

751  
29

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

---

FACULTAD DE DERECHO



FACULTAD DE DERECHO  
REGISTRAR AUXILIAR DE  
EXAMENES PROFESIONALES

## CONSIDERACIONES DE CARACTER PROCESAL EN EL JUICIO DE DESAHUCIO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A

GABRIEL SOTO ARELLANO

MEXICO, 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.

## SUMARIO

### CONSIDERACIONES DE CARACTER PROCESAL EN EL JUICIO DE DESAHUCIO

#### CAPITULO I

Pág.

##### ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESAHUCIO

A) Antecedentes del Juicio de Desahucio en España . . . . .	1
1. - Ley de Enjuiciamiento Civil del 13 de mayo de 1855.	3
2. - Ley de Enjuiciamiento Civil Reformada del 21 de junio de 1880 . . . . .	12
B) Antecedentes del juicio de desahucio en Argentina . . . . .	19

#### CAPITULO II

##### ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN MEXICO

A) Ley Comonfort de Procedimientos Judiciales del 4 de mayo de 1857 . . . . .	21
B) Código de Procedimientos Civiles de 1872 . . . . .	26
C) Código de Procedimientos Civiles de 1880 . . . . .	30
D) Código de Procedimientos Civiles de 1884 . . . . .	37

#### CAPITULO III

##### EL JUICIO DE DESAHUCIO

A) Definición . . . . .	48
B) Concepto . . . . .	50
C) Objeto del juicio . . . . .	52
D) Naturaleza jurídica . . . . .	55

#### CAPITULO IV

##### SUBSTANCIACION DEL JUICIO

A) De la demanda y contestación . . . . .	60
B) De las excepciones . . . . .	64
C) Del procedimiento . . . . .	71
D) De la sentencia . . . . .	74
E) De los recursos . . . . .	77
F) De la ejecución . . . . .	79

CAPÍTULO V

CONSIDERACIONES PROCESALES DEL JUICIO DE DESAHUCIO

A) Posible contradicción procesal en lo dispuesto en el artículo - 489 y el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles del D. F. . . . .	81
B) Inequidad en la prohibición de oponer excepciones diferentes a las que concede el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles del D. F. . . . .	85
C) ¿Con qué base jurídica se puede decretar el embargo y rema te de bienes del inquilino? . . . . .	86
CONCLUSIONES . . . . .	94
BIBLIOGRAFIA . . . . .	95

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESAHUCIO

#### A) ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA.

Para empezar a hablar del juicio de desahucio, habrá que remontarnos hasta sus orígenes, al respecto Prieto Castro Ferrandiz - hablando de procesos de desahucio y arrendatarios en general afirma - que, "... Hasta el primer cuarto del siglo actual, el único objeto en - materia de arrendamientos estaba previsto por el Código civil y la L.e.c. era la resolución del contrato por alguna de las causas determinadas - en el artículo 1.569 del primero de estos cuerpos legales, así libelado 'El arrendador podrá desahuciar judicialmente'..." (1)

Sin embargo, la Enciclopedia Jurídica Omeba, citando a la Enciclopedia Jurídica Española, refiriéndose al origen del juicio de de sahucio afirma que "... En lo antiguo, ni siquiera se supuso necesaa - ria para el hecho del desahucio ritualidad alguna. Si algún inquilino o arrendatario, aún habiendo expirado el contrato, se empeñaba en de - tentar la propiedad, los alcaldes mayores, a solicitud del propietario o arrendador, dictaban de plano y sin ajustarse a trámite ninguno su resolución, que más que al orden judicial correspondía al orden admi nistrador..." (2). Y refiriéndose a la legislación Española, comenta -

- 
- (1) Prieto Castro Ferrandiz, L., Derecho Procesal Civil Vol. II, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid 1969, Pág. 9.  
(2) Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo VIII. Edit. Driskill, S. A., -- Buenos Aires, Argentina, 1978. - Págs. 402 y 403.

que "Probablemente el primer antecedente es el que consigna la ley del 8 de junio de 1813 de los arrendatarios, estableciendo que los celebrados respecto de las fincas rústicas, por tiempo determinado fenecerán con éste sin necesidad de mutuo desahucio; solamente se entenderán -- prorrogados por un año más cuando el locatario permaneciese tres o -- más días después en la finca..." (3)

"Recien con la Ley de Enjuiciamiento Civil hizo su aparición el denominado juicio de desahucio, como un juicio especial..." (4)

Nos referiremos de manera especial a la legislación española porque fue en esta donde apareció la primera compilación de leyes -- en la cual se regulaba en forma al juicio de desahucio, bajo la Ley de Enjuiciamiento Civil del 13 de mayo de 1855, así lo afirma Manresa y Navarro, "Apoyándose en estas consideraciones, que ningún gobierno -- previsor debe desatender, solicitó éste de las Cortes constituyentes, y -- éstas le otorgaron por la Ley de 13 de mayo de 1855, autorización para compilar y ordenar las leyes y reglamentos del procedimiento civil con sujeción a determinadas bases, siendo la primera de ellas la de restablecer en toda su fuerza y vigor las reglas cardinales de los juicios -- consignadas en nuestras antiguas leyes, introduciendo las reformas..." (5)

Por su parte la Enciclopedia Universal Ilustrada Europea -

---

(3) Idem.

(4) Idem.

(5) Manresa y Navarro José Ma., Ley de Enjuiciamiento Civil 1855 - Tomo I, Imprenta de la Revista de Legislación y Jurisprudencia -- Madrid 1856, págs. XX y XXI.

Americana, (6) refiriéndose al juicio de desahucio comenta que "... De esta materia se ocuparon las leyes de 8 de julio de 1813 (para fincas - rústicas) y abril de 1842 (fincas urbanas), pero sin garantizar cumplidamente los derechos del propietario en la práctica, como tampoco los - garantizó la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855. Una Ley de 22 de Ju nio de 1867 (reformada ligeramente en 1869) aumentó tales garantías, - pues no admitió al arrendatario la apelación sin consignar los alquileres devengados, se amplió los casos de desahucio y redujo a diez días el término de prueba. Finalmente, otra Ley de 18 de junio de 1877, es tableció un procedimiento ante el juez municipal y otro ante el de 1° - instancia, según los casos, regulándolos, habiendo sido sus preceptos - incorporados a la Ley de Enjuiciamiento de 1855 por Real decreto de 2 de julio del mismo año, pasando con algunas modificaciones a la vigen te de 1881".

1.- LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DEL 13 DE MAYO  
DE 1855

Antes de entrar al estudio de los artículos de la Ley de - Enjuiciamiento Civil de 1855, conviene citar algunos comentarios ex--- puestos por el Diccionario Enciclopédico Hispano-Americano de Litera- tura, Ciencias, Artes, etc. (7) diciendo que "... El título XVII del li bro II de la Ley de Enjuiciamiento civil trata del juicio de desahucio.

(6) Enciclopedia Universal Ilustrada Europea Americana, Tomo XVIII, - Primera Parte, Edit. Epasa-Calpe, S. A., Madrid 1968, pág. 353.

(7) Diccionario Enciclopédico Hispano-Americano de Literatura, Ciencias, Artes, etc., Tomo VII, pág. 339, W.M. Jackson Editor 14 Waterloo Place Londres.

Este título es quizá uno de los más importantes de la ley, por tratarse de un juicio cuyo objeto principal consiste en amparar y proteger el de recho de propiedad contra todo aquel que de un modo u otro pretenda - detentarlo. En efecto puede darse el caso de que un inquilino o colono, firmemente persuadido de la obligación en que se encuentra de pagar - al dueño de la finca que tiene en arrendamiento el precio convenido, -- pretendiera alargar por medio de un litigio el cumplimiento de la obli- gación que contrajo, disfrutando entre tanto de la propiedad de que se - trata y haciendo ilusorio, por algún tiempo, el derecho del dueño de la cosa. Para evitar semejante desconocimiento de un perfecto derecho, -- estableció el legislador el juicio especial llamado de desahucio, que sin preju- juizar ninguna cuestión ulterior es la garantía y la sanción indispen- sable que en toda ocasión debe ostentar el derecho de propiedad contra cualquiera, que de buena o mala fe, pero de un modo violento y arbitra- rio, pretenda impedir el disfrute de este mismo derecho. El juicio de - deshucio es, pues, un procedimiento breve y sumario que se entabla -- contra el arrendatario ó inquilino de una finca para que la deje libre a disposición del dueño. Esta definición confirma lo que antes se dice: - que con el desahucio no pretende la ley sino dejar cumplidamente a sal- vo el derecho del propietario sin prejudicar cuestión alguna, que ha de - ventilarse en un litigio posterior.

"Casi todo lo contenido en las antiguas leyes españolas, so- bre arrendamiento y que podía tener relación más ó menos directa con

el desahucio, vino a quedar resumido en la ley o decreto de las Cortes de 8 de junio de 1813, restablecido en 6 de septiembre de 1836, completándose algo esta materia con la ley de 1842. El decreto de 1813, cuyo objeto era amparar y proteger el derecho de propiedad,..."

"A llenar este vino la de 1842, en la que se ven consignadas oportunas disposiciones, tales como la concesión absoluta otorgada á los propietarios de fincas urbanas para contratar libremente sobre las mismas, haciendo desde luego obligatorio el fiel cumplimiento de las obligaciones consignadas en el contrato de arrendamiento, y la determinación de que cumplido el plazo fijado para el mismo, éste queda terminado, y el inquilino arrendador está en la obligación de abandonar la finca sin nuevo procedimiento ó apremio.

"Cuatro secciones tiene el título XVII que la ley de Enjuiciamiento civil dedica al juicio de desahucio. La sección primera trata de las disposiciones generales; la segunda del procedimiento para el desahucio en los Juzgados municipales; del procedimiento en los Juzgados de primera instancia la sección tercera, y la cuarta de la ejecución de la sentencia de desahucio." (8)

Entrando en materia, de acuerdo con Manrresa y Navarro - (9) los artículos que regulaban el juicio de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento civil.

---

(8) Idem.

(9) Manrresa y Navarro José Ma. Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley del 13 de mayo de 1855, Tomo III, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid 1857.

ciamiento Civil de 1855, eran los siguientes:

Respecto a la competencia de los jueces para conocer del juicio eran los artículos 636 y 637, que a la letra decían:

"Art. 636. - El conocimiento de las demandas de desauco - corresponde exclusivamente á la jurisdiccion ordinaria.

"Esta competencia alcanza á ejecutar la sentencia que recayera, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio.

"Art. 637. - Es Juez competente en estos juicios el del domicilio del demandado, ó en el que estuviere sita la casa, á eleccion del demandante."

En cuanto a la fundamentación de la demanda y el procedimiento del juicio, la Ley en comento lo regulaba con los siguientes artículos:

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

"Art. 639. - Este juicio verbal se celebrará dentro de los tres dias siguientes á la presentación de la demanda.

"Art. 640. - La citación se hará en su persona al demandado; si no pudiere ser habido despues de dos diligencias con intervalo -

de seis horas, se le dejará en su casa cédula citándole para el juicio; entregándola á su mujer, hijos, dependientes ó criados, si los tuviere, y no teniendolos, al vecino más inmediato.

"Art. 641. - En el caso de intentarse la demanda en el lugar en que esté sita la casa, y de no hallarse en él el demandado, se entenderá la citación para el juicio con su representante, si lo tuviere: - caso de no tenerlo constituido por medio del poder, con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca; y si tampoco la hubiere, se librará el oportuno exhorto ó orden para citarlo al Juez -- del pueblo de su domicilio ó residencia.

"En este último caso, el Juez señalará el término suficiente, atendidas las distancias y dificultad de las comunicaciones, para la comparecencia al juicio verbal. Este término no podrá exceder de un día por cada seis leguas.

"Art. 642. - Lo mismo se practicará cuando se proponga la demanda en el lugar del domicilio, y no se encuentre en él el demandado.

"Art. 643. - En los casos de que hablan los dos artículos - precedentes, se apercibirá al demandado, al hacerle la citación de que no compareciendo por sí ó por legítimo apoderado, se declarará el desaucio sin más citarlo ni cirlo.

"Art. - 644. - Cuando el demandado no tenga domicilio fijo -

y se ignore su paradero, se hará la citacion en los Estrados del Juzgado para que comparezca al juicio verbal, bajo el apercibimiento explicado en el artículo anterior.

"Art. 645. - Si el demandado que estuviere en el lugar del juicio no compareciere á la hora señalada, se le volverá a citar en la misma forma para el dia inmediato, apercibiéndole al practicar esta diligencia, si fuese habido, y si no, en la cédula que se le dejare, -- con que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desauicio, y procedera sin más citarlo ni oírlo á desalojarlo de la finca.

"Esta segunda citacion no se hará a los ausentes.

"Si no compareciere el presente en el lugar del juicio despues de la segunda citacion, ni el ausente despues de la primera, el Juez declarará inmediatamente el desauicio, apercibiendo al demandado de lanzamiento si no desaloja la finca en un término de:

"Ocho días, si se trata de una casa de habitación y que ha biten con el efecto el demandado o su familia.

"El de quince días, si de un establecimiento mercantil o de tráfico.

"El de veinte días, si de una hacienda, alquería, cortijo, u otra cualquiera finca rústica que tenga caserío y en la cual haya - constantemente guardas, capataces ú otros sirvientes. (10)

---

(10) Idem. Arts. 646 y 647

"Art. 648. - Si el desahucio se hace de una finca rústica - que no tubiere ninguna de las circunstancias expresadas en el último parrafo del artículo anterior, el lanzamiento se decretará en el acto.

"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 citacion, si estubiere en el lugar del juicio.

" En los demás casos se notificará en Estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciere en su persona.

" Art. 650. - Los términos que habla el artículo 647 son -- improrrogables, cualquiera que sea la causa que se alegue para pedir -- su prórroga.

" Art. 651. - Pasados los términos sin haberse desalojado la finca, se procederá á lanzar al inquilino o colono sin consideración de ningun género á su costa.

" Art. 652. - Si en la finca rústica hubiere labores ó plantío que el colono reclamare como de su propiedad, se entenderá diligencia expresiva de clase, extension y estado de las cosas reclamadas.

"No servirá esta reclamacion de obstáculo para el lanzamiento."

En cuanto a la sentencia del juicio, recursos en contra -- de ésta y la ejecucion de la misma, la Ley citada lo regulaba de la --

siguiente manera:

Al ejecutarse el lanzamiento se retendrán y constituirán - en depósito los bienes más realizables que se encuentren, suficientes a cubrir las costas de todas las diligencias expresadas. Previa tasación de los bienes depositados, por peritos que nombre el Juez, se procederá a su venta si el demandado no pagare las costas en el acto. La enajenación se hará en forma prevenida para el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo. (11)

En los casos en que el demandado hubiere reclamado labores, plantío u otra cosa que haya quedado en la finca por no poderse separar de ella, se procederá a un avalúo por peritos que nombren las partes y tercero de oficio caso de discordia. Formulada la reclamación se convocará a juicio verbal, en el que se oirá a las partes y recibidas las pruebas, el Juez dictará la providencia que estime justa; ésta es apelable en ambos efectos. (12)

Concurriendo el demandado al juicio verbal de desahucio, oídas las partes y recibidas sus pruebas, el Juez dictará sentencia, la cual podrá ser apelable en ambos efectos, si no se apela, se entenderá como consentida, pudiéndose ejecutar si se hubiere declarado haber lugar el desahucio. (13)

---

(11) Idem. Arts. 653, 654 y 655

(12) Idem. Arts. 656, 658 y 659

(13) Idem. Arts. 661, 662 y 663

Si la causa porque se pidiere el desahucio no es el cumplimiento del plazo estipulado en el contrato, también se convocará a las partes a juicio verbal.

