



Universidad Nacional Autónoma de México

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
"ACATLAN"



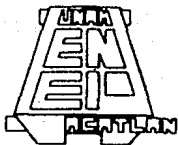
LA INJUSTIFICADA EXISTENCIA DEL TERMINO DE LANZAMIENTO PREVISTO EN EL AUTO DE REQUERIMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

FALLA DE ORIGEN

T E S I S

Que para obtener el título de:
LICENCIADO EN DERECHO
P r e s e n t a :

Javier Villa Avila



México, D. F.



SEP - ACATLAN
de Admón. Escolar

1989



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.

I N D I C E .

| | Página. |
|--|---------|
| Indice | 1 |
| Temario | 2 |
| Prólogo | 3 |
| Capítulo I. INTRODUCCION | 5 |
| Capítulo II . CONCEPTO DE TERMINO EN SENTIDO PROCESAL | 6 |
| Capítulo III. CAUSAL DE PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO | 12 |
| Capítulo IV. LA SENTENCIA EN MATERIA DE DESAHUCIO | 17 |
| Capítulo V. LOS TERMINOS PREVISTOS EN EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA... | 27 |
| Capítulo VI. EL LANZAMIENTO COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA | 31 |
| Capítulo VII. LA INOBSERVANCIA DEL TERMINO DE LANZAMIENTO CONTEMPLADO EN EL AUTO DE REQUERIMIENTO O INICIO | 36 |
| Capítulo VIII. EFECTOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO | 43 |
| Capítulo IX. REFORMAS A LOS ARTICULOS 489, 490, 491, 492, 494 Y 496 Y, DEROGACION DEL ARTICULO 498 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.... | 52 |
| Capítulo X. CONCLUSIONES | 62 |
| BIBLIOGRAFIA | 66 |

LA INJUSTIFICADA EXISTENCIA DEL TERMINO DE LANZAMIENTO PREVISTO EN EL AUTO DE REQUERIMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

- I. INTRODUCCION.
- II. CONCEPTO DE TERMINO EN SENTIDO PROCESAL.
- III. CAUSAL DE PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.
- IV. LA SENTENCIA EN MATERIA DE DESAHUCIO.
- V. LOS TERMINOS PREVISTOS EN EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.
- VI. EL LANZAMIENTO COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA.
- VII. LA INOBSERVANCIA DEL TERMINO DE LANZAMIENTO CONTEMPLADO EN EL AUTO DE REQUERIMIENTO O INICIO.
- VIII. EFECTOS DEL JUICIO DE DESAHUCIO.
- IX. REFORMAS A LOS ARTICULOS 489, 490, 491, 492, 494 y 496 Y, DEROGACION DEL ARTICULO 498 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
- X. CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

P R O L O G O

El juicio especial de desahucio, es uno de los procedimientos civiles que más me han llamado la atención porque tiene reglas tan particulares que lo caracterizan como tal, pero por lo mismo, encierra contradicciones y permite se violen bienes jurídicos que protege nuestra Ley Suprema. De esto me nació la idea de elegir como tema de este trabajo "LA INJUSTIFICADA EXISTENCIA DEL TERMINO DE LANZAMIENTO PREVISTO EN EL AUTO DE REQUERIMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO", pues considero que uno de esos bienes que se violan es la garantía de audiencia, al estatuirse en el capítulo correspondiente a este juicio, que en el auto de requerimiento se prevenga de desocupación al inquilino y en el mismo se le aperciba de lanzamiento en caso de incumplimiento, concediéndole para la desocupación el término que corresponda según el caso. Estos elementos son inconstitucionales porque son violatorios de garantías. Otra de las garantías que se viola en este juicio es la de legalidad.

Si las garantías de audiencia y de legalidad que protege nuestra Carta Magna se fundamentan en que nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, así como que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento, resulta pues que prevención y apercibimiento que se prevén en el auto de inicio o requerimiento en el juicio especial de desahucio son inconstitucionales porque se violan las garantías aludidas, ya que ambos elementos se contemplan antes de que se siga el procedimiento.

La inconstitucionalidad del apercibimiento y como consecuencia lógica la

Improcedencia del término para la desocupación y en su caso el lanzamiento que en el auto de inicio se contempla, pues la posesión es uno de los bienes jurídicos tutelados por nuestra Ley Suprema, razón por lo que no puede decidirse sobre ella en un auto de inicio, sino en todo caso en una sentencia dictada con todos sus elementos formales y substanciales.

Por otro lado, veremos la diferencia entre desocupación y lanzamiento, pues no compartimos la idea de que signifiquen lo mismo y, por último, propongo se reformen aquellos artículos del Código de Procedimientos Civiles, referentes al juicio especial de desahucio y la derogación del precepto que contempla el embargo de bienes para garantizar las pensiones adeudadas, porque no tiene sentido que dicho embargo exista, pues el juicio no versa sobre el pago de cantidad alguna debida sino de la desocupación de la cosa arrendada.

CAPITULO I

INTRODUCCION

El juicio especial de desahucio tiene características muy particulares que lo distinguen de los demás juicios, entre las que podemos mencionar, que es un juicio que sólo puede fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta como causal de procedencia; que debe existir y demostrarse fehacientemente la relación contractual de arrendamiento; que es ejecutivo en cuanto que contiene desde el auto de inicio una prevención de desocupación y apercibimiento de lanzamiento del inquilino si no lo hace durante el término que se le previene; es de cognición limitada, porque solamente procede la acción de desocupación y no permite oponer toda clase de excepciones, pues la reconvencción y la compensación son inadmisibles; es ejecutivo porque se inicia con un apremio especial, el de 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, además de que se puede proceder al embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas, tanto al hacer el requerimiento como al ejecutarse el lanzamiento; es de tramitación especial y, el objeto del juicio es la desocupación de la localidad arrendada, más no el pago de rentas, sin embargo, con el pago de éstas se da por terminado el juicio. Rafael Pérez Palma sostiene que además el juicio especial de desahucio es de privilegio y de excepción, ideado para facilitar el cobro de las rentas por los arrendadores.

El maestro José Becerra Bautista sostiene la improcedencia del embargo que se practica para garantizar el pago de las pensiones debidas, pues si el actor sólo demanda la desocupación y no el pago de rentas -se pregunta el maestro- cómo pueden embargarse bienes que cubran una cantidad no reclamada? y el mismo autor se responde que el embargo no puede trabarse por falta de acción que funde la traba y depósito respectivo, pues si se embargan bienes ya sea

en el requerimiento o al ejecutarse el lanzamiento, no habrá sentencia que condene el pago de cantidad alguna.

Por su parte Alfredo Domínguez del Rfo, sostiene el punto de vista contrario, es decir, admite que puede y debe demandarse además de la desocupación el pago de las rentas, pues el autor señala que el hecho de que el pago de las rentas tenga que tramitarse en juicio distinto y por otra vía, no es más que producto del prejuicio que se tiene en el Distrito Federal acerca de que el proceso de desahucio debe ocuparse con exclusividad del lanzamiento, ya que esta postura, o sea, la de ambas acciones, está superada legalmente y, considera además, que el remate de los bienes embargados normalmente retenidos al inquilino atrasado a que alude el artículo 495 del Código de Procedimientos Civiles guarda una evidente concordancia normativa con lo dispuesto por el artículo 31 del mismo ordenamiento, al estatuir éste que "cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa, y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras. ...".

Respecto a estos dos puntos de vista, me parece más acertado el que sostiene Becerra Bautista, porque efectivamente, no siendo materia del litigio el pago de rentas, no se puede por tanto, embargar bienes para garantizar las pensiones "reclamadas", pues en todo caso, la falta de pago es causal de procedencia del juicio, que se expresa en forma de hecho y no de petición, pues a ésta le sirve de fundamento. Además el juzgador no puede resolver en la sentencia sobre algo que no se le ha pedido, porque ante todo tiene que tomar en cuenta el requisito del principio de la congruencia de la sentencia, que se traduce en el deber del juez de pronunciar sus fallos de acuerdo exclusivamente con las pretensiones del actor y las excepciones y defensas opuestas por el demandado. Esto es, que el juzgador no puede resolver más allá o fuera de lo pedido por las partes como sostiene José Ovalle Favela, pero aún cuando en la demanda de desocupación se pidiera el pago de rentas, éste sería improcedente

porque el juicio de desahucio, como apuntamos antes, sólo tiene por objeto la desocupación del inmueble arrendado, pues así lo ha sostenido la Suprema Corte, esto es, que cuando en un juicio de desahucio se exige, además de la desocupación del local arrendado, el pago de las rentas, no procede sentenciar acerca de éstas, debiendo dejarse a salvo al actor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, con lo cual, se confirma la observancia del principio de la congruencia en las sentencias.

Por esta razón y de entrada en este trabajo, proponemos la eliminación del embargo que indebidamente aparece incrustado en el Capítulo IV, Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues no versando el juicio especial de desahucio sobre el importe de rentas adeudadas, resulta injustificada su presencia en el capítulo que mencionamos.

En cuanto a los demás elementos de juicio que señalamos, los abordaremos en los capítulos siguientes.

CAPITULO II

CONCEPTO DE TERMINO EN SENTIDO PROCESAL

Como el tema de este trabajo está directamente relacionado con el Derecho Procesal Civil y especialmente con el Juicio Especial de Desahucio, me voy a permitir hacer referencia, aunque de manera somera, de algunos elementos previos a un juicio, como son, la pretensión, la acción, el litigio, la jurisdicción y el proceso, antes de abordar el concepto de término.

La pretensión, es la intención o exigencia de querer someter el interés ajeno al propio, de manera fundada o infundada. La pretensión es, pues, elemento del litigio; da origen al mismo a través de la acción, aunque no siempre, como afirma el maestro Gómez Lara¹ que: "Siendo un elemento del litigio, no siempre da nacimiento al mismo, porque donde hay sometimiento a la pretensión el litigio no nace".

Acción es el derecho que tienen los gobernados para pedir justicia ante el órgano jurisdiccional, para defender un derecho que les ha sido lesionado o desconocido por otro. Como consecuencia del ejercicio de este derecho, se provoca la función jurisdiccional. La acción tiene su fundamento en el derecho de petición, que pueden ejercer aún aquellas personas que no sean titulares de ningún derecho subjetivo contra otro (el demandado); con el ejercicio de la acción se pone en función al órgano jurisdiccional y éste adquiere la obligación de resolver la cuestión que le ha sido planteada, de acuerdo con la ley.

