquilinos y que se ven obligados a tener que tomar en arrendamiento un inmueble que nunca será suyo en propiedad.

Tomando en consideración lo anterior, el legislador se ha preocupado siempre por resolver el problema de la vivienda, sin tener el éxito que se espera, pues en diversas épocas ha establecido diversos procedimientos de los que no se desprende razón alguna ni de orden jurídico, ni económico, - ni social que justifiquen el régimen de excepción, de privilegio y de parcialidad con que ha pretendido funcionen como lo fue por un largo tiempo el ahora llamado "juicio especial de desahucio".

En la actualidad, los juzgados del arrendamiento inmobiliario son los competentes para conocer de los juicios relativos al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitada.

ción y conforme al artículo 17 de nuestra Constitución, éstos tienen la obligación de resolver el conflicto que pueda haber entre particulares en forma pronta y expedita, dentro de los plazos y en los términos que la ley establezca; sin embargo, los preceptos legales que conforman el Código de Procedimientos Civiles, en la práctica no permiten que el juicio especial de desahucio se resuelva de tal forma, independientemente de otro tipo de factores externos.

Con base en lo anterior, ha nacido nuestra inquietud para elaborar el presente trabajo "Práctica Jurídica en el Juicio Especial de Desahucio y su Problemática"; el que hemos dividido en cinco capítulos, a través de los cuales encontraremos que el antecedente más inmediato de nuestro juicio de desahucio lo constituye la Ley de Enjuiciamiento Civil; veremos que el juicio de desahucio es de tramitación y naturaleza especial; posteriormente trataremos de especificar la postura y limitaciones que el demandado tiene en la práctica jurídica del juicio de arrendamiento que nos ocupa; asimismo, distinguiremos las dos etapas que prácticamente constituyen el juicio de desahucio y determinaremos que en la práctica no se cumple con los términos o plazos establecidos en los artículos 490 y 496 de nuestro Código de Procedimientos Civiles; y por último, sostendremos que el único efecto en que debe ser admitido el recurso de apelación contra sentencia definitiva en el juicio de desahucio es en el efecto devolutivo.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES

## A. DERECHO ROMANO

El contrato de arrendamiento es un contrato de los que la doctrina ha denominado como sinalagmáticos, esto es, de los que crean derechos y obligaciones recíprocos y cuyo incumplimiento origina controversias judiciales.

Se desconoce en qué momento histórico se haya originado el contrato de arrendamiento y quizá pudiera ser cierto que, alguien se conformó con tener simplemente el uso de una cosa y no la propiedad de la misma.

Lo que sí sabemos es que en Roma este contrato ya tenía morfología propia y bien definida, aunque distinta a la manera como lo conocemos actualmente.

Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento:

- a) El arrendamiento de cosas, locatio rerum y,
- b) El arrendamiento de servicios, locatio operarum u operis.

Este arrendamiento de servicios fue estudiado por el Derecho Civil hasta fines del siglo pasado y principios del actual, en que pasa a formar una nueva rama del derecho: el Derecho del Trabajo.

En Roma el arrendamiento era "Un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces".<sup>(1)</sup>

---

(1) Petit Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional. México. 1963. p. 401.



Debemos agregar que no todos los servicios podían ser objeto de arrendamiento, pues se excluían a los que ejercían las profesiones liberales, los cuales debían recibir una remuneración por sus servicios llamada honorarium.

El tratadista Eugenio Petit nos dice que "el arrendador tenía derecho de hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa del disfrute, o queda dos años sin pagar la merces y cuando quiere recuperar la cosa arrendada para habitarla- él mismo". (2)

Si bien en Roma la falta de pago de la merces originaba el cese del arrendamiento o sea la rescisión de contrato, es evidente que originaba también la desocupación del inmueble, y, en tal virtud, constituye un claro antecedente del juicio que nos ocupa en esta tesis.

Ahora bien, sabemos que en Roma existieron tres etapas de desarrollo del proceso civil: acciones de la ley, proceso formulario y proceso extraordinario.

A los dos primeros se les denominó del orden judicial-privado, pues las partes acudían primero ante un magistrado, funcionario público, y ante él exponían sus pretensiones; este magistrado o pretor, no resolvía el conflicto, sino que únicamente expedía una fórmula y las partes la llevaban ante un juez privado que era quien resolvía; la tercera etapa, --

---

(2) Petit Eugéne. Op. Cit. p. 404.

llamada también del orden judicial público, en virtud de que las partes acuden ante un magistrado, pero ya el proceso no presenta las otras dos etapas, sino que ellas se han unificado para desenvolverse ante un solo funcionario, en este orden, las pretensiones y resistencias de los litigantes se -- presentan ante el magistrado, funcionario público, pero éste ya no expide una fórmula, sino que toma nota de la posición de cada parte, conduce el proceso a través de sus ulteriores pasos y, finalmente dicta resolución.

Ahora bien, aunque no había un procedimiento especial para tramitar el juicio de desocupación, trataremos de referir cómo era dicho trámite en el proceso extraordinario.

Al principio se empleaba la *litis denuntiatio*, es decir, que la parte actora era quien hacía un escrito con el que notificaba al demandado el objeto de su demanda y el día fijado para su comparecencia; pero después de Constantino esta notificación dejó de tener carácter privado, y un oficial público lo redactaba haciéndolo llegar al demandado; más tarde, en el siglo V ya era una verdadera citación, escrito por el magistrado a requerimiento del demandante, en donde la pretensión de desalojo se exponía y se transmitía por un viator o ejecutor al demandado, quien debía suministrar caución de comparecer en el día fijado; aunque también podía comparecer por medio de mandatario.

El rasgo característico de este procedimiento es que --

todo ocurre delante del magistrado, que es quien juzga. (3)

Es de hacerse notar que este procedimiento seguía su -- curso, aun cuando se declaraba rebeldía, después de tres notificaciones hechas al que faltaba.

La litis-contestatio tenía lugar cuando las partes exponían el asunto, delante del magistrado; en el examen de la causa se admitían las pruebas de ambas partes, que podían -- consistir en escritos instrumenta tales como el escrito que comprueba una estipulación o el arcarium nomen -en este caso podía ser el contrato de arrendamiento si es que existía; - las arras, que era una cantidad de dinero o un objeto precio so -como un anillo- que una de las partes (lo más a menudo - el arrendador) entrega a otro, arrendatario, como testimonio de su acuerdo de arrendamiento; (4) testigos o testes, según el valor de los testimonios (que deberían ser dos o más); juramento, jusjurandum in iudicio.

La sentencia la emitía por escrito el magistrado, la -- leía en público y la transcribía en un registro. La condena no era ya por necesidad pecuniaria y recaía sobre la misma cosa inmueble; en este caso el magistrado podía hacerla ejecutar por fuerza, manumilitari, misión que era confiada a -- agentes especiales llamados apparitores, restituyendo dicho-

---

(3) Petit Eugène. Op. cit. p. 649.

(4) Ibidem, p. 404.

inmueble al arrendador.

Contra la sentencia operaba el recurso extraordinario-- de la integrum restitutio y la vía ordinaria de apelación.

## B. DERECHO ALEMÁN

El derecho procesal está contenido en Alemania en las-- leyes generales para todo el territorio. La principal de to-- das ellas es la Ordenanza procesal civil de 30 de enero de-- 1877, que entró en vigor el 1o. de octubre de 1879.<sup>(5)</sup>

El proceso de esta época ofrece el cuadro de una verda-- dera lucha judicial, es necesaria la presencia de las partes, y en ausencia del demandado no había posibilidad de actuar,-- por lo cual se le aplicaban severas penas si no comparecía-- en juicio.

Respecto al juicio de desahucio, el artículo 554 de la-- Ordenanza citada, establecía que el arrendador podía denun-- ciar el contrato de arrendamiento sin obligación de observar un plazo, cuando el inquilino dejaba de pagar dos rentas su-- cesivas o una parte de las mismas. La denuncia no procedía-- si el inquilino pagaba el alquiler antes de que aquella se-- presentara, asimismo, se podía librar de su deuda por compen

---

(5) Goldschmidt, James. Derecho Procesal Civil. Traducción-- de Leonardo Prieto Castro. Buenos Aires, Madrid. 1936.- Editorial Labor, S.A. p. 513 y Ss.

sación, declarando ésta inmediatamente después de la denuncia.

El arrendador tenía derecho de prenda sobre las cosas que el arrendatario introdujera en el inmueble si éste no pagaba la renta, pero las podía librar si daba garantía de pago.

Posteriormente, la ley llamada "Protectora de los inquilinos", de fecha 17 de febrero de 1928, modificada por los decretos de 10. de diciembre de 1931 y 27 de marzo de 1932, contienen las características más importantes del procedimiento alemán en casos de denuncia del contrato de arrendamiento y en los de desahucio. (6)

Según el artículo 720 y siguientes de dicha ley, el procedimiento empieza por medio de un escrito o solicitud de conciliación para que el demandado desocupe la finca; éste puede presentar oposición a partir de la notificación y durante el plazo de dos semanas, la que se pondrá a disposición del arrendador para que fije el plazo para la conciliación.

En caso de no presentarse ninguna oposición por parte del arrendatario, la secretaría del tribunal, a petición del actor, expedirá el mandamiento de desahucio; contra éste también procede la oposición, la que sólo puede fundarse en ex-

---

(6) Goldschmidt, James. Op. cit. p. 518.

cepciones sobrevenidas posteriormente a la notificación del mandamiento de desocupación y que no hubiese sido posible -- alegar en forma de recurso. Si no se presenta más oposición que la de que se conceda un plazo extraordinario para desocupar el inmueble y el arrendador no se opone, el mandamiento puede expedirse, pero su ejecución se condicionará a que --- transcurra un plazo de gracia concedido. Para el caso de -- que el actor no esté conforme con la petición del demandado, o no contesta, o el inquilino pide un plazo ilimitado, o exige que se le proporcione otro local, etc., lo pedido se considera como oposición a la demanda y se señalará de oficio-- el término para la conciliación.

Según decreto de primero de diciembre de 1931, artículo 723, cuando el arrendatario teme la inminencia de una demanda de desahucio, puede pedir el señalamiento de la audiencia de conciliación; en caso de que no se logre la aveniencia y sea preciso entrar al procedimiento contencioso, la demanda se interpondrá en dicha audiencia.

Si el desahucio tiene lugar sólo por el interés del propietario de recobrar el local, los gastos correrán por cuenta del mismo, cuyas cantidades deberá consignarlas antes de la ejecución; igualmente deberá asegurar un nuevo local al demandado, no siendo posible la ejecución provisional; ésta solamente se concederá cuando el actor demuestre que le sobrevendrán daños irreparables.

Contra las resoluciones de esta clase de procedimientos se concede la apelación sin limitaciones por razón del gravamen. La queja urgente procede cuando se impugne la resolución sobre el pago de los gastos de mudanza, sobre la obligación de proporcionar nueva habitación, sobre la concesión -- del plazo de gracia o sobre las costas procesales, cuando se imponen al actor victorioso.

Como hemos visto, los requisitos principales para que proceda el juicio de desahucio conforme a la legislación alemana, desde hace bastante tiempo, son la falta de pago de -- dos rentas por parte del arrendatario y ser llamado, oído y vencido en juicio para su desalojo, si es preciso por la --- fuerza, del inmueble arrendado.

### C. DERECHO FRANCÉS

El Código de Procedimientos Civiles Francés, en vigor-- desde el día primero de enero de 1807, ha preceptuado en su artículo 404, basándose en la práctica general, que las cues-- tiones relativas a pago de alquileres vencidos, sean rústi-- cos o urbanos, se tramitarán en juicios sumarios, de manera completamente sencilla y oral, pues sólo las conclusiones -- pueden ir por escrito. Desde que dicho ordenamiento fue pro-- mulgado hasta la fecha, se han publicado numerosos decretos--

y leyes acerca de los problemas arrendaticios, uno de los --  
cuales, la Ordenanza de 4 de diciembre de 1944, establece en  
su numeral 14, una audiencia de conciliación obligatoria pre-  
liminar al juicio. (7)

Para los autores Cuche y Vincent señalan la nueva apari-  
ción de un derecho con el simultáneo nacimiento de reglas es-  
peciales y particulares, tanto del procedimiento a seguir co-  
mo de la competencia. Es así que existe un régimen especial  
para los problemas relativos a casa habitación y despachos--  
profesionales, otro para los locales comerciales y, última-  
mente, campesinos y obreros del campo, han reclamado la aten-  
ción del legislador, creándose una nueva jurisdicción de ti-  
po consejal para ellos. (8)

En efecto, la ley del primero de septiembre de 1948, mo-  
dificada por las del 24 de mayo de 1951 y 2 de junio de 1955,  
establece el procedimiento a seguir, cuando se trate de casa  
habitación o despachos profesionales, cuyas reglas son sim-  
ples, añadiendo que son competentes para conocer de la causa,  
el presidente del tribunal civil donde se encuentre sito el  
inmueble, cuando el importe de la pensión exceda de 60,000 -  
francos anuales, o 10,000 francos mensuales; siendo menores-  
tales cifras, conocerá del negocio el juez de paz del mismo.

---

(7) Cuche, Paul et Jean Vincent. Précit de Procedure Civile-  
et, Commerciale. Madrid 1927. Editorial Librairie Dalloz.  
pp. 303 y 319.

(8) Ibidem, pp. 101 y 195.



lugar. (9)

La ley del 30 de septiembre de 1953, distribuye la competencia, cuando se trate de locales comerciales, entre el presidente del tribunal civil y el tribunal mismo del lugar de situación del inmueble. El artículo 30 de la citada ley establece que compete al presidente del tribunal conocer las condiciones del nuevo arrendamiento, de la revisión del precio del mismo y de la fijación de la indemnización provisional a que tiene derecho el locatario en caso de evicción; pero si hay oposición a renovar el contrato de arrendamiento, es el tribunal civil el que fija tal indemnización (artículo 32).