Si compareciendo el demandado conviniere en los hechos del demandante, dictará el Juez sentencia, Si no compareciere el demandado, se le tendrá por conforme en los hechos expuestos en la demanda, y el Juez dictará en su rebeldía sentencia, declarando haber lugar al desahucio; ésta es apelable en ambos efectos, si no se apela se tendrá por consentida y se procederá a su ejecución y cumplimiento. Si el demandado no conviniere en el juicio verbal con los hechos, dará el Juez por terminado el acto, se sustanciará la demanda en juicio ordinario. (14)

Por último señalaremos los atinados comentarios que realiza Medina Lima (15), sobre la ley que nos ocupa, diciendo que:

"Conforme a la importantísima Ley de Enjuiciamiento Civil española de 5 de octubre de 1855, procedía el desahucio por vencimiento del término del arrendamiento, en juicio verbal, que se celebraba previa citación domiciliaria a las partes. La sentencia estimatoria que lo decretaba debía conceder para la desocupación un plazo de ocho días cuando se tratara de casa habitación ocupada por el demandado y su familia; de

(14) Idem. Arts. 669, 670, 671 y 672.

(15) Medina Lima Ignacio, "Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos para el Distrito Federal y Territorios, en Materia de Juicios Especiales" Revista de la Facultad de Derecho de México, Tomo XXIV Enero-Junio de 1974. Números 93, 94 UNAM México, 1974, página 267.

quince días si se tratara de establecimiento mercantil o de tráfico, y el de veinte días 'si de una hacienda, alquería, cortijo u otra cualquiera - finca rústica que tenga caserío y en la cual haya constantemente guardas capataces u otros sirvientes' (art. 647). Pasados esos lapsos podía procederse al lanzamiento del inquilino o colono 'sin consideración de ningún género, y a su costa'. En el acto del lanzamiento se podían retener y depositar los bienes más realizables suficientes a cubrir las costas de todas las diligencias (art. 653) y, previa tasación por peritos nombrados por el juez, se procedía a la venta de tales bienes si el demandado no pagaba las costas en el acto (art. 654).

"No se encuentra en esa reglamentación, que el actor pudiese acumular en la demanda de desahucio la de pago de rentas, ni que antes de o durante el lanzamiento se pudiesen asegurar bienes para cubrir su importe. La retención garantizaba, como hemos visto, únicamente el importe de las costas a cargo del demandado."

## 2. - LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL REFORMADA DEL 21 DE JUNIO - DE 1880.

Manrresa y Navarro (16) comenta que "para subsanar algunas deficiencias de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, se promulgaron - dos Leyes, la del 25 de junio de 1867, que reformaba los artículos 638,

---

(16) Manrresa y Navarro José Ma. Comentarios Ley de Enjuiciamiento - Civil Reformada, conforme a las bases aprobadas por la Ley de 21- de junio de 1880, Tomo VI, Imprenta de la Revista de Legislación, - Madrid 1895, págs. 6 y 7.

639, 640, 662, 663, 667, 669, y 672; y la del 18 de junio de 1877, - por la cual se les dió a los Jueces municipales la competencia para - resolver la mayoría de los juicios de desahucio".

"Art. 1562. - Los Jueces municipales del lugar ó distrito - en que esté sita la finca, conocerán en primera instancia de los desahu - cios, cuando la demanda se funde en una de las causas siguientes:

- "1. - En el cumplimiento del término estipulado en el con--trato.
- "2. - En haber espirado el plazo del aviso que para la con--clusión del contrato deba darse con arreglo á la ley - á lo pactado, ó á la costumbre general de cada pueblo.
- "3. - En la falta del pago del precio convenido."

"Art. 1563. - Conocerán de estos juicios los Jueces de primera instancia que sean competentes conforme á la regla 13 del artículo 63.

"1. - Cuando tengan por objeto el desahucio de un estableci--miento mercantil ó fabril, ó de una finca rústica cuyo precio de arrenda--miento exceda de 1.500 pesetas anuales, aunque se funde la demanda en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior.

"2. - Cuando la demanda respecto á toda clase de fincas, se funde en una causa que no sean de las comprendidas en dicho artículo."

El autor comenta (17), "Establece la diferencia de la com--petencia de uno y otros Jueces: Jueces municipales y de primera instan

---

(17) Idem. - Pág. 10

cia y enumera las causas por medio de las cuales se puede desahuciar."

En cuanto a la parte legítima para promover el juicio de desahucio, la ley reformada disponía que:

"Art. 1564. - Serán parte legítima para promover el juicio de desahucio los que tengan la posesión real de la finca á título de dueños, de usufructuarios, ó cualquiera otro que les dé derecho á disfrutar, y sus causahabientes."

El autor comenta (18) "Es una adición, para evitar las dudas sobre las personas que podían ejercitar la acción de desahucio."

Por lo que respecta a quien se podía dirigir la demanda, la ley señalada lo regulaba con el siguiente artículo.

"Art. 1565. - Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda:

- "1. - Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.
- "2. - Contra los administradores, encargados, porteros ó guardas, puestos por el propietario de la finca.
- "3. - Contra cualquiera otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para que la desocupe."

Y por lo que toca a los recursos, la citada ley disponía - que:

"Art. 1566. - En ningún caso de admitirán al demandado los

---

(18) Idem. - Pág. 21

recursos de apelación y de casacion, cuando procedan, si no acredita al interponerlos, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, ó si no las consigna en el Juzgado o Tribunal.

"En este caso se requerirá al demandante para que reciba dichas rentas, dando resguardo a favor del arrendatario, y si no quisiere recibirlas se depositarán en el establecimiento público correspondiente.

"El pago de las rentas se acreditará con el recibo del propietario, ó de administrador ó representante."

"Art. 1567. - Si el arrendatario no cumpliese con lo prevenido en el artículo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá á su ejecución.

"Tambien se tendrá por desierto el recurso de casacion interpuesto por el arrendatario, cualesquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquel de pagar los plazos que venzan ó los que deba adelantar."

En cuanto al procedimiento para el desahucio en los juzgados de primera instancia, el artículo 1589 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reformada, disponía que, "Cuando la demanda de desahucio se funde en alguna de las causas, y en los casos á que se refiere el número 1º del art. 1563, se sustanciarán en juicio verbal, empleándose el mismo procedimiento establecido... ante los Jueces municipales, sin otras modi

ficaciones que las siguientes: ..."

Nos indica que la demanda se presentará por escrito conforme a los lineamientos que se señalan para el juicio ordinario, y que el juicio verbal se celebrará dentro de los ocho días siguientes a la presentación de la demanda, mediando cuando menos cuatro días entre la citación del demandado y el juicio.

Por otro lado el art. 1590, indicaba que cuando la demanda se fundara en la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, no siendo las enumeradas en el art. 1562, se substanciará también en juicio verbal, conforme a lo prevenido en el art. anterior.

El art. 1591 disponía que, en el caso de sentencia conforme a los dos artículos anteriores, ésta sería apelable en ambos efectos.

Si se fundaba la demanda en cualquier otra causa que no fueran las enunciadas en los artículos 1562 y 1590, el procedimiento a seguir será el establecido en el art. 1589.

Si compareciera el demandado y conviniese con el demandante en los hechos, dictará el Juez sentencia sin más trámites declarando haber lugar el desahucio, si lo estimase procedente.

No compareciendo el demandado, se le tendrá por conforme con los hechos expresados en la demanda, y se dictará en su rebeldía la sentencia antedicha, la cual será apelable en ambos efectos. (19)

Siendo el caso del artículo anterior, si el demandado se opusiere al desahucio en el juicio verbal, y no convenía en los hechos - precisará los que negare y las razones en que se funda.

Consignando así en el acta, el Juez dará por terminado el acto, y conferirá traslado al demandado por 6 días, continuándose el - juicio por los trámites y con los recursos establecidos para los incidentes. (20)

En cuanto a la ejecución de la sentencia de desahucio, no hubo muchas modificaciones, el autor en sus comentarios nos indica - que: hubo la adición del art. 1602, que decía así:

"Art. 1602.- También se retendrán y embargarán en dicho acto, si el actor lo solicitare, los bienes necesarios para cubrir el im porte de las rentas ó alquileres que esté debiendo el demandado, ó el de los desperfectos que hubiere causado en la finca.

"Este embargo quedará nulo de derecho, si dentro de los veinte días siguientes no entabla el actor la correspondiente demanda - pidiendo su ratificación, conforme á lo prevenido para los embargos -- preventivos."

Medina Lima (21), comenta las reformas a la Ley que nos ocupa de la siguiente forma:

---

(21) Medina Lima Ignacio. Op. Cit. pág. 267 y 268

"En la subsiguiente Ley de Enjuiciamiento Civil española - (de 1881) el desahucio procede por tres causales taxativamente enumeradas en su art. 1562, a saber: I. - Por vencimiento del término del --- arrendamiento; II. - Por expiración del plazo después del aviso dado al inquilino para la terminación del contrato conforme a la ley, a lo pactado o a la costumbre del lugar; III. Por la falta de pago de la renta, sin limitación a una o más mensualidades. La ley habla simplemente de falta de pago del precio convenido.

"La sentencia que condena a la desocupación previene apercibir al demandado para que desaloje la finca dentro de los mismos plazos que señalaba el art. 647 de la ley anterior y vencidos éstos se --- manda, también como en ésta, que se proceda a lanzar al inquilino. Se autoriza el aseguramiento y depósito de bienes en el acto del lanzamiento para garantizar el pago de las costas, pero a diferencia de la Ley - de 1855, en ésta de 1881 se dispone que a solicitud del actor se podrán retener 'los bienes necesarios para cubrir el importe de las rentas o alquileres que esté debiendo el demandado, o el de los desperfectos que hubiere causado en la finca'. En la reglamentación de estos juicios encontramos ya separados, por una parte la providencia de desalojo y por otra el contradictorio sobre pago de rentas. En efecto, el art. 1411 ordena que se ha de pedir en esos casos la ratificación de tal embargo, - en el juicio ejecutivo o declarativo que proceda, mediante demanda que - deberá interponerse dentro de los veinte días de haberse practicado --- aquél, bajo pena de nulidad del acto asegurativo."

B). - ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESALOJO EN ARGENTINA.

La Enciclopedia Jurídica Omeba, refiriéndose al juicio de desalojo, nos afirma que:

"Cabe hacer notar que el Derecho Procesal Argentino, en su codificación se basó en las antiguas leyes españolas como la ley de enjuiciamiento civil de 1855 antes de ser reformada, pero también en la ley de buenos aires de 1825." (22)

Citando a Esteves Sagui (23), quien afirma que "Con anterioridad al periodo de codificación procesal entre nosotros, el juicio de desalojo, si bien careció de reglas precisas y completas, se caracterizaba como un procedimiento breve y sencillo que debía agotarse en el comparendo o junta, teniendo por finalidad el lanzamiento del inquilino para que el locador pueda disponer libremente de la finca urbana o rúg tica.

"De acuerdo con la exposición de Esteves Sagui, el juicio de desalojo en la etapa anterior a la codificación de nuestro país se -- sustanciaba del siguiente modo:

"1.- El procedimiento era sencillo y sumarisimo, agotándose se el mismo en el comparendo de las partes ante el juez;

"2.- Interpuesta la demanda, el juez señalaba una audiencia para oír a las partes sobre la existencia o inexistencia del contrato de

---

(22) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, Edit. Bibliográfica Argentina. Buenos Aires, Arg. 1963, pág. 253.

(23) Idem.

locación escrito;

"3.- Si no hay contrato, y de acuerdo con el resultado del comparendo, se dictaba la sentencia, fijando el término de cuarenta -- días para que el inquilino desocupe la finca;

"4.- Si el actor negaba el contrato exhibido por el demandado en la audiencia, tachándolo de falso, se ordinarizaba el juicio, recibiéndose la causa a prueba, en la vía ordinaria."

En cuanto a los casos en que no hubiese contrato, afirma -- que:

"La ley de 1825, para la provincia de Buenos Aires, establecía: ' en todos los inquilinatos de casas, cuartos, tiendas, etcétera, si no fueren contratados por escrito el inquilino no tendrá derecho a resistir al desalojo del propietario o cualquiera que fuese la causa que -- alegase para pedir la finca ' ; Reimundin se remite a: Esteves Sagú, -- Tratado Elemental de los Procesos Civiles en el foro de Buenos Aires, número 1551 ... " (24)

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN MEXICO

#### A) LEY COMONFORT DE PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DEL 4 DE MAYO DE 1857.

Para comenzar todo tema, se necesita antes que nada, de-  
jar establecido el origen del mismo, en estas condiciones y en cuanto  
a los antecedentes de nuestros cuerpos legales:

Medina Lima, (25) comentando las reformas al Código de -  
Procedimientos Civiles del D.F., del 26 de febrero de 1973, publicadas  
en el Diario Oficial del 14 de marzo del mismo año, afirma que nues-  
tros legisladores se inspiraron en el derecho procesal español para ela  
borar nuestros cuerpos legales en materia del juicio de desahucio, di-  
ciendo que "Para entender el sentido y el alcance de cuanto encuentre--  
mos en los cinco artículos en que se localizan adiciones y reformas a  
ellos atinentes, y que son el 114 fracción VI en el capítulo de notifica-  
ciones, y los 490, 495, 498 y 525 en el tocante al desahucio, parece -  
oportuno resumir los antecedentes que el mismo tiene en el Derecho -  
Procesal español, en el que, como es bien sabido, se inspiraron nues-  
tros legisladores de la segunda mitad del siglo pasado y los del primer  
tercio del presente para elaborar nuestros cuerpos legales sobre esa -  
materia, (desde la Ley Comonfort de procedimientos de 4 de mayo de  
1857 y siguiendo después en los códigos de procedimientos civiles de -

---

(25) Medina Lima Ignacio. Op. Cit. Págs. 266 y 267

1872, 1880 y 1884, hasta el de 29 de agosto de 1932, vigente a partir de 1° de octubre del mismo año)."

Establecido lo anterior, procedemos a transcribir los artículos de la Ley Comonfort de Procedimientos de 4 de mayo de 1857, que regulaban el juicio verbal. En cuanto a la competencia el artículo primero nos indicaba que:

"Art. 1. - Se decidiran en juicio verbal las demandas civiles cuyo interes no pase de ciento á trescientos pesos, segun que se promueban ante los jueces de primera instancia ó ante los menores ó de paz."

Por lo que respecta a la demanda, contestación y la subtanciación del juicio, la citada ley lo regulaba con los siguientes artículos:

"Art. 3. - Presentándose el actor á promover el juicio, - se citará al demandado por cédula, en que se explique con claridad lo que se demanda, y la persona que promueve, conminando al demandado con una multa de dos á cinco pesos, y fijándole dia y hora para la concurrencia.

"Art. 4. - Si concurriere el demandado y dejare de hacerlo el actor, se le exigirá á este una multa doble de la que se habia impuesto al primero, y será condenado de plano y á verdad sabida, á satisfacer los gastos que haya tenido que erogar el demandado en su comparencia, y no se librará segunda cita en el mismo negocio, sin que

se haya pagado la multa, y hecho la indemnización.