Al litigio se le entiende como disputa o contienda; Gómez Lara dice que es el choque de fuerzas contrarias que caracterizan a toda sociedad. El maestro Briseño Sierra², al referirse al litigio dice que "...la legislación mexicana ha

1. Gómez Lara, Cipriano.- Teoría General del Proceso.- Primera Edición, 1974, - Pág. 15, Editorial UNAM.-México.
2. Briseño Sierra, Humberto.- El Juicio Ordinario Civil.- Segunda Edición, 1986. Tomo 1, Pág. 10.- Editorial Trillas, S.A. de C.V. México.

tenido que apoyarse en la existencia del litigio, aunque técnicamente lo regule desordenadamente y no lo nombre con la propiedad debida...". De la interpretación que se le quiera dar, lo cierto es que el litigio es el planteamiento de un conflicto de intereses entre particulares o entre éstos y el Estado actuando como particular, salvo el caso hipotético de que haya sometimiento a la pretensión como lo afirma el maestro Gómez Lara.

Otro elemento del proceso, la jurisdicción, la define el maestro José Becerra Bautista³ como: "La facultad de decidir, con fuerza vinculativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida". Esta facultad no es otra cosa que la potestad del Estado, a través del juez para declarar la vigencia del derecho violado o desconocido, aún haciendo uso de la coerción. La facultad de decisión consiste en declarar o decir el derecho a favor de quien lo tiene y la coerción es la potestad del órgano jurisdiccional para hacer cumplir sus determinaciones o resoluciones, aún por la fuerza.

Para el maestro Eduardo Pallares, el proceso es una serie de actos jurídicos vinculados entre sí, en tal forma que unos no pueden existir sin los anteriores que les han precedido, y todos tienden a un fin determinado que, tratándose del proceso jurisdiccional, el fin próximo consiste en poner término al litigio mediante una sentencia judicial y su ejecución. El Proceso es, pues, el instrumento a través del cual se verifica la verdad de los hechos controvertidos y la identificación de la norma jurídica que regula el caso concreto. El Proceso en consecuencia, se inicia por una demanda en la que el particular pide un tipo de tutela jurídica que solo el juez puede dar mediante una sentencia. Con el ejercicio de la acción, en el proceso se establece una relación jurídica procesal entre la parte actora, el juez y la parte demandada.

El maestro Becerra Bautista dice que para que el proceso exista deben darse los siguientes presupuestos: La presentación de una demanda formal y substancialmente válida; por un sujeto de derecho (actor); ante un órgano jurisdiccional

3. Becerra Bautista, José.- El Proceso Civil en México. Octava Edición, 1980. --
 Pág. 5. Editorial Porrúa, S.A. México

(juez) y frente a otro sujeto de derecho (demandado) teniendo los tres, partes y juez, requisitos de capacidad. Ahora bien, las partes son los sujetos que reclaman mediante el ejercicio de la acción, ante el órgano jurisdiccional, una decisión respecto de las pretensiones planteadas, dando origen al litigio.

Es requisito básico para iniciar un procedimiento legal, la existencia de la acción. A este respecto, aún cuando no se menciona la palabra acción, se deduce de la lectura del Artículo 10. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a la letra dice: "...Sólo pueden iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quienes tengan interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga un interés contrario...".

El procedimiento encierra una serie de actos ejecutados tanto por las partes como por el juzgador e inclusive por terceros ajenos al litigio (testigos, peritos, etc.). Dichos actos deben realizarse dentro de los términos que para cada caso concreto señala la ley.

La ley regula de manera genérica el proceso y, de manera específica, entre varios actos jurídicos; es decir, que en este sentido se regulan dichos actos para que tengan lugar en un momento determinado.

Si la pretensión es antecedente de la acción y ésta del litigio, ante el órgano jurisdiccional, estableciéndose de esta forma el proceso, preciso será que las diferentes actividades procesales tengan que realizarse dentro de los términos que fija el ordenamiento procesal. El término surge como una necesidad de regular los distintos periodos en que el órgano jurisdiccional, las partes y terceros ajenos al litigio deban realizar determinados actos procesales durante la secuela del procedimiento.

Por ello analizaremos el significado de la palabra término. El vocablo

término tiene varios significados, sin embargo, el que nos interesa analizar es el referido al procedimiento, en particular al civil. Para muchos autores es sinónimo de plazo; para otros, existe una distinción entre término y plazo. El maestro Niceto Alcalá-Zamora y Castillo dice que la diferencia entre término y plazo es elemental, el plazo encierra un período de tiempo, generalmente de días, pero también mayor (meses o años) y a veces menor (horas e inclusive minutos), a todo lo largo del cual, desde el dies a quo hasta el dies ad quem, se puede realizar válidamente la actividad procesal correspondiente; en cambio el término, significa tan solo el punto de tiempo para el comienzo de un determinado acto; por ejemplo, la celebración de una audiencia, la comparecencia de un testigo, la práctica de un remate, etc.

Para otros autores, término es el fin de lo que existe o dura, límite de plazo, pero que por confusión proveniente de las leyes, una y otra vez se emplean alternativamente en lo procesal y en las obligaciones diferidas en el tiempo. En tal sentido, el término es el lapso que debe transcurrir necesariamente para crear, modificar, consolidar o extinguir una relación jurídica. También se emplea muy comúnmente para designar el espacio de tiempo concedido para evacuar un trámite judicial, como término legal, término probatorio, etc.

Este concepto contempla la extinción de una relación jurídica de las partes en el proceso para realizar determinado acto procesal, sin embargo, al emplear la palabra extinción, está considerando precisamente la extinción de toda una relación jurídica y no es así porque, el hecho de que una de las partes no realice determinado acto procesal, no extingue la relación jurídica propiamente dicha, sino en todo caso, habrá perdido el derecho para hacer valer un acto procesal y, el proceso se integra con todo un conjunto de actos que deben realizarse durante la secuela del procedimiento y no de uno solo. Por lo tanto, la omisión de uno o más de esos actos, no extingue la relación jurídica que se da en el proceso.

Otros autores como Manuel de la Plaza distinguen entre plazo y término de la siguiente manera: Plazo es el lapso de tiempo que se concede para realizar un acto procesal y término es el momento en el cual se lleva a cabo.

El maestro Eduardo Pallares⁴ define al término judicial como: "el tiempo en que un acto procesal debe llevarse a cabo para tener eficacia y validez legales.". Desde luego, cuando se habla de los actos procesales debe entenderse a los que realizan las partes como los del juez; distinguiendo que el plazo es el día y en algunos casos también la hora en que debe practicarse un acto procesal y el término es el tiempo formado por varios días dentro de los cuales las partes o el juez pueden ejercitar sus derechos o facultades procesales o cumplir también sus obligaciones y cargas del mismo género.

Más precisa en mi particular punto de vista resulta la definición que Francisco Carnelutti⁵ hace de la palabra término a la que se refiere de la siguiente manera: "...Término consiste no en la indicación de un punto, sino en la de un periodo. Por consiguiente, el término tiene dos extremos, que son precisamente dos puntos, o sea dos días, día de comienzo o de partida (dies a quo) y día de cumplimiento o de vencimiento (dies ad quem)...". Más adelante señala Carnelutti, que la duración del término es la distancia entre los dos extremos y que la función del término consiste en regular la distancia entre los actos del proceso.

De acuerdo con este concepto, término es el periodo que determina la distancia mínima o la distancia máxima entre dos actos y de ese modo se establece un periodo antes de cuyo vencimiento no debe o, por el contrario, tiene que ser realizado un acto procesal.

Las legislaciones mexicanas no definen lo que significa la palabra término, pero se entiende como lo señalan Carnelutti y el maestro Eduardo Pallares con quienes encuentro un punto de coincidencia y en la práctica así se observa. El

4. Pallares, Eduardo.- Derecho Procesal Civil.- Decimosegunda Edición, 1986. -- Pág. 202. Editorial Porrúa, S.A. México.

5. Carnelutti, Francisco.- Sistema de Derecho Procesal Civil. Edición 1944 sin número, Pág. 500. Editorial UTEHA. Buenos Aires, Argentina.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se limita a señalar su inicio, duración y los criterios para fijarlos, y más aún los conceptos de término y plazo se utilizan alternativamente para significar lo mismo; aunque exista diferencia entre uno y otro, para efectos de este trabajo no profundizaremos en su distinción y los emplearemos en el mismo sentido del ordenamiento procesal mencionado, esto es, como sinónimos.

La duración de los términos los determina la ley y como consecuencia también se determina la obligación de efectuar su cómputo.

A este respecto el artículo 132 del ordenamiento mencionado establece: "...En los autos se harán constar el día en que comienzan a correr los términos y aquel en que deben concluir.". De la transcripción se infiere además el concepto de término, como un período con sus dos extremos, uno inicial y otro final; además establece las bases de su cómputo y los efectos que produce su no aprovechamiento. Tales extremos quedan precisados, el inicial que empezará a correr desde el día siguiente a aquel en que se hubiere hecho el emplazamiento o notificación y el otro extremo o sea, el de su vencimiento queda sujeto a cada acto procesal en concreto.

Hay sin embargo, otros términos que sin formar parte de un procedimiento legal, al menos determinan el ejercicio de las acciones; se conoce su inicio pero no su vencimiento. Las acciones podrán ejercitarse después de haber iniciado el término pero no antes, pues resultarían improcedentes, tal es el caso del término requerido para iniciar el juicio especial de desahucio, el cual procede después de dos meses de incumplimiento en el pago de las rentas por parte del arrendatario.

Existen en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal también términos que no se cumplen porque están en contradicción con otros de aplicación general o porque, provienen de autos violatorios de las garantías individuales como más adelante observaremos.

CAPITULO III

CAUSAL DE PROCEDENCIA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Antes de referirme a la causal de procedencia del juicio especial de desahucio, mencionaré el concepto de convenio, de contrato y de arrendamiento, por ser elemento de nuestro tema.

Rojina Villegas¹ define al convenio: "Como el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales". El Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, define al convenio en los siguientes términos: "Art. 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". Por lo tanto, contrato será el acuerdo de voluntades para crear (producir) o transferir derechos y obligaciones y así lo define el ordenamiento invocado en el artículo 1793, que a la letra dice: "...Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

El contrato de arrendamiento es el convenio mediante el cual, una de las partes llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce de una cosa en forma temporal, mediante el pago de un precio cierto. Sobre este particular el Artículo 2393 del citado Código establece que: "...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese goce un precio cierto."

1. Rojina Villegas, Rafael.- Compendio de Derecho Civil.- Tomo IV, Octava Edición, 1975. Pág. 7. Editorial Porrúa, S.A. México.

La misma legislación determina la duración del contrato de arrendamiento, estableciendo que cuando se trate del arrendamiento de fincas que tengan por destino el de habitación, no podrá exceder del término de diez años; cuando se trate de fincas destinadas a un giro comercial, no podrá exceder de quince años y tratándose de fincas que tengan por destino el establecimiento de una industria el término máximo será de veinte años.

Para la validez del contrato de arrendamiento deberá satisfacerse ciertas formalidades como la de que se otorgue por escrito, aunque sea en forma privada, cuando el monto de la renta anual pase de cien pesos y hasta cinco mil, independientemente de que la finca arrendada sea urbana o rústica. Cuando robase esta cantidad (cinco mil pesos) y se trate del arrendamiento de finca rústica, deberá otorgarse el contrato en escritura pública ante Notario.