Finalmente, los Tribunales Paritarios de Arrendamientos Rurales fueron creados por la ordenanza de 4 de diciembre de 1944, modificada por las leyes de 17 de octubre de 1945, 13 de abril de 1946 y 12 de enero de 1950, cuyos textos constituyen actualmente los artículos 958 a 982 del Código Rural.

Existe un Tribunal Paritario de Arrendamientos Rurales en cada cabeza de Distrito y en cada Departamento, un Tribunal Paritario de Departamento. El primero está presidido por el juez de paz y el segundo, por el presidente del tribunal civil o un juez por él designado; ambos tribunales están compuestos de una forma análoga. Esta competencia, que es-

---

(9) Cuche, Paul et Jean Vincent. Op. Cit. pp. 195 y 319.

imperativa y exclusiva tiene un carácter general y eminentemente de orden público; tal fórmula legal es muy comprensiva, ya que trata de preveer las dificultades entre arrendatarios de fincas rústicas y aparceros arrendadores en cuestiones tales como: rescisión de contratos, derecho de renovación, derecho de preferencia, fijación de precio, etc. (10)

De esta manera, el procedimiento por medio del cual se resuelven las controversias de orden arrendaticio, sean rústicas o urbanas, es del tipo sumario indeterminado, con términos breves y reglas sencillas, el adecuado para ventilar rápida y eficazmente esta clase de negocios.

## B. DERECHO ESPAÑOL

En el antiguo derecho español podemos encontrar antecedentes más directos de la institución procesal que estamos examinando. Así vemos que en el Fuero Real en la Ley IV, Libro III, Título XVII, nos habla de la manera en que puede ser desahuciado el arrendatario que no pague el alquiler de dos años.

Es importante hacer notar que ya el Fuero Real concedía al inquilino la facultad de evitar el desahucio, pagando an-

---

(10) Cuche, Paul et Jean Vincent. Op. cit. pp. 102 y 196.

tes del lanzamiento. El texto antiguo reza lo siguiente: --  
"... pero si ante la gelatuela, (la cosa arrendada), por razón de lo que no le pagó por dos años, le pagare el loguero aquellos dos años que le había de pagar, no gela pueda to---  
ller". (11)

También debemos destacar que esta legislación manda que cuando el inquilino se encuentra al corriente en el pago de la renta no se le puede privar de la cosa "sino como manda--  
la ley".

Este mismo Código establecía una hipoteca tácita sobre todos los bienes del inquilino y a favor del arrendador, por el alquiler de la cosa.

Como fácilmente se puede apreciar, en las disposiciones del Fuero Real, todavía encontramos una gran influencia del Derecho Romano, pues el término para pedir la desocupación--  
por falta de pago es el mismo que privaba en Roma, dos años.

Entre los antecedentes hispánicos merecen recordarse algunas disposiciones contenidas en las Leyes de Partida. En la Quinta Partida, Título VIII, Ley V, encontramos que ya no se habla del plazo de dos años, como en el Fuero Real, sino que se establece que si no pagase el inquilino en los plazos

---

(11) Fuero Real. Libro III. Título XVII. Ley IV. Tomado de--  
"Los Códigos Españoles Concordados y Anotados". Tomo --  
Primero. Madrid 1872. Antonio de San Martín Editor. p. 399.

convenidos procederá el lanzamiento, o a falta de convenio, si dejare de pagar una anualidad.

Es de notarse que la ley no habla de ningún procedimiento, sino que, al parecer, era el propio arrendador quien procedía a echar de la casa al inquilino que no pagaba el importe de la renta, acompañándose de algunos testigos, que podrían ser los vecinos del lugar. Por lo interesante del texto, nos permitimos transcribirlo íntegramente: "alquilada teniendo un home de otro alguna casa si no lo pagare el loguero á los plazos que pusiere con él ó á lo mas tarde a fin de año, segund diximos en la ley ante desta, dede en adelante-- el señor de la casa puede echar della a aquel que la tiene-- alquilada sin caloña et sin pena. Et demás decimos que todas las cosas que fallare en la casa de aquel que la tiene-- logada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero et por los menoscabos que hobiese fecha on ella, et puédelas retener el señor de la casa como peños, maguer no quiera el otro fasta quel pague loguero et le enderece los menoscabos que fizo en la casa. Pero estas cosas sobredichas que fallare en la casa et que tomare por peños, non las debe tomar el señor de ella por si mesmo tan solamente, mas ante los vecinos, metiendolas todas en escripto ante ellos, porque son -- pueda hiseer fecho ningut engaño". (12)

---

(12) Quinta Partida. Título VIII. Ley V. Tomado de "Las Siete Partidas del Rey Don Alfonso el Sabio. Tomo III. Paris. 1847. Librería Castellana.

El antecedente más inmediato de nuestro juicio de desahucio, lo constituye la Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1851. Esta ley fue una de las primeras en reglamentar el juicio de desahucio, pues ya hemos visto que anteriormente se facultaba al arrendador para que por sí mismo procediera a la desocupación de la localidad arrendada, cuando el inquilino dejaba de pagar la renta.

Este hecho se corrobora con el comentario que hace el señor José María Manresa y Navarro a la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el capítulo del juicio de desahucio. El señor Manresa y Navarro nos dice lo siguiente:

"Anteriormente apenas había disposiciones legales fijas sobre este procedimiento, si bien la práctica había adoptado una tramitación breve y sencilla cuando el arrendatario o inquilino no prestaba contradicción formal que constituyese la cuestión contenciosa sobre el fondo o las condiciones del contrato en que fundaba el lanzamiento, en cuyo caso se ventilaba en juicio ordinario que es al que corresponde toda cuestión de este carácter". (13)

La Ley de Enjuiciamiento Civil Española señala para tramitar el juicio de desahucio la vía sumaria, si bien en esta

---

(13) Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada y Explicada para su Mejor Inteligencia y Fácil Aplicación por José María Manresa y Navarro, Ignacio Miguel y José Reus. Madrid.- 1856. Imprenta de la Revolución. Vol. III. p. 241.

legislación se concede al término "desahucio" una acepción-- más amplia, pues de acuerdo con el Código Civil Español son causas de desahucio: el haber expirado el término convencional o legal del contrato; la falta de pago en el precio convenido; la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato; y el destinar la cosa arrendada a -- usos o servicios no pactados.

De acuerdo con el artículo 637 de la citada Ley de Enjuiciamiento era competente para conocer del juicio de desahucio el Juez del domicilio del demandado o el del lugar -- donde estuviere sita la cosa, a elección del demandante.

La propia Ley en su artículo 649 imponía la obligación de notificar personalmente la sentencia de desahucio. El -- precepto en cuestión establece:

"Art. 649 La providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso, se hará saber al demandado en los -- mismos términos en que se le hizo la citación, si estuviere en el lugar del juicio. En los demás casos, se notificará -- en estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciera en su persona".

Prevé la Ley que se puedan retener bienes al ejecutarse el lanzamiento, los cuales se rematarán dentro del propio -- juicio de desahucio, "en la forma prevenida para el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo". (Art. 655).

La sentencia recaída en el juicio de desahucio admitía la apelación en ambos efectos y se entendía consentida si -- transcurridos cinco días no se interpusiere recurso, sin necesidad de ninguna declaración.

#### E. DERECHO ITALIANO

En esta legislación el propósito del legislador al establecer el juicio de desalojo, fue el de establecer un procedimiento sumarísimo que terminara en una sola audiencia en la que se produjese la prueba y se dictara resolución, con el objeto de dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, substrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, a la acción de sus detentadores, como dice Caravantes, es lanzar al arrendatario o inquilino de la finca para que ésta quede a la libre disposición de su dueño. Protegiendo así la propiedad y libre disposición de ciertos bienes, cuando son detentados sin título alguno contra la voluntad de quienes tienen derecho a ella.

Primitivamente el juicio de desalojo se acordaba sólo respecto de inmuebles; sin distinción entre predios rústicos o urbanos, edificados o sin edificar; la locación de muebles era sumamente rara, hoy en cambio, siendo tan frecuente como aquella, principalmente en materia de máquinas, artefactos,-

letreros luminosos, etc., no hay razón alguna para negar en estos casos los beneficios del trámite sumario, tanto más -- cuanto que el Código de Procedimientos Civiles no lo prohíbe, sino que sólo hace referencia a los inmuebles cuando se re-- fiere a los plazos del Código Civil.

La reglamentación del juicio de desalojo se halla constituída por una variedad de disposiciones, que, por esa falta de unidad, precisamente, da lugar en ocasiones a la no fá-- cil aplicación. Estas disposiciones son el Código Civil, -- que rige como supletorio de la ley especial, conforme al artículo 10. de la misma, y en su intensidad en los contratos-- excluídos de esa legislación; la ley 11.924, para la justi-- cia de paz; y la legislación de emergencia originada con el decreto 1580, de 29 de junio de 1943, cuya orientación y --- principales disposiciones, como son la prórroga de contratos, y la facultad concedida al inquilino para suspender el proce-- dimiento en el desalojo por falta de pago, juntamente en la limitación del alquiler, se recoge en los ordenamientos posteriores y continúan en la actualidad. (14)

La ley que entró a regir el 31 de diciembre de 1963, -- constituye el ordenamiento vigente y fundado en la crisis de la vivienda, resultante del grave desequilibrio entre el número de viviendas disponibles en las ciudades y el de las---

---

(14) Alsina, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Proce-- sal Civil y Comercial. Buenos Aires. 1961. Ediar Editores. Tomo IV. p. 81.



familias necesitadas de habitación.

La legislación vigente en Italia se fundamenta principalmente en el decreto 1580/43 en la que, entre otras, se de terminan las causas de desalojo, siendo éstas: a) falta de pago por dos periodos vencidos; b) uso abusivo; c) inmueble indispensable al inquilino; d) derecho del propietario a recuperar su vivienda; e) nuevas construcciones; f) ampliaciones; g) transferencias o sublocaciones prohibidas. (15)

Sin cualquiera de estas causales no procede el desalojo, debiendo hallarse vigentes al tiempo de dictar sentencia, -- ser claramente expuestas en la demanda e invocarse oportunamente.

La acción de desalojo puede ser ejercitada por todo el que tenga derecho a la propiedad, uso, goce, o disfrute del inmueble; y puede ser dirigida contra el locatario, aun contra todo el que detente el inmueble sin derecho, sea como in truso que no pretende la posesión, sea un obligado a restituirlo inmediatamente como el tenedor, comodatario, etc.

La acción de desalojo debe promoverse ante el juez del lugar del domicilio del demandado, aunque la jurisprudencia dice que, salvo convenio en contrario, la demanda puede promoverse ante el juez del lugar de la situación del inmueble.

---

(15) Alsina, Hugo. Op. cit. p. 89.

Es competencia de los jueces de paz de la Capital Federal -- conocer de los juicios de desalojo sin tener en cuenta ni el monto ni la naturaleza de la cuestión, siempre que se halle vinculada al contrato de locación, sea escrito o no.

La Justicia Federal es competente en los juicios de desalojo promovidos contra los agentes diplomáticos extranjeros, si la causa puede afectarlos directamente por debatirse en ella derechos que le asisten, o porque comprometan su personalidad.

El procedimiento del juicio de desalojo se rige por el artículo 40 de la ley 11.924, modificado por el artículo 26 del decreto de la ley 23.398/56; según el cual debe tramitarse en la forma prescrita en el artículo 34 de aquélla.

La demanda deberá formularse por escrito, debiendo acompañarse la prueba instrumental y ofrecerse las demás pruebas que se pretenda hacer valer; para que sea admitida, tendrá que ser ajustada a los presupuestos o requisitos que exige la ley según la naturaleza de la causal invocada, por ejemplo, si se acciona por falta de pago, es indispensable el -- previo requerimiento al inquilino, en las condiciones que de termina el artículo 19, etc. De la demanda se correrá traslado por seis días perentorios, debiéndose contestar con los mismos requisitos de forma establecidos para la demanda; inclusive en lo que concierne a la agregación y ofrecimiento de la prueba, asimismo, oponer las defensas de carácter sus-

tancial y procesal, sin poderlas hacer valer como artículo -  
previo, si se opusieren excepciones el juez deberá pronun---  
ciarse sobre ellas en el momento de dictar sentencia; en ca-  
so de no contestar la demanda, al demandado, se le tendrá co  
mo una tácita admisión a la verdad. Cuando sea demandado de  
desalojo por falta de pago, puede paralizar el juicio deposi-  
tando la suma adeudada con más el 35% para responder de inte-  
reses y costas.

Cabe mencionar, que antes de abrir el juicio a prueba--  
deberá celebrarse una audiencia conciliatoria, en la que los  
jueces procurarán avenir a las partes y si es posible llegar  
a un arreglo entre ellas a fin de dar por terminado el jui-  
cio más rápido.

La legislación de emergencia establecía en determinadas  
causales plazos para desalojar, según se tratara de una u --  
otra.

El Código Civil fijaba diversos plazos para el desalojo  
según la naturaleza de la cosa arrendada cuando la locación-  
no fuera a término fijo, pero la ley 11.156, estableció en--  
favor del inquilino un plazo legal de dos años si lo arrenda  
do era una casa, pieza o departamento destinado al comercio-  
y de un año y medio si era para habitación. Si el contrato-  
tenía término fijo y el arrendatario seguía ocupando el in--  
mueble después de haberse vencido dicho término, se decreta-  
ba el lanzamiento en un término que no excediera de diez ---

días.

Los términos para el desalojo empezaban a correr desde que se notificaba la sentencia, en caso de ser ésta apelada, desde que se notificaba la de segunda instancia.

#### F. DERECHO MEXICANO

El Código de Procedimientos Civiles de 1872 se limitó a copiar casi en forma íntegra las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española.

Este Código empleaba la palabra "desocupación", para suplir al término "desahucio" de la legislación española, pero el contenido de las disposiciones era muy similar a los preceptos de la ley hispánica.