"Art. 5. - La cédula se llevará por el comisario del juzgado, y se entregará al citado en la casa de su habitación, y no hayándo se en ella, á cualquiera persona de su familia, ó criados, ó a quien viva en ella, tomándose razon del nombre y apellido del sugeto que la reciba, en un libro que se llamará de citas, y en el que se asentará todo lo que tenga relación con ellas."

"Art. 6. - Entre la citación y el acto de comparecencia, - mediará lo menos un dia natural, teniendo la persona citada su residencia en el mismo lugar. Por motivos de urgencia manifiesta y grave, á juicio del juez, podrá reducirse el plazo al número de horas que estime suficientes.

"Art. 7. - Cuando sea demandada ante juez competente alguna persona que se halle en otra población, librará oficio aquel al -- juez del lugar, para que le notifique que comparezca por sí ó por apoderado dentro del término suficiente que se fije.

"Art. 8. - Si el demandado no comparece á la primera cita, se librará á su costa la segunda, incluyéndose en ella el apercibimiento de que si no concurre al juicio, se pronunciará sentencia en rebeldía, ó dando los estrados por bastantes, ó por la via de asentamiento, procediéndose siempre con arreglo a las leyes."

"Art. 10. - Despues que el juez se haya impuesto de la de

manda, del actor y de las excepciones del reo, oirá las replicas, reconvenções y demas que produzcan ambas partes por su órden, en cuanto basten á ilustrar la cuestion. En seguida se recibirán las pruebas que las partes ofrezcan y el juez estime necesarias para averiguar la verdad, dentro de un término que no pase de quince días. Las aclaraciones de los testigos se recibirán bajo juramento, haciéndose ésto á presencia de los interesados. Concluidas las pruebas, se harán saber á las partes, y acto continuo se oirá lo que quisieren exponer con presencia de aquellas. El juez, antes de pronunciar el fallo, exhortará á las partes á entrar en una composición amigable, si la demanda fuere puramente civil, ó sobre injurias, y lográndose el avenimiento se dará por terminado el juicio. Si no se lograre, ó la demanda criminal no fuese sobre injurias, se pronunciará la sentencia."

Por lo que respecta a la ejecución de la sentencia, la ley en comento lo regulaba con el siguiente artículo:

"Art. 15. - El procedimiento en la ejecución de lo determinado en estos juicios será tambien verbal, y la sentencia se hará efectiva de plano sin formar nuevo juicio, y sin mas dilación que la absolutamente precisa para poner al que obtuvo en la posesión de la cosa, ó hacerle entrega de la cantidad que se haya determinado. Si para esto hubiere necesidad de rematar bienes del ejecutado, hecho el embargo se tasarán con citación de las partes con perito ó peritos nombrados por ellas, y en su rebeldía por el juez, y no excediendo el valor de --

los bienes embargados del doble de la cantidad asignada por el juez, - y no excediendo el valor de los bienes embargados del doble de la cantidad asignada por el juez, se sacarán luego á un parage público y se venderán al mejor postor, sin admitir postura que no llegue á las dos terceras partes de la tasa. Si el valor de los bienes excediere del doble de la cantidad expresada se anunciará su venta por el término de tres dias si fueren muebles, o por el de nueve si fueren raices, y se procederá á su venta; y no habiéndola, á la adjudicación en pago, por las dichas dos terceras partes de su avalúo, sentando de todas estas diligencias una relación sucinta en el libro de juicios verbales."

En cuanto a los recursos en contra de la sentencia, la ley de referencia disponía que:

"Art. 24. - El fallo de los juicios verbales y de sus incidentes, no admite otro recurso que el de responsabilidad contra los jueces ó sus asesores, hasta un año despues de haber sido pronunciada."

Posteriormente en 1870 fue publicado un decreto sobre la desocupación de casas por adeudo de alquiler, que a la letra decía:

"N. IX. - DECRETO DE 3 DE DICIEMBRE DE 1870. - DE SOGUPACION DE CASAS por adeudo de alquiler. - Juicio y competencia de jueces. - Unicas excepciones admisibles. - Lanzamiento.

"BENITO JUAREZ, Presidente constitucional etc. sabed: Que el Congreso de la Unión ha tenido abien decretar lo siguiente:

"Art. 1. - En el Distrito Federal todas las demandas que

se promuevan para solo el efecto de la desocupacion de fincas urbanas, se determinarán en juicio verbal por los jueces menores si el monto de la renta de dos meses no excede de cien pesos, y por los de primera instancia siempre que pase de esa cantidad.

"Art. 2.- Bastará el adeudo de dos mensualidades para que proceda el juicio de desocupación, en el cual no se admitirá otra --- excepcion que la de pago justificado con arreglo a las leyes. No son acumulables las acciones o excepciones que tiendan á producir la retención de la finca; sino que proveyéndose sin demora la desocupación, que darán á salvo cuantos derechos juzgue el inquilino que le asisten, para deducirlos despues contra el locador.

"Art. 3.- El fallo condenatorio que se pronuncie, contendrá siempre el apercibimiento de lanzamiento, si á los quince días de notificado no se verifica la desocupacion, y así se ejecutará pasado el término sin excusa alguna. Toda demanda deberá darse por concluida, cuando el inquilino acredite el pago de la renta demandada, dentro de tercero dia despues de la citacion ó emplazamiento. - Salen de sesiones ..." (27)

#### B) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California de 1872, se regulaba el --

---

(27) Gutiérrez Flores Alatorre, Blas José. Leyes de Reforma Tomo II Parte III, Miguel Zornoza Impresor, México 1870, pág. 617

juicio de desocupación (desahucio), como un juicio sumario, así lo denominaba el artículo 891 en su fracción cuarta:

De los juicios sumarios

"Art. 891.- Son juicios sumarios;

"Frac. IV.- Los que versen sobre pagos de rentas, desocupación de prédios rústicos ó urbanos, ó sobre cualquiera otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento; salvo lo dispuesto en el artículo 1079;" (28)

En cuanto a la procedencia del juicio, el Código citado lo regulaba con el siguiente artículo:

"Art. 915.- El juicio sumario por desocupación procede cuando se funda;

"Frac. III.- En la falta de pago de una sola de las pensiones ó de las que se hubiere convenido expresamente;" (29)

Por lo que toca al procedimiento, el ordenamiento legal citado disponía que:

Demandada la desocupación, la citación se entenderá con el demandado o su representante, no encontrándose ni uno ni otro, se hará con la persona encargada del cuidado de la finca. A falta de ella, debe librarse exhorto al juez del domicilio o residencia del arrendatario. Debiéndose apercibirse al demandado de que de no comparecer se

---

(28) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California de 1872. Imprenta de J. M. Aguilar --  
Ortiz. México 1879.

(29) Idem.

decretará la desocupación.

Si no comparece el demandado, después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el juez debe decretar la desocupación, apercibiéndolo de lanzamiento si no desocupa la finca dentro del término de ocho días, si se trata de casa habitación, quince días si es un establecimiento mercantil o industrial y treinta si es una hacienda o cualquiera otra finca rústica. Si la finca no se encuentra comprendida en las anteriores se decretará el lanzamiento en el acto. Si no se desocupa en los términos anteriormente señalados se procede al lanzamiento a costa del demandado, no admitiéndose prórroga sea cual fuere la causa que se alegue. (30)

Si comparece el demandado, tendrá 3 días para contestar la demanda, art. 893, el término para ofrecer pruebas no pasará de 20 días, dentro del mismo se podrá alegar y probar las tachas que tuvieron los testigos e instrumentos, si las tachas no se prueban dentro de este término, se les darán 6 días más, no se podrán presentar más de 10 testigos para la prueba principal y 6 para las tachas, se conceden hasta 10 días para alegar a cada parte, pasados los cuales, dictará sentencia el juez dentro de los ocho días. Arts. (31)

Por lo que se refiere a los recursos que se podían interponer en contra de la sentencia:

---

(30) Idem Arts. 917, 918, 919, 920, 921, 922 y 923

(31) Idem Arts. 924 y del 901 al 904

Las sentencias son inapelables si no acredita el arrendatario que ha satisfecho los plazos vencidos y los que debiera pagar adelantados, lo mismo se verificará en el recurso de casación. (32)

Y por lo que respecta a la diligencia del lanzamiento el código invocado disponía lo siguiente:

Al verificarse el lanzamiento, deberán retenerse y depositarse bienes suficientes y más realizables para cubrir las pensiones y costas; procediéndose a su venta, previa tasación, si el demandado no las pagare en el acto; en lo cual deben observarse las formas establecidas para el procedimiento de apremio. (33)

Si al ejecutarse el lanzamiento, el arrendatario reclama al guas cosas como suyas, se anotará en autos, terminado el lanzamiento, se procederá al justiprecio de las cosas reclamadas por peritos, y podrá el ejecutado pedir al dueño de la finca que le abone la cantidad que le corresponda. Formulada la reclamación, el juez citará a una audiencia verbal, se aportarán pruebas y dictará la providencia que estime justa, siendo ésta apelable en ambos efectos. (34)

El código de referencia, en tratándose de las excepciones que se podían interponer en el juicio que nos trata, disponía que:

"Art. 894. - No se admitira otro artículo de previo y especial pronunciamiento que el relativo a la personalidad de alguno de

---

(32) Idem Arts. 925 y 928

(33) Idem Art. 931

(34) Idem Arts. 932, 933, 934 y 935

los litigantes."

Art. 895. - Permite interponer la excepción de incompetencia.

"Art. 896. - Las excepciones perentorias y las dilatorias - no comprendidas en los artículos anteriores, se opondrán al contestarse la demanda y se decidirán con el negocio principal."

Y en cuanto a los recursos oponibles en el juicio en comento; se regulaba en los siguientes artículos:

"Art. 897. - La reconvencción no se admitirá sino cuando la acción en que se funda estuviere también sujeta a juicio sumario."

"Art. 898. - Si la compensación se opone después de contestada la demanda, el Juez citará una junta, que celebrará dentro de tercero día, para que se discuta la excepción."

### C) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880.

Toca ahora consultar el Código de Procedimientos Civiles de 1880, sobre los aspectos de regulación del juicio de desahucio.

Comenzaremos diciendo que al igual que el código anterior, este ordenamiento legal, regula al juicio de desocupación (desahucio), - como un juicio sumario, y entre otras causas de procedencia del mismo, establece la de falta de pago, como lo disponen los artículos siguientes:

"Art. 833.

Son juicios sumarios:

Frac. IV. - Los que versen sobre pagos de rentas, deso-

ocupación de predios rústicos ó urbanos, ó sobre cualquiera otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento; ..." (35)

"Art. 851. - El juicio sumario por desocupación procede -- cuando se funda:

"Frac. III. - En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente;"

En el código que se comenta, divide a diferencia del código de 1872, al juicio de desocupación en dos períodos, cuando se funde la demanda en la falta de pago; así lo disponía el artículo siguiente:

"Art. 857. - La demanda de desocupación que se funda en la frac. III del art. 851 tiene dos períodos:

"1. - El de providencia de lanzamiento, que se ajustará á las reglas generales que marcan los artículos siguientes; y

"2. - El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará á las disposiciones sobre juicios sumarios ó verbales, según su cuantía calculada como disponen los artículos anteriores."

Por lo que respecta a la competencia, el ordenamiento legal invocado lo regulaba en los siguientes preceptos:

"Art. 653. - Si el importe de la renta anual no excede de cincuenta pesos, conocerán los jueces menores ó los de paz en juicio verbal en acta.

---

(35) Código de Procedimientos Civiles de 1880. Imprenta de Francisco - Díaz de León. México, 1880.

"Art. 854. - Si el importe de la renta anual no excede de -- cien pesos, conocerán los jueces menores en juicio verbal en acta.

"Art. 855. - Si el importe del arrendamiento no excede de - quinientos pesos anuales, el juicio se seguirá ante juez menor en expe diente.

"Art. 856. - Si el importe anual del arrendamiento excede - de quinientos pesos y no de mil, conocerán los jueces de la instancia en juicio verbal, excediendo de mil, conocerán en juicio sumario escrito."

En cuanto al procedimiento del juicio, el código en cita lo regulaba de la siguiente forma:

Siempre que se trate de desocupación por falta de pago de pensiones, presentándose el actor con el documento o contrato en que - se concertó el arrendamiento, en los casos de los artículos 3079, 3080 y 3335 del Código Civil, o fuera de ellos justificando con documento o por medio de información que aquel a quien demanda ocupa la finca o departamento cuya desocupación se pide; el juez, si estima la prueba - bastante, dictará auto mandando que el escribano de diligencias o el se cretario, en su caso, pase a requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas; y no haciéndolo, le prevendrá que dentro de ocho días, si la finca sirve para habitación, o dentro de quince días si sirviese para giro mercantil o industrial, o dentro de treinta si fuese rústica, proceda a desocuparla, apercibido -

de lanzamiento a su costa si no lo verifica. (36)

"Art. 860.- El demandado, en los plazos respectivos fijados en el art. 858, puede oponer las excepciones que tubiere, las que, sin perjuicio de la providencia de lanzamiento se sustanciarán en el juicio que corresponda, segun la cuantia del negocio, computada en la forma que previenen los artículos 853 y siguientes.

"Art. 861.- Si en el acto de la diligencia justificarse el inquilino con el recibo correspondiente haber verificado el pago de la pensión, ó pensiones estipuladas, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella este hecho y agregándose el justificante para dar cuenta al juez. Este dará vista al actor para que oponga lo que a su derecho convenga."

No encontrándose el demandado en la primera busca, se le dejará citatorio para el día siguiente a una hora determinada, apercibiéndole que en caso de no encontrarse se entenderá el requerimiento con cualquiera de las personas de la familia, criadas, casero, vecinos, o agente de la policía; siendo éste el caso se levantará acta de la diligencia y se entregará copia en papel con el timbre correspondiente, a la persona con quien se haya entendido la diligencia. (37)

"Art. 865.- El demandado, en los términos señalados res

---

(36) Idem Art. 858

(37) Idem Arts. 862, 863 y 864

pectivamente, en el requerimiento para la desocupación, conforme a lo mandado en el artículo 858, puede alegar la excepción de pago, presentando los recibos que lo justifiquen, ó exhibir el importe de la pensión ó pensiones adeudadas, pagando las costas que se hayan causado. En este caso, dará por terminada el juez la providencia de lanzamiento, reservando al actor los demás derechos que le competan para que los ejercite conforme á la ley.

"Art. 866. - Si el actor, bajo protesta de decir verdad, no reconoce como suyos los recibos que presente el demandado, ya en la diligencia de requerimiento, ya en el caso del artículo anterior, se continuará la providencia de lanzamiento; sin perjuicio de los derechos que al demandado competan contra el actor, conforme al Código Penal."

"Art. 867. - No verificándose la desocupación en los términos señalados en el art. 858, ni acreditándose ó verificándose el pago de las pensiones adeudadas conforme á lo prescrito en el art. 865, se llevará adelante la providencia de lanzamiento, atendándose ésta por su orden con alguna o algunas de las personas designadas en el artículo 864, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa, si fuere necesario. Los muebles ú objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja, ú otra persona autorizada para ello, se remitirán con Inventario á la Inspección de policía del cuartel respectivo y donde no la hubiere, á la oficina de la autoridad política, para que determine lo conveniente, de

jándose constancia de esta diligencia en las actuaciones.