A esta regla se opone la excepción de la forma para aquellos contratos cuyo importe de la renta sea hasta de cien pesos anuales; en este caso, basta que exista el consentimiento de las partes para la validez del contrato y se cumpla lo convenido.

Las disposiciones en cuanto a la forma determinadas por el importe anual de las rentas resulta a la fecha obsoleta, pues ya no existen en ningún caso arrendamientos por el importe de esas cantidades ni siquiera mensuales, menos aún anuales, salvo excepción de que existan dentro de los arrendamientos prorrogados por decreto del 24 de diciembre de 1948.

Sobre las dos clases de contratos, los otorgados por escrito y los no escritos, el Código de Procedimientos Civiles ratifica el criterio de su existencia en el artículo 489.

Para que pueda tramitarse el juicio especial de desahucio se requiere previamente la existencia de una relación contractual entre un sujeto, dueño del

bien arrendado y otro sujeto a quien se le dá el uso o goce temporal de dicho bien; este juicio tiene por objeto la desocupación de la cosa arrendada por parte del arrendatario y como consecuencia lógica la entrega de la misma al arrendador.

Es causal de procedencia de este juicio la falta de pago de dos o más mensualidades convenidas en el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario. Debe señalarse que el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones pactadas no puede dar motivo a la demanda de desocupación en la vía especial de desahucio, sino únicamente la falta de pago de dos o más mensualidades convenidas en el contrato de arrendamiento.

La razón de que la falta de pago sea la causal de procedencia del juicio especial de desahucio o de desocupación como también se le conoce, es que en la doctrina se considera que el arrendador al no recibir el importe de las rentas, se está perjudicando en su patrimonio.

El Artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles establece que: "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades...". La pretensión del arrendador de obtener la desocupación de la cosa arrendada por parte del arrendatario, lo obliga a ejercer a través de la acción, que deberá fundar tanto en consideraciones de hechos como en preceptos de Derecho.

Con la demanda se acompañará el contrato de arrendamiento, ya sea privado o el otorgado en escritura pública, pues es la forma exigida por el Código Civil para su validez, cuando el importe de la renta sea superior, para el primer caso, de cien pesos anuales y de cinco mil pesos anuales para el segundo.

Existen dos hipótesis más en el precepto invocado, una, cuando no sea necesario la forma escrita porque el importe de la renta no es superior a cien pesos anuales y la otra que (se deduce) siendo superior a dicha cantidad, el contrato se esté cumpliendo voluntariamente por ambos contratantes sin el otorgamiento

de documento. Para estos casos, deberá justificarse la relación contractual por medio de Información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio a juicio especial de desahucio.

Referente a la falta de forma en el contrato de arrendamiento, la Suprema Corte de Justicia emitió la siguiente jurisprudencia: "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". (Cuarta Parte, Vol. I, tesis 68, Pág. 234".

En el mismo sentido ha sido pronunciada la siguiente tesis relacionada: "Arrendamiento, formalidades del.- La forma prescrita por el artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal no es ad solemnitatem, sino simplemente ad probationem y, por lo mismo, y como a mayor abundamiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales, no es necesaria la presentación del contrato escrito que proceda la demanda de desocupación, sino que basta al respecto con demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose como arrendador y como arrendatario. "Quinta Epoca; Tomo CXXX, Pág. 280. A.D. 2186/56 Alberto Porras.

La Corte reitera pues, que es suficiente la Información testimonial o cualquiera otra prueba de la existencia de la relación contractual, además de permitir la prueba documental. Sobre este particular, en mi opinión, creo que por lo que se refiere a la Información testimonial, ésta no es suficiente para la acreditación del contrato de arrendamiento, pues en la práctica es muy común llevar a declarar a testigos falsos, y por este hecho se deja en estado de indefensión al demandado ya que los testigos no pueden ser repreguntados o no hay manera

de desvirtuar su "testimonio", deberá además en todo caso, pedirse la declaración del arrendatario, contra quien se enderezará la demanda de desocupación. Igual condición sería para las otras pruebas. Por esto proponemos adicionar el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, en el capítulo correspondiente.

Respecto a la prueba documental, para que pueda tener total validez, deberá constar en la misma, la declaración expresa del inquilino de que ocupa la finca arrendada con ese carácter.

CAPITULO IV

LA SENTENCIA EN MATERIA DE DESAHUCIO

Guillermo Cabanellas¹, en su Diccionario de Derecho Usual, define la sentencia como: "dictámen, opinión, parecer propio. Fallo en la cuestión principal de un proceso". Por sentencia, -dice el autor-, se entiende la decisión que legítimamente dicta el juez competente, juzgando de acuerdo con su opinión y según la ley o norma aplicable.

Cabe advertir que Cabanellas, al definir la sentencia, le dá este carácter -- únicamente a la resolución jurisdiccional que resuelve la cuestión principal de un proceso y no a otra clase de resoluciones.

Gómez Lara deduce que la sentencia es un tipo de resolución que pone fin al proceso. Este concepto nos parece demasiado elemental, pues no necesariamente las sentencias ponen fin al proceso, en ocasiones también los autos como el que decreta la caducidad del procedimiento por inactividad procesal de las partes o del juez, ponen fin al procedimiento.

El maestro Eduardo Pallares², define a la sentencia como "el acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso". Como se ve, el autor admite la existencia de dos tipos de sentencias; las definitivas y las interlocutorias, de acuerdo con la clasificación que sobre las resoluciones judiciales hace el Artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aunque la mayoría de los procesalistas no están de acuerdo con esta clasificación y consideran más acertada la que hace el Código Federal de Procedimientos Civiles en el Artículo 220.

1. Cabanellas, Guillermo.-Diccionario de Derecho Usual.-Onceava Edición, 1977. Tomo IV. Pág. 44. Editorial Heliasta, S.R.L. Buenos Aires, Argentina.

2. Pallares, Eduardo.- Op. Cit. Pág. 430.

A este respecto, el primer ordenamiento invocado clasifica las resoluciones judiciales de la siguiente forma: DECRETOS, las simples determinaciones de trámite; AUTOS PROVISIONALES, determinaciones que se ejecuten provisionalmente; AUTOS DEFINITIVOS, las decisiones que tienen fuerza de definitivas que impiden o paralizan definitivamente el procedimiento; AUTOS PREPARATORIOS, las resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas; SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS, las decisiones que resuelven un incidente promoviendo antes o después de dictada la sentencia; y, las SENTENCIAS DEFINITIVAS, que son las que resuelven el fondo del litigio.

El segundo ordenamiento, el Código Federal de Procedimientos Civiles, clasifica las resoluciones judiciales en DECRETOS si se refieren a simples determinaciones del trámite; AUTOS, cuando deciden cualquier punto dentro del negocio y SENTENCIAS, las que deciden el fondo del negocio.

Becerra Bautista³, dice que a las sentencias de primera instancia deben agregarse otros elementos para distinguirla, que se derivan de la legislación procesal y así define a dicha sentencia de primera instancia como: "la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y substantivos por ellas controvertidos". Sin embargo, cuando se refiere a la sentencia en general establece que es la resolución del órgano jurisdiccional que dirime, con fuerza vinculativa una controversia entre partes.

De las definiciones y conceptos anteriores podemos concluir en términos generales que la sentencia es el fallo del órgano jurisdiccional mediante el cual resuelve una controversia entre partes que le ha sido sometida y con el cual termina el proceso.

3. Becerra Bautista, José.- Op. Cit. Pág. 169.

Sobre la sentencia civil, la Suprema Corte de Justicia, ha emitido la siguiente tesis: "Sentencias Civiles.- Las sentencias que se pronuncien en los juicios civiles, deben ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, sin que en ella deba atenderse inmediatamente a motivos de moralidad que, por muy respetables que sean, no pueden tomarse en cuenta con violación de los preceptos legales, sin atentar contra las garantías establecidas en el artículo 14 Constitucional." Quinta Epoca: Tomo XXII. Pág. 42.- Aguilón Félix.

Doctrinariamente la sentencia se integra con dos tipos de elementos: formales y substanciales o de fondo; por esta razón, los mencionaremos a continuación. Los formales son:

El preámbulo o identificación, que tiene por objeto identificar el juicio; en esta parte de la sentencia debe llevar el lugar, la fecha, el tribunal que emite la resolución, el nombre de las partes y el objeto del litigio.

Los resultandos, en donde se hace una narración de los hechos que tuvieron lugar durante el procedimiento, tanto de la pretensión de la parte actora como de la resistencia opuesta por la demandada, así como las pruebas ofrecidas por cada una de ellas.

Los considerandos o motivación, que son el análisis y conclusiones del tribunal, respecto de los hechos motivo de la controversia, en que se valora las pruebas ofrecidas y desahogadas por los contendientes, con arreglo a las disposiciones legales.

Puntos resolutivos, que es donde se concreta la voluntad soberana del Estado sobre el sentido de la resolución, y es la conclusión de la misma del asunto controvertido. Es la parte final de la sentencia, aunque Becerra Bautista agrega un elemento más, el de la autorización y que consiste en que para la

validez de las actuaciones y resoluciones judiciales deberán estar firmadas tanto por el juez como por el secretario.

Los elementos de fondo o substanciales son los siguientes:

El de congruencia, que es el principio de correspondencia que debe existir entre todos y cada uno de los puntos controvertidos por las partes, tomando en consideración las probanzas de cada una. En la sentencia no podrán resolverse puntos que no son motivo del debate ni dejarse de resolver los planteados en la contienda o deducidos oportunamente en el pleito.

Sobre el principio de la congruencia, la Suprema Corte de Justicia ha emitido las siguientes tesis: "Sentencias Civiles, congruencia de las.- La congruencia de los fallos judiciales en materia civil debe regirse atendiendo primero a la acción ejercitada, así como a sus consecuencias y a las defensas y excepciones opuestas para establecer la declaración del derecho protegido por la acción y en su caso la condena que proceda, decidiendo al efecto con claridad y precisión todas las pretensiones deducidas en la demanda, contestación y en el pleito; por consiguiente, el principio de congruencia que rige a las sentencias dictadas en los juicios del orden civil, está determinado por el derecho ejercitado y las defensas y excepciones hechas valer; esto es, que el particular al intentar una acción, en realidad solicita que el Estado, por conducto del poder correspondiente, declare el derecho que le asiste, en caso de no ser destruido por las defensas y excepciones, o bien aplique las normas legales que sean procedentes ante la naturaleza y las particularidades de la acción ejercitada, de las defensas y excepciones del reo y, por consecuencia, el fallo debe resolver sobre la acción ejercitada frente a las susodichas defensas y excepciones, no sobre cuestiones diversas." A.D.2810/1973, Amelia Gómez Reyes.-Tercera Sala.-Séptima Época. Volumen 69. Cuarta Parte. Pág. 65.