Señalaba el artículo 915 que el juicio de desocupación procedía cuando se fundaba: en el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fijaba para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente y en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motiven la rescisión del contrato.

El mayor mérito que podemos señalar a este Código, res-

pecto al tema que tratamos, es que en sus artículos 925 y -- 929 admite los recursos de apelación y casación, con la condición de que las rentas se mantengan al corriente.

Al igual que la Ley Española, de donde se inspiró el legislador mexicano, admitían que se embargaran bienes al momento del lanzamiento y que se remataran dentro del mismo juicio, procediéndose "al justo precio de las cosas reclamadas por peritos que nombraran las partes o el juez en su caso", según disponía el artículo 933. (16)

Fue en las reformas, adiciones y aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1880, donde se dio al juicio de desocupación una nueva fisonomía, distinta completamente a todo lo conocido anteriormente. A partir de estas reformas el juicio de desocupación se despersonaliza y se convierte en un juicio más propio para autómatas, que para individuos de la especie humana.

Dos elementos nos sirven para justificar la existencia de este juicio de desocupación, como entonces se llamaba: -- las ideas liberales que estaban en boga en aquel entonces y el gobierno de mano dura y a veces cruel que emanó de la Revolución de Tuxtepec.

---

(16) Código de Procedimientos Civiles de 1872. Tomado de -- "Colección Completa de las Disposiciones Legislativas -- expedidas desde la Independencia de la República", Compiladas por Manuel Dublán y José Ma. Lozano.

En la exposición de motivos de las reformas, adiciones y aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles -- del Distrito y Territorios de la Baja California, leemos lo siguiente:

"Este capítulo quedó modificado casi en su totalidad. -- Procede el juicio de desocupación por las causas expresadas en el artículo 915 y 851 del N.C. (abreviatura usada por el autor que significa: Nuevo Código); pero el procedimiento es diverso, según que la desocupación se pida por la causa expresada en el inciso tercero (falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente) o por las que se consignan en las demás". (17)

Aquí es, donde propiamente nace el juicio de desahucio con la forma en que lo conocemos actualmente, esto es, como un procedimiento de desocupación basada en la falta de pago puntual de la renta. Aun cuando se nos presenta con otro -- nombre (diligencias de lanzamiento), este procedimiento tiene ya un capítulo aparte de las demás causas de desocupación.

El legislador dividió en dos etapas este juicio: una -- que denominó: "providencias de lanzamiento" y que no era un juicio propiamente, sino una fase preliminar de éste y una -- segunda etapa que corresponde propiamente al juicio.

---

(17) Exposición de Motivos de las Reformas, Adiciones y Aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, -- por decreto del 10. de junio de 1880. Imprenta de Francisco Díaz de León. p. 104.

En la exposición de motivos que antes mencionamos se -- nos dice lo que a continuación transcribimos: "Si como el de mandado puede hacerlo, opone excepciones y las pruebas en el juicio respectivo, el juez al pronunciar su sentencia condenará al actor al pago de los daños y perjuicios que por el lanzamiento se hubieren ocasionado al demandado". (18)

Nótese que las excepciones se oponen en el juicio y no en las providencias de lanzamiento, pues durante esta etapa procesal la única excepción que podía oponer el demandado ca paz de detener el lanzamiento, era la de pago, presentando los recibos que lo justifiquen o exhibiendo el importe de la pensión o pensiones adeudadas, pagando las costas que se hayan causado.

Cabe hacer notar que la fracción III del artículo 851-- habla de "en la falta de pago de una sola de las pensiones-- o de las que se hubieren convenido expresamente". Obsérvese que no se habla de "mensualidades" como en el Código actual-- ni de "anualidades", como se hacía anteriormente, sino que-- se usa un término más amplio y, por tanto, el juicio era pro-- cedente cuando se hubiera dejado de pagar una sola de las -- pensiones, sin importar que éstas comprendieran semanas, --- quincenas o días.

Se podría decir que el inquilino podía librarse del lan-- zamiento presentando el recibo que por el importe de la ren--

(18) Exposición de Motivos de las Reformas, Adiciones y Acla-- raciones hechas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, -- p. 113.

ta le hubiese extendido el arrendador, pero no era así, el artículo 866 facultaba al arrendador a "desconocer el recibo que presentaba el inquilino, bajo protesta de decir verdad, procediéndose en este caso al lanzamiento". Esta absurda -- disposición pasó después al Código de Procedimientos de 1884.

El embargo de bienes podía hacerse al ejecutarse el lanzamiento y el remate quedaba sujeto a lo que dispusiera la sentencia que se dictara en el juicio respectivo.

Durante la vigencia de este Código, así como la del Código Procesal de 1884 se ejercitaban acciones contradictorias, pues ambos ordenamientos facultaban a promover simultáneamente el juicio sobre pago de rentas y la providencia de lanzamiento.

A la situación anterior, desfavorable en extremo para el inquilino, debemos agregar que el Código de 1870 en su artículo 3145 establecía que "siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste la obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse, además de los daños y perjuicios que se han causado al propietario". Similar a esta disposición era la contenida en el artículo 3011 del Ordenamiento Civil de 1884, que por fortuna ya no aparece en nuestro Código vigente.

Los artículos del Código de 1872 referentes al juicio--



de desocupación, y las providencias de lanzamiento, que acabamos de comentar fueron copiadas casi íntegramente por el Código Adjetivo de 1884.

El artículo 868 del Código de 1872 facultaba a embargar bienes propiedad del demandado tan sólo al ejecutarse el lanzamiento. El Código de 1884 en su artículo 972 extendió esta facultad también al momento de hacer el requerimiento, -- "si el actor así lo solicitaba en su demanda".

Para terminar lo relativo a los Códigos de 1880 y 1884, nos permitimos transcribir el comentario que al respecto hace el licenciado Demetrio Sodi en su obra La Nueva Ley Procesal:

"Los lanzamientos decretados dentro de la ley anterior (Código de 1884), son únicos en sí mismos y revistieron caracteres de inmensa crueldad agravados por las picardías de algunos litigantes de mala fe.

Tales lanzamientos privaban a los inquilinos de defensa con daño incalculable para el prestigio de la justicia y para los intereses mismos del propietario".(19)

Este rigor excesivo de la ley anterior y la dudosa constitucionalidad de las providencias de lanzamiento, llevó al legislador de 1932 a crear un juicio nuevo que denominó "ju

---

(19) Sodi, Demetrio. La Nueva Ley Procesal. Tomo I. Editorial Porrúa. México. 1946. p. 540.

cio sumario de desahucio".

Este juicio vino a acabar con las absurdas providencias de lanzamiento y fue un intento del legislador, por demás me ritorio, para tratar de lograr un equilibrio entre las partes, pues anteriormente la parcialidad para los arrendadores era manifiesta.

Se aseguraba que con este juicio se brindaban al deman dado las garantías de un verdadero juicio, permitiéndole opo ner excepciones (aunque con determinadas limitaciones), ofre cer pruebas, etc. y, que al arrendador se le daba un medio--fácil para poder recuperar el bien arrendado, en caso de que el inquilino incumpliera su obligación principal.

## CAPITULO II

### PRESUPUESTOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

## A. CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA

El vocablo desahucio deriva del verbo antiguo desafiuar (hacer perder la fiducia o esperanza).

Según Manresa y Navarro, desahucio es "el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca, o para que deje libre a disposición del dueño, a instancia de éste y en virtud de desahucio o despedida con que le requiere anteriormente en los casos que establece el derecho". (20)

Por su parte, el maestro Eduardo Pallares, señala que, desahucio es "igual a lanzamiento o sea obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación". (21)

El profesor José Ovalle Favela dice que a través del Juicio Especial de Desahucio se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas". (22)

---

(20) Manresa y Navarro. Op. Cit. p. 241.

(21) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. México 1977. Editorial Porrúa, S.A. p. 531.

(22) Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. México --- 1985. Colección Textos Jurídicos Universitarios. p. 350.

Ahora bien, ya hemos visto la influencia de la legislación española en nuestro derecho respecto del juicio que nos ocupa, por tanto, la palabra "desahucio" ya ha adquirido carta de naturalización entre nosotros y todos asociamos el vocablo con problemas relativos al arrendamiento, tomando también como equivalentes las voces "desalojo", "despido de inquilino" y "lanzamiento".

Por nuestra parte, Juicio Especial de Desahucio es el que entabla el arrendador en contra del inquilino por no haber pagado las rentas respecto del inmueble arrendado, a efecto que de no demostrar su pago o pagarlas en el momento que se le requiera judicialmente sea lanzado, por resolución judicial.

Pallares considera que el juicio de desahucio es de tipo sumario, con tramitación especial, de cognición limitada y con carácter ejecutivo. (23)

En la legislación de Justiniano ya existían gérmenes de lo que hoy se considera como juicios sumarios, no fue sino hasta el año de 1306, en que el Papa Clemente V expidió su famosa constitución conocida con el nombre de "Clementina -- Saepe Contingit" en la cual se recoge la tendencia de los Soberanos y Papas a simplificar y desembarazar el procedimiento ordinario de ciertas formalidades para aplicarlo a determina-

---

(23) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. México 1976.- Editorial Porrúa, S.A. p. 567.

dos negocios. (24)

Hasta hace muy poco tiempo, el juicio de desahucio se clasificaba dentro de la categoría de juicios "sumarios". -- Este tipo de juicios desaparecieron del Distrito Federal a partir de las reformas al Código de Procedimientos Civiles, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 1973.

El maestro Becerra Bautista nos enseña que la expresión "sumariamente" se emplea para indicar rapidez en los procesos. Esa rapidez, nos sigue diciendo, puede consistir o en el acortamiento de los plazos o en la limitación de los problemas que debe conocer el juez. (25)

Anteriormente el juicio de desahucio era sumario, tanto por la brevedad de los plazos, como por la limitación de los problemas a resolver. En la actualidad es un juicio más breve que el ordinario, pues en él no hay ofrecimiento de pruebas ni audiencia a celebrar, salvo en determinados casos; -- con esto no se quiere decir que el referido juicio siga siendo sumario, sino que se trata de un procedimiento "especial", de ahí su nombre que ha dado ciertas características que antes eran de la esencia de los juicios sumarios.

---

(24) Ruggiero de Roberto. Instituciones de Derecho Civil. -- Trad. de Ramón Serrano Suner y José Santa Cruz Teijiero. Madrid. Ed. Bosch, 1929. Vol. I. pp. 833-834.

(25) Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Porrúa, S.A. México 1981. Novena Edición. p. 260.

Se considera que un proceso es especial cuando la ley lo autoriza expresamente y lo reglamenta particularmente, tomando en cuenta los problemas que van a ser solucionados mediante dicho proceso. Así el juicio de desahucio es diferente al ejecutivo, éste lo es del hipotecario, etc. Por el -- primero de ellos, el legislador trata de resolver el problema arrendaticio, en sus aspectos económico y social, los que por ser de graves consecuencias, si no son resueltos prontamente y eficazmente, requieren el empleo de un procedimiento especial y adecuado, que no podría ser en este caso el juicio ordinario.

Para llevar a cabo lo anterior, el legislador se ha visto en la necesidad de limitar las pretensiones y excepciones procedentes en las cuestiones de esta naturaleza, por lo que se dice que el juicio de desahucio es de "cognición limitada".

La Suprema Corte ha sostenido que en el juicio de desahucio "no se ejercita más acción que la de desocupación de los inmuebles arrendados"<sup>(26)</sup> por lo tanto, si en un juicio de lanzamiento el actor pretendiera reclamar cualquier otra prestación derivada del contrato de arrendamiento, como por ejemplo, responsabilidad por daños causados a la finca u otras prestaciones, la sentencia que se dicte no podría ocuparse de éstas, debiendo dejar a salvo los derechos del ac-

---

(26) De Pina, Rafael. Derecho Procesal Civil. Porrúa, S.A.-- México 1985. p. 256. Ejecutoria citada por.

tor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

No obstante que al final del artículo 490 de nuestro actual Código de Procedimientos Civiles, se dice que después del requerimiento, si el inquilino no justifica el pago de las rentas correspondientes, se le emplazará para que dentro del término de nueve días "ocurra a oponer las excepciones que tuviere", el artículo 494 ordena al juez desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil concede al inquilino para no pagar la renta fijada en los artículos 2431 al 2434 y 2445 del mismo ordenamiento. Además por disposición expresa del referido artículo 494, son improcedentes la reconvencción y la compensación.

Por otra parte, al juicio de desahucio se le ha considerado, doctrinalmente, como un juicio ejecutivo. Autores como Pallares y Rafael Pérez Palma argumentan que es ejecutivo porque comienza con un auto de ejecución, seguido de un requerimiento que debe hacerse al deudor, una prevención para que desocupe dentro de determinado plazo y un embargo que puede llevarse a cabo desde que se inicia el juicio. (27)

En contra de tan distinguidos jurisconsultos, opinamos que, el juicio de desahucio no es un juicio ejecutivo, por-

---

(27) Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. -- México 1986. Editorial Publicolor. p. 654.



las siguientes razones:

A) El juicio ejecutivo debe basarse en un título que lleve aparejada ejecución. En el juicio de desocupación no puede decirse que el contrato de arrendamiento sea un título ejecutivo. Por otro lado, el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales autoriza que el arrendamiento sea verbal cuando la renta no exceda de cien pesos anuales. En este caso y cuando la existencia del contrato se acredite con información testimonial no habrá documento alguno y, sin embargo, se despacha ejecución.

B) El embargo que se practica en los juicios de desahucio difiere sustancialmente del embargo trabado en un juicio ejecutivo. En el desahucio se embarga para garantizar las pensiones que el arrendador dice se le adeudan; en el ejecutivo, de acuerdo en lo dispuesto en el artículo 446 del Código Adjetivo, la ejecución debe despacharse por cantidad líquida.

C) El juicio de desahucio se encuentra reglamentado en un capítulo aparte al del juicio ejecutivo y, por tanto, si se tratara de un juicio ejecutivo, ninguna razón habría tenido el legislador para reglamentarlo en un capítulo distinto.