"Art. 868. - Al ejecutarse el lanzamiento, deben retenerse o depositarse los bienes más realizables que se encuentren, y que sean suficientes para cubrir las pensiones y costas. La designación de aquellos se hará con arreglo a la ley.

"Art. 869. - En el caso del artículo anterior, el remate de bienes embargados quedará pendiente de lo que disponga la sentencia -- que recaiga en el juicio respectivo."

"Art. 871. - Ni recusación ni algún otro recurso es admisible en el período de lanzamiento.

"Art. 872. - Si el demandado en el juicio respectivo justificare las excepciones que haya opuesto en el término señalado en el requerimiento, el juez, al sentenciar en definitiva, condenará al actor al pago de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado, pero si no los justifica en el período probatorio, podrá entablar su acción en el juicio que corresponda."

"Art. 874. - Si en la demanda se promovieren simultáneamente el juicio sobre pago de rentas y la providencia de lanzamiento, se sustanciarán separadamente.

"Art. 875. - En los casos en que se siga el juicio de desocupación por alguno ó algunos de los motivos expresados en las fracciones 1, 2, 3 y 4 del Art. 851, si durante el juicio dejare de pagar el -

inquilino la pensión o pensiones estipuladas, á petición del actor se procederá al lanzamiento por medio del recurso que concede este capítulo."

Lo expuesto anteriormente es la regulación del código que se comenta, en cuanto al procedimiento del juicio de desocupación por lo que respecta al período de la providencia de lanzamiento. Por lo que respecta al período que es propiamente del juicio, el ordenamiento legal invocado lo regulaba con los siguientes preceptos, mismos que corresponden al procedimiento de los juicios sumarios.

Art. 835. - Nos indicaba que el término para contestar la demanda era el de tres días.

"Art. 836. - No se admitirán otros artículos de previo y especial pronunciamiento que los relativos á la personalidad de alguno de los litigantes y á la incompetencia del juez."

Art. 837. - Admite la excepción de incompetencia.

"Art. 838. - Las excepciones perentorias se opondrán al contestar la demanda y se decidirán con el negocio principal."

"Art. 839. - La reconvenccion no se admitirá sino cuando la accion en que se funde estubiere tambien sujeta a juicio sumario."

Art. 841. - Establecía 5 días más para las tachas de testigos si no se prueban en el término de 20, y 5 testigos para las tachas como máximo,

"Art. 844. - En los juicios sumarios, ni la sentencia definitiva ni alguna otra serán apelables en el efecto suspensivo, sino solo -

en el devolutivo, remitiéndose al superior testimonio de las constancias respectivas en los términos que previene el art. 1434, y llevándose adelante el fallo del inferior, previa la fianza respectiva, en todo caso en que la ejecución del fallo importe que la parte que obtuvo haya de percibir alguna cosa."

#### D) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884.

Sobre el Código de Procedimientos Civiles de 1884, nos concretamos a citar los comentarios que sobre el mismo realiza Pérez Palma Rafael, (38) en la siguiente forma:

"En el Código procesal de 34 (Arts. 360 y siguientes), el juicio sumario de desocupación, que corresponde al de desahucio actual, procedía en los siguientes casos: por el cumplimiento del término estipulado en el contrato; por el cumplimiento del término legal, en los -- contratos de duración indefinida; por la falta de pago de una sola mensualidad y por cualquier infracción a las condiciones del contrato. La demanda de desocupación fundada en la falta de pago de alguna mensualidad tenía dos perfiles: el de la providencia de lanzamiento y el del juicio propiamente dicho, que se habría de ajustar a las disposiciones propias de los juicios sumarios.

"En la providencia de lanzamiento, el arrendador se habría de presentar con el contrato de arrendamiento, cuando éste fuere necesario conforme al Código Civil para la validez del contrato, o en

---

(38) Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Sexta Edición, Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1981. Págs. 548, 549 y 550.

casos diversos, justificando con documentos o por medio de información que aquel a quien se proponía demandar, ocupaba la localidad en calidad de inquilino; el juez dictaba auto mandando requerir al arrendatario para que en el acto, acreditara estar al corriente en el pago del arrendamiento y de no hacerlo, se le prevenía que desocupara la localidad en el término de ocho días, si la finca servía para habitación, de quince - si estaba deslindada a giro industrial o comercial y de treinta, de ser rústica, con apercibimiento de lanzamiento a su costa, si no lo verificaba. En la providencia, la única excepción admisible era la de pago y en el supuesto de que se opusieren otras, se admitían, pero sin perjuicio de que la providencia continuare; si dentro del término concedido - para la desocupación el inquilino no pagaba o acreditaba el pago, se ejecutaba el lanzamiento sin más trámite, y aun sin que se hubiere todavía pronunciado la sentencia y sin que se hubieren resuelto las excepciones opuestas por el inquilino.

"Procedimiento tan exigente y arbitrario como el anterior, resultaba además, abiertamente contrario a los postulados del Constituyente del 1917 y particularmente a los imperativos de los Arts. 14 y 16 Constitucionales. Así que los redactores del actual Código Procesal, idearon dividir las dos antiguas secciones del juicio de desocupación, - para hacer de ellas dos juicios autónomos, independientes y con procedimiento propio; el de desahucio, que equivale a la providencia de lanzamiento del código anterior y que procede solamente por la falta de -

pago de rentas y los juicios sumarios en que se puede discutir cualquier otra cuestión relativa a los contratos de arrendamiento y cuyo procedimiento sumario estuvo establecido en la Frac. III del Art. 430. El juicio de desahucio, sigue conservando los lineamientos esenciales y las características fundamentales de la antigua providencia, aunque con formas más liberales y más ajustadas a las disposiciones de orden constitucional, pero es tal la influencia de la anterior legislación y el apego a las fórmulas del enjuiciamiento anterior, que en el Art. 482 todavía se designa a los juicios de desahucio con el nombre de providencia de lanzamiento.

"Como no hay impedimento legal para que por una parte se demande la desocupación de la localidad rentada, en la vía de desahucio, por la falta de pago de las rentas y por otra, la rescisión del contrato, por la falta de pago puntual del precio del arrendamiento, resulta, que a pesar de lo dispuesto en el Art. 1949 del Código Civil, respecto de los contratos de arrendamiento, coexisten las acciones de cumplimiento y de rescisión, en provecho de los arrendadores y en perjuicio de los inquilinos, a quienes, una vez que se les ha hecho pagar las rentas adeudadas mediante el juicio de desahucio, luego se les demanda la rescisión del contrato por el pago impuntual de las propias rentas.

"Estos antecedentes históricos explican, aunque no justifican las rancias y las híbridas que aún conserva la actual regulación de esta clase de juicio; pero cabe, en este punto preguntar, como

lo han hecho ya otros autores, si se justifica, dentro de las actuales orientaciones del derecho y de los nuevos conceptos de justicia social que imperan, la elevación a la categoría de procedimiento autónomo, a las providencias del lanzamiento, o si hubiera sido suficiente con la vía ordinaria establecida para tramitar los juicios fundados en la falta de pago de rentas, y más, ante la general repugnancia que inspiran los juicios de desahucio. Aquí como en otras cuestiones, las opiniones se dividen, pero conviene subrayar y hacer resaltar, que no hay razón alguna ni orden jurídico, ni económico, ni social, que justifique el régimen de excepción, de privilegio y de parcialidad, de que se encuentran rodeados los contratos de arrendamiento, que al igual que todo otro contrato bilateral, debería estar a la regla general establecida en el Art. 1949 del Código Civil, y de la que se habla en los párrafos anteriores a este comentario."

Por su parte Eduardo Pallares comenta que:

"JUICIO DE LANZAMIENTO. 1º El Código de Procedimientos Civiles de 1884, distinguía claramente la providencia de lanzamiento del juicio sumario de lanzamiento. La primera tenía lugar por falta de pago de uno o varios meses de renta. El segundo procedía en los casos de haber concluido el plazo de arrendamiento o por su rescisión debida a incumplimiento de parte del arrendatario.

"2º No consideraba el Código la providencia de lanzamiento como un verdadero juicio. El artículo 962 establecía: 'La demanda

de desocupación que se funde en la frac. III, del artículo 960, tiene dos -  
períodos:

"I. El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las -  
reglas generales que marcan los artículos siguientes:

"II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se  
ajustará a las disposiciones sobre juicios verbales o sumarios, según su  
cuantía calculada como dispone el artículo 1074.

"3° Este sistema fue censurado porque no otorgaba al inquilino garantías suficientes y era violatorio del artículo 14 constitucional, ya que sin mediar un juicio en forma se lanzaba al inquilino. El artículo 962 fundaba esta objeción al reconocer expresamente que la providencia de lanzamiento no constituye un verdadero juicio." (39)

Considero conveniente citar los comentarios de Medina Lima I., respecto de las disposiciones legales sobre el juicio de desalojo, a partir del Código de Procedimientos Civiles de 1884 y su trascendencia:

"Veamos ahora, sin ir más atrás en el tiempo, cómo trascendieron aquellas disposiciones sobre nuestro juicio de desalojo a partir del Código de Procedimientos Civiles de 1884. Su artículo 960, por modo análogo al 1562 de la Ley española de 1881, limita la procedencia del juicio sumario de desocupación a los mismos supuestos que hemos hallado en aquella, es decir: por vencimiento del término del arrendamiento; por cumplimiento del plazo que el Código Civil fija para la terminación del --

---

(39) Pallares Eduardo. - Diccionario de Derecho Procesal Civil. Décimo -  
Sexta Edición. Ed. Porrúa, S. A. México, 1984, Pág. 484.

contrato por tiempo indefinido; por falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubiere convenido expresamente, y por la infracción a cualquiera de las condiciones que conforme al Código Civil motivan la rescisión del contrato. La demanda de desocupación por falta de pago de una sola de las pensiones daba lugar a un procedimiento especial dividido en dos períodos: el de providencia de lanzamiento sin contradictorio, por un lado, y por otro el sumario o verbal sobre las excepciones que hubiera opuesto el demandado. La demanda podía ser de forma escrita o verbal según la cuantía de la renta calculada por anualidades.

"A la demandada debía de acompañarse el contrato escrito de arrendamiento o rendirse información al juez, de su existencia, hecho lo cual se dictaba el auto de requerimiento al inquilino para que acreditara hallarse al corriente en el pago de sus rentas y no haciéndolo en el acto, se le concedieran los plazos para desocupar, que de igual duración hemos hallado en la Ley española: ocho días si la finca servía para habitación, quince si para giro mercantil o industrial y treinta si se trataba de finca rústica.

"De no acreditarse el pago ni hacerse la desocupación dentro de esos plazos, se procedía a ejecutar el lanzamiento con retención y depósito de los bienes más realizables del deudor, para garantizar el importe de las rentas adeudadas y las costas. También a petición del demandante podía trabarse tal embargo con anterioridad, en el acto del requerimiento al demandado, tal y como ahora lo manda todavía el art. 493 del

Código vigente.

"La suerte ulterior de los bienes embargados se determinaba en el segundo período, llamado del juicio propiamente dicho, toda vez que en la demanda debían acumularse la pretensión de desahucio y la de pago de rentas. En consecuencia y en acatamiento a lo ordenado por el art. 978 de aquel ordenamiento, después de terminada la providencia de lanzamiento tendría que continuar el juicio sobre pago de rentas.

"Sin duda lo más grave para el inquilino era que se le pudiese demandar en juicio verbal o sumario sobre desocupación, por la falta de pago de una sola mensualidad de renta, a menos que otra cosa se hubiera convenido en el contrato respectivo. ¡individualismo liberal y privatismo procesal manifiesto!

"Los dos períodos básicos del juicio estaban claramente delimitados, y cuando el demandado justificaba, dentro del plazo de que disponía para el desalojo, la excepción que hubiera opuesto, el juez en su sentencia debía de condenar al actor el pago de los daños y perjuicios que se hubieren causado al inquilino (art. 976).

"Las innovaciones que en esta materia introdujo el Código procesal de 1932 fueron inspiradas en un sentido social de protección para el arrendatario, limitando a un supuesto único la procedencia del sumario de desahucio, a saber: para el caso de demora en el pago, ya no de una sino de dos o más mensualidades. Se amplió el plazo concedido para la desocupación, a veinte días cuando la finca sirviera para habita

ción, a cuarenta si fuere un giro mercantil ó industrial y a noventa si fuere rústica. Se suprimió la división en dos períodos que hemos hallado en el C. P. C. D. F., de 1884, y se condicionó el desalojo al previo pronunciamiento de una sentencia recaída en juicio sumario que así lo decidiera. Se ordenó asimismo el sobreseimiento del proceso de desahucio en cualquier momento en que el inquilino hiciera el pago de las pensiones adeudadas o comprobarse mediante recibos haberlo hecho. Mas si este pago o comprobación fueren de fecha posterior al vencimiento del plazo concedido para la desocupación, el demandado habría de ser condenado al pago de las costas.

"Por decreto de 30 de diciembre de 1966 se reformó el contenido del art. 491 con base en la práctica usual de los arrendatarios, - que cuando el arrendador se niega a recibir las rentas suelen ofrecérselas judicialmente. Se dispuso entonces que si al practicarse el requerimiento de pago al inquilino exhibiera éste copia sellada de escritos presentados en algún juzgado ofreciendo el pago, se suspendiera la diligencia y se diera cuenta con ellos al juez para que éste pidiera por medio de oficio los originales de tales escritos y los certificados de depósito, que se deberían de entregar luego al demandante, hecho lo cual se daría por terminada la providencia.

"Cualesquiera otras excepciones motivarían la celebración de una audiencia para antes de vencerse el plazo fijado para el lanzamiento. Se trata claramente de un sumario de conocimiento limitado a las excep-

ciones previstas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil.

"Fue propósito ostensible de los legisladores de 1932, desterrar el vicio de inconstitucionalidad que padecía la providencia de desalojo en el Código de 1884, al permitir que se pudiese llevar al cabo el -- mandamiento sin satisfacer la garantía de debido proceso legal, que desembocara en una sentencia que así lo dispusiera.

"Pero dentro de aquél sistema, en que se unificó el procedimiento, se dejaba pendiente de resolver la suerte que habrían de correr los bienes cautelarmente embargados al arrendatario, ya fuera en el acto del requerimiento o bien al ejecutarse el desalojo. Es decir, el acreedor embargante quedaba en libertad para promover el diverso sumario -- sobre pago de rentas insolutas cuando mejor le pareciera, con los naturales efectos de inseguridad perjudicosa para el deudor.

"El decreto de 26 de febrero recién pasado, llevando su designio de protección para el inquilino más allá de donde habían llegado -- los legisladores de 1932 y la reforma de diciembre de 1966, modificó el texto del art. 490 del Código en el sentido de aumentar de veinte a treinta días el plazo legal para que el demandado pueda efectuar la desocupación de la localidad arrendada para habitación, y de extender asimismo -- de cinco a nueve días el plazo para contestar a la demanda de desahucio.