"Sententius, congruencia de las.- El principio de congruencia de la sentencia no resulta vulnerado por el juez cuando examina los elementos de la acción de acuerdo con las normas jurídicas aplicables, siempre que no tome en cuenta hechos que no hayan sido materia del juicio ni rebase las actitudes asumidas por las partes en los escritos que fijan la litis. Por el contrario, cuando el juez declara el derecho en los casos que ante él se controverten no hace sino desarrollar la función jurisdiccional para los altos fines que justifican su atribución a un órgano del Estado." Quinta Epoca: Tomo CXXVIII, Pág. 560.- A.D.1779/52.- Consuelo Murillo de Franco.- Mayoría de tres votos.

La motivación, cuyo fundamento está en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el sentido de que todos los actos de la autoridad deben ser fundados y motivados para evitar la arbitrariedad hacia los gobernados y siendo el juez la autoridad jurisdiccional la facultada de impartir justicia, tiene la obligación de expresar los motivos o razonamientos y fundamentos legales de su resolución.

La exhaustividad que consiste en la obligación del órgano jurisdiccional de decidir o resolver todos y cada uno de los puntos de la controversia, sin omitir alguno pero sin considerar puntos que no hayan sido planteados por las partes.

Ahora bien, la sentencia en juicio de desahucio al igual que toda sentencia resuelve una controversia entre partes (arrendador y arrendatario), por el órgano jurisdiccional, poniendo fin al proceso y debe satisfacer los requisitos de forma y de fondo que acabamos de mencionar.

Declarada procedente la acción del actor y no excepcionada por el demandado, que únicamente serían, la falta de pago por el impedimento de éste en forma parcial o total del uso de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor; porque el importe de la renta deba pagarse parcialmente cuando se impida parcialmente el uso de la cosa; porque el arrendatario haya sido privado de la

misma por evicción del predio o porque la cosa sea objeto de reparaciones y pierda el uso total o parcialmente si la pérdida dura más de dos meses; excepciones solamente que admite el Artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles, establecidas en los artículos 2431, 2432, 2434 y 2445 del Código Civil, para que el inquilino no pague la renta convenida, o en todo caso que no justifique con los recibos correspondientes, haber pagado la renta, ni exhibiere su importe o copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, el órgano jurisdiccional dicta la sentencia condenando al demandado a la desocupación y entrega de la localidad objeto del arrendamiento.

La sentencia ha sido objeto de muy diversas clasificaciones, entre ellas están las siguientes: Si la demanda ha sido fundada, es estimatoria y si por el contrario no lo ha sido es desestimatoria; las que resuelven un incidente surgido durante el procedimiento son interlocutorias y si resuelven el fondo del asunto son definitivas y ponen fin al proceso; si las dicta el tribunal de primer grado, son de primera instancia y, si las dicta el tribunal de segundo, son de segunda instancia; son impugnables si contra ellas, siendo definitivas existe la posibilidad de ser recurridas y no impugnables si es que no admiten ningún recurso. Declarativas son aquellas que existiendo previamente una situación jurídica, se concreta a reconocerla. Su finalidad es precisar una situación jurídica incierta.

Respecto a las sentencias declarativas, la Suprema Corte de Justicia, estableció el siguiente concepto: "Sentencias declarativas. Su concepto.- Por sentencias declarativas ordinariamente se entiende aquellas que tienen por objeto la pura declaración de la existencia o inexistencia de un derecho, sin que vayan más allá de esa declaración, pero en todas ellas se encuentra como elemento esencial, el que se estudia y resuelve el mérito o fondo de la cuestión, de la misma manera que se hace en los otros tipos de sentencias. "Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XXII, Pág. 359. A.D. 1679/58.- Adela Rodríguez de Arenas.- 5 votos.

Sentencias constitutivas son aquellas que dan origen a situaciones jurídicas nuevas diferentes a las que existían antes de iniciar el propósito. Son de condena las que imponen a una de las partes la obligación de dar, hacer o no hacer determinada situación jurídica. Algunas sentencias se ubican en más de una de estas clasificaciones.

La de desahucio la ubicamos como una sentencia que puede ser estimatoria o desestimatoria. Estimatoria si la demanda promovida por el arrendador ha sido fundada, es decir, que el arrendatario adeude dos o más mensualidades de rentas, que es la causal de procedencia del juicio de desahucio y que le dá el derecho de plantear su demanda. Es desestimatoria si la causal de procedencia no se dá; es una sentencia definitiva y con ella se pone fin al proceso; es de primera instancia y puede serlo de segunda si la parte vencida la recurre; es impugnabile a través del recurso de apelación y se admite éste sólo en el efecto devolutivo; finalmente, la sentencia de desahucio es de condena, pues impone al arrendatario la obligación de devolver al arrendador la localidad objeto del arrendamiento (obligación de dar).

Contra las sentencias que se pronuncien en materia de desahucio, es procedente el recurso de apelación, éste se admite en el efecto devolutivo cuando la sentencia decreta el desahucio y en ambos cuando lo niega.

La sentencia viene, pues, a resolver una controversia entre partes y con ella se pone fin al proceso, y la doctrina considera que la sentencia es perfecta desde el momento en que se pronuncia. Es decir, que desde que se emite adquiere la fuerza legal para ser ejecutada. Sin embargo deben satisfacerse ciertos requisitos para que verdaderamente una sentencia adquiera dicha fuerza. Esta fuerza es la autoridad de la cosa juzgada. Para llegar a esto, es necesario que la sentencia definitiva se convierta en firme; esto es, cuando ya no puede ser impugnada por ningún recurso de los que prevé la ley, ya sea porque no lo permita o porque permitiéndolo, haya precluido el derecho de quien se sienta perjudicado

para interponerlo. Cuando una sentencia ha quedado firme es cuando adquiere la autoridad de la cosa juzgada.

Es tan importante el principio de la autoridad de la cosa juzgada, que solamente se pueden ejecutar válidamente, las sentencias que han quedado bajo este principio, por tener su importancia no solamente jurídica sino social. José Ovalle favela⁴ dice que: "El instituto de la cosa juzgada tiene por objeto, precisamente determinar el momento a partir del cual ya no podrá ser impugnada la sentencia, ni discutido en ningún proceso ulterior el litigio sobre el que aquella haya versado."

El mismo Ovalle Favela⁵ hace una cita de Liebman, en que este jurisconsulto define la autoridad de la cosa juzgada como "...la inmutabilidad del mandato que nace de una sentencia". Sobre este mismo asunto el maestro Eduardo Pallares⁶ dice que por autoridad se entiende: "...la necesidad jurídica de que lo fallado en las sentencias se considere como irrevocable e inmutable, ya en el juicio en que aquellas se pronuncian, ya en otro diverso. La fuerza consiste en el poder coactivo que dimana de la cosa juzgada o sea en que debe cumplirse lo que ella ordena."

4. Ovalle Favela, José.-Derecho Procesal Civil.-Editorial Harla, S.A. de C.V. Edición 1980, sin número. Págs. 164 y 165. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Méx.

5. Ovalle Favela, José.-Op. Cit. Pág. 116.

6. Pallares, Eduardo.-Derecho Procesal Civil.-Decimosegunda Edición, 1986, -- Pág. 435. Editorial Porrúa, S.A. México.

La sentencia que ha causado ejecutoria y por ende ha adquirido la autoridad de cosa juzgada encierra la presunción absoluta de legal, aunque, los estudiosos del derecho procesal no se ponen de acuerdo sobre si es o no una verdad legal, lo cierto es que el Código Federal de Procedimientos Civiles, sí le da este carácter. Al respecto, el artículo 354 dice que "La cosa juzgada es la verdad legal, y contra ella no se admite recurso ni prueba de ninguna clase,...", esto es, que una vez que la sentencia ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, no hay nada que la pueda destruir y en consecuencia, la parte vencedora tiene todo el derecho de pedir su ejecución, aún por la fuerza, si el vencido no lo hace voluntariamente.

Sobre la cosa juzgada, el artículo 426 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal establece que "...Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria..."; y el mismo código precisa las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de ley, o sea, aquellas a las que el mismo ordenamiento no concede la posibilidad de ser recurridas, y, las que necesitan declaración judicial. Las primeras se enumeran en el mismo artículo que hacemos referencia y son las siguientes: "...Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de cinco mil pesos; las sentencias de segunda instancia; las que resuelven una queja; las que dirimen o resuelven una competencia, y las demás que se declaren irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que se dispone que no hay más recurso que el de responsabilidad.". Las segundas, las enumera el artículo 427 del mismo ordenamiento y son las siguientes: "...Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial; las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley, y las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos legales o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.".

Las sentencias que han adquirido la autoridad de cosa juzgada a que se

refieren los artículos que venimos comentando, comprende tanto las que causan ejecutoria por ministerio de ley como las que necesitan declaración judicial, aunque en ambos casos, la autoridad de la cosa juzgada no es absoluta, porque puede ser modificada e inclusive destruida la sentencia, mediante el recurso de apelación extraordinaria o el juicio de amparo. Solamente hasta que hubiera transcurrido el término, tanto para interponer la apelación extraordinaria como para el juicio de amparo, sin que se haya hecho, será hasta entonces cuando los principios de indestructibilidad e irrevocabilidad, alcancen su verdadera firmeza; será entonces cuando tengamos una absoluta cosa juzgada.

CAPITULO V

LOS TERMINOS PREVISTOS EN EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

Todo procedimiento judicial necesariamente deberá principiur con un escrito de demanda, que deberá satisfacer, para su procedencia, los requisitos a que se refiere el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, aplicables desde luego a las demandas de desocupación y son los siguientes: el tribunal ante el que se promueve, que actualmente son los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario; el nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones; el nombre del demandado o seu el arrendatario y su domicilio, que deberá ser el del bien arrendado; el objeto u objetos que se reclamen con su accesorios, que en este caso será la desocupación del bien objeto del contrato de arrendamiento; los hechos en que el actor funde la petición, numerándolos y narrándolos suscitamente con claridad y precisión, para que el demandado esté en condiciones de preparar su contestación y defensas. En este caso el actor empezará por narrar la existencia de la acción contractual, precisando la fecha de su celebración, así como el importe de la renta, el destino de la finca arrendada y las demás condiciones convenidas por los contratantes. El actor deberá fundar su demanda en preceptos de derecho o en principios jurídicos aplicables, así como la clase de acción que está ejercitando, que como apuntamos arriba, deberá ser la acción de desocupación y finalmente deberá contener el lugar, la fecha y la firma del demandante.

Al escrito de demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento cuando el importe de la renta pase de cien pesos anuales, o bien se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio, cuando el importe de dicha renta sea hasta cien pesos anuales, caso en el que el Código Civil no exige su otorgamiento por escrito para su valdez. Igual justificación se admitirá en los

casos en que existiendo la relación contractual, ésta deba otorgarse por escrito y no se haya satisfecho esta formalidad, pero se esté cumpliendo voluntariamente por las partes, bastando en este caso que se comporten como arrendador y arrendatario.