D) El juicio de lanzamiento no requiere de sección de ejecución, como se pide para los juicios ejecutivos.

Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo

lo 490 del Código Adjetivo, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiese pedido y decretado. De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 498 del Código Procesal Civil que dice:-- "el inquilino podrá antes del remate que se celebre en el -- desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude". Con razón advierte Medina Lima que éste es el -- único lugar, del capítulo referente al juicio especial de -- desahucio, donde se hace referencia al remate de los bienes- embargados al inquilino, por el cual, y a pesar de esta re-- ferencia concisa, el citado autor infiere que el objeto de-- este párrafo fue imponer al actor el ejercicio simultáneo,-- en una misma demanda, de dos pretensiones heterogéneas, como son la de desocupación de la finca arrendada -para lograr la restitución del bien arrendado- y la de pago de las rentas-- adeudadas. Se trata de un supuesto de acumulación necesaria de pretensiones, por lo cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles, el arrenda-- dor que al ejercitar acción para reclamar el desahucio de su inquilino haya omitido demandar al mismo tiempo el pago de-- las mensualidades adeudadas, ya no podrá exigir el importe-- de éstos en juicio diverso. (28)

---

(28) Medina Ignacio. Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, en materia de juicios especiales, en Revista de la Facultad de Derecho en México, Nos. 93-94, ene-ro-junio de 1974, p. 270.

El juicio de desahucio, como ya vimos, vino a reemplazar a las antiguas providencias de lanzamiento y a enmendar en beneficio de los arrendatarios el injustificado rigor de dichas providencias, sin embargo, el carácter ejecutivo le viene como una herencia de la legislación procesal anterior y no porque la naturaleza del juicio sea ejecutiva.

## B. ACCION

La acción es el elemento fundamental e indispensable en todo procedimiento judicial, condición sine qua non para que un sujeto de derecho provoque el ejercicio de la jurisdicción; sin dicha actividad ningún juez, bajo ningún pretexto podrá actuar.

Los requisitos que fija la ley para la procedencia de la acción de desahucio son los siguientes:

A) La existencia de un contrato válido de arrendamiento sea escrito o verbal; conforme al Código Civil todo contrato cuya renta pase de \$100,00 anuales debe ser por escrito.

El artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles -- dispone que 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 maestro Becerra Bautista nos dice lo siguiente:

"Indudablemente que estos preceptos olvidaron el contenido del artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles -- que establece que el perjudicado por falta de título legal -- tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente. Por tanto, es necesario promover juicio para obtener sentencia que condene al inquilino al otorgamiento del contrato de arrendamiento y una vez que el inquilino lo suscriba, o en su rebeldía lo firme el juez, éste será el documento fundatorio de la acción de desahucio".<sup>(29)</sup>

En el mismo sentido se pronuncia el Licenciado Pérez -- Palma, cuando dice que en el caso de la pérdida, el extravío o la destrucción del contrato, el arrendador debería obtener previamente el otorgamiento del título conforme al artículo 27 de nuestro Código Adjetivo de la materia.<sup>(30)</sup>

B) Falta de pago de dos o más mensualidades. Obsérvese

---

(29) Becerra Bautista, José. Op. cit. p. 383.

(30) Pérez Palma, Rafael. Op. cit. p. 609.

que el legislador ha suprimido el término "pensiones" que -- usaba en el Código de 1884, en su lugar, nos habla de "mensualidades", término más preciso que el anterior. En consecuencia, si la renta debe pagarse por semanas o quincenas, -- no bastará con que se adeuden dos rentas, sino que deberán -- ser tantas como encajen en el término de dos meses; a contra -- rio sensu, si la renta se ha pactado que se pagará por seme -- tres o anualidades, como ocurre con los terrenos rústicos, -- bastará con que se adeude una sola pensión.

Debemos aclarar que el decreto de Prórroga de los Con -- tratos de Arrendamiento del 24 de diciembre de 1948, se abs -- tiene de mencionar el desahucio; ya que la fracción primera -- del artículo 7 de dicho decreto se refiere a la rescisión de -- los contratos de arrendamiento por la falta de pago de más -- de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba -- el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a -- cabo la diligencia de lanzamiento. Por tanto en este caso -- de "contratos congelados" no se podrá tipificar el juicio de -- desahucio en virtud de que el decreto lo consagra como resci -- sión equivocadamente y el mismo lo deja sin efecto si paga -- el demandado las rentas antes del lanzamiento. Se podrá --- ejercitar otra forma de juicio pero no el desahucio.

A nuestro juicio, y sin diferir en la substancia de la -- opinión de los juristas antes citados, pensamos que el proce -- dimiento que fija la ley está más acorde con la tónica gene --

ral del juicio que exige rapidez. Por otra parte, la finalidad del juicio de desahucio es lograr la desocupación del inmueble arrendado, consideramos que no tendría objeto obligar al inquilino a firmar un contrato de existencia efímera, que quedaría rescindido en el momento de poner al arrendador en posesión del inmueble arrendado. De ahí que consideramos que, desde un punto de vista práctico es mejor el procedimiento que señala el Código de la materia. Conviene agregar que para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento por los medios de prueba que autoriza la ley, debe reservarse exclusivamente para el ejercicio de la acción de desahucio; cuando se quiera ejercitar otra acción derivada del contrato de arrendamiento, deberá demandarse primeramente el otorgamiento del documento correspondiente.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que cuando se trate de acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento por medio de información testimonial, esta prueba deberá recibirse "con los requisitos legales, es decir, con intervención de la parte contraria, para que pueda hacer uso del derecho de repreguntar a los testigos...", así como que deberá acreditarse la existencia de un verdadero contrato de arrendamiento y no el mero hecho de que el demandado esté en posesión del inmueble. (31)

---

(31) Semanario Judicial de la Federación, Cerda Luis G. Tomo CXVII. p. 694.

Como consecuencia de lo anterior debemos decir que la información testimonial deberá recibirse siempre con citación del demandado y que, si no se hace así se viola en su perjuicio el artículo 14 Constitucional, dando margen a que con declaraciones falsas se considere como arrendamiento otro tipo de posesión.

### C. COMPETENCIA

Jurisdicción es la potestad que tiene el órgano jurisdiccional para conocer y decidir los conflictos que surgen entre los particulares, substituyéndose imperativamente a la voluntad de éstos, y para poner fin a dichos conflictos mediante la actualización, la aplicación de la norma jurídica al caso concreto.

La imposibilidad de que una sola persona resuelva todas las controversias, ha originado que esta institución tienda, precisamente, a hacer posible la administración de justicia en un lugar determinado. La jurisdicción se fracciona en muchos tribunales y jueces en porciones iguales o desiguales. El efecto de esta distribución es obligar a las partes a acudir, exactamente, al tribunal que le corresponde conforme o de acuerdo al negocio de que se trate.

Ese ámbito, esfera o campo, dentro del cual un órgano

de autoridad puede desempeñar válidamente sus atribuciones y funciones, se le da el nombre de Competencia; que en realidad es la medida del poder o facultad otorgada a un órgano jurisdiccional para entender de un determinado asunto, es el límite de la jurisdicción, o como dice Mortara, es la parte de poder jurisdiccional poseída por cada magistrado.

Comúnmente un determinado órgano jurisdiccional tiene precisamente jurisdicción y competencia, pero también puede darse el caso de que un juez puede tener jurisdicción y no competencia, aunque no es cierta a la inversa. Para que tenga competencia se requiere que el conocimiento del pleito le esté atribuido por la ley. La jurisdicción y la competencia emanan de la ley, más la competencia, algunas veces también, se deriva de la voluntad de las partes, lo que no sucede con la jurisdicción.

La competencia se manifiesta de dos formas, objetiva y subjetivamente.

La competencia objetiva se refiere al órgano jurisdiccional con abstracción de quien sea su titular en un momento determinado. La competencia subjetiva no alude a dicho órgano jurisdiccional, sino a su titular, a la persona o a las personas físicas encargadas del desenvolvimiento, del desempeño de las funciones del órgano.

Tradicionalmente se ha hablado de cuatro criterios para



determinar la competencia objetiva, por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

La competencia por materia atribuye a cada tribunal distintas ramas de derecho sustantivo civil, penal, laboral, -- etc., y también determinadas materias del propio derecho civil, en este caso, podemos mencionar la del arrendamiento in mobiliario.

La competencia por cuantía es la determinada por el valor de la causa.

La competencia por grado, es la que compete a los tribunales jerárquicamente superiores, para confirmar, modificar o revocar las resoluciones de los inferiores.

La competencia por territorio, es la que se determina de acuerdo con la asignación que se hace de una porción territorial a cada tribunal. Puede provenir de una relación personal respecto del territorio (domicilio del demandado) o una relación real (ubicación de la cosa).

En nuestra opinión a estos criterios se puede agregar otro, el del turno; que más bien es un criterio afinador de la competencia cuando en el mismo lugar, existen dos o más juzgados que tienen la misma competencia, tanto por materia como por grado, cuantía y territorio, como sucede actualmente en la Ciudad de México, con la oficialía de partes común, creada recientemente, cuya función principal, es la de tur-

nar el escrito con el que se inicia un procedimiento, al juzgado que le corresponde conocer del asunto y que en ese momento está en "turno", artículo 51 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

El juez que sea objetivamente competente para conocer de un negocio, deberá tener absoluta independencia respecto a dicho negocio y a los litigantes, pues sólo siendo un extraño a la controversia y a los interesados tendrá libertad necesaria para formarse un juicio exacto e imparcial.

Y por lo que respecta a la competencia en relación al juicio especial de desahucio, ésta puede determinarse conforme a las anotaciones que hemos hecho anteriormente, al territorio, por cuantía, por materia, por grado, y por el juzgado del arrendamiento inmobiliario que esté en turno al momento de la presentación de la demanda.

Nuestro Código Procesal Civil vigente, en su artículo 156 fracción III, en relación a la materia que nos ocupa, dice que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción sobre bienes inmuebles, y específicamente en el Distrito Federal; tomando en consideración la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, tenemos que ésta en su artículo 60-D, establece que "Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o ---

cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley".

Cabe hacer notar que dicho precepto reserva exclusivamente a los jueces del arrendamiento inmobiliario el conocimiento de los juicios relativos a la materia, como lo es en el caso del juicio de desahucio; en consecuencia, tenemos -- que los jueces de paz ya no conocen de dichos juicios, pues éstos corresponden a la materia de arrendamiento y el artículo 97 de la ley en cita, así lo previene en su fracción I.

Los juzgados del arrendamiento inmobiliario, de reciente creación están constituidos igual que los juzgados civiles; su personal, incluyendo al juez, deben reunir los mismos requisitos para su asignación, y tienen, en lo conducente, iguales atribuciones que éstos, asimismo, cuentan con un conciliador, los servidores públicos de la administración de justicia que autorice el presupuesto y los pasantes de derecho que presten su servicio social en los mismos. Recordando brevemente los requisitos que se deben reunir para ser -- juez civil, tenemos que se requiere: ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos; no tener más de sesenta y cinco años de edad, ni menos de treinta; ser abogado con título registrado por la Dirección General de Profesiones; acreditar cuando menos cinco años de --- práctica profesional; presentar examen de oposición; gozar de buena reputación; y no ser condenado por delito que amerite pena corporal de más de un año de prisión, o ser inhabilitado por delito que lastime seriamente la buena fama en el--

concepto público. Para ser secretario de acuerdos o conciliador en los juzgados que nos ocupa, se requiere: ser ciudadano mexicano; abogado con título registrado en la Dirección General de Profesiones; tener tres años de práctica profesional, contados desde la fecha de expedición del título; y tener buenos antecedentes de moralidad, a juicio del juez que lo nombre. Asimismo, el secretario de acuerdos será el jefe inmediato de la oficina en el orden administrativo, y dirigirá las labores de ella de acuerdo con las instrucciones y de terminaciones del juez; y el conciliador tendrá como funciones principales procurar la avenencia entre las partes y sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales -- (arts. 60-A al 60-F del Código de Procedimientos Civiles).

Ahora, si bien es cierto que con la creación de los juzgados del arrendamiento inmobiliario se pretende dar mayor rapidez en la solución de los asuntos relativos al arrendamiento, también es cierto que no hay la justicia tan pronta y expedita que se pretende con los juicios de desahucio, pues el cúmulo de asuntos relativos a esta materia, que se concentran en estos juzgados cada día va aumentando considerablemente y la tramitación procesal de dichos asuntos es mucho más lenta, pues hay que darle atención a todos los negocios relacionados con el arrendamiento, como lo es en el caso de la terminación de contrato, otorgamiento y firma del mismo, rescisión de contrato, etc. teniendo como consecuencia, que el órgano jurisdicente se mantenga casi siempre dis-

tante de las secuelas del procedimiento, en detrimento de la propia administración de justicia que exige el juicio que -- nos ocupa, pues hay que tomar en cuenta que hay mayor cantidad de juzgados en materia civil que en materia de arrendamiento inmobiliario, para lo que a nuestro criterio, pensamos que deben existir más juzgados de arrendamiento, que si no sobrepasan a los civiles, por lo menos que se igualen en cantidad, sin reducirlos de ninguna manera, pues son tan importantes unos como los otros.

#### D. CAPACIDAD PARA SER PARTES

Parte es la persona, física o moral, que exige del órgano jurisdiccional la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno.

Para poder entender la anterior definición es necesario analizarla.

En primer lugar, la exigencia del órgano jurisdiccional significa, que puede ser parte tanto el que hace valer un de recho como el que se defiende de la demanda instaurada en su contra y el que interviene excluyendo o coadyuvando con cual quiera de los dos.

La aplicación de una norma sustantiva al caso concreto,

quiere decir que son partes no sólo los que intervienen en juicios ejecutivos, en procedimientos cautelares y los que promueven la protección de intereses legítimos fuera de controversia y aun los promoventes de jurisdicción voluntaria.