"Al mismo tiempo, en forma un tanto sorpresiva, agregóse un párrafo al artículo 524, que dice: 'El inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las

pensiones que adeude'. El intérprete se pregunta de inmediato ¿pero es que el proceso de desahucio puede desembocar en una sentencia de remate de bienes? ... Es éste el único lugar del capítulo en cuestión en que se hace referencia al remate de los bienes embargados al arrendatario, mas a pesar de su concisión conduce a descubrir que la mente de los autores de la reforma fue imponer al actor el ejercicio simultáneo en una misma demanda, de dos pretensiones heterogéneas, cuales son la de desocupación de la finca arrendada, a efecto de lograr la restitución del inmueble, del cual corresponde la posesión originaria al arrendador (art. 791 del Código Civil), y al mismo tiempo la crediticia por falta de pago de rentas. Alguien podrá preguntar, en vista de la novedad así incorporada, si se trata de un caso de acumulación obligatoria de pretensiones o si ésta puede considerarse simplemente facultativa. A nuestro entender y en atención a lo dispuesto en el artículo 31 del mismo Código, se trata de un supuesto de acumulación necesaria, por lo que, de hoy más, el arrendador 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 éstas en juicio diverso.

"También hay novedad en los actos de comunicación relativos al juicio de desahucio. Se adicionó el art. 114 con la fracción sexta, que ahora requiere notificación personal a las partes, tanto de la sentencia que decreta el lanzamiento de un inquilino de casa habitación (no alude a los otros destinos posibles de inmuebles arrendados) como -

del auto que decreta su ejecución.

"Aquí también el sentido social de protección para el inquilino de habitación se hace palpable. Se trata de enriquecer sólidamente la eficacia de los medios de comunicación para las personas, casi siempre desprovistas de patrocinio profesional, a las que con tanta frecuencia se les ha anteriormente llegarles por sorpresa la diligencia de lanzamiento en juicio seguido en su rebeldía, con las desastrosas consecuencias que cae da quien de nosotros presencié más de una vez.

"Resumidas así algunas de mis reflexiones acerca de las reformas, derogaciones y adiciones a los juicios que hoy se denominan especiales en nuestro C.P.C., me resta tan sólo renovar mis votos por que en definitiva se abandone el método paliativo de retoque al ordenamiento envejecido, para emprender, de una vez por todas, la elaboración de un cuerpo nuevo que ya no lleve el nombre inadecuado de Código de Procedimientos Civiles, sino el de Código Procesal Civil para el Distrito y Territorios Federales, dotado de los requisitos de unidad de sistema, de brevedad y nitidez de sus disposiciones y profundamente inspirado en el sentido social que tanto se necesita para la mejor administración de la justicia civil entre nosotros." (40)

---

(40) Medina Lima Ignacio, Op. Cit. págs. 268, 269, 270 y 271.

### CAPITULO III

#### EL JUICIO DE DESAHUCIO.

A) DEFINICION. - Manresa y Navarro. (41) nos indica que "Se entiende por desahucio, en la acepción mas técnica y concreta de esta palabra, - el hecho ó acto de despedir el dueño ó usufructuario de una finca, ya -- sea rústica ó urbana, al arrendatario de la misma, requiriéndole para - que la desocupe y deje a disposición del requirente. En sentido mas lato se dá el mismo nombre al acto de despedirse el arrendatario ó inquilino, haciendo saber al dueño que disponga ó se encargue de su finca para un día determinado ..."

Por su parte la enciclopedia jurídica Omeba (42), citando a Castro, M. quien "... define la acción de desalojo o desahucio (como - defensa del contrato de locación, así como la de reivindicación, para el derecho de propiedad) como 'el procedimiento breve y sumario que se - entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a usar, o gozar de ella, para que la desocupe y la deje a su disposición'."

"Alberto M. Rodríguez ... opina que: 'El juicio de desalojo es el procedimiento breve y sumario por el cual el propietario o el que tiene el derecho de usar y gozar de una finca, persigue que el ac-

---

(41) Manresa y Navarro José Ma. Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III. Ob. cit. pág. 514.

(42) Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob Cit. Tomo VIII, Pág. 402

tual inquilino la desocupe y la deje a su disposición ..." (43)

Considero pertinente citar un comentario muy interesante de Pérez Palma Rafael, sobre el juicio de desahucio:

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

"En los términos del Art. 1949 del Código Civil, la facultad de rescindir o de resolver las obligaciones, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los obligados no cumpla con aquello a que se hubiere comprometido; el perjudicado podrá escoger, entre exigir el cumplimiento de la obligación, u optar por la rescisión del contrato; pero una vez elegido alguno de estos dos medios, no podrá abandonarse para seguir el otro, salvo el caso de que se hubiere optado por exigir el cumplimiento del contrato y este resultare imposible.

"Ahora bien, respecto a los contratos de arrendamiento rige un sistema de excepción de privilegio y de parcialidad en favor del arrendador, que faculta al propietario para exigir la rescisión del contrato a pesar de que hubiere obtenido el cumplimiento del mismo, mediante el correspondiente juicio de desahucio, como claramente se desprende de la

---

(43) Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob. Cit. Tomo XVII. pág. 254.

jurisprudencia que ha establecido que el pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la -- falta de pago de la renta, en el plazo estipulado, situación que no con-- templan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal'. " (44)

#### B) CONCEPTO.

Toca ahora aludir brevemente al concepto de desahucio, al respecto la enciclopedia jurídica omcoba (45), nos refiere que:

"Es necesario ante todo precisar la extensión del concepto desalojo, con referencia a las voces sinónimas, como son desahucio y lanzamiento."

"Desalojar, según el Diccionario de la Lengua Española (1), significa, en su primera acepción, 'sacar o hacer salir de un lugar a una persona o cosa ' ... " (46)

"Desahuciar, a su vez, quiere decir en su primera acepción, quitar a uno toda esperanza de conseguir lo que desea, y en su tercera acepción jurídica, despedir al inquilino o arrendatario porque ha cumplido su arrendamiento o por otra razón. Escriche (2) define al

---

(44) Pérez Palma Rafael. - Ob. cit. pág. 548.

(45) Enciclopedia Jurídica Omcoba. Ob. cit. Tomo VIII págs. 421 y 422.

(46) Idem.

desahucio como el acto de despedir el dueño de una cosa o heredad al inquilino o arrendatario, y también el de despedirse el inquilino o el arrendatario del dueño, por no querer continuar el arrendamiento, cumplido que sea el tiempo señalado en el contrato. Interesa señalar que despedir, en su séptima acepción, que es la que conviene con la definición de desahucio, significa apartar uno de sí a la persona que le es gravosa o molesta, esto, por lo menos, en cuanto al locador se refiere. ..." (47)

"La palabra lanzamiento pinta el acto mismo por el que se consuma la restitución del inmueble, ya que, según el Diccionario de la Lengua, significa, en su séptima acepción, jurídica, 'despojar a uno de la posesión o tenencia de alguna cosa' y, como dice Escriche en la voz lanzamiento, 'el despojo de alguna posesión por fuerza judicial'.

"En conclusión, el concepto más general es el de desalojo, que se concreta más técnicamente dentro de lo jurídico en la palabra desahucio y tiene un alcance más restringido, en cuanto señala la acción misma de la salida del tenedor del inmueble, es decir la materialización del desahucio, en el lanzamiento." (48)

La misma obra jurídica referida, afirma sobre la voz desahucio que:

"La voz desahucio se forma del prefijo privativo des y del vocablo latino ahuciar, que significa fiducia, confianza. Etimológicamen

---

(47) Idem.

(48) Idem.

te, pues, desahucio equivale a 'pérdida de confianza'." (49)

Por su parte la Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana (50), afirma sobre el concepto de desahucio lo siguiente:

"Desahucio. - a) Concepto, naturaleza y fundamento. La voz desahucio, proviene del verbo des-afiduciar (del lat. *fuducia*, confianza), que perdió la partícula *id* por contracción (quedando des-afuciar) y cambió después la *f* en *h*. Etimológicamente, desahucio equivale, por tanto, á pérdida de la confianza, lo que se aplica, tratándose de arrendatarios, colonos o precaristas, en significación de privarles de continuar disfrutando de la cosa arrendada ó dada en aparcería ó en precario. Considerando el desahucio como juicio, es el juicio sumario contra el arrendatario colono ó precarista de una finca para que la deje libre y á disposición de su dueño."

### C) OBJETO DEL JUICIO.

El Diccionario Enciclopédico Hispano-Americano, al tratar lo referente al objeto del juicio de desahucio, nos indica que:

"Juicio de desahucio. - Es un juicio sumario que se entabla á instancia del dueño o poseedor de una finca, para que el que la ocupa la deje á su disposición. No se ventila en este juicio la satisfacción ó pago del precio del arriendo ó abono de los alquileres que se adeudan al pro-

---

(49) *Idem.* - Tomo XVII pág. 253.

(50) Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana. Ob. cit. pág. 353.

pietario, pues esas deudas se reclaman según el importe y forma en que se hayan contraído en juicio verbal de menor cuantía, y en el ordinario y ejecutivo, sino que se trata del lanzamiento del colono ó inquilino de la finca arrendada cuando falta á cualquiera de las condiciones estipuladas ó por otro motivo justo." (51)

Por su parte Guasp Jaime opina al respecto lo siguiente:

"Con el nombre de juicio de desahucio se designa a aquel - proceso de cognición, constitutivo, y especial por razones jurídico materiales, que tiene por objeto la pretensión de resolución de un contrato - de arrendamiento, o figura afín, y la devolución de la cosa arrendada al pretendiente.

"Esencialmente recoge el desahucio una pretensión de resolución del contrato de arrendamiento, unida a la de la devolución de la cosa que fué entregada, y toma su nombre de cierta alusión a la devolución de la confianza, en aras de la significación personal que el contrato primitivamente tenía." (52)

El citado autor continúa diciendo que:

"Respecto del objeto, el juicio de desahucio tiene que recaer forzosamente sobre una pretensión procesal de cierto significado.

"Ha de reclamarse, de modo substancial, en este procedimiento especial, la resolución del contrato de arrendamiento que liga a

---

(51) Diccionario Enciclopédico Hispano-Americano. Ob. cit. Tomo XVII - pág. 271.

(52) Guasp Jaime. - Derecho Procesal Civil, Tomo II Instituto de Estudios Políticos, Segunda Edición, Madrid 1968, Reimpresión 1973, - pág. 480

demandado y demandante y la devolución de la cosa que fué objeto del mismo. Ninguna otra pretensión es susceptible de ventilarse dentro del juicio de desahucio; de aquí la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo que, en caso de que aparezca mayor complejidad que la del arrendamiento, o figura afín, entre las partes, deniega el seguimiento de la vía especial del juicio de desahucio y remite al juicio declarativo que corresponda. Por lo tanto, el juicio de desahucio está limitado a la especialidad que propiamente lo define y no cabe incorporar a él pretensiones distintas, ni por vía de consecuencia o derivación, como pueden ser la del demandante para el pago de las rentas o la del demandado para abonos y desembolsos hechos en la finca, sin perjuicio del trato singular que se da a estas últimas reclamaciones." (53)

Por otro lado, la ya citada enciclopedia jurídica omeba, respecto del objeto del juicio de desahucio afirma que:

"El objeto perseguido mediante este juicio es obtener el desahucio de la cosa locada con el objeto de asegurar su libre disposición. Para ello las leyes procesales confieren una serie de derechos que llegan incluso al lanzamiento mediante la fuerza pública si fuere necesario contra quienes resulten vencidos en el juicio." (54)

La obra jurídica en comento, citando al Dr. Pascansky, quien opina que, "... el juicio de desahucio tiene por objeto amparar, proteger y asegurar el derecho de propiedad." Y aludiendo a J. de V. Cer-

---

(53) *Ibidem* pág. 452

(54) Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob. Cit. Tomo XVII, pág. 253

vantes, el cual afirma que: "... el objeto de este juicio es lanzar al arrendatario o inquilino de la finca para que ésta quede a la libre disposición de su dueño. No se trata, pues, en él de la satisfacción del precio del arriendo o de los alquileres que le debían al propietario; y no porque se quiera privar de ellos al dueño, sino porque para conseguir - su cetro están, ya el juicio ejecutivo, ya el ordinario, según las diversas formas en que se haya celebrado el arrendamiento." (55)

Por último la enciclopedia de referencia citando a Cervantes, en relación con el objeto del juicio que nos ocupa afirma que: "El objeto del juicio de desahucio es lanzar al arrendatario o inquilino de la finca para que ésta quede libre y a disposición del propietario o del que tiene el uso y goce de ella." (56)

#### D) NATURALEZA JURÍDICA.

Antes de avocarnos a lo que es la naturaleza jurídica del juicio de desahucio, creo pertinente esbozar algunos aspectos de lo que son los juicios sumarios y de esta manera hacer un poco más entendible el tema que nos trata, al respecto el Diccionario Enciclopédico Hispano-Americano (57), nos indica que:

"Juicio sumario. - Es aquel en que se conoce brevemente de la causa, omitiendo las largas solemnidades establecidas para los juicios comunes, y atendiendo solamente á la verdad del hecho. Entiéndase, sin

---

(55) Idem.

(56) Idem. Tomo VIII, pág. 403

(57) Diccionario Enciclopédico Hispano-Americano. Ob. cit. Tomo XII, pág. 269.

embargo, que no pueden omitirse las formalidades esenciales, que por derecho natural son necesarias para la averiguación de la verdad y la decisión legítima del asunto, sino únicamente las accidentales, accesorias ó secundarias."

Por su parte la Enciclopedia Jurídica Orbea (58), afirma - que:

"El desarrollo del procedimiento ordinario, sus trámites -- largos, sus formalidades, gastos y demás inconvenientes, hicieron necesario la aparición de otros institutos que se adaptaran a la índole y naturaleza de las cuestiones o intereses en juego, y respondiendo a tal finalidad aparecieron los juicios especiales en general, y en especial un proceso declarativo, que respondiera a aquellas necesidades, así como el juicio sumario, donde se omiten las solemnidades del ordinario y que se atiende a la averiguación de la verdad judicial por medios más breves y sencillos sin menoscabo de las formalidades esenciales y garantías de defensa para las partes ..."

La obra jurídica citada continúa diciendo "Dentro de las clasificaciones de los procesos, encontramos a la que los clasifica por su forma en: ordinarios, sumarios y especiales" (59)

Sobre los juicios ordinarios nos dice que:

"... al que nos estamos refiriendo es al juicio ordinario por antonomacia y que por disposición de la ley constituye la regla general,

---

(58) Enciclopedia Jurídica Orbea, Ob. Cit. Tomo XVII, pág. 482.

(59) Idem.

y sus disposiciones rigen para los demás juicios en cuanto no se disponga lo contrario ..." (60)

Y sobre los procesos especiales afirma que:

"Procesos especiales, son todos los que se denominan así - por tener una substanciación prevista en la ley en todas sus etapas ó trámites ó con referencias a un proceso tipo o a un determinado proceso - especial, pero con modificaciones substanciales ..." (61)

"El juicio de desahajo es uno de los medios de protección de los bienes con el propósito de establecer un procedimiento sumarísimo que tienda a llegar a la sentencia de un modo rápido y eficaz en el cual no de ben admitirse excepciones previas, ni incidentes dilatorios ni acordarse - términos excesivos que tiendan a desnaturalizarlo como sucede en la práctica.

"El juicio sumario ha sido establecido en beneficio exclusivo del leador, es decir de quien generalmente ejerce la acción de desahajo, por ello el accionante puede renunciar al derecho de demandar el desahajo por juicio sumario y puede optar por el ordinario ..." (62)

Por su parte Guasp Jaime (63) manifiesta que:

"... Proceso especial es aquel que no está pensado para una hipótesis general, ó indeterminada, sea ordinaria o no ordinaria, sino - para una hipótesis particular y concreta. No responde a un género, ---

---

(60) Idem.

(61) Idem.