Para el maestro José Becerra Bautista no son válidos la información testimonial, prueba documental o cualquiera otra como medio preparatorio del juicio en substitución de la forma requerida por la ley, para tener como documento fundatorio de la demanda, sino que debe recurrirse en principio a lo que establece el Artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, que estatuye que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente. Esto es que en el caso de que sea necesario otorgar por escrito el contrato de arrendamiento para su validez y esto no se haya satisfecho, deberá, para el caso de incumplimiento en el pago de dos o más mensualidades de rentas, primero, promover juicio por separado, para obtener sentencia que condene al obligado al otorgamiento y firma del contrato respectivo y para el caso de que éste se niegue lo haga el juez en su rebeldía. Solamente entonces y una vez que el inquilino lo suscriba o lo haga el juez en su rebeldía, será el documento en que el arrendador funde su acción de desahucio.

El anterior punto de vista parece confirmarse en la siguiente ejecutoria que cita Rafael Pérez Palma¹ en la Guía de Derecho Procesal Civil: "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".

1. Pérez Palma Rafael.-Guía del Derecho Procesal Civil.- Sexta Edición, 1981. - Pág. 554.- Cárdenas Editor y Distribuidor. México.

Sin embargo, la misma Corte, ha sentado jurisprudencia en el sentido de que la forma escrita del contrato de arrendamiento no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos; esto es, que la falta de forma escrita del mencionado documento, es simplemente una prueba de su existencia.

A este criterio de la Suprema Corte de que basta justificar la relación contractual en los términos que señalan los Artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles, considero que solamente tendrá plena validez si en cada caso, se adiciona con la prueba confesional como medio preparatorio del juicio, a menos que de la prueba documental o de cualquiera otra aparezca expresamente el reconocimiento por parte del arrendatario de que ocupa con ese carácter el local objeto del arrendamiento. Para este caso se propone reformar los Artículos 489 y 490 del ordenamiento mencionado, en los términos que más adelante haremos.

Recibida la demanda por el Juez, éste dictará, si la encuentra fundada y con el contrato de arrendamiento o la escritura pública en su caso, o bien la justificación correspondiente, auto que contendrá los siguientes elementos: Admisión de la demanda, orden de su registro en el Libro de Gobierno del Juzgado requerimiento, prevención, apercibimiento y emplazamiento. El primer elemento se referirá a la procedencia de la demanda por estar fundada en los términos que establece el Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles y, por el cual es admitida; el segundo, contendrá la orden de que el proceso que se está iniciando se registre en el Libro de Gobierno del Juzgado; el requerimiento que deberá hacerse al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo o los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas pactadas; la prevención, para el caso de que el arrendatario no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, de que proceda a desocupar el inmueble arrendado, dentro del plazo o término de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial

o dentro de noventa si la finca fuere rústica; el apercibimiento para el inquilino de ser lanzado a su costa si no desocupa voluntariamente el local arrendado y finalmente, el emplazamiento que se le hará, corriéndole traslado con la demanda, para que dentro del término de nueve días comparezca ante el juzgado a oponer las excepciones si es que las tuviere. Estas excepciones se harán valer en contestación a la demanda, aunque no siempre será necesario contestarla, pues en el caso de que exhiba el importe de las rentas, bastará este trámite para que se dé por terminado el procedimiento.

De acuerdo con los términos que ordena la prevención contenida en el Artículo 490, para la desocupación del inmueble arrendado, bastará que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, ni exhiba su importe, o no exhiba copia sellada por un juzgado de escritos donde haya hecho en consignación el ofrecimiento de pago, para que se le haga efectivo el apercibimiento que ordena el propio precepto invocado, de ser lanzado a su costa. Apercibimiento con el que no estamos de acuerdo por ser contrario al espíritu proteccionista de los bienes jurídicos que tutela nuestra Carta Magna, referente a las garantías individuales. Proponemos reformas a este precepto, como más adelante veremos.

CAPITULO VI

EL LANZAMIENTO COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO
DE LA SENTENCIA

Vimos ya que el juicio de desahucio no tiene por objeto el pago de las rentas, sino el de la desocupación de la finca arrendada, aunque con el pago de las mensualidades debidas se dá por terminado el procedimiento.

Cuando el inquilino justifique estar al corriente en el pago de las rentas o exhiba su importe o copias selladas por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago, se dará por concluido el juicio, pero en el caso contrario, se le emplazará para que dentro del término de nueve días ocurra al juzgado a poner las excepciones que tuviere, y que solamente pueden ser las derivadas del impedimento total o parcial del uso de la localidad arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, o si la privación proviene de la evicción, o por causa de reparaciones de la finca, únicas excepciones admitidas por el artículo 494, segundo párrafo anterior a la reforma, del Código de Procedimientos Civiles, además de la de pago.

Si se oponen estas excepciones deben ofrecerse con sus pruebas, de lo contrario serán inadmisibles. Cualquiera otras excepciones diversas a estas deben ser desechadas de plano por el juez. La reconvención y la compensación son improcedentes en este tipo de juicios.

Desde luego cabe advertir que existía una abierta contradicción entre el segundo párrafo y el primero del artículo en mención, pues mientras el segundo párrafo limitaba -actualmente también lo hace- las excepciones admisibles, el primero dejaba abierta la posibilidad de que se opusieran otras excepciones, las que tampoco limitaba; tal posibilidad se precisaba en el precepto en mención cuando decía: "...En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino,

se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos...", y así lo ha admitido la Suprema Corte de Justicia en la siguiente tesis, cuya primera parte transcribimos: "Desahucio. Excepciones oponibles.- El artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, no establece que las únicas excepciones oponibles en el juicio de desahucio, sean las de pago y las que 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...".

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XC, Pág. 23. A.D.6884/63.- Juana Garnier viuda de Desdier.-Unanimidad de votos.

Siendo improcedentes las excepciones opuestas por el inquilino o no habiéndose comparecido al juicio, el juez dictará sentencia condenando al demandado a desocupar el inmueble arrendado. Si el demandado opusiere otras excepciones diversas a las que hemos hecho referencia en este mismo capítulo pero permitidas al mismo tiempo, el juez mandará dar vista al actor, citándose a las partes para audiencia de pruebas y alegatos, que se celebrará dentro de los ocho días siguientes. Actualmente, si son admitidas las excepciones, se manda dar vista por tres días al actor y si éste ofrece pruebas y son admitidas se cita para audiencia de pruebas, alegatos y sentencia; si no se ofrecen pruebas se cita para resolución.

La sentencia impone como principal obligación a cargo del demandado, la desocupación y entrega del local arrendado. Si el inquilino acata voluntariamente la sentencia, dejará de ser exigible, pero si en cambio se niega a cumplirla el juez ordenará su lanzamiento. De lo anterior se desprende que la sentencia no condena al lanzamiento del inquilino, sino a la desocupación y entrega de la cosa arrendada. El lanzamiento es consecuencia del desahucio a la orden de

desocupación que contiene la sentencia; por lo tanto, es un momento posterior a la misma.

Los estudiosos del Derecho Procesal Civil coinciden en que al juicio de desahucio también se le conoce como juicio de lanzamiento. Cabe precisar sin embargo, que no toda sentencia de desahucio desemboca en un lanzamiento; el desahucio es la desocupación del inmueble arrendado y esta puede ser por el acatamiento voluntario del inquilino, de la orden que contiene la sentencia. En cambio, cuando el demandado no acata la orden de la sentencia, es decir, que no desocupa voluntariamente, el juez ordenará la ejecución forzada de la misma procediendo al lanzamiento del inquilino, pudiendo para este caso autorizarse la fractura de cerraduras si fuere necesario e inclusive, ordenarse el auxilio de la fuerza pública si es que hay oposición del condenado.

Esta distinción entre desocupación y lanzamiento, la encontramos en el Artículo 490, cuando establece que se prevenga al inquilino de que debe desocupar la finca arrendada dentro del término de treinta, cuarenta o noventa días, según el caso, y, enseguida viene el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, de tal suerte que la desocupación se da en un primer momento y el lanzamiento en un segundo; éste solamente se producirá si el inquilino no la efectúa voluntariamente.

Este mismo criterio se observa en la sentencia; ésta condena al demandado a la desocupación y entrega de la finca arrendada. Si el inquilino la cumple voluntariamente, no se podrá hablar de que ha sido lanzado, sino de que cumplió voluntariamente con la sentencia procediendo a desocupar el inmueble arrendado; en cambio si no acata la sentencia, se procederá al lanzamiento a su perjuicio. Esta última característica de lanzamiento no está presente, o al menos no en la misma proporción, en la desocupación voluntaria, porque el inquilino previamente habrá conseguido otro local donde llevar sus enseres.

El lanzamiento no solamente es consecuencia de la falta de cumplimiento voluntario de la sentencia que condena a la desocupación de la cosa arrendada en el juicio especial de desahucio, sino también de los juicios de rescisión y terminación de contrato de arrendamiento e inclusive para los juicios que tienen por objeto recuperar la posesión.

En todos ellos se puede llegar a la ejecución forzada de la sentencia, o sea el lanzamiento. Esto se puede apreciar por ejemplo, en el Artículo 7o. del Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento, de fecha 24 de diciembre de 1948, al referirse a la rescisión del contrato de arrendamiento, prevé el lanzamiento del inquilino; dicho artículo establece que "...Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos: I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.". Igual sucede en la ejecución forzada de la sentencia en los juicios de rescisión de contrato y terminación de contrato de arrendamiento; aunque algunos procesalistas como los maestros Eduardo Pallares y Becerra Bautista, admiten que, tratándose del decreto de prórroga, es procedente el juicio de desahucio por la falta de pago de tres mensualidades, pero dicho decreto, en ninguno de sus artículos contempla la procedencia de este tipo de juicios, pues habla de la rescisión del contrato de arrendamiento y señala en su artículo 7o. nueve causales de procedencia, siendo la primera, la falta de pago de tres mensualidades y es en esta fracción donde hace referencia a la diligencia de lanzamiento del inquilino, pero este concepto de lanzamiento está precisado que se refiere a la ejecución forzada de la sentencia que decreta la rescisión del contrato de arrendamiento y como consecuencia, la desocupación y entrega de la cosa arrendada y no de la de desahucio, pues dicho juicio no está contemplado en el referido decreto.

Ahora, en la ejecución de la sentencia de desahucio, también encontramos bien precisado el concepto de lanzamiento, al menos en el artículo 497, se señala que es una diligencia o sea la ejecución material del desahucio, dicho precepto

establece que: "...La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiera persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.". Se tiene como domicilio legal para la ejecución de la sentencia de desahucio, la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

Para mayor precisión anotamos la definición que Guillermo Cabanellas¹ hace del lanzamiento, en los siguientes términos: "Lanzamiento.- El acto que obliga a uno, por fuerza judicial a dejar la posesión que tiene. Es diligencia propia del periodo de ejecución de sentencia en los juicios de desalojo o desahucio. Para proceder a esta diligencia, es necesario que la sentencia dictada por juez competente sea firme, y que medie instancia de parte. El juez deberá al ordenar el lanzamiento, proceder de acuerdo con la ley, esto es, dando los plazos que ésta establece."