En interés propio o ajeno, el "interés" presupone según la doctrina tradicional, la existencia de un derecho subjetivo que se hace valer frente a un estado de hecho lesivo o -- contrario al derecho mismo, por lo cual en la definición expuesta este término se reduce a la pretensión válida respecto a la aplicación de una norma sustantiva en un caso concreto, precisamente a favor del promovente y a través de los órganos jurisdiccionales.

Por tanto, el interés que hacen valer las partes en juicio, son propios cuando actúan en su propio nombre y derecho; y son ajenos cuando ese interés está al cuidado procesal del promovente.

Todo proceso presupone dos partes: actor y demandado, - que son las partes originarias o principales.

En cuanto a la capacidad se suele distinguir entre capacidad para ser parte, capacidad de estar en juicio; la primera corresponde a la capacidad de derecho civil y la segunda a la capacidad de obrar en juicio.

Nuestra ley establece que todo el que conforme a la ley esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles puede compa-

recer en juicio y el que no se encuentre en ese caso, por me  
dio de sus representantes legítimos o los que deban suplir--  
su incapacidad (arts. 44 y 45).

De estas disposiciones se deduce que la distinción men-  
cionada debe captarse con claridad porque, precisamente, pue  
den ser parte en sentido material, es decir, actores y deman-  
dados a quienes pare perjuicio la sentencia, no sólo las per  
sonas físicas plenamente capaces desde el punto de vista del  
derecho civil, sino también los incapacitados y los entes co  
lectivos, que no pueden hacerlo "por sí", sino por medio de-  
sus representantes, que son partes en sentido formal.

En consecuencia, la capacidad que se necesita para ser-  
parte en un proceso es diversa a la capacidad de derecho ci-  
vil, pues pueden ser partes procesalmente los incapaces ci-  
vilmente considerados, aun cuando por ellos comparezcan sus-  
representantes legales; y no pueden comparecer por ellos mis  
mos, sino a través de sus representantes, los entes colecti-  
vos, no obstante que estén en pleno goce de sus derechos ci-  
viles.

Los abogados sólo serán partes en el juicio, cuando ten  
gan la representación de sus clientes mediante un mandato---  
general, un poder especial o un endoso en procuración, actos  
jurídicos que los convierten en partes en sentido formal.

Fuera de estos supuestos, sólo pueden intervenir en los

procesos asesorando técnicamente a sus clientes.

En los casos de substitución procesal, el Ministerio -- Público puede ejercitar, como actor, algunas acciones ante los órganos jurisdiccionales. Esto significa que puede tener calidad de parte en un proceso civil, pero de una parte imparcial ya que no persigue un interés propio o ajeno, sino solamente la realización de la voluntad de la ley.

Las personas morales, en los términos del artículo 27-- del Código Civil, obran y se obligan por medio de los órganos que la representan, bien sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras --- constitutivas o de sus estatutos.

Por ejemplo, cuando promueve una sociedad anónima un -- juicio, debe acreditarse la existencia de la sociedad y el-- hecho de que la persona que se ostenta como representante ha -- hecho de que la persona que se ostenta como representante ha -- ya sido designada en los términos de la escritura constituti -- va gerente o miembro del consejo de administración con facul -- tades para comparecer en juicio.

Cuando una persona física promueve un juicio por su pro -- pio nombre y derecho, quiere decir que no tiene un represen -- tante ni legal ni voluntario, porque se trata de una persona que está en pleno uso de sus derechos y no quiere recurrir-- a la representación voluntaria.

La representación voluntaria surge del contrato de man--



dato, en virtud del cual el mandatario se obliga a ejecutar, por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga (Artículo 2546 del Código Civil); el mandato es judicial cuando el mandatario o el procurador tiene facultades para intervenir en un juicio.

Cuando se comparece en juicio en calidad de mandatario, debe acreditarse precisamente la existencia del mandato que debe satisfacer la forma establecida por la ley y debe manifestarse que el mandato no ha sido revocado.

Existe falta de legitimación cuando no se acredite el carácter o representación con que se reclama o cuando no se tiene el carácter o representación con que a alguien se le demanda.

La legitimación jurídica, debe entenderse como una situación del sujeto de derecho, en relación con determinado supuesto normativo, que lo autoriza a adoptar determinada conducta. Es decir, la legitimación es la autorización de la ley porque el sujeto de derecho se ha colocado en un supuesto normativo y tal autorización implica el facultamiento para desarrollar determinada actividad o conducta.

Es conveniente diferenciar a la legitimación en la causa de la legitimación procesal, pues confundir una con la otra, es tanto como no diferenciar un presupuesto procesal, de una condición de la acción.

La legitimación puede ser de fondo, es decir una legitimación causal, que es la que tiene toda parte material, porque está íntimamente vinculada con la capacidad de goce, en cuanto a que es titular de algún derecho de fondo o sustantivo.

La capacidad de ejercicio, que se traduce procesalmente, en capacidad procesal, es la que tiene aquel sujeto que está válidamente facultado, o autorizado, para actuar por sí, o en representación de otros, y como puede fácilmente deducirse, este concepto de la legitimación procesal o formal, está íntimamente ligado al concepto de parte formal.

Chiovenda dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del "actor con la persona en cuyo favor está la ley (legítimamente activa), y la identidad de la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legítimamente pasiva)". (32)

En otros términos, está legitimado el actor cuando ejerce un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él.

La legitimación es fundamentación de una pretensión, o

---

(32) Chiovenda, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal-Civil. Traducción Especial E. Gómez Orbaneja. Editorial Revista de Derecho Privado. Tomo I. Madrid. 1948. p. -- 1946.

sea, la razón legal de esa pretensión, por lo que podemos deducir que las reglas sobre la legitimación están destinadas a establecer qué sujetos y bajo qué condiciones, pueden pretender la sujeción de otros intereses ajenos a los suyos, y consecuentemente, las decisiones jurisdiccionales respectivas relacionadas con dichas pretensiones.

Por tanto, están legitimadas en la causa las personas-- que jurídica y directamente van a ser afectadas en sus derechos por la sentencia.

Ahora bien, para que el arrendador y el inquilino queden legitimados, en la causa, en el juicio especial de desahucio, según lo disponen los artículos 489 y 490 de nuestra ley adjetiva, no es necesaria la presentación del contrato-- de arrendamiento por escrito para que proceda la demanda, -- sino que basta demostrar, que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose como arrendador y arrendatario respectivamente; en virtud de que la forma escrita del mencionado contrato exigida por el artículo 2406 del Código Civil, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del precepto 2234, del mismo ordenamiento, cuando existe cumplimiento voluntario.

### CAPITULO III

#### POSTURA DEL DEMANDADO Y SUS LIMITACIONES

#### EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

## A. EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Las diversas posturas que el demandado puede asumir --- frente a la demanda, una vez que se le ha concedido la oportunidad de defenderse, son muy variadas, pero se pueden agrupar genéricamente en dos: contestar o no contestar la demanda.

Si el demandado, en ejercicio de su derecho procesal -- de defenderse contesta la demanda, puede asumir gran variedad de actitudes, entre ellas las de oponerse al proceso mismo, aduciendo la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales, u oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de los derechos alegados por la parte actora, afirmando en contra de las pretensiones de ésta, la existencia de hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica invocada por el demandante. Oposiciones que se deben hacer valer a través de las excepciones, mismas que como ya vimos, se clasifican tradicionalmente, en dilatorias y perentorias, dicha clasificación pretende tomar en cuenta el supuesto efecto de excepción sobre la "acción" (pretensión) del demandado: impedir su curso (dilatorias) o destruir directamente la acción (perentorias).

Cabe aclarar que de la lectura completa del capítulo IV del título séptimo del Código de Procedimientos Civiles vigente, relativo al juicio especial de desahucio, deducimos -

que su articulado no es claro ni preciso, más bien resulta - confuso, pues no se especifican ni se clasifican las excepciones o defensas de que pueda valerse el demandado para su defensa.

La anterior aclaración la hacemos en virtud no solamente de que las disposiciones relativas a excepciones y defensas del demandado se encuentren tan dispersas, sino también con motivo de que en el Código existan algunas contradicciones, incluso alguno de los autores que hemos venido citando en el curso de este estudio se contradicen si en el juicio especial de desahucio se pueden o no oponer todas las excepciones, situación que también trataremos de precisar conforme a nuestro criterio.

Ahora bien, en el capítulo anterior vimos que el demandado, en el juicio a que nos hemos venido refiriendo, tiene derecho a oponer determinadas excepciones y que por tal motivo es un juicio de cognición limitada.

El artículo 489 establece "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará 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 documentos, se justificará por medio de la información testimonial, prueba documental o cualquier

otra bastante como medio preparatorio del juicio".

En la segunda parte de este precepto observamos que --- existe el derecho, en beneficio del demandado, para negar la relación contractual o cumplimiento voluntario del contrato, mediante la excepción relativa a su consiguiente ofrecimiento de pruebas; por tanto, en el juicio especial de desahucio se debe de dar entrada a las excepciones que tiendan a demostrar la inexistencia del contrato de arrendamiento o de su cumplimiento voluntario.

Nuestro Código Procesal Civil establece en sus artículos 491 y 492 la excepción de pago, con la cual el juicio se dará por terminado, siempre y cuando el pago se haga durante el plazo fijado para el desahucio.

El primer párrafo del artículo 494 del mismo ordenamiento legal previene lo siguiente: "El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código 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".

En apariencia este precepto prohíbe al demandado, en el juicio especial de desahucio, oponer cualquier otro tipo de excepciones que son diversas a las establecidas en el Código Civil para el no pago de la renta; pero analizando lo anterior, podemos decir que, no se pueden oponer excepciones pe-

rentorias diversas a las de pago y a las que establecen los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, ya que esa -- falta de pago de la renta no puede fundarse en hechos distintos de los que se mencionan en esos preceptos, y sí se pueden oponer otro tipo de excepciones, como son, las tradicionalmente llamadas dilatorias, falta de personalidad, incompetencia, litispendencia y conexidad de la causa, toda vez que éstas son presupuestos procesales por los que se da validez al procedimiento, máxime que las dos primeras, incluso deben ser estudiadas de oficio por el juzgador, sin perjuicio de -- que el inquilino las haga valer en su misma contestación a -- la demanda, ni de que al oponerlas se suspenda el procedi--- miento hasta que se dicte resolución interlocutoria al res-- pecto, pues se ha eliminado en términos generales, en nues-- tro Código Adjetivo, la figura de la suspensión del procedi-- miento, para resolver alguna cuestión de previo y especial-- pronunciamiento como sucedía anteriormente con estas cuatro excepciones. (33)

Por disposición expresa, son improcedentes la reconver-- sión y la compensación (art. 494); además porque la reconver-- sión para la reducción en el precio del arrendamiento, la -- suspensión de la obligación de pagar rentas, o la rescisión-- del contrato deben ventilarse en juicios independientes, por la naturaleza misma de la acción de desocupación que se ejer

---

(33) Diario Oficial de la Federación del 14 de Enero de 1987.



cita en el juicio especial de desahucio, ya que la sentencia definitiva se limita a resolver sobre la procedencia de la vía y si se lleva a cabo o no la diligencia de lanzamiento.

El artículo 496 de la Ley Adjetiva, previene lo siguiente: "Si las excepciones fueron declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento". Es de observarse que este precepto no hace referencia expresa sobre qué tipo de excepciones pudieron haber sido admitidas o desechadas para dictar su resolución.

De lo anteriormente expuesto se desprende que, como no hay un cuadro específicamente de excepciones aplicables en el juicio que nos ocupa, se deja el campo totalmente abierto para que el demandado pueda oponer toda clase de excepciones, independientemente de la brevedad de este juicio, y que representan defensas del mismo, pero si hacemos notar que en la práctica, para que se puedan hacer valer, es necesario remitirnos al capítulo de excepciones en general del Código Adjetivo de la materia, a fin de saber qué excepción es la que procede y más aún, también nos tenemos que remitir a las disposiciones diseminadas que necesariamente tienen que concordarse para mejor comprenderlas y aplicarlas. Por lo que consideramos que debe de haber una eficiente exposición de las excepciones procedentes en el juicio especial de desahucio.

## B. ONUS PROBANDI

Es pertinente dejar asentado que, dentro de la fraseología latina que se ha conservado en lo procesal moderno, en nuestro medio, todavía se alude a la frase "onus probandi"-- que se traduce como "carga de la prueba".

Eduardo Pallares señala "La carga de la prueba consiste en la necesidad jurídica en que se encuentran las partes para probar determinados hechos, si quieren obtener una sentencia favorable a sus pretensiones".<sup>(34)</sup>

Pérez Palma dice que, carga de la prueba "...no es sino la conveniencia de las partes a rendir pruebas".<sup>(35)</sup>

De Pina indica que carga de la prueba "...representa el gravamen que recae sobre las partes de facilitar el material probatorio necesario el juez para formar su convicción sobre los hechos alegados por las mismas".<sup>(36)</sup>

La carga de la prueba consiste, por tanto en la facultad que tienen las partes dentro del proceso, de acreditar-- al juez los hechos constitutivos de su pretensión o los hechos impeditivos, extintivos, o modificativos que constitu--

---

(34) Pallares, Eduardo. Op. cit. p. 834.

(35) Pérez Palma, Rafael. Op. Cit. p. 390.

(36) De Pina, Rafael. Op. Cit. p. 294.

yen su excepción, respectivamente.

El cómo distribuir la carga de la prueba entre las partes se establece en los artículos 281 y 282 del Código Civil Adjetivo. El primer precepto dispone que tanto el actor como el demandado están obligados a probar los hechos constitutivos de la acción o de la excepción; el segundo interpretándolo a contrario sensu, nos dice que, sólo el que afirma tiene la carga de probar y no así el que niega; sin embargo --- existen excepciones a esta regla, en las que el que niega -- tiene la carga de la prueba.