(62) Idem. pág. 483

(63) Guasp Jaime. - Ob. Cit. pág. 406

si no a una especie, en el sentido de que su objeto está integrado por pretensiones específicamente definidas y no genéricamente definidas, de donde resulta la propiedad del término = especial = frente al de proceso = general = o común.

"Los procesos especiales son también todos, por esencia, procesos de cognición o procesos de ejecución, esto es juicios declarativos o ejecuciones procesales. El criterio con que se establece la división de los procesos en procesos de cognición y procesos de ejecución no admite ningún tercer género, que pueda intermediar entre ellos..."

Por su parte la Enciclopedia Universal Ilustrada Europea - Americana, al respecto afirma que "La naturaleza especial de este juicio estriba en su carácter de juicio sumario, es decir, con trámites -- muy breves." (64) Y continúa diciendo la obra jurídica en comento, sobre el fundamento del juicio que nos trata, afirmando que:

"Se funda en la necesidad de garantizar los derechos del dueño contra el arrendatario, colono ó precarista de mala fe, ya que éste, si hubiera de seguirse un juicio plenario, podría aprovechar los largos trámites de él para seguir mucho tiempo en la finca sin pagar - (vervigracia: por ser insolvente), perjudicando así grandemente al propietario." (65)

---

(64) Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana. Ob. Cit. Tomo XVIII, pág. 353

(65) Idem.

De lo expuesto anteriormente, se deduce que la naturaleza jurídica del juicio especial de desahucio, estriba precisamente en cognición limitada, en la brevedad de sus trámites y la ejecutoriedad que trae consigo, de lo que se puede concluir que este juicio fue ideado para proteger el derecho de propiedad, para evitar que este derecho se vea menoscabado por inquilinos que aprovechando los trámites tan largos de un juicio ordinario, perjudiquen a propietarios de bienes inmuebles.

## CAPITULO V

### CONSIDERACIONES PROCESALES DEL JUICIO DE DESAHUCIO

- A) POSIBLE CONTRADICCION PROCESAL EN LO DISPUESTO EN EL -  
ARTICULO 489 Y EL ARTICULO 27 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS  
CIVILES DEL D. F.

El artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, como ya lo habíamos afirmado anteriormente, afirma que, la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil.

De manera es que, la existencia del contrato de arrendamiento en su caso, es la base del juicio de desahucio, así lo afirma la siguiente tesis jurisprudencial, al decir que: "ARRENDAMIENTO. JUICIO DE DESOCUPACION. - La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías." (84)

Por su parte el Código Civil en su artículo 2406 dispone - que, el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase

(84). - Jurisprudencia 1917-1985. Apendice al Semanario Judicial de la -  
Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala. México-1985, pág. 141.

c) La ley faculta, en el caso de no ser necesario el contrato escrito para la validez del acto, o que éste se haya cumplido voluntariamente por las partes, exhibir en vez del contrato escrito, una información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio a juicio.

d) En el caso de que el contrato de arrendamiento hubiere sido extraviado o se hubiese destruido, la ley no nos dice nada, al respecto, Pérez Palma Rafael comenta que. "... el caso de pérdida, el extravío o la destrucción del contrato escrito. En estricto derecho, en estos casos, el arrendador debería obtener previamente el otorgamiento del título conforme al artículo 27; sin embargo en la práctica, jueces y litigantes no hacen tal distinción y se conforman con las informaciones o la confesional del arrendatario, para dar entrada al juicio." (67)

El autor citado continúa comentando que "El Art. 1833 del Código Civil previene, que cuando la ley exija para la validez de un contrato, alguna forma, mientras ésta no sea llenada, el contrato no será válido. A pesar de ello, la disposición que se comenta permite que a falta de contrato, se acredite el cumplimiento voluntario de éste, con prueba testimonial, documental o cualquiera otra bastante, como medio preparatorio a juicio. Así, los redactores del código atribuyen efectos jurídicos a un acto, que desde el punto de vista del derecho civil es inexistente y que por lo mismo debería estar privado de efectos, en tanto no

---

(67) Pérez Palma, Rafael. Ob. Cit. págs. 553, 554 y 555.

se le revista de las solemnidades prescritas por la ley ..." (68)

A este respecto considero que dado el carácter de especial del juicio de desahucio y que en atención a que este juicio debe regirse con su propio articulado estipulado en la ley, y en virtud de que la misma legislación permite hacer y proceder como caso de excepción, es -- factible la exhibición de la prueba testimonial, la documental, etc., en vez del contrato de arrendamiento.

Considero pertinente referirme a la tesis relacionada con la tesis jurisprudencial No. 72 citada por Pérez Palma Rafael (69); que se puede aplicar en el caso de que falte el contrato de arrendamiento:

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

Por lo que se refiere a la contestación de la demanda, en la parte final del Art. 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dice que "En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere". De lo que se deduce que, en la diligencia de requerimiento a que se refie-

---

(68) Idem.

(69) Idem. pág. 552

re el artículo en cita, se emplaza al demandado y se le otorgan 9 días para contestar la demanda.

De los artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que regulan al juicio especial de desahucio, en ninguno de ellos se establece la formalidad y los requisitos que deben guardar los escritos de demanda y contestación, sin embargo, considero atinado el comentario que realiza al respecto Ovalle Favela (70), afirmando que: "El artículo 431 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, derogado en 1973 al suprimirse el denominado juicio sumario, disponía: 'Todas las contiendas entre partes, cuya tramitación no esté prevista en este título (que actualmente regula algunos juicios especiales), se ventilarán en juicio ordinario'. La derogación de este precepto fue un error, ya que no contenía una regla concerniente sólo a los llamados juicios sumarios, sino una regla general sobre la procedencia del juicio ordinario. Con todo, pese a su derogación formal, la regla sigue siendo válida para determinar la procedencia general del juicio ordinario. En este sentido, podemos citar la misma regla que contiene la fracción I del artículo 487 del CPC del Estado de Sonora: 'Se ventilarán en juicio ordinario: I. Todas las cuestiones entre partes que no tengan señalada en este Código tramitación especial'."

En la práctica la formalidad de los escritos, se acostumbra hacerlos conforme a las disposiciones de los juicios ordinarios, y pensa

(70) Ovalle Favela José, Derecho Procesal Civil, Edit. Harla, S. A. de C.V., Colección Textos Jurídicos Universitarios, U.N.A.M., México, 1980, pág. 38.

mos que se siguen aplicando estas disposiciones en todo lo que no esté - considerado en el articulado que regula al juicio especial de desahucio.

#### B) DE LAS EXCEPCIONES.

El artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles, indica que en el requerimiento que se hace al arrendatario, éste debe justificar con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, de lo que se deduce que la única excepción es la de pago. Sin embargo, - el artículo 491 del mismo ordenamiento dispone que si en el acto de la di ligencia del requerimiento se exhibe copia sellada por un juzgado de escri tos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósitos respectivos, se suspenderá la diligencia, en razón a lo cual también las consignaciones se pueden ofrecer como excepción, lo que significa que a las mismas se les da efecto de pago.

Al respecto Pérez Palma Rafael afirma que: "Para ello, aun sin decirlo ni reconocerlo y a sabiendas del contenido del capítulo relati vo a los preliminares de consignación, los autores de las reformas (ene- ro de 1967) se vieron en la necesidad de atribuir efectos de pago a la - simple consignación de las rentas, a pesar de que no existía resolución judicial que las apruebe. De este modo, los efectos de las consignaciones de rentas son una excepción, dentro de los privilegios y las ventajas que prodigan los juicios de desahucio." (71)

---

(71) Pérez Palma Rafael, Ob. Cit. pág. 557

Por otro lado en el segundo párrafo del artículo 494 del código de procedimientos, se establece que "El juez debe desochar 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."

De acuerdo al párrafo citado, y en atención a lo dispuesto por los artículos que cita del Código Civil, se pueden oponer las excepciones siguientes:

a) De los artículos 2431 a 2434 del Código Civil, se desprende de que el arrendatario puede dejar de pagar la renta o pedir la reducción de la misma, cuando por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción se le prive totalmente o de manera parcial el uso de la cosa.

b) Del artículo 2445 se deduce que el arrendatario puede dejar de pagar la renta o pedir la reducción de la misma cuando pierda el uso total o parcial del uso de la cosa, por causa de reparaciones.

Del artículo 494, se desprende que aparte de la excepción de pago y las que se pueden oponer de acuerdo a los comentarios anteriores hechos al artículo que se comenta, no se pueden oponer ninguna otra clase de excepción so pena de ser desocharadas por el juez que concede del juicio de desahucio, sin embargo en la tesis jurisprudencial 915, se opina lo contrario, a afirmar que: "DESAHUCIO. EXCEPCIONES OPONIBLES. El artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Territorios Federales, no establece que las únicas excepciones oponibles en

el juicio de desahucio, sean las de pago y las que deriven del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, pues autoriza la oposición de otras excepciones, entre las que debe comprenderse la de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio, que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido. Excepción que en el caso fue procedente, porque se fundó en la nulidad de pleno derecho que establece el artículo 9 del decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento, disposición que es aplicable tanto en los juicios sumarios, como en los de desahucio, al contener disposiciones que derogan los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se opongan, y la arrendadera tuvo oportunidad de ser oída en el juicio de desahucio, rindió pruebas y alegatos respecto de la nulidad la que, no obstante quedó acreditada." (72)

"Sexta Epoca, Cuarta Parte; Vol. XC, pág. 23.A.D.6884/963.  
Juana Garnier Viuda de Desdeir. Unanimidad de 4-votos."

Ratificando lo anterior, considero pertinente citar la siguiente tesis jurisprudencial, que al igual que la descrita anteriormente afirma que el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles no establece que las únicas excepciones oponibles en el juicio de desahucio sean las de pago y las que deriven del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada:

---

(72) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1974-1975, Seg. Edic. Actualizada Tomo IV Civil. Sustentadas por la Sa. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 1984, págs. 465 y 466

"272 ARRENDAMIENTO. LA NULIDAD DEL CONTRATO BA  
SE DE LA ACCION PUEDE Oponerse COMO EXCEPCION EN EL JUI--  
CIO DE DESAHUCIO. DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948. La nu  
lidad del contrato de arrendamiento, base de la acción, puede oponerse -  
como excepción en el juicio de desahucio, de acuerdo con el artículo 9°  
del Decreto de congelación de rentas. En efecto, dicho precepto estable  
ce que serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma  
modifiquen el contrato de arrendamiento, en contravención de las dispo-  
siciones del citado Decreto y que, por lo tanto, no producirán efecto ju  
rídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el ob  
jeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en el mismo Decreto.  
El propósito de este ordenamiento es proteger los derechos derivados del  
contrato de arrendamiento sujeto a prórroga, y si la excepción de nulidad  
procede tratándose de juicios sumarios de rescisión del contrato, con mu  
cha mayor razón procede cuando lo que se pretende es obtener, median-  
te el procedimiento sumarísimo constituido por el juicio de desahucio, el  
lanzamiento del inquilino, pues de otra suerte se frustrarían lamentable-  
mente los propósitos proteccionistas en que se inspira el referido Decre-  
to. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha declarado al respecto  
que el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito  
y Territorios Federales, no establece que las únicas excepciones oponi-  
bles en el juicio de desahucio sean las de pago y las que deriven del im  
pedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, pues autoriza la

opción de otras excepciones, entre las que debe comprenderse la nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio, que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido.

"Amparo directo 7016/1964 Institución de Beneficiencia Privada Fundación Conde de Valencia. Junio 6 de 1966 Unanimidad 5 votos. Ponente: Mtro. Mariano Ázuela." (73)

De lo anteriormente expuesto se puede deducir que sí es factible oponer otras excepciones diferentes a las que contempla el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles, ya que puede afirmarse en base a las jurisprudencias citadas que el artículo en comento es de carácter enunciativo y no limitativo.

En cuanto a la excepción que se puede oponer con base en la nulidad del contrato de arrendamiento, consideramos que es plausible, en atención a que si no se comprueba la existencia de dicho documento, los procedimientos respectivos, implicarían una violación de garantías, - así lo afirma la siguiente tesis jurisprudencial: "442 ARRENDAMIENTO. JUICIO DE DESOCUPACION. - La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato los procedimientos respectivos importan una violación de garantías." (74)

---

(73) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1966-1970. Actualización Tomo II Civil, 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Mayo Ediciones, México 1968, Segunda Edición 1979, Pág. - 159.

(74) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1974-1975, Tomo IV Civil, - Ob. cit. Pág. 222.

Al respecto, Pérez Palma Rafael (75), cita la siguiente ejecutoria y opina después que: "En la sentencia legible en el Tomo XI, - página 1066 existe una ejecutoria que establece: 'La exigencia de la Ley para que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite, al iniciarse el juicio de desocupación tiende a que se establezca de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con objeto de que el procedimiento sumarísimo se dirija, exclusivamente, contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un inmueble a quien, por medio de pruebas defectuosas, se le podría despojar.'

"Es pues, lícito, dentro de los juicios sumarios de desahucio, excepcionarse negando la existencia de la relación contractual o el cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento, porque tales defensas tienden a destruir los elementos constitutivos de la acción ejercitada. Habrá jueces que nieguen la admisión de estas excepciones, alegando que no son de las comprendidas en el artículo 494, pero quienes así procedan, lo harán desconociendo que dicho artículo fue redactado bajo el supuesto de que la relación contractual o el cumplimiento voluntario del mismo, es el presupuesto sobre el que descansa esta clase de juicios y que si no es mediante su prueba plena, la acción en desahucio es improcedente."

---

(75) Pérez Palma Rafael, Ob. Cit. pág. 554

De todo lo anteriormente expuesto, se puede concluir que en el juicio especial de desahucio se pueden oponer las siguientes excepciones:

- 1) Las de pago.
- 2) Las que tiendan a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento.
- 3) Las que provengan del no uso de la cosa, de conformidad con lo establecido en las disposiciones del Código Civil, artículos 2431 a 2434 y 2445. (76)

En este orden de ideas, es conveniente señalar que, el Código de Procedimientos Civiles en vigor, en su artículo 40, II, dispone que: No procede la excepción de conexidad, cuando se trata de juicios especiales, por lo que el desahucio siendo un juicio especial, no se puede oponer esta excepción en el mismo.

La ley tampoco permite que se opongan en el juicio de desahucio la compensación y la reconvencción (parte final del Art. 494 del Código de Procedimientos Civiles).

En nuestra opinión la prohibición a oponer la excepción de conexidad, la reconvencción y la compensación, estriba en que al ser el desahucio un juicio de carácter especial, cuyas principales características son el de cognición limitada, la brevedad de sus trámites y la ejecución -

que trae consigo, sería ilógico pensar en la aceptación de la conexidad, en atención a que se retardaría el juicio en perjuicio del arrendador, e iría en contra de la misma naturaleza del propio juicio, respecto a la aceptación de la compensación y la reconvencción, serían tramitaciones en juicios diferentes, en virtud de que la sentencia que se diere en el desahucio, señalaría la procedencia o no procedencia del lanzamiento.

Al respecto, Pérez Palma Rafael, (77) opina que "La ley tampoco permite que en los juicios de desahucio haya compensaciones, porque la naturaleza misma de la acción en desocupación, impide la existencia de otra acción similar con la que pueda ser compensada. Las ventajas y privilegios que la ley otorga a los arrendadores, por una parte, y por la otra, la circunstancia de que la sentencia definitiva en los juicios de desahucio se ha de limitar a resolver sobre la procedencia de la vía y sobre si se ejecuta o no el lanzamiento, impiden la posibilidad de que en esta clase de juicios, puedan admitirse acciones en compensación o en reconvencción."