Aunque el juriconsulto en mención limita el lanzamiento a los juicios de desahucio, sí al menos, precisa que es una diligencia propia del periodo de ejecución de sentencia, cuando esta es firme.

1.- Cabanellas, Guillermo.-Diccionario de Derecho Usual.-Tomo II. Pág. 492. Onceava Edición, 1977. Editorial Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina.

CAPITULO VII

LA INOBSERVANCIA DEL TERMINO DE LANZAMIENTO CONTEMPLADO
EN EL AUTO DE REQUERIMIENTO O INICIO

En el Capítulo II asentamos que el Código de Procedimientos Civiles emplea alternativamente las palabras término y plazo, es decir, como sinónimos, y en este mismo sentido lo seguiremos empleando a lo largo de este trabajo, pero utilizando preferentemente la palabra término, por ser además lo más común en la práctica.

Como vimos en páginas anteriores, el inquilino dispone del término de treinta, cuarenta o noventa días para desocupar la cosa arrendada, según corresponda, como lo establece el artículo 490 del ordenamiento mencionado, pero si el arrendatario no lo efectúa, se le hará efectivo el apercibimiento de ser lanzado a su costa; dicho término o plazo empezará a correr desde el día siguiente en que fue apercibido. Para el caso de que oponga excepciones y estas sean declaradas improcedentes, se pronunciará sentencia, la que señalará el plazo para la desocupación y que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490.

De acuerdo con lo dispuesto por el citado precepto, bastará el apercibimiento de lanzamiento para que este se ejecute, pero resulta que de llevarse a cabo, se estaría violando en perjuicio del inquilino, las garantías de audiencia y de legalidad establecidas en los artículos 14 y 16 constitucionales. El primero de estos artículos, en su parte conducente establece lo siguiente: "...Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme

a las leyes expedidas con anterioridad al hecho. ...". El segundo de los preceptos estatuye que: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, en que funde y motive la causa legal del procedimiento. ...".

De lo anterior se colige que para que un gobernado pueda ser privado de la posesión, es menester que previamente se le haya seguido juicio ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, además de ser mediante mandamiento escrito de la autoridad competente, en que funde y motive la causa legal del procedimiento.

La posesión es, pues, uno de los bienes tutelados por los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Política, la que Rafael Rojina Villegas¹ define como: "...un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho."

A esta definición la caracterizan los siguientes elementos: el poder físico que puede ser legítimo o ilegítimo, es decir, puede ser un poder jurídico o no jurídico; la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o de custodia; el goce efectivo de un derecho real o personal, pero también puede serlo de una situación antijurídica.

El poder de hecho que se ejerce sobre una cosa tiene necesariamente una causa, la causa de la posesión. Si la causa de la posesión importa el ejercicio de un poder de hecho, y el derecho o facultad de usar y de disfrutar, así como la facultad de disponer de la cosa, la posesión será originaria. Si el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa está ausente del derecho de disposición, entonces estaremos frente a una posesión derivada. En el caso del arrendamiento,

1.- Rojina Villegas, Rafael.-Compendio de Derecho Civil.-Tomo II.-Págs. 214, 215 y 216. Sexta Edición, 1975. Editorial Porrúa, S.A. México.

el arrendador tiene la posesión originaria porque tiene el poder de usar, disfrutar y disponer de la cosa mientras sea el propietario, en cambio al arrendatario se le transfiere el uso y goce de la cosa, pero solo en forma temporal y no puede disponer del bien arrendado, por ser una facultad propia del derecho de propiedad.

El maestro Ignacio Burgoa², ejemplifica los casos de posesión de la siguiente manera: "...el contrato de arrendamiento, el de comodato, el de prenda, etc., imputan al que ejerce el poder de hecho respectivo sobre la cosa (arrendatario, comodatario, acreedor prendario) uno o dos de los derechos normalmente atribuibles a la propiedad, es decir, el derecho de uso y de disfrute, por lo que las posesiones de tales sujetos serán posesiones derivadas, reconocitivas necesariamente de una posesión mejor (la del arrendador, del comodante o del deudor prendario). En cambio, si se trata de un contrato de compra-venta o de donación como causa generadora del poder de hecho, éste se reputará posesión originaria, en virtud de que tales actos jurídicos, por su propia naturaleza, son susceptibles de atribuir al que dicho poder ejerce, además del derecho de usar y disfrutar de la cosa, el de disponer de ella."

El Código Civil no define la posesión, sólo se refiere a ella al establecer en el artículo 790 que: "...Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho..." y el artículo 791 puntualiza tanto la posesión originaria como la derivada, en los siguientes términos: "...Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada."

Nuestra Ley Suprema en los artículos 14 y 16, no diferencia la clase de

2.- Burgoa, Ignacio. Las Garantías Individuales.-Decimonovena Edición, 1985. Pág. 537.-Editorial Porrúa, S.A. México.

posesión porque lógicamente se entiende que protege a ambas posesiones, tanto la originaria como la derivada. En nuestro caso concreto, la originaria es la que detenta el propietario de la cosa arrendada y la derivada, la que detenta el arrendatario.

Puntualizado el concepto de posesión, motivo de protección por nuestra Carta Magna, resulta que el apercibimiento contenido en el auto de requerimiento, previsto por el artículo 490 del ordenamiento procesal invocado, no ha sido precedido de juicio aunque el tribunal que lo dicte sea competente, ni se cumplen formalidades de procedimiento alguno, aunque la ley procesal haya sido expedida con anterioridad al hecho; además de que por no haber sido oído y vencido en juicio al inquilino, resulta antijurídico y sin motivo alguno.

La advertencia que contiene el apercibimiento importa una violación en perjuicio del inquilino, porque la misma se produce antes de que éste intervenga en el juicio correspondiente, pues la oportunidad de defensa es posterior al apercibimiento, lo cual implica una violación a las garantías de audiencia y de legalidad. El inquilino como cualquier otro poseedor, sólo puede ser privado de la posesión por sentencia que así lo ordene y no por un simple apercibimiento contemplado en un auto de inicio o requerimiento.

Contra el lanzamiento derivado del auto de requerimiento del juicio especial de desahucio, la Suprema Corte ha sostenido la procedencia del juicio de amparo, al considerar que aún cuando el lanzamiento haya sido ejecutado, no queda sin materia el juicio de garantías contra dicha diligencia. Tal criterio se asienta en la jurisprudencia número 73 y que a continuación transcribimos: "Arrendamiento, Lanzamiento.-Con la ejecución del lanzamiento, no queda sin materia el juicio de amparo, porque los derechos derivados del contrato de arrendamiento no se definen tan sólo con la práctica de esa diligencia, sino que quedan establecidos en la sentencia que en el juicio se dicte y, por tanto, la materia del juicio no desaparece, sino cuando por la misma sentencia ha terminado.". Quinta Época:

Tomo II, Pág. 803.-Benítez Vda. de Rufz, Salomé. Tomo III, Pág. 943.-Galván Marcus. Tomo VIII, Pág. 771.-Rufz Levín Ulplano. Tomo VIII. Pág. 1166.-Ferrocarriles Nacionales de México.-(queja). Tomo VIII, Pág. 1166.-Romero Rubio Vda. de Díaz, Carmen. (queja).

La jurisprudencia que también transcribimos sostiene lo siguiente: Número 72. "Arrendamiento. Lanzamiento.- El lanzamiento que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de las rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación de garantías.". Analizando esta jurisprudencia se desprende, en primer lugar, que el lanzamiento debe ser el resultado de un decreto (debe entenderse por tal, el auto que ordena la ejecución de la sentencia que condena a la desocupación y entrega de la cosa arrendada) y no de un apercibimiento; en segundo, que previamente se ha comprobado que el inquilino adeuda las rentas convenidas y en tercero, que no constituye una violación de garantías. Por otro lado, se deduce de dicha jurisprudencia, que el lanzamiento que no sea el resultado de un decreto y que no se haya comprobado que debe las rentas, es violatorio de garantías, pues el decreto y la comprobación sólo pueden ser resultado de un procedimiento en que se condene al inquilino a la desocupación del local arrendado. Por lo tanto, no puede ejecutarse el lanzamiento con base en el auto de requerimiento o inicio, sino previa comprobación de que adeuda dichas rentas y, para que esto suceda necesariamente debe seguirse un juicio.

La siguiente tesis relacionada, interpretada a contrario sensu, nos muestra el criterio que venimos sosteniendo; dicha tesis es la siguiente: "Lanzamiento, improcedencia del amparo del, cuando se dicta sentencia definitiva en el juicio de desahucio.-Debe estimarse improcedente el juicio de garantías, que se promueva contra el auto de requerimiento de pago con apercibimiento de lanzamiento, dictado en contra del quejoso, en un juicio de desahucio, si consta de autos que en el propio juicio se dictó ya sentencia definitiva, en la que se condenó al demandado al pago de rentas y a la desocupación de la casa, por concurrir en

tal caso, la causal de improcedencia que establece la fracción X del artículo 73 de la Ley de Amparo, al operarse un cambio en la situación jurídica, pues la obligación impuesta de desocupar la finca, emana ya de dicha sentencia y no del auto de requerimiento.". Quinta Epoca: Tomo LXXII, Pág. 6420.-Luque Teodoro y Coaga.

De la anterior tesis desprendemos que de no haberse dictado ya sentencia definitiva en la que se condenó al demandado al pago de rentas y a la desocupación de la casa, sí habría sido procedente el juicio de garantías, contra el lanzamiento contenido en el auto de requerimiento y de llevarse a cabo la diligencia con base en el mismo se habría violado las garantías de audiencia y de legalidad que protege nuestra Carta Magna; se habría cometido un despojo, que por otro lado, es constitutivo de delito, sancionado por el ordenamiento penal.

El maestro Ignacio Burgoa sostiene que para que la privación de cualquier bien tutelado por el artículo 14 de la Constitución sea jurídicamente válida, es menester que dicho acto esté precedido de la función jurisdiccional, ejercida a través de un procedimiento, en el que el afectado tenga plena injerencia a efecto de producir sus defensas.

De lo anterior resulta que el apercibimiento de lanzamiento del auto de requerimiento es inconstitucional, por ser violatorio de las garantías de audiencia y de legalidad y, como consecuencia lógica, el término para la desocupación contenido en el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles y que necesariamente lo ordena el juez, es igualmente innecesaria su existencia por tener su origen en un apercibimiento inconstitucional, y por lo tanto, deben suprimirse del ordenamiento mencionado.