Y de acuerdo con el artículo 284 del mismo cuerpo de leyes, sólo los hechos están sujetos a prueba, el derecho sólo lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjeras o en usos, costumbres o jurisprudencia. Como sabemos, en el proceso civil las partes fijan el objeto de la prueba, los-- hechos por probar, a través de sus afirmaciones, que son a-- la vez discutidos y discutibles; de esta manera, por regla, - el juzgador tiene el deber de resolver según lo alegado y -- probado por las partes en el juicio.

Ovalle Favela nos dice que, en el juicio especial de -- desahucio opera la inversión de la carga de la prueba en fa-- vor del actor y en contra del demandado. (37) Esto es, le corresponde al demandado probar que ha cumplido con pagar las-

---

(37) Ovalle, Favela. Op. cit. p. 350.

rentas oportunamente para evitar el desalojo o lanzamiento.

El artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles -- dispone que en el acto en el que el juez manda requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique, -- con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y si no lo hace, entonces se le apercibe para que en el término de 30, 40 ó 90 días, según el caso, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa.

El hecho de que el legislador exija que el inquilino -- acredite estar al corriente en el pago de las rentas "con el recibo correspondiente", claramente da a entender que ningún otro medio de prueba debe ser admisible; sin embargo, el artículo 491 prevé que si el arrendatario exhibe copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado de los escritos -- de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán dichos certificados y se dará por terminado el procedimiento.

No sólo la exhibición del recibo debe suspender la diligencia, sino el hecho de que el inquilino acredite fehacientemente haber hecho el depósito y haber promovido las diligencias preparatorias de consignación, ya que si no fuera así, los arrendadores promoverían juicio de desahucio a todo inquilino a quien ellos no quisieran recibir, en forma ilegal, las rentas.

Como simple comentario y para ver una vez más que el -- juicio de desahucio es especial, podemos decir que en la prác tica, a las preliminares de consignación se les atribuye --- efectos de pago a la simple consignación de rentas, a pesar de que no exista resolución judicial que las apruebe.

Ahora bien, opinamos que si el demandado tiene la carga de la prueba en este tipo de juicios y si el arrendador por alguna razón "de conveniencia" no le quiso recibir las ren- tas reclamadas, por razones de equidad y justicia se le debe de dar oportunidad de probar por otros medios de prueba, con fesionales, testimoniales u otros documentos, que sí tuvo la voluntad de pagar dichas rentas y que el arrendador no se -- las quiso recibir, o que por medio de otro documento se hizo constar dicho pago, o que algunos testigos presenciaron el-- pago y no lo quiso recibir el actor, o que no quiso dar al-- inquilino el recibo de renta a pesar de habérselo pagado, o que ese recibo se destruyó o extravió, etc. Además de que-- el artículo 279 del Código de Procedimientos Civiles estable ce que "Los tribunales podrán decretar en todo tiempo, sea-- cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o amplia-- ción de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea con-- ducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos-- cuestionados. En la práctica de estas diligencias, el juez-- obrará como estime procedente para obtener el mejor resulta-- do de ellas, sin lesionar el derecho de las partes oyéndolas y procurando en todo su igualdad".

### C. CONTUMACIA

Por su importancia debemos ver en el juicio especial de desahucio los efectos que traen como consecuencia el que un juicio sea declarado en rebeldía.

Según el diccionario de Escriche, "rebeldía es la inobediencia al mandato del juez legítimo que llama a alguno al juicio o bien la omisión o tardanza en responder o comparecer en juicio, el reo o actor en el término de la citación o llamamiento hecho por el juez". (38)

El maestro José Becerra Bautista nos dice que "si el demandado no satisface el acto que constituye la carga procesal de contestar la demanda, desaprovecha un imperativo legal creado en su propio interés y por ello, además de implicar una grave culpa contra sí mismo, origina en nuestra legislación una consecuencia jurídica: "Se presumen confesados los hechos de la demanda que se dejó de contestar". (39)

Ahora bien, para que el juez pueda declarar en rebeldía al demandado se necesita que se hayan cumplido los siguientes presupuestos:

- a) Un emplazamiento hecho legalmente.

(38) Joaquín Escriche. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. París 1888. Librería Ch. Bouret. p. 401.

(39) Becerra Bautista, José. Op. cit. p. 68.

b) El transcurso del término concedido al demandado para contestar la demanda y que deberán contener los requisitos que señalan los artículos 117, 118, 119, 122 y 124 del Código de Procedimientos Civiles.

Las consecuencias de la declaración de rebeldía son:

La primera consecuencia es que el tribunal ya no necesita practicar nuevas diligencias requiriendo al demandado para que comparezca al juicio, y todas las notificaciones, aun las que de acuerdo con la ley debían ser personales se le harán por Boletín Judicial, según el artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

Artículo 637, "En toda clase de juicios, cuando se constituya en rebeldía un litigante, no compareciendo en el juicio después de citado en forma, no se volverá a practicar diligencia alguna en su busca.

Todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacérsele, se notificarán por el Boletín Judicial, salvo los casos en que otra cosa se prevenga".

El artículo 271 en su parte final dice que se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejó de contestar, excepto en los casos en que las demandas afecten relaciones familiares o el estado civil de las personas, pues entonces la demanda se tendrá por contestada en sentido nega

tivo.

Otra consecuencia de la declaración de rebeldía es que el negocio se abre a prueba, en estas condiciones el actor, a pesar de esa confesión ficta de la demanda, tiene que ofrecer pruebas y acreditar los hechos constitutivos de su acción. (40)

El juicio especial de desahucio rompe con una de las consecuencias establecidas para los litigantes rebeldes, para los cuales establece el artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles, pues aquí a pesar de haber sido declarado rebelde, al demandado deberá notificársele personalmente la sentencia que decreta el lanzamiento de casa habitación.

Como mera observación a la notificación a que nos referimos anteriormente, el artículo 114, fracción VI dispone que se notifique personalmente en el domicilio de los litigantes "la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decreta su ejecución", en consecuencia, ésta viola flagrantemente lo ordenado por los artículos 112 relacionado con el 637 y 650 del Código Adjetivo del que se trata, ya que el legislador ha ido omitiendo la modificación del artículo 114 en su enunciado.

---

(40) Becerra Bautista, José. Op. cit. p. 68 y Ss.



Ahora, si bien es cierto que, en el juicio especial de desahucio, tratándose de casa habitación, la sentencia que decreta el lanzamiento y el auto que ordene su ejecución, habrán de ser notificados personalmente, si el inquilino no señala domicilio para oír notificaciones, tramitándose el juicio en rebeldía, inclusive, deberán de notificársele personalmente en la localidad arrendada; también es cierto que el problema que se presenta en la práctica es cuando el demandado sí señala domicilio para oír notificaciones, pues dicha sentencia y auto de ejecución deberán de ser notificados en el domicilio señalado, que lo más común es el de su abogado patrono, pues la verdadera intención del legislador, que pensamos fue la de referirse al mismo domicilio en que se practicó el emplazamiento, materia del juicio, se ve truncada -- prácticamente, ya que puede ser que el abogado sea deshonesto, o que por cualquier otra circunstancia, éste no le avise al inquilino de su desalojo, trayendo como consecuencia pocas garantías, para el demandado al ser desalojado inesperadamente de la casa habitación que ocupa.

Entendiéndose para lo anterior como "domicilio procesal de los litigantes": si del emplazamiento se trata, la casa donde vive el demandado de manera constante, por su voluntad de permanecer en el lugar donde reside; pero una vez practicado el emplazamiento, el domicilio de los litigantes será la casa ubicada en el lugar del juicio que hubieren designa-

do para que les sean hechas las notificaciones. (41)

Ahora bien, los artículos 645 al 651 del Código de Procedimientos Civiles establecen que en cualquiera que sea el estado del pleito en que el litigante rebelde comparezca, se rá admitido como parte y se entenderá con él la substancia-- ción del juicio sin que ésta pueda retroceder. En el juicio especial de desahucio el demandado rebelde tendrá los mismos derechos y obligaciones que para los de su clase se fijan en estos artículos, sólo que como en este juicio especial no -- hay periodo probatorio, es difícil que el demandado pueda -- comparecer en esta etapa procesal, salvo cuando el juez de-- crete la recepción de pruebas para mejor proveer con funda-- mento en los artículos 278 y 279 del Código de Procedimien-- tos Civiles. En este caso tendrá derecho a que se le reci-- ban las pruebas que promueva sobre alguna excepción perento-- ria, cumpliendo siempre con el requisito que exige el artícu-- lo 646 de acreditar incidentalmente que estuvo impedido para concurrir durante el término de emplazamiento y ello por cau-- sa de fuerza mayor no interrumpida.

Y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 650, el-- litigante rebelde a quien se hubiere notificado personalmen-- te el emplazamiento o sentencia definitiva, sólo podrá utili-- zar contra ella el recurso de apelación, en los términos de--

---

(41) Pérez Palma, Rafael. Op. cit. p. 177.

derecho común.

#### D. LIMITACIONES EN LA LEGITIMACION PASIVA

Como hemos visto en capítulo diverso, están legitimados en la causa las personas que jurídica y directamente van a ser afectadas en sus derechos por la sentencia; que la legitimación activa consiste en que la identidad de la persona en cuyo favor está la ley, y legitimación pasiva consiste en la identidad de la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley, demandado.

En consecuencia, tenemos que, para el juicio de desahucio, se entienden legitimados activamente el arrendador y su causahabiente a título particular o universal. Conforme al artículo 2401 del Código Civil, el arrendador no necesita demostrar ser dueño de la casa rentada para ejercitar las acciones derivadas del propio contrato, si por otro concepto está facultado para ello o la ley se lo permite. También de acuerdo al artículo 2409 del mismo ordenamiento, si durante la vigencia del contrato se llevara a cabo cambio de propietario del inmueble arrendado, el contrato sigue surtiendo sus efectos hasta su término, con el nuevo propietario como arrendador. Asimismo, lo anterior se apoya en la tesis de jurisprudencia: "ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.

La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio, de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; -- le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real". (42)

Ahora bien, sólo está legitimado pasivamente en el juicio especial de desahucio, el demandado, es decir, la persona que firma el contrato de arrendamiento, pues ninguna otra persona podrá ser la parte demandada en estos juicios, ni -- aun la esposa, hijos, o acreedores alimentarios, porque no fueron ellos quienes firmaron el contrato y la ley tampoco les confiere derecho alguno para hacerlo, a pesar del interés que puedan tener en seguir habitando el inmueble; aunque conforme a lo dispuesto por los artículos 2065 a 2068 de --- nuestro Código Civil podrán hacer pago de las rentas que se puedan generar si el demandado no cumpliera con dicho pago, hasta que ese contrato termine o se decreta judicialmente su terminación; pero consideramos que, si esas personas que viven en el inmueble y cumplen con el pago de las rentas, obligación principal del arrendatario, a la que no da cumplimiento, están legitimadas en el juicio especial de desahucio, to

---

(42) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Jurisprudencia. Poder Judicial de la Federación. Tesis de Ejecutorias 1917-1975. Ediciones Mayo. México 1975. Tesis 81. p. 248.

da vez que tanto el arrendador como dichas personas, que no firmaron el contrato, están cumpliendo voluntaria y tácitamente con el mismo, unos pagando y el otro recibiendo la renta, por lo tanto esas personas pueden ser demandadas en el juicio de desahucio.

Además, en el supuesto caso de que el inquilino que suscribió el contrato de arrendamiento muriera, el arrendamiento continúa surtiendo sus efectos, en virtud de que en el artículo 2488 de nuestro Código Civil no está previsto como causa de terminación de dicho contrato, ni como causa de rescisión del mismo, y según el artículo 1228 desde la muerte del arrendatario, los presuntos herederos, esposa, hijos, hermanos, que continúan poseyendo el inmueble, como inquilinos, son comuneros, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer en juicio en defensa de los derechos del arrendatario, aun cuando no exista testamento, ni albacea, ni declaración de herederos o procedimiento sucesorio, ya que los derechos hereditarios se transmiten al momento de la muerte del actor de la sucesión.

Opinamos que si la ley previene que debe existir el contrato de arrendamiento, ya sea por escrito o verbal, es para que se establezca de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con el objeto de que la acción se dirija exclusivamente, contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un in-

mueble a quien, por medio de pruebas defectuosas, se le podría despojar.

En la práctica, el arrendador y el inquilino quedan legitimados en la causa, en el juicio especial de desahucio según lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles, que previenen que no es necesaria la presentación del contrato de arrendamiento por escrito para que proceda la demanda, sino que basta demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose como arrendador y arrendatario, respectivamente.

Cuando no existe contrato de arrendamiento, por voluntad de los contratantes, dice el artículo 489, la existencia del contrato debe justificarse por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio probatorio de juicio y el artículo 490 habla de que la demanda puede presentarse con "la justificación correspondiente".

Pero, consideramos que en estos preceptos no se tomó en cuenta el contenido del artículo 27 del Código Adjetivo de la materia, el cual establece que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente; por tanto, es necesario promover juicio para obtener sentencia que condene al inquilino al otorgamiento del contrato de arrendamiento y una vez que lo suscriba dicho inquilino o en su rebeldía lo fir-

me el juez, éste será el documento fundatorio de la acción del juicio especial de desahucio; sin embargo, la redacción del artículo 490, en la práctica, jueces y litigantes no hacen tal distinción y se conforman con las informaciones testimoniales o la confesional del arrendatario, para dar entrada al juicio que nos ocupa, haciendo, también, caso omiso a la tesis de jurisprudencia que a la letra dice: "ARRENDAMIENTO, JUICIO DE DESOCUPACION. La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cu ya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías"<sup>(43)</sup>; limitando así la legitimación pasiva y por tanto condena al lanzamiento de una persona que ocupa el inmueble sin tener la calidad de arrendatario.