#### G) DEL PROCEDIMIENTO.

En el capítulo IV del Título Séptimo de nuestro Código de Procedimientos Civiles en vigor, del artículo 489 al 499, se encuentra regulado el procedimiento del juicio especial de desahucio.

Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente (Art. 489), el juez dictará auto en el cual admitirá la de-

---

(77) Pérez Palma Rafael. - Ob. cit. págs. 561, 562 y 563.

manda y mandará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas, caso contrario deberá prevenírsele para que desaloje la finca en los siguientes plazos: si sirve la finca para habitación, en treinta días, dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que conteste la demanda en un término de nueve días. (Art. 90)

La diligencia de requerimiento se suspenderá en los casos siguientes:

a) Si en el acto de la diligencia el arrendatario exhibe el importe de las pensiones reclamadas, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Art. 491

b) Si el arrendatario en el acto de la diligencia exhibe copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que acompañó los certificados de depósito respectivos, se asienta constancia de ello en el acta y se agregan los justificantes que se presenten para dar cuenta al juzgado. Se procede a pedir los originales de los justificantes aludidos, por oficio, al juzgado en que se encuentren, una vez recibidos, se entregan al arrendador a cambio de los recibos correspondientes y se da por terminado el procedimiento. Art. 491

c) Si el arrendatario en el acto de la diligencia exhibe los

recibos de renta con los que justifique haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará a una audiencia de pruebas y alegatos, que será fijada dentro del plazo fijado para el desahucio. Arts. 491 y 494.

Si el arrendatario exhibe el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas antes del plazo fijado para el desahucio se da por terminado el procedimiento sin condenar al pago de costas. Pero si el recibo es de fecha posterior a la exhibición o la exhibición del importe de las pensiones es posterior al plazo señalado, sí se condenará al pago de costas. Art. 492

Si el demandado opone excepciones diferentes a las de pago, se mandará dar vista al actor y se citará para una audiencia de pruebas y alegatos que se fijará dentro del plazo fijado para el desahucio. Si dichas excepciones son declaradas procedentes, en la misma resolución dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el tiempo que falte para cumplirse el señalado en la prevención que se hizo al inquilino en el acto de la diligencia de requerimiento. Arts. 494 y 496

En cuanto a los recursos, que se pueden oponer en contra de la sentencia, el Código de Procedimientos Civiles en vigor, nos indica en su artículo 495 que "La sentencia que decreta el desahucio será -

apelable en ambos efectos".

La diligencia del lanzamiento se puede atender con el ejecutado, con cualquier persona de su familia, con el doméstico, con la portera, agente de la policía o vecinos, pudiendo romperse las cerraduras de la puerta si fuere necesario y los muebles pueden remitirse a la demarcación de policía o al local que tenga designado la autoridad administrativa correspondiente, previo inventario, si no hay persona que los recoja a nombre del ejecutado, Art. 497

El desahucio es un juicio ejecutivo, y esta ejecución consiste en que, en la diligencia de requerimiento a que se refiere el Art. 490, se pueden embargar bienes al demandado para cubrir las pensiones reclamadas, o este embargo se puede realizar también en la diligencia de lanzamiento a que se refiere el Art. 497.

De lo expuesto en este inciso, se deduce y a la vista resulta que siendo el desahucio un juicio especial, su procedimiento es muy diferente al procedimiento de los juicios ordinarios, pues sus trámites son breves y sus términos son reducidos, sin embargo considero que aun que las normas de este juicio deben observarse en primer término, en algunos aspectos de dicho juicio se aplican las normas de los juicios ordinarios, por ejemplo en lo que disponen las normas en los embargos, y las que señalan el procedimiento para los remates de bienes, etc.

#### D) DE LA SENTENCIA

La Sentencia es una resolución judicial que pone fin al pro-

ceso, en estos términos, en el juicio de desahucio, la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, o la falta de exhibición de los recibos correspondientes o de los escritos de ofrecimiento de pago o la improcedencia de las excepciones opuestas en el juicio, trae consigo la sentencia que decreta el lanzamiento.

La sentencia, deberá contener los requisitos que establece el Código de Procedimientos Civiles para esta clase de resoluciones judiciales, como los de: estar escritas en castellano, las fechas y cantidades escritas con letra. (78). ser claras, precisas y congruente con la demandada y contestación y con las demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. (79)

En este juicio especial, no siempre se dará por terminado el proceso con la sentencia, en virtud de que en el Art. 491, dice que si en el acto de la diligencia de requerimiento, el demandado exhibe el importe de las pensiones reclamadas, éstas se mandaràn entregar al actor y se dará por terminado el procedimiento; de igual forma se procederá, si el arrendatario exhibe copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, los cuales se pedirán al juzgado respectivo y recibidos éstos se entregarán los certificados al actor, terminando así

---

(78) Código de Procedimientos Civiles, Ob. Cit. Art. 56

(79) Idem. Art. 31

el procedimiento, y por último si el demandado exhibe recibes de pago y no son objetados por el actor, se dará por concluido el juicio. Apartentemente en estos casos se termina el proceso con una resolución judicial que no es la sentencia, sino un auto, sin embargo en la práctica, efectivamente el proceso en el juicio de desahucio se termina con una resolución judicial (auto), en el primero de los casos citados, y en los dos restantes sí se dicta sentencia.

En la sentencia se debe señalar el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 490. (80)

La sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación y la resolución que decreta su ejecución, deberán ser notificadas personalmente (81) y sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución. (82)

En la práctica, los tribunales (Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario), las sentencias las dividen en cuatro secciones que son: vistos, antecedentes o resultados, considerandos y resuelve (puntos resolutivos), en donde se da cabal cumplimiento a las formalidades y requisitos que establecen los artículos 56, 51 y 50 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, referentes a que las resoluciones deberán escribirse en castellano, contener lugar, fecha y juez o tribunal que las

(80) Idem, Art. 490.

(81) Idem, Art. 114, frac. VI

(82) Idem, Art. 525, en su parte final.

pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito, etc.

- En los "vistos", suelen registrar la clase del juicio que van a resolver, las partes contendientes y el carácter con que litigan.

- En los "resultandos" (antecedentes), realizan un extracto de la historia del proceso que ha llegado a su fin.

- En los "considerandos", fundamentan la competencia del tribunal para conocer del asunto, emiten su opinión respecto de lo demandado y las excepciones y defensas opuestas en el juicio, valoran las pruebas ofrecidas por las partes y fundamentan la siguiente sección que son los puntos resolutivos.

- En "los puntos resolutivos", el tribunal en forma concreta resuelve el pleito, absolviendo o condenando al demandado de las prestaciones que se le requirieron en juicio, diciendo las formas, condiciones y plazos en que ha de cumplirse tal resolución.

#### E) DE LOS RECURSOS.

Las resoluciones judiciales son: decretos, autos y sentencias; ahora bien, el medio procesal para inconformarnos e impugnar esa resolución judicial que nos causa un perjuicio, un agravio, es un recurso, que puede ser dentro del juicio que nos trata, la apelación, la revocación o la queja.

Del articulado que regula al juicio de desahucio en el Cód-

go de Procedimientos Civiles en vigor, no encontramos disposición alguna que disponga sobre la procedencia o no procedencia de los recursos en - contra de las resoluciones judiciales dictadas en este juicio, excepto en - lo que se refiere a la sentencia, que a saber el artículo 495 del ordena- miento invocado dice que "La sentencia que decreta el desahucio será ape- lable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos --- efectos". De manera es que, si la sentencia niega el desahucio, el ---- arrendador puede apelar y la apelación será admitida en ambos efectos, - pero si la sentencia declara procedente el desahucio, el arrendatario pue- de apelar pero ésta, será admitida en el efecto devolutivo y tendrá que - otorgar la fianza correspondiente para el caso, así lo afirma Becerra -- Bautista (83), diciendo que "Antes de la reforma de 1973, la sentencia de lanzamiento podía ejecutarse sin necesidad de ser engrosada y sin que se otorgara fianza; ahora al suprimirse estas dos disposiciones del artículo 495, debe concluirse que la sentencia debe dictarse con todos sus elemen- tos formales y que si se apela de ella, el actor debe otorgar fianza como en toda apelación devolutiva."

Ahora bien, siendo el desahucio un juicio especial, en el -- que no debe haber trámites largos, ni tantas formalidades como en los - juicios ordinarios, también es cierto que se deben otorgar a las partes las garantías mínimas, para no dejarlas en estado de indefensión, y sien- de

---

(83) Becerra Bautista José. - El Proceso Civil en México, Edit. Porrúa, S. A., Novena Edición, México 1981, pág. 382.

do los recursos los medios de impugnación para inconformarse contra las resoluciones judiciales que nos causa un perjuicio por alguna razón fundada, considero y en la práctica jurídica se realiza, que aunque del articulado que regula al juicio de desahucio, no menciona nada sobre los recursos que se pueden interponer en dicho juicio, que sí es procedente oponer los recursos de queja y revocación, apegándonos en lo dispuesto en los artículos respectivos para la substanciación de los mismos.

#### F) DE LA EJECUCION.

El desahucio es un juicio de los llamados ejecutivos y la ejecutividad del mismo consiste en el procedimiento especial de requerimiento a que se refiere el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al decir que "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas. . ." y al embargo de bienes del inquilino, como lo dispone el artículo 498 del ordenamiento jurídico invocado, al decir que "Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiese decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento."

De manera es que el embargo de bienes al inquilino, se puede solicitar en la demanda que se realice ya sea en el requerimien

to a que se refiere el artículo 490, o en la ejecución del lanzamiento, según lo dispuesto por el artículo 498.

El embargo de bienes será decretado, y se llevará a cabo só lo en los casos en que el actor lo solicite en la demanda, si no lo hace - esta diligencia no se llevará a cabo, que por lo regular en la práctica no se solicita, y generalmente ninguno de estos juicios llega hasta el remate de bienes, en el caso de que haya solicitado el embargo precautorio.

El domicilio legal para la ejecución del desahucio es el departamento o finca de cuya desocupación se trata, así lo afirma lo dispuesto por el artículo 499 del Código adjetivo de la materia.

Por lo que respecta a la diligencia de lanzamiento, ésta se puede entender con el ejecutado, con cualquiera persona de su familia - con el doméstico, con la portera, agente de la policía o al local que -- tenga designado la autoridad administrativa correspondiente, previo inventario, si no hay persona que los recoja a nombre del ejecutado, dejándose constancia de ello en autos. Artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

CAPITULO IV  
SUBSTANCIACION DEL JUICIO

A) DE LA DEMANDA Y CONTESTACION.

En nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (66), en su Título Séptimo, Capítulo IV, se regula al juicio de desahucio, como un juicio especial.

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

Del texto del artículo citado se deduce que para la procedencia del juicio de desahucio, se requiere que:

- a) El inquilino deje de pagar dos o más mensualidades.
- b) Acompañar a la demanda el contrato escrito de arrendamiento, que conforme a nuestro Código Civil, se debe otorgar contrato por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales (Art. 2406).

---

(66) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S. A., México, 1965.

de cien pesos anuales, y en el diverso 1833, afirma que, cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido.

Así las cosas, fundamentándonos en los preceptos anteriores, en el caso de que el contrato de arrendamiento rebasara los cien pesos de renta anuales, dicho contrato debe otorgarse por escrito, y no siendo así, el acto estará afectado de una nulidad; sin embargo el artículo 489 que se comenta, permite que se justifique la falta del contrato escrito mediante un medio preparatorio a juicio, información testimonial o prueba documental.

A este respecto, Pérez Palma Rafael, afirma que: "El artículo 1833 del Código Civil previene, que cuando la ley exija para la validez de un contrato, alguna forma, mientras ésta no sea llenada, el contrato no será válido. A pesar de ello, la disposición que se comenta permite, que a falta de contrato, se acredite el cumplimiento voluntario de éste, con prueba testimonial, documental o cualquiera otra bastante, como medio preparatorio a juicio. Así los redactores del Código atribuyen efectos jurídicos a un acto, que desde el punto de vista del derecho civil es inexistente y que por lo mismo debería estar privado de efectos, en tanto no se le revista de las solemnidades prescritas por la ley." (85)

No estamos de acuerdo con el comentario del citado autor -

en virtud de que consideramos que el hecho de que no se otorgue contrato escrito de arrendamiento, en el caso de que sí se debería haber otorgado, no es una falta de solemnidad sino de forma, la cual nos implica una nulidad relativa del acto, y que la cual queda extinguida de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2234 del Código Civil en vigor, así lo afirma la siguiente tesis jurisprudencial, al decir que: "440 ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE. - La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma - cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario." (86)

Es de suma importancia el contrato de arrendamiento o las constancias que lo acredite, para estar en la posibilidad de poder establecer la posición jurídica del demandado, como lo afirma la siguiente tesis jurisprudencial; "DESOCUPACION, JUICIO DE. - La exigencia de la ley para que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite al iniciarse el juicio de desocupación, tiende a que se establezca de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con objeto de que el procedimiento sumarísimo se dirija, exclusivamente contra la -

---

(86) - Jurisprudencia y Tesis sobresalientes 1974-1975. Tomo IV Civil. Ob. Cit. Pág. 221.

persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra -- cualquier poseedor de un inmueble a quien, por medio de pruebas defectuosas, se le podría despojar." (87)

Por su parte Becerra Bautista, afirma que en tratándose del caso en que no se otorgó contrato de arrendamiento y justificándose esta falta por medio de información testimonial, prueba documental o cual--quier otra bastante como medio preparatorio a juicio, los preceptos 489 y 490, se olvidaron del artículo 27 que establece que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente. Y afirma que "Por tanto, es necesario - promover juicio sumario 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." (88)

La opinión de Pérez Palma Rafael, al respecto, es que sólo en tratándose del caso de pérdida, el extravío o la destrucción del contragto escrito de arrendamiento se debería obtener previamente el otorgamiento del título conforme al artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y éste sería el documento fundatorio de la acción de desalojo. - (89)

Es nuestra opinión que, siendo el desahucio un juicio espe-- cial, cuyas disposiciones deben ser aplicadas en primer orden, puesto -

---

(87) Jurisprudencia 1917-1985. Ob. Cit. pág. 143

(88) Becerra Bautista. - Ob. Cit. pág. 363

(89) Pérez Palma Rafael. Ob. Cit. pág. 554

que es de explorado derecho que las disposiciones especiales hacen inaplicables a las generales, de acuerdo a lo enunciado en la tesis jurisprudencial que a la letra dice: "271 Desahucio, Juicio Sumario de. - Constitucionalidad del artículo 739 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, que establece la substanciación de los incidentes y excepciones que se hagan valer en el. - '... Es bien conocido en derecho que las disposiciones especiales hacen inaplicables a las generales; así se desprende de lo dispuesto en el artículo 11 del Código Civil...'" (90)

De todo lo anteriormente expuesto, se pueda deducir que no existe contradicción entre lo dispuesto por el artículo 27 y el 489 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que la disposición del segundo es la que priva sobre lo que dispone el primero, porque es una disposición especial, que deroga al artículo 27 porque lo contradice.