Además dicho término o plazo, es inobservable por estar en abierta contradicción con lo que establecen los artículos 114 y 525 del mismo ordenamiento, en lo que se refiere a los locales destinados a casa habitación y la resolución

que decreta su ejecución. Textualmente el precepto dice: "... Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes: ...VI. La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decreta su ejecución, ..."; el artículo 525, en el último párrafo puntualiza que tratándose de las sentencias que decreten la desocupación de casa habitación, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

De lo anterior, concluimos que de nada sirve que en la sentencia se fije el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplir el señalado por el tantas veces mencionado artículo 490, si en tratándose de locales destinados a casa habitación, sólo se podrá ejecutar la sentencia treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución; pero, para llegar a esta fase, previamente las partes continúan realizando trámites, primero para iniciar el incidente de ejecutorización de sentencia, el que se substanciará con un escrito de cada parte y la resolución del juez y, en segundo para declararla ejecutoriada, si es que dicha sentencia no fue impugnada por la parte vencida, mediante el recurso de apelación, pues en este caso, antes de la ejecución tendrá que decidirse sobre el recurso, con lo cual el término a que se refiere el artículo 490, resulta además por esto inobservable. Aunque en los juicios de desahucio de locales destinados al comercio o la industria y los rústicos, tengan un plazo mayor para la desocupación, tampoco el mencionado plazo puede observarse porque en todo caso, el plazo o término para el desahucio debe fijarse en la sentencia, a partir de la cual debe empezarse a contar y no desde el auto de inicio.

CAPITULO VIII

EFECTOS DE JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

En primer lugar abordaremos el estudio de este capítulo haciendo referencia a los artículos correspondientes del juicio de desahucio tal como aparecen antes de las reformas introducidas al Código de Procedimientos Civiles, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987 y, al final, abordaremos las reformas haciendo los comentarios correspondientes.

Básicamente son dos los efectos que se producen en el juicio especial de desahucio. En el primero, se da por terminado el juicio por pago de las pensiones pactadas; en el segundo, se continúa hasta la sentencia, pudiéndose llegar al lanzamiento por la falta de éste. En el primer caso se presentaban las siguientes hipótesis:

- a). Que el inquilino justifique estar al corriente en el pago de las rentas, con los recibos de pago.
- b). Que exhiba su importe.
- c). Que exhiba copia de escritos selladas por un juzgado en que haya ofrecido el pago de las rentas, a los que hubiere acompañado los certificados correspondientes.

La primera hipótesis se refiere a que, cuando en el momento de la diligencia de requerimiento, el inquilino justifique con los recibos correspondientes haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, se suspenderá la diligencia, mandándose dar vista a la parte actora por el término de tres días; si los citados recibos no son objetados, se tendrá por hecho el pago y en consecuencia, se dará por terminado el juicio; en caso contrario, si dichos recibos son objetados por la parte actora, esto es, que los impugne de falsos o de no ser auténticos o que son inexacto, el juez citará para audiencia de pruebas y alegatos que se celebrará dentro de los ocho días siguientes.

Los recibos que se originan con motivo del arrendamiento son los que se otorgan por concepto de pago de rentas y por su naturaleza son documentos privados porque se derivan de una relación contractual de carácter privado, los cuales son considerados por la doctrina, como prueba incompleta hasta que se comprueba que proceden de la persona a quien se atribuye su origen. Por exclusión de los públicos, el artículo 334 de la Ley Procesal dice que son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o por cuenta de éstas y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente. De ahí, la razón de que el Código de Procedimientos Civiles, mande en el artículo 491, en su parte final, dar vista al actor por el término de tres días, es con el fin de establecer su autenticidad si es que el demandante no los objeta; pues con el reconocimiento tácito o expreso se tendrá por comprobada la autenticidad y exactitud del o los documentos.

El artículo 335 señala que: "...Los documentos privados y la correspondencia procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente. ...". Sólo puede ser motivo de reconocimiento, un documento privado, por el que lo firma, por el que lo manda extender o por el legítimo representante con poder o cláusula especial.

Por el contrario, puede ocurrir que el actor objete dichos recibos, bien de falsos o bien de inexactos o de no ser auténticos, pues en estos casos, el artículo 386 señala que: "...La parte que redarguye de falso un documento debe indicar específicamente los motivos y las pruebas; cuando se impugne la autenticidad del documento privado o público sin matriz, deben señalarse los documentos indubitables para el cotejo y promover la prueba pericial correspondiente. Sin estos requisitos se tiene por no redarguido o impugnado el instrumento. ...". Como se desprende del precepto en mención, no basta objetar un documento, sino que

debe expresarse los motivos por los que se hace y ofrecer las pruebas en que se apoyen esos motivos, de lo contrario se tendrán por no objetadas.

La objeción a los recibos de pago hecha durante el término de tres días, debidamente fundada con las pruebas correspondientes, dará lugar a que el juez cite a las partes para la audiencia de pruebas y alegatos, que se celebrará dentro de los ocho días siguientes, misma que deberá llevarse a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. En esta misma audiencia se desahogarán las pruebas ofrecidas cuando se hayan opuesto otras excepciones. Si la objeción no ha sido debidamente probada, se dará por concluido el juicio, pues ello supone que los recibos eran exactos y auténticos y por ende, que el inquilino sí estaba al corriente en el pago de las rentas. De ser procedente la objeción, se continuará con el procedimiento.

También puede suceder que el inquilino exhiba el recibo de las rentas debidas durante el plazo fijado para el desahucio, en este caso, el juez dará por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

Puede ocurrir además que el inquilino presente el recibo con fecha posterior a la exhibición que hubiere hecho, y dicha presentación se haga fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se le condenará el pago de las costas causadas.

La segunda hipótesis, se refiere a cuando el inquilino exhibe el importe de las rentas en el acto de la diligencia, asentándose constancia del hecho en el acta correspondiente y no será necesario realizar más trámites, sino que de plano se mandará entregar el importe del actor. También en este caso, el efecto de la exhibición de las rentas, es la terminación del juicio.

Esta segunda hipótesis no tiene razón ni se justifica su aparición en el

primer párrafo del citado artículo y en consecuencia debe suprimirse.

Si durante el plazo fijado para el desahucio, el inquilino exhibe el importe de las rentas debidas, también dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas; si la exhibición del importe de dichas rentas se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas, con lo cual, igualmente se dará por concluido el juicio.

La tercera hipótesis que puede presentarse, es que en el acto de la diligencia el inquilino exhiba copias selladas por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, con lo cual también se suspenderá la diligencia para dar cuenta al juez con los escritos, quien acordará que se pidan los originales junto con los certificados correspondientes mediante oficio al juzgado en que se encuentren. Una vez que obren estos documentos en el juzgado de conocimiento, se ordenará entregar los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En este caso, el tribunal dará, igual que en los casos anteriores, por terminado el procedimiento.

En estas tres hipótesis, el arrendador habrá frustrado la pretensión planteada en su demanda, consistente en la desocupación y entrega de la cosa arrendada, pues el juicio se da por terminado anticipadamente por el pago de las mensualidades que sirvieron de fundamento para la procedencia del juicio.

En el segundo caso, o sea cuando el inquilino no justifica haber pagado las rentas, ni exhibe su importe o no exhibe copias de escritos selladas por un juzgado a los que haya acompañado los certificados correspondientes por el importe de las rentas adeudadas, se le emplazará para que dentro del término de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere por vía de contestación

a la demanda. El demandado puede contestar o no la demanda. Si la contesta, puede ocurrir que se allane a las pretensiones del actor, confiese de ciertos los hechos afirmados en la demanda, reconozca el fundamento jurídico en que el actor respalde su pretensión, niegue los hechos y el derecho del actor aducidos en la propia demanda, oponga excepciones, las que se limitarán a las señaladas por los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, además de las que admite el primer párrafo del artículo 494 del Código Procesal Civil y que además no limita. En este tipo de juicios no podrán plantearse ni la reconvencción ni la compensación, pues son improcedentes por disposición expresa del artículo 494, último párrafo del ordenamiento que venimos mencionando. Si las excepciones son declaradas procedentes, en la propia resolución dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento; en caso contrario se continuará con el juicio hasta el pronunciamiento de la sentencia y en su caso, la ejecución de la misma.

Una última actitud del demandado es que se constituya en rebelde, es decir, que no comparezca al juicio total o parcialmente. Total, cuando en ningún momento a lo largo del procedimiento comparece y parcial, cuando comparece en cualquier momento durante el juicio, con posterioridad al auto que lo tuvo por rebelde. En el primer supuesto, el juicio se seguirá en su ausencia hasta dictarse la sentencia e inclusive su ejecución. Aquí pueden ocurrir dos cosas, que el demandado efectivamente adeude las rentas que se le reclaman en la demanda o bien que esté totalmente al corriente en el pago de las mismas. En ambos casos se procederá a la continuación del juicio, pues la sanción para la parte que se constituya contumaz es que se tenga por confesada fictamente la demanda, pues así lo estatuye el artículo 271 al señalar que: "...se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar...". En el segundo supuesto, será admitido como parte el rebelde, cualquiera que sea el estado del juicio en que comparezca y se entenderá con él la substanciación, pero en ningún momento se podrá retroceder en el procedimiento.

De este segundo caso concluimos que el juicio no se da por terminado anticipadamente como en el primero, sino al contrario, se continuará hasta su total terminación, con lo cual el actor habrá conseguido el objetivo planteado en su demanda, la desocupación y entrega del bien arrendado.

En las reformas introducidas al Código de Procedimientos Civiles en sus artículos 491 y 494, se aprecian las siguientes características:

En el Artículo 491; que en el acto de la diligencia el inquilino justifique con los recibos correspondientes haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhiba copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones o por la Oficialía de Partes Común del Tribunal, además de por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos.

Se suprimió del primer párrafo del citado artículo, la hipótesis que contemplaba la posibilidad de que en el acto de la diligencia se exhibiera el importe de las rentas; esta hipótesis no tenía razón de aparecer en este párrafo, puesto que la misma se contemplaba y actualmente se contempla en otro párrafo del mismo precepto.

Queda abierta la posibilidad de que el arrendatario pueda consignar las rentas en la Oficina Central de Consignaciones, en la Oficialía de Partes Común del Tribunal o en un juzgado. Con estas reformas, el inquilino puede consignar las rentas en cualquiera de las tres opciones que se contemplan y no en una sola como anteriormente estaba previsto.