En la práctica también observamos que, en algunos juzgados, de la materia, niegan la procedencia de la excepción de la negación de la relación contractual, o el cumplimiento voluntario del contrato de arrendamiento, limitando de esta manera la legitimación pasiva, pues el artículo 494 previene, como ya hemos visto, que se deben desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2445, concede a los demandados en los juicios de desahucio; sin embargo, opinamos que las excepciones que tienden a destruir alguno o algunos de los requisitos de proce-

(43) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Op. cit. Tesis 74. p. 236.

dencia de esta clase de juicios, deben ser tramitadas, por-combatir los elementos de la acción deducida, pues además de la redacción de dicho artículo 494, consideramos que fue redactado bajo el supuesto de que la relación contractual o el cumplimiento voluntario del contrato están debidamente probados; toda vez que si el presunto inquilino ocupa el inmueble sin la calidad de arrendatario puede ser lanzado, aunque niegue la relación contractual.



#### CAPITULO IV

### PROBLEMATICA EXISTENTE EN LA DURACION DE LOS TERMINOS PARA QUE OPERE EL DESAHUCIO Y EL TIEMPO QUE DURA EL PROCEDIMIENTO CORRESPONDIENTE

## CONSIDERACIONES GENERALES

Anteriormente a las reformas de 1973, la demanda del -- juicio de desahucio era fundada en la falta de pago de las-- pensiones rentísticas, después de haber sido requerido el de-- mandado de dicho pago, se le daba un solo plazo de 20 días,-- para desocupar, voluntariamente, la finca arrendada, pero si no la desocupaba entonces, el juez podía ordenar la desocupa-- ción forzada, aun cuando todavía no se había pronunciado sen-- tencia que concluyera la instancia, artículo 851.<sup>(44)</sup> Esta-- providencia de lanzamiento como acto prejudicial, se basaba-- en el respeto al derecho del propietario a disfrutar el pro-- ducto de sus bienes; porque tendía a evitar la violación del derecho del propietario; porque no sería normal que el arren-- datario siguiera en posesión de la casa arrendada sin estar-- al corriente en el pago de las pensiones, y por aparecer en-- leyes expedidas con anterioridad al hecho; sin embargo, ese-- criterio de carácter propiamente privado, de protección al-- derecho del propietario no se lograba en forma completa, den-- tro de un procedimiento con igualdad de derechos tanto para-- el actor como para el demandado, en donde fueran oídos, ante consideraciones de interés público, que son preponderantes,-- tales como el respeto de la posesión de la cosa y no la pri-- vación de la misma sin audiencia previa, que derivan de la--

---

(44) Código de Procedimientos Civiles para el D.F. y Terri-- torios. 1968. México. Editorial Porrúa. p. 122.

garantía individual que consagra el artículo 14 de nuestra--  
Constitución. Esta garantía era vulnerada cuando el Código-  
de Procedimientos Civiles decía que la providencia de lanza-  
miento podía ser decretada por el juzgador, tanto por la fal-  
ta de pago de una o más mensualidades, como por la termina-  
ción del contrato de arrendamiento por vencimiento de su pla-  
zo, sin dar al inquilino más oportunidad de librarse de la--  
ejecución del lanzamiento, que la de justificar estar al co-  
rriente en el pago de la pensión estipulada o presentar cons-  
tancia por escrito de que el contrato hubiera sido novado o-  
modificado en alguna forma, sin aceptar excepciones o defen-  
sas, sin admitirle pruebas, y evidencia de su indefensión,--  
era la circunstancia de que, aun presentando recibos de las-  
pensiones o constancia relativa a la novación o modificación  
del contrato, bastaba que el actor no reconociera, aunque --  
fuera bajo protesta de decir verdad, esos documentos, a efec-  
to de que se cumpliera el lanzamiento y se consumaran daños-  
y perjuicios materiales y otros de orden moral, vejaciones y  
descrédito, los cuales eran irreparables, principalmente, --  
porque el demandado no podía ser restituido en la posesión --  
del inmueble del que se le había privado como inquilino, ar-  
tículos 851 a 868. (45)

En la actualidad el artículo 490 de nuestra ley adjeti-  
va civil, señala que si el inquilino, en los juicios de des-

---

(45) Código de Procedimientos Civiles para el D.F. y territo-  
rios. Op. Cit. p. 122 a 136.

ahucio, no demuestra estar al corriente en el pago de las --  
rentas que se reclaman, entonces, se le prevenga y aperciba-  
de que si no desocupa el inmueble dentro de 30 días si la --  
finca sirve para habitación, o dentro de 40 días si sirve pa-  
ra giro mercantil o industria, o dentro de 90 si fuere rústi  
ca, será lanzado de dicho inmueble y se le emplazará a jui-  
cio.

El artículo 496, a contrario sensu, dice que, si no fue-  
ran declaradas procedentes las excepciones y defensas opues-  
tas por el demandado, se señalará plazo para la desocupación,  
que será el que falte para cumplirse el señalado en el artí-  
culo 490.

Ahora bien, nosotros distinguimos dos periodos que cons-  
tituyen el procedimiento del juicio especial de desahucio;--  
el periodo en que dura el mismo procedimiento y el periodo--  
del lanzamiento, que consideramos deberá aplicarse en todos-  
los juicios en donde la sentencia definitiva del juez conde-  
ne al demandado a hacer entrega de un bien inmueble destina-  
do a habitación, ya sea de un juicio recisorio, de termina-  
ción de contrato o especial de desahucio, que son los jui-  
cios que se pueden tramitar de un contrato de arrendamiento.

En el primer periodo se da oportunidad al demandado pa-  
ra que pague las rentas adeudadas y que es característica de  
los juicios especiales de desahucio, se dará oportunidad pa-  
ra que dentro de 9 días después del requerimiento, a que se-

refiere el artículo 490, oponga excepciones y defensas que--  
tuviere; si es necesario, ofrecer pruebas, es decir, que en  
el primer periodo se lleva a cabo el procedimiento de todo--  
un juicio de desahucio; que como ya hemos visto, por el cúmu  
lo de trabajo, en los juzgados del arrendamiento inmobilia--  
rio los procedimientos son muy lentos, pues a pesar de ser--  
un juicio especial, se le da trámite al mismo tiempo que a--  
tantos juicios de arrendamiento que hay en la actualidad y--  
que a veces tardan en resolverse en el transcurso de un año  
o más tiempo, esto sin contar que pueda haber apelación a la  
sentencia definitiva que resuelva el asunto y tampoco sin --  
contar que se inferponga juicio de amparo ni los subterfu--  
gios o chicanas que los litigantes suelen usar, como la ma--  
yor de las veces ocurre, tratando de retardar el inminente--  
lanzamiento o desalojo; cuando en este tipo de juicios el --  
procedimiento debería ser más rápido de lo que es, por ser--  
precisamente un juicio especial; transcurriendo en exceso --  
los términos a que se refiere el artículo 490 de 30, 40 ó 90  
días para que el demandado desocupe el inmueble, no pudiéndo  
se, en la práctica, dar cumplimiento a lo establecido en el  
artículo 496, que como ya hemos señalado antes, si no fueran  
declaradas procedentes las excepciones y defensas, en la sen  
tencia se señalará plazo para la desocupación, que será el--  
que falte para cumplirse el establecido por el multicitado--  
artículo 490.

De lo anterior, se desprende que, en la práctica no se-

da cumplimiento a lo establecido en los artículos 490 y 496 de nuestro Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la tramitación lenta del juicio de desahucio, por las causas -- antes descritas no permiten que se cumpla con el lanzamiento prevenido por el referido artículo 490 al terminar el plazo de 30, 40 ó 90 días, según sea el caso, después del requerimiento de pago de rentas respectivo y mucho menos se cumple con lo establecido en el artículo 496 en virtud de que si al llevarse a cabo el procedimiento, lento, del juicio de desahucio, corren en exceso los plazos del multicitado artículo 490, también es obvio que cuando se dicta la sentencia respectiva, condenando al desalojo y en su caso al lanzamiento, en ésta ya no se señala el plazo que falta para cumplirse él o los señalados por dicho artículo a efecto de que el demandado desaloje o sea lanzado del inmueble, por tanto, supuestamente el lanzamiento debe efectuarse inmediatamente, y sin embargo, tratándose de inmuebles dedicados a la habitación, en la práctica el artículo 525, de nuestro Código Adjetivo--Civil, concede un plazo de gracia de 30 días después de haberse notificado personalmente al demandado el auto de ejecución, como lo previene también el artículo 114 en su fracción VI.

Como podemos observar, en la actualidad, en el juicio--especial de desahucio, ya no se violan las preponderantes -- consideraciones de interés público, las garantías individua-

les pues el legislador ha dado iguales derechos al actor y al demandado para ser oídos y vencidos en el juicio que nos ocupa; sin embargo, consideramos que el legislador se olvida de reformar o modificar ciertos preceptos legales, en los -- que los plazos establecidos no se cumplen, para llevar a cabo el lanzamiento del demandado, y por tanto se violan.

En la práctica, también tuvimos la oportunidad de entrevistar a algunos juzgadores, en los juzgados del arrendamiento inmobiliario actuales, y coinciden con nuestra opinión, -- de que algunos plazos establecidos en determinados preceptos legales, relativos al juicio especial de desahucio, no tienen razón de ser, pues éstos no se cumplen como lo establecen y por tanto deberían de ser modificados o reformados a fin de que sí pudieran surtir los efectos necesarios en el juicio que nos ocupa, claro, sin perjudicar los derechos que ya tienen las partes en estos mismos.

CAPITULO V

EFFECTOS DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA  
DEFINITIVA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO



Como recordamos, cuando las partes han satisfecho todas las actividades que son necesarias a la consecución del fin que pretenden o sea a la prestación de la actividad jurisdiccional para que el Estado declare vinculativamente los intereses protegidos por el derecho adjetivo, surge la obligación del Estado de realizar el acto en que se concentra su función jurisdiccional: la sentencia.

Para el maestro Eduardo Pallares, sentencia "es el acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o los incidentes que hayan surgido durante el proceso". (46)

Pérez Palma define a la sentencia como "el acto jurisdiccional por medio del cual, el juez o el tribunal, resuelve las cuestiones planteadas en el juicio". (47)

Para nosotros, sentencia es la resolución del órgano jurisdiccional que dirime, con fuerza vinculativa, una controversia entre partes, aplicando así el derecho a un caso concreto.

Ahora bien, tomando elementos de las anteriores defini-

---

(46) Pallares, Eduardo. Op. cit. p. 92.

(47) Pérez Palma, Rafael. Op. Cit. p. 134.

ciones y otras derivadas de nuestra legislación podemos definir a su vez, la sentencia definitiva de primera instancia, como la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos.

Esta sentencia definitiva por su origen, debe provenir de un tribunal de primer grado: juez de paz, civil, concursal, de lo familiar, penal o del arrendamiento inmobiliario; y por su ubicación procesal, debe ser la que se dicta después de que las partes agotan todas las actividades que legalmente están obligadas a realizar.

Cabe recordar también la existencia de las sentencias interlocutorias, que son aquellas que resuelven incidentes anteriores o posteriores a la propia sentencia definitiva.

Por otra parte, se suele distinguir entre sentencia definitiva y sentencia firme, según sean o no susceptibles de impugnación. La sentencia definitiva es susceptible de ser impugnada a través de algún recurso o proceso impugnativo con la posibilidad de ser confirmada, modificada, revocada o anulada; y la sentencia firme es aquella que ya no puede ser impugnada por ningún medio, es aquella que posee la autoridad de la cosa juzgada.

De lo anterior se desprende que, si el actor o el demandado, como suele suceder, está en desacuerdo con la resolución que el juez emitió sobre las prestaciones que fueron objeto del litigio, por causarle algún agravio o perjuicio, el inconforme podrá impugnarla, recurriendo o combatiendo esa resolución por medio de los recursos que previene nuestra legislación, a efecto de que sea revocada o modificada por un órgano jurisdiccional superior.

En términos amplios la palabra "recurso" significa procedimiento para impugnar resoluciones, y en este aspecto consideramos que es "la acción que concede la ley para recurrir contra las sentencias o resoluciones judiciales ante una autoridad distinta y superior jerárquicamente de la que dictó la sentencia que se ataca y sirve para someter a un examen la resolución que se estima ilegal". (48)

Existen el recurso ordinario y el extraordinario. En el primero se busca la revocación o la modificación de la resolución, por los agravios que en lo personal se causen al recurrente, en lo que respecta a la materia de controversia en el juicio; desde este punto de vista, tenemos que este recurso es de carácter privado, ya que no afecta más que los derechos privados que se discuten dentro del pleito porque las acciones o excepciones que se hubieren hecho valer den-

---

(48) Pallares, Eduardo. Op. cit. p. 132.

tro del procedimiento, son también de índole privada; y como ejemplos de este recurso tenemos a la revocación, reposición y apelación. En el segundo recurso, el extraordinario, lo que se persigue es la anulación del juicio porque se hubie--ren violado derechos de orden público, como pueden serlo, un emplazamiento ilegal, la deficiente representación de alguna de las partes o la incompetencia del juez, ante quien se ventiló el juicio; en estos recursos lo que se discuten son --- cuestiones que atañen al interés de orden público, como ejemplos típicos de este recurso tenemos al juicio de amparo y a la apelación extraordinaria.

Además en nuestra legislación existe otro tipo de recursos que son la queja y la responsabilidad, que por su naturaleza procedimental no pueden ser encuadrados en ninguno de-- los recursos señalados anteriormente, ya que no siempre tie--nen efectos revocatorios, sancionando más bien la actividad--del funcionario.

El recurso que más se usa, tanto en el juicio especial--de desahucio, como en cualquier otro, es el de apelación, al cual define Becerra Bautista como: "el recurso en virtud del cual un tribunal de segundo grado, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma un resolución de primera--instancia".(49)

---

(49) Becerra Bautista, José. Op. cit. p. 548.

Etimológicamente la palabra apelar, viene del latín apellare, que significa pedir auxilio.