B) INEQUIDAD EN LA PROHIBICION DE Oponer EXCEPCIONES DIFERENTES A LAS QUE CONCEDE EL ART. 494 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL D. F.

Sería injusto hacer una interpretación estricta del articulado que regula al juicio de desahajo y concluir que la única excepción oponible en el mismo fuera la de pago, y más aún del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles, que afirma en su segundo párrafo, que el juez deberá desechar de plano las excepciones diversas a que se refiere el Có

---

(90) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1978-1979, Actualización, Tomo VI Civil. Ob cit. pág. 156

digo Civil en sus artículos 2431 a 2434 y 2445, facultando al inquilino - para no pagar la renta, porque se impediría al demandado la posibilidad de oponer otras excepciones como la de nulidad del contrato de arrendamiento, o las que tiendan a destruir los elementos constitutivos de la acción, como la negación de la relación contractual o el cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento.

Como ya se afirmó en el inciso c) del capítulo anterior, la Suprema Corte de Justicia ha establecido que el artículo 494 que se comenta, no establece que las únicas excepciones oponibles en el juicio de desahucio sean las de pago y las que deriven del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada.

Por lo que se puede concluir que no se debe hacer una interpretación estricta del artículo 494, puesto que, fundamentándonos en algunas tesis jurisprudenciales de la Suprema Corte de Justicia (91), se pueden oponer diversas excepciones diferentes a las que permite el artículo 494 en comento.

**C) ¿CON QUE BASE JURIDICA SE PUEDE DECRETAR EL EMBARGO Y REMATE DE BIENES DEL INQUILINO ?**

El fundamento legal para el embargo de bienes del inquilino en el juicio de desahucio, lo es el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al disponer que: "Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes -

---

(91) Ver inciso c) del Capítulo IV de esta Tesis.

bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento."

De la disposición anterior se desprende que como ya se ha afirmado, el embargo se puede llevar a cabo tanto en la diligencia de requerimiento a que se refiere el artículo 490, o en la diligencia de lanzamiento del inquilino, siempre y cuando el actor hubiese solicitado dicho embargo, porque de lo contrario no se llevará a cabo.

La finalidad del embargo es el aseguramiento de las pensiones debidas, de aquí surge una pregunta ¿en el embargo se asegurarán las pensiones debidas, o sea las pensiones que adeuda el inquilino al momento de presentar la demanda de desocupación o también las que se sigan venciendo hasta la conclusión del juicio?

El embargo a que se refiere el artículo 498, si se realiza en la diligencia de requerimiento, se asegurarán las pensiones reclamadas, y dicho artículo faculta a realizar otro embargo en la diligencia de lanzamiento, en este embargo se asegurarían las pensiones que se siguieran venciendo durante la secuela del procedimiento, y que el inquilino no no pagara o depositara en un juzgado.

Lo que ha suscitado verdadera polémica es la base jurídica con la cual se rematarán los bienes embargados del inquilino, pues es muy común que en la práctica no se lleve dicho remate, quedándose el arrendador con los bienes embargados.

En la ley de Enjuiciamiento Civil Española del 13 de mayo - de 1855, al ejecutarse el lanzamiento se constituían en depósito los bienes más realizables para cubrir las costas de las diligencias, dichos bienes - previa tasación de peritos, se vendían si el demandado no pagaba las costas del juicio. La enajenación se hacía conforme a lo que prevenía el -- procedimiento de apremio del juicio ejecutivo. (92)

En la ley de enjuiciamiento Civil Reformada del 21 de junio de 1880, se especificaba que en el juicio de desahucio se retendrán y embargarán si el actor lo solicitare, bienes bastantes para cubrir el importe de las rentas o alquileres que esté debiendo el demandado, o el de -- los desperfectos que hubiere causado en la finca, el embargo quedaba nulo si no se ratificaba mediante la correspondiente demanda, conforme a lo prevenido para los embargos preventivos. (93)

En la Ley Comonfort de Procedimientos Judiciales del 4 de mayo de 1857, en su artículo 18, se especifica qué se hacía con el em- bargo de bienes y el procedimiento para el remate de dichos bienes. (94)

En nuestros Códigos de Procedimientos Civiles de 1872 y - 1880, se regulaba en el juicio de desahucio, que en el lanzamiento del - inquilino se embargaban bienes suficientes para garantizar las costas del

---

(92) Manrresa y Navarro José Ma. Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley -- del 13 de mayo de 1885, Tomo III, ob. cit. Arts. 653, 654 y 655.

(93) Manrresa y Navarro José Ma. Comentarios a la Ley de Enjuicia--- miento Civil Reformada. Tomo VI, Ob. Cit. Art. 1602.

(94) Gutiérrez Flores Alatorre Blas José. Leyes de Reforma Tomo II -- Parte III, Ob. cit. Art. 18

juicio y las pensiones debidas, mientras que en el Código de Procedimientos Civiles de 1884, se decía que el embargo para garantizar las costas y pensiones se podía trabar en el acto de requerimiento al demandado, a petición del actor, o al ejecutarse el lanzamiento tal y como lo dispone el artículo 498 de nuestro código vigente.

En nuestro código de 72, se especificaba qué se hacía con los bienes embargados, realizándose el remate de ellos, después del lanzamiento; tanto en el Código de 80, como en el de 84, se disponía que el juicio de desocupación se dividía en dos períodos, 1) el del lanzamiento; y 2) el del juicio propiamente dicho, en el primer período se trababa el embargo de los bienes del inquilino para garantizar las costas y el importe de las rentas adeudadas, y en el segundo período se remataban.

De las notas anteriores se aprecia que en las legislaciones anteriores al Código de Procedimientos Civiles en vigor, sí se especificaba qué se haría con los bienes embargados del inquilino en el juicio de desahucio, se daban los fundamentos jurídicos para proceder al remate de dichos bienes, lo que no acontece en el código actual, pues no se da el fundamento jurídico para realizar el remate.

Cabe hacer notar que en la práctica, los tribunales (Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario), los juicios de desahucio generalmente no llegan hasta el remate de los bienes del inquilino, y no existe fundamento jurídico para hacerlo, pues aunque el actor solicite el embargo de los bie-

nes, y lo lleve acabo, no se decreta en la sentencia el remate de los bienes, ni siquiera especifica nada del adeudo de las rentas, sólo se -- concreta a resolver sobre la procedencia o no, de la desocupación del bien inmueble y es muy común que el actor se quede con los bienes em bargados.

Como ya lo habíamos afirmado anteriormente, la sentencia que se dicte en el juicio de desahucio, debe contener todos los elementos que dispone la ley de la materia y sobre todo lo que dicta, el artículo 81 del mismo ordenamiento jurídico en relación a que dichas resoluciones deben ser claras precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, por lo que se deben apelar las sentencias que no resuelvan sobre los bienes que se embarguen y también sobre el pago de las rentas, si así lo hubiese demandado el actor.

Considero acertadas las jurisprudencias que al respecto señalan que:

"JUICIO DE DESAHUCIO. - IMPLICA LA FACULTAD DE -- EXIGIR EL PAGO DE LAS RENTAS ADEUDADAS APLICANDO EL CONTENIDO DEL ARTICULO 498 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. - Teniendo derecho, demostrado en la propia sentencia apelada, a que el demandado le pague las rentas que dieron origen al juicio y habiendo demandado, entre otras cosas, el cumplimiento de dicha obliga--

ción, es inconcuso que para que pueda tener aplicación la parte final del artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, es menester que se imponga la condena respectiva, y el no hacerlo, ni siquiera decretando la absolución correspondiente, es claro que indica una violación al principio de congruencia que establece el artículo 81 del Código citado, de tal manera que como el A que no se pronunció sobre este particular en ningún sentido y no pudiendo dejarse de aplicar la mencionada disposición que contiene el último párrafo del artículo 498 del Código referido, en cuanto que la misma implica la facultad de exigir en juicio de desahucio el pago de las rentas, es por ello que la sentencia apelada debe ser modificada, adicionándola con la condena exigida por la apelante." (95)

Y sobre el remate de bienes, con fundamento en la sentencia que se dicte en el juicio de desahucio, en la que se condene al demandado al pago de las pensiones adeudadas, se promueve un incidente para determinar la cuantía del crédito, y si el demandado no paga, entonces se solicita el remate de los bienes embargados, fundamentándose los tribunales para ello en las disposiciones que regulan el remate de bienes en los juicios ordinarios. Considero conveniente citar al respecto la siguiente tesis jurisprudencial:

"JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, ACORDE A LA ULTIMA REFORMA DEL ARTICULO 498 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, LA FINALIDAD DE DICHO JUICIO ES DOBLE: DESOCU

---

(95) Anales de Jurisprudencia, Tomo 173 pág. 201, Índice General 1980; págs. 357 y 358.

PACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE Y PAGO DE LAS MENSUALIDADES ADEUDADAS. - Debido al segundo párrafo que el legislador le adicionó al referido artículo, el cual dice a la letra: 'El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude', resulta que el juicio especial de desahucio tiene ahora una doble finalidad: desocupación y entrega del inmueble, por una parte, y por otra, el pago de las mensualidades adeudadas; consecuentemente no se puede dar por terminado cuando se realiza el lanzamiento, ya que aún queda por resolverse la cuestión relativa al pago de las mensualidades, debiendo el demandante, en este caso, promover un incidente a efecto de que se determine la cuantía del crédito a cuyo pago debe condenarse al deudor, dado que la voluntad del legislador, al reformar el artículo 498, fue la de hacer que la Administración de Justicia sea pronta y expedita, como establece el artículo 17 Constitucional, lo cual no sería posible si se tuviese que promover un juicio ordinario para obtener tras de un largo procedimiento, una sentencia condenatoria respecto del pago de las rentas adeudadas; y en tales condiciones, aún cuando se advierte una deficiencia técnica en el segundo párrafo del multicitado artículo 498 ..." (96)

Como último comentario diremos que la finalidad del juicio de desahucio ha sido cambiada con el paso del tiempo, ya que si con es

te juicio el arrendador desalojaría al inquilino moroso de su bien inmueble, ahora aunque se acredite que efectivamente dejó el inquilino de pagar las rentas, éste con sólo liquidar el adeudo, sigue ocupando la finca, juicio que servirá de base para ejercitar la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago oportuno de la renta.

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

PRIMERA. - El juicio de desahucio se originó sin duda alguna para proteger el derecho de propiedad de los arrendadores.

SEGUNDA. - No existe contradicción en lo dispuesto por el -- artículo 489 y el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en virtud de que el artículo 489 es una disposición especial que hace inaplicable al artículo 27 que es una disposición general.

TERCERA. - El juicio de desahucio tuvo por objeto el que el arrendatario dejara a disposición del arrendador el bien inmueble arrendado, sin embargo en la actualidad el objeto del juicio tiene dos alternativas, pagar las mensualidades debidas o desocupar el bien materia del juicio.

CUARTA. - Se pueden oponer en el juicio de desahucio excepciones diferentes a las de pago y las que provengan del no uso de la cosa arrendada, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2431 y 2445 del Código Civil.

QUINTA. - La base jurídica para efectuar el remate de bienes embargados en el juicio de desahucio, son las disposiciones que regulan en el juicio ordinario el remate de bienes.

## BIBLIOGRAFIA

- BEGERRA BAUTISTA JOSE. El Proceso Civil en México. Edit. Porrúa, S. A. Novena - Edición. México, 1981.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA DE 1872. Imprenta de J. M. Agruilar Ortiz, México 1879.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880. Imprenta de Francisco Días de León, México, 1880.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Trigésima Edición Editorial Porrúa, S. A. México, 1985.
- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO -- HISPANO-AMERICANO DE LITERATURA, CIENCIAS, ARTES, ETC. Tomo VII. W. M. Jackson Editor 14 Waterloo, Place Londres.
- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO -- HISPANO-AMERICANO DE LITERATURA, CIENCIAS, ARTES, ETC. Tomo XII. W. M. Jackson Editor 14 Waterloo, Place Londres.
- ENCICLOPEDIA UNIVERSAL ILUSTRADA. EUROPEA-AMERICANA. Tomo XVIII (Primera Parte) Epasa - Galpe, S. A. Madrid 1968.
- GRAN ENCICLOPEDIA DEL MUNDO DURVAN, S. A. DE EDITORES-BILVAO. Décimo Tercera Reimpresión - 1975. Tomo 6.
- GUASP JAIME. Derecho Procesal Civil Tomo II Instituto de Estudios Políticos, Seg. Edic. Madrid 1968. Reimpresión 1973.

GUTIERREZ FLORES ALATORRE,  
BLAS JOSE.

Leyes de Forma, Tomo II -  
Parte II. Miguel Zornoza, Im  
presor, México 1870.

GUTIERREZ FLORES ALATORRE,  
BLAS JOSE.

Leyes de Reforma, Tomo II -  
Parte III. Miguel Zornoza, Im  
presor, México 1870.

JURISPRUDENCIA 1917 - 1985.

Apéndice al Semanario Judicial  
de la Federación, Cuarta Parte,  
Tercera Sala, México, 1985.

JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRE  
SALIENTES 1966 - 1970.  
ACTUALIZACION TOMO II CIVIL.

3ra. Sala de la Suprema Corte  
de Justicia de la Nación, Mayo  
Ediciones, México, 1968 Segun  
da Edición 1979.

JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRE  
SALIENTES 1974-1975.

Segunda Edición Actualización,  
Tomo IV Civil. - Mayo Ediciones.  
Sustentadas por la 3ra. Sala de  
la Suprema Corte de Justicia de  
la Nación, México 1984.

MANRESA Y NAVARRO JOSE MA.

Ley de Enjuiciamiento Civil 1855  
Tomo I, Imprenta de la Revista  
de Legislación y Jurisprudencia.  
Madrid 1856.

MANRESA Y NAVARRO JOSE MA.  
IGNACIO MIGUEL Y JOSE REUS.

Ley de Enjuiciamiento Civil.  
Ley del 13 de mayo de 1855.  
Tomo III, Imprenta de la Revis  
ta de Legislación. Madrid 1857.

MANRESA Y NAVARRO JOSE MA.

Comentarios Ley de Enjuiciamien  
tos Civil Reformada. - Conforme  
a las Bases Aprobadas por la Ley  
de 21 de Junio de 1880 Tomo VI,  
Imprenta de la Revista de Legis  
lación. Madrid 1895.

MEDINA LIMA IGNACIO.

"Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos para el Distrito Federal y Territorios, en Materia de Juicios Especiales". Revista de la Facultad de Derecho de México. Tomo XXIV Enero - Junio de 1974. Números 93, 94 UNAM México, - 1974.

OMEBA.

(Enciclopedia Jurídica, Tomo VIII) Driskill, S. A. Buenos Aires, Argentina 1978.

OMEBA.

(Enciclopedia Jurídica, Tomo XVII) Edit. Bibliográfica Argentina. Buenos Aires - Arg. 1963.

OVALLE FAVELA JOSE.

Derecho Procesal Civil. Editorial Harla, S.A. de C.V. Colección Textos Jurídicos Universitarios, UNAM. México, 1980.

PALLARES EDUARDO.

Diccionario de Derecho Procesal Civil. Décimo Sexta Edición. Edit. Porrúa, S. A. México, 1984.

PEREZ PALMA RAFAEL.

Guía de Derecho Procesal Civil. Sexta Edición. Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1981.

PRIETO CASTRO FERRANDIZ.

Derecho Procesal Civil Vol. II. Edit. Revista de Derecho Privado. Madrid 1969.