Por tanto, el recurso de apelación es una petición de auxilio que se hace al juez de grado superior para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior, a efecto de que sea revocada o modificada. De lo que se desprende que debe haber un juez inferior: juez o quo; un superior: juez ad quem; un denunciante de defectos, vicios o errores de la resolución recurrida y una persona a quien pudo beneficiar esta resolución: parte apelada; y el objeto o fin de la apelación es que el juez superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior.

Los que pueden apelar de acuerdo al artículo 689 de --- nuestro Código Procesal son: el litigante si creyere haber recibido algún agravio, los terceros que hayan sabido del juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial.

Como recordamos, el recurso de apelación puede ser admitido en un solo efecto o en ambos efectos; cuando la apelación se admite en un solo efecto, se entiende que está admitida en el devolutivo; si la apelación se admite en ambos efectos, se querrá decir que se admite tanto en el devolutivo como en el suspensivo.

En la apelación admitida en el llamado efecto devoluti-

vo, no se suspende la ejecución de la sentencia, auto o providencia apelados; si la sentencia es definitiva se dejará en el juzgado, para ejecutarla, copia certificada de ella y de las demás constancias que el juez estime necesarias, testimonio de apelación, remitiéndose los autos al tribunal superior.

Sin embargo, el artículo 699 de nuestro Código Adjetivo Civil previene que, cuando la apelación sea admitida en el efecto devolutivo, no se ejecutará la sentencia si no se otorga previamente fianza, conforme a las siguientes reglas:

"I.- La calificación de la idoneidad de la fianza será hecha por el juez, quien se sujetará, bajo su responsabilidad, a las disposiciones del código civil;

II.- La fianza otorgada por el actor comprenderá la devolución de la cosa o cosas que deba percibir, sus frutos e intereses y la indemnización de daños y perjuicios, si el superior revoca el fallo;

III.- La otorgada por el demandado comprenderá el pago de lo juzgado y sentenciado, y su cumplimiento, en el caso de que la sentencia condene a hacer o no hacer;

IV.- La liquidación de los daños y perjuicios se hará en la ejecución de la sentencia".

Por otro lado, la apelación admitida en ambos efectos--

suspende la ejecución de la sentencia, hasta que ésta cause ejecución o la tramitación del juicio, cuando se interponga contra auto, debiéndose remitir a la Sala correspondiente -- del tribunal superior de justicia, dentro del tercer día, ci tándose a las partes para que comparezcan ante dicho tribunal, quedando en suspenso la jurisdicción del juez inferior para seguir conociendo de los autos principales, hasta que recaiga la resolución del superior, desde el momento en que se admita; sin embargo, seguirá conociendo de la sección de ejecución que debe continuar en su poder, pues su jurisdicción para resolver lo concerniente al depósito, a las cuentas, gastos y administración no se suspende.

Al llegar los autos o el testimonio de apelación en su caso, al tribunal superior, éste sin necesidad de vista o in formes, dentro de los ocho días dictará providencia en la -- que decidirá sobre la admisión del recurso y la calificación del grado hecha por el juez inferior; al declararse inadmi sible la apelación, se devolverán los autos al inferior; revocada la calificación, se procederá en su consecuencia. En el auto en el que el juez superior decide sobre la admisión del recurso y la calificación del grado hecha por el info-- rior, el tribunal mandará poner a disposición del apelante-- los autos por seis días, en la secretaría, para que exprese agravios; del escrito en que se expresen estos últimos se co rre traslado a la contraria por seis días durante los cuales estarán los autos a su disposición para que se imponga de -- ellos. Y en caso de que el apelante no expresara agravios-- en el término de ley, se tendrá por desierto el recurso, ha-

ciendo la declaración el superior sin necesidad de acusar - la rebeldía correspondiente.

El artículo 495 de nuestra Ley Adjetiva Civil dispone-- que "la sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue será apelable en ambos efectos".

Ahora bien, hemos visto en capítulo diverso que el juicio de desahucio es un procedimiento especial, por así autorizarlo expresamente la ley y reglamentarlo particularmente para resolver el problema arrendaticio pronta y eficazmente; por tanto el juicio de desahucio es un "juicio especial".

Nuestro Código Procesal Civil en su artículo 714 previene que: "La apelación interpuesta en los juicios especiales procederá en el efecto devolutivo y se sustanciará con un solo escrito de cada parte, citándose a éstos para sentencia, que se pronunciará en el término que señale el artículo 87".

De lo anterior se desprende que, si el juicio de desahucio es un juicio especial, entonces el artículo 714 es aplicable a éste y por tanto el único efecto en que deberá admitirse la apelación de la sentencia que decrete el desahucio de la que lo niegue, será en el efecto devolutivo y será -- sustanciada como lo previene dicho precepto.

Esta misma opinión es sustentada por el autor Rafael -- Pérez Palma cuando comenta el referido artículo 714; "Después, el precepto no distingue entre apelaciones contra au-



tos, contra interlocutorias o contra sentencias definitivas, de suerte que habrá de entenderse que, en los juicios especiales (ejecutivos, de desahucio e hipotecarios) todas las apelaciones están sujetas al mismo trámite, esto es, un escrito de cada parte y ocho días para resolver...". (50)

Por nuestra parte, consideramos que en la práctica el mencionado artículo 714 es aplicable en todas sus partes al juicio especial de desahucio y deja sin efecto al 495, el cual debe ser reformado por nuestros legisladores, pues se presta a confusiones y es irrelevante que se siga conservando como hasta ahora.

Por tanto, al admitirse el recurso de apelación en el efecto devolutivo, en contra de sentencia definitiva que decreta el desahucio, no se suspende la ejecución de la misma, pero la validez de todo lo que se actúe con posterioridad a la interposición del recurso, estará sujeto a la condición de que el superior confirme la resolución recurrida, pues en caso de que la llegare a revocar, el procedimiento deberá ser repuesto a partir de la fecha de la resolución recurrida, y en su caso hacerse efectiva la fianza a que se refiere la fracción II del artículo 699; de tal situación se desprende que, por una parte la apelación en el efecto devolutivo representa una garantía para el demandado, que mediante ella podrá obtener la nulificación de las actuaciones ilegales y

---

(50) Pérez Palma, Rafael. Op. cit. p. 805.

para el actor representa la desventaja de seguir en la primera instancia un procedimiento de ejecución que le puede ser anulado, ante la posibilidad de que la resolución recurrida sea revocada, trayéndole como consecuencia onerosas erogaciones económicas, pues cabe la posibilidad de que dicho actor, mientras se tramita la apelación en el efecto devolutivo, -- ejecute la sentencia recurrida lanzando al demandado del inmueble materia del juicio, y al revocarse esa resolución se tendría que hacer efectiva la referida fianza en beneficio de dicho demandado; pero también podemos encontrar que si no se hace efectiva esa fianza, no siempre puede restituirse al inquilino en el goce de la cosa arrendada, pues resultaría inícuo y antijurídico cometer una violación a tercera persona, en el caso de que la finca hubiera sido arrendada a ésta, de donde se deduce que el lanzamiento causa en realidad un agravio irreparable en la sentencia definitiva, y consideramos que es reclamable desde luego en amparo.

Situación parecida sucede cuando la apelación es simplemente contra auto o sentencia interlocutoria, en virtud de que mientras se tramita y resuelve la apelación admitida en el efecto devolutivo, el procedimiento no se suspende y se continúa con la tramitación del juicio, hasta que se resuelve la primera, y en caso de que se revocara el auto o resolución interlocutoria emitida por el a quo, se deberá reponer el procedimiento a partir del o de la misma, nulificando todo lo que se hubiera podido actuar y avanzar en la tramita-

ción del juicio, pues sería irrelevante que se le quisiera -  
dar el valor que les pudiera corresponder y en su caso repre-  
sentar sólo pérdida de tiempo y erogaciones económicas para-  
el actor.

## CONCLUSIONES

- 1a.- El primer antecedente legislativo del cual arranca nuestro actual juicio especial de desahucio es la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1851, la que ha sido objeto de -- una serie de reformas, pero conservando la intención de estructurar un procedimiento en relativa forma de juicio breve, sumario o especial, como se le llama ahora-- al nuestro, recogiendo un vestigio de su origen.
- 2a.- En el juicio especial de desahucio se tramitan las controversias que se presentan entre arrendador y arrendatario, cuando éste incumple con su obligación principal.
- 3a.- El juicio de desahucio es un procedimiento de naturaleza especial, porque la ley lo autoriza expresamente y-- reglamenta particularmente para resolver el problema -- arrendaticio pronta y eficazmente, arrastrando aún caracteres de la legislación procesal anterior.
- 4a.- La finalidad del juicio especial de desahucio es lograr la desocupación y entrega del inmueble arrendado.
- 5a.- Los presupuestos del juicio especial de desahucio son-- el contrato de arrendamiento del inmueble materia del-- juicio y la falta de pago de dos o más mensualidades.
- 6a.- En el juicio de desahucio pueden oponerse excepciones-- diversas a las estatuidas en el artículo 494 párrafo se

gundo del Código de Procedimientos Civiles, relacionado con los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, -siendo únicamente improcedentes la reconvención y la --compensación.

7a.- En el juicio especial de desahucio opera la inversión-- de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado.

8a.- En el juicio de desahucio se rompe con una de las conse--cuencias establecidas para los litigantes rebeldes: la--de que no se volverá a practicar diligencia alguna en --su busca.

9a.- La notificación personal que ordena la fracción VI del--artículo 114 del Código Adjetivo Civil, deberá hacerse--en el domicilio que el demandado señale para oír notifi--caciones y no en la localidad arrendada, salvo cuando--se haya señalado domicilio para oír notificaciones.

10a.- Debe aceptarse la procedencia de la excepción de nega--ción de la relación contractual, o cumplimiento volunta--rio del contrato de arrendamiento, por combatir los ele--mentos de la acción deducida en el juicio especial de--desahucio.

11a.- La base del juicio de desahucio es la existencia del --contrato de arrendamiento del inmueble del cual se pre--tende la desocupación, y conforme al artículo 27 del C<sup>o</sup>

digo Adjetivo Civil el arrendador tiene acción para exigir que el inquilino le extienda ese documento.

12a.- En el juicio especial de desahucio se distinguen dos periodos: el periodo en que dura el mismo procedimiento y el periodo de lanzamiento o desahucio.

13a.- En la práctica, no se cumple con los plazos establecidos en los artículos 490 y 496 del Código de Procedimientos Civiles.

14a.- En la práctica el artículo 495 es letra muerta y no tiene razón de contenerse en nuestra Ley Procesal Civil.

15a.- El único efecto en que debe admitirse la apelación de la sentencia que decreta el desahucio o de la que lo niegue, será en el efecto devolutivo y se sustanciará conforme al artículo 714.

16a.- Como deducción de los puntos anteriores, resulta lógico proponer que en un momento determinado, se lleve a cabo la modificación del capítulo que comprende el juicio de desahucio, a efecto de que todos los preceptos legales que lo regulan sean congruentes y apegados aún más a la realidad práctica que en la actualidad se necesita.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Alsina, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Buenos Aires. Ediar Editores. --- 1961. Tomo IV. 639 pp.
- 2.- Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Tercera Sala. Jurisprudencia. Poder Judicial de la Federación.-- Ediciones Mayo. México, 1975. 753 pp.
- 3.- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, S.A., México. 1981. 897 pp.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles de 1872. Tomado de "Colección Completa de las Disposiciones Legislativas Expedidas Desde la Independencia de la República", Compiladas por Manuel Dublán y José María Lozano. 400 pp.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en vigor. 519 pp.
- 6.- Cucho, Paul et Jean Vincent. Précit de Procedure Civile et Commerciale. Madrid. 1927. Editorial Librairie Dalloz. 751 pp.
- 7.- Chiovenda, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Traducción Especial E. Gómez Orbaneja. Editorial-- Revista de Derecho Privado. Tomo I. Madrid. 1948. 661-- pp.

- 8.- De Pina, Rafael. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México. 1985. 1543 pp.
- 9.- Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. París. 1888. Librería Ch. Bouret. --- 495 pp.
- 10.- Exposición de Motivos de las Reformas, Adiciones y Aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios de la Baja California,-- por decreto del 10. de junio de 1880. Imprenta de Francisco Díaz de León. 1880. 886 pp.
- 11.- Fuero Real. Libro III. Título XVII. Ley IV. Tomado de - "Los Códigos Españoles Concordados y Anotados". Tomo -- Primero. Madrid. 1872. Antonio de San Martín Editor. -- 1029 pp.
- 12.- Goldschmidt, James. Derecho Procesal Civil. Trad. de -- Leonardo Prieto Castro. Buenos Aires, Madrid. Editorial Labor, S.A. 715 pp.
- 13.- Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada y Explicada para su Mejor Inteligencia y Fácil Aplicación por José María Manresa y Navarro, Ignacio Miguel y José Reus. Madrid.- Imprenta de la Revolución. 1856. 459 pp.



- 14.- Medina, Ignacio. Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, en Materia de Juicios Especiales. En Revista de la Facultad de Derecho en México. Números --- 93-94, enero-junio de 1974. 413 pp.
- 15.- Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. México. -- 1985. Colección Textos Jurídicos Universitarios. 877 pp.
- 16.- Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. México. 1977. Editorial Porrúa, S.A. 680 pp.
- 17.- Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. México. 1981. Editorial Porrúa, S.A. 1034 pp.
- 18.- Pérez Palma, Rafael. Gua de Derecho Procesal Civil. -- México. 1986. Editorial Publicolor. 717 pp.
- 19.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editora Nacional. México. 1963. 1345 pp.
- 20.- Ruggiero de Roberto. Instituciones de Derecho Civil. -- Trad. de Ramón Serrano Suner y José Santa Cruz Teijero. Madrid. Editorial Bosch. 1929. Vol. I. 672 pp.
- 21.- Sodi, Demetrio. La Nueva Ley Procesal. Tomo I. Editorial Porrúa. México. 1946. 917 pp.