El primer párrafo de dicho artículo prevé que cuando se exhiba copia sellada de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Sobre este primer párrafo cabe advertir que lejos de mejorar la redacción y en todo caso agilizar y darle congruencia al procedimiento, quedó peor que antes de la reforma, pues las dos hipótesis que contempla son las que pueden darse en el acto de la diligencia: justificar con los recibos correspondientes haber pagado o exhibir copias selladas de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados respectivos. Antes de la reforma, dicho párrafo contemplaba, cuando se dieran estas dos hipótesis e inclusive cuando se exhibiese el importe de las rentas, la suspensión de la diligencia y el levantamiento del acta a la que se agregaban los justificantes presentados para dar cuenta al juez. Con la supresión de esta parte del párrafo del artículo en mención, se mutiló la idea de lo que ocurre después de darse cualquiera de las dos hipótesis que actualmente se contemplan y se ignora qué debe hacer el Secretario Actuario cuando esto ocurra y, además se complica la situación cuando se da la segunda de las hipótesis, al establecer que se pedirán los certificados y una vez recibidos, se dará por terminado el procedimiento, lo cual debe suponerse que estos dos actos son ordenados por el juez y lógicamente esto sólo es posible en un momento posterior al acto de la diligencia, pues el Secretario Actuario no tiene facultades legales para decidir sobre estos dos actos procesales y mucho menos en el acto de la diligencia como lo contemplaba este párrafo. Por otra parte, la misma segunda hipótesis se prevé en la primera parte del tercer párrafo del mismo precepto, en donde efectivamente debe quedar.

En consecuencia, para que no queden mutiladas las hipótesis que se den en el momento de la diligencia, debe conservarse la suspensión de la diligencia en la forma prevista hasta antes de las reformas, por lo cual proponemos una nueva reforma al artículo 491 como aparece en el capítulo correspondiente.

En cuanto al contenido del artículo 494, se eliminó la posibilidad de que se opongan otras excepciones, como lo prevé el primer párrafo del artículo que comentamos y que resultaba incongruente con las limitaciones que contemplaba

el segundo párrafo, referente a las únicas excepciones oponibles previstas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil; dicho segundo párrafo se conserva íntegramente sólo que ahora es el primero. Actualmente, sólo es posible oponer las excepciones, para no pagar la renta, las derivadas del impedimento total o parcial del uso de la localidad arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, o si la privación proviene de la evicción, o por causa de reparaciones de la finca, si estas duran más de dos meses. Con esta limitación se violan los derechos de defensa y excepción del demandado, pues impide la posibilidad de que se puedan oponer otro tipo de excepciones, como puede ser la de nulidad del contrato de arrendamiento, tesis que la misma Suprema Corte de Justicia de la Nación defiende en la jurisprudencia que transcribimos con anterioridad en el Capítulo VI de este trabajo.

Lo que sí resulta un acierto de las reformas, es contemplar dos hipótesis con sus respectivas consecuencias en el procedimiento: la primera, que contempla la admisión de las excepciones con las que se mandará dar vista por tres días al actor, y la segunda, la admisión de las pruebas pertinentes, con la que se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

El que se reduzca a tres días el término para el desahogo de la vista en la que se puedan ofrecer pruebas y de ser admitidas, se cite para la audiencia en que se desahoguen las pruebas, se formulen alegatos y se pronuncie la sentencia correspondiente, o bien que no se ofrezcan pruebas y se cite para resolución, es un avance significativo en la impartición de justicia, pues con ello la hace más pronta y expedita.

En consecuencia, debe suprimirse el actual primer párrafo del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles por ser limitativo y violatorio del derecho de excepción y de defensa del demandado y en cambio en el actual segundo párrafo, dejar abierta la posibilidad de que se opongan cualquier clase de excep-

ciones. También en el mismo párrafo se sustituyen los vocablos oportunos por pertinentes, y pertinentes por procedentes. Para lograr este objetivo se propone reformar nuevamente el artículo 494 como aparece en el capítulo correspondiente.

CAPITULO IX.

REFORMAS A LOS ARTICULOS 489, 490, 491, 492, 494, Y 496 Y, DEROGACION DEL ARTICULO 498 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Las reformas que se proponen, se fundamentan en la inobservancia del término de lanzamiento que se ordena decretar en el auto de requerimiento, --- porque derivan de un apercibimiento atentatorio de las garantías de audiencia y de legalidad que consagran los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República.

Primeramente transcribimos el artículo correspondiente tal como aparece en el Código de Procedimientos Civiles vigente, enseguida, un breve comentario del por qué de la reforma y finalmente, el mismo artículo con las reformas o adiciones, según el caso, que se proponen.

"Art. 480. 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".

Respecto a este artículo, se propone que cuando no exista contrato escrito o de no ser necesario este y se haya estado cumpliendo voluntariamente por ambos contratantes, independientemente de que se justifique con información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, se adicione la prueba confesional del arrendatario, con el fin de que exista la plena seguridad de que

la persona contra quien se endereza la demanda posea la cosa en calidad de arrendatario y no con otro carácter. Por lo tanto, el artículo deberá quedar así:

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, además de la confesional como medio preparatorio del juicio.

"Art. 490. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa días si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, en el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere".

Se propone suprimir de este documento, la prevención de desocupación para el caso de que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas así como el apercibimiento de lanzamiento a su costa si no cumple con la prevención; en ambos casos porque resultan violatorios de las garantías de audiencia y de legalidad, bienes jurídicos tutelados por nuestra Carta Magna. Por otra parte, los términos para la desocupación, se suprimen de este artículo y se insertan en el nuevo artículo 496, para que dichos términos de desocupación sean ordenados por la sentencia. Consecuentemente, el artículo 490 quedará con

dos elementos, el requerimiento y el emplazamiento a juicio, en la forma siguiente:

Art. 490. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo, se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

"Art. 491. Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere su importe o copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago u los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se suspenderá la diligencia, asentándose constancia de estas circunstancias en el acta y agregándose los justificantes que se presenten, para dar cuenta al juzgado. Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales por oficio al juzgado en que se encuentren, así como los correspondientes certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494".

El actual artículo está redactado de la siguiente forma:

"Art. 491. Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficina

lfa de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494".

Se propone reformar este artículo porque en el primer párrafo en lugar de mejorar la redacción y agilizar con ello el procedimiento y darle congruencia quedó peor que antes de la reforma, pues se omite lo que debe continuar en el momento de la diligencia, cuando se actualicen cualquiera de las dos hipótesis que prevé: justificar con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas o exhiba copia sellada de escrito en que haya ofrecido el pago; más aún se complica cuando se actualice la segunda de las hipótesis, o sea, cuando el inquilino exhiba copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, dice que se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento, todo esto en el momento de la diligencia, con lo cual debe entenderse que faculta al Secretario Actuario para ello, siendo que este funcionario no tiene facultades legales para llevar a cabo dichos actos procesales. Ahora bien, si entendemos que pedir los certificados y recibidos estos, se dará por terminado el procedimiento, son actos procesales de la exclusiva

competencia del juez, entonces debemos concluir que dichos actos deben ser posteriores al acto de la diligencia. De ahí la razón de por qué consideramos que dicho precepto quedó peor que antes de la reforma.

Por otro lado, en la última parte del precepto, al referirse a la objeción de los recibos de pago que presentare el inquilino, dice que se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494, se descuidó el legislador, al no recordar que en el mismo decreto de reformas, el artículo 494 contempla en una sola audiencia tres actos procesales; pruebas, alegatos y sentencia.

Consideramos que debe conservarse la suspensión de la diligencia cuando ocurran cualquiera de las dos hipótesis a que se refiere el primer párrafo del artículo 491, por lo cual proponemos quede de la siguiente forma:

Art. 491. Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se suspenderá la diligencia, asentándose constancia de estas circunstancias en el acto y agregándose los justificantes que se presenten, para dar cuenta al juzgado.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeto, se dará por concluido el juicio; si los objeto, se citará para la audiencia a que se refiere el artículo 494.

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

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

Se propone en el primer párrafo de este artículo que cuando el inquilino exhiba el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas durante el plazo fijado para el desahucio, en lugar de que sea este plazo, el que sirva de criterio para dar por concluida la providencia de lanzamiento, sea en todo caso, el término fijado para contestar la demanda el que sirva no para dar por concluida la citada providencia, sino para dar por terminado el juicio sin condenación en costas. De ahí que los vocablos "desahucio" se sustituyan por "contestación a la demanda" y "concluida la providencia de lanzamiento" por "terminado el juicio".

En el segundo párrafo, se suprime igualmente el vocablo desahucio y se modifica la idea, en el sentido de que cuando el recibo presentado sea de fecha posterior a la exhibición o ésta se haga después del término fijado para la contestación a la demanda pero antes de dictarse la sentencia, también se dará por terminado el juicio, pero se condenará al inquilino al pago de costas. Después de dictada la sentencia, no procede otra cosa sino atenerse a lo que ella ordena. Por lo tanto, el precepto debe quedar como sigue:

Art. 492. Cuando durante el término fijado para la contestación a la demanda, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminado el juicio sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior a la exhibición o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado en el párrafo

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

anterior pero antes de dictarse sentencia, también se dará por terminado el juicio, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Antes de la reforma el artículo 494 estaba redactado de la siguiente forma:

"Art. 494. En caso de que opongán otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

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

"Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

El actual artículo 494 reformado tiene la siguiente redacción:

"Art. 494. El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

El artículo 494 antes de la reforma encerraba una contradicción entre su primero y segundo párrafos. En el primero dejaba abierta la posibilidad de que se opusieran otras excepciones por el inquilino y, por el contrario el segundo las limitaba, al prevenir que se desecharán de plano las excepciones diversas a las que señalan los artículos del 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil. Ante esta contradicción es innegable que deba y debe prevalecer el criterio que encerraba el primer párrafo y es más, retomarse dicho párrafo y suprimirse el vocablo "otras", así como la idea de que la audiencia se celebre antes del vencimiento del término para el lanzamiento, pues este sólo debe ser consecuencia del incumplimiento de la sentencia.

En las reformas introducidas al precepto que nos ocupa se suprimió de plano la idea de que el inquilino pueda oponer toda clase de excepciones y deja solamente las que de por sí se encontraban en el segundo párrafo, debiendo ser al contrario; el que debe desaparecer es el actual primer párrafo, por ser limitativo y violatorio del derecho de excepción y de defensa del demandado, al no permitir que se opongan toda clase de excepciones como puede ser la de nulidad de contrato de arrendamiento, defendida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación; por esta razón proponemos una nueva reforma para que quede como sigue:

Art. 494. En caso de que se opongan excepciones y sean admitidas, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime pertinentes; admitidas las pruebas procedentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvención y la compensación."

"Art. 496. Si las excepciones fueren 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 que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490".

En el caso del artículo 496 que considera que cuando las excepciones fueren declaradas procedentes debe el tribunal dar por terminada la providencia de lanzamiento, no tiene razón de existir en esos términos, si el lanzamiento debe ser consecuencia del incumplimiento de la sentencia que condena a la desocupación. En consecuencia, si las excepciones han sido declaradas procedentes, debe el tribunal dar por terminado el juicio, en caso contrario, es decir, siendo procedentes, la sentencia debe y solamente ésta, señalar el término para la desocupación de la cosa arrendada. Al efecto se propone que dicho artículo quede como sigue:

Art. 496. Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminado el juicio. En caso contrario, en la sentencia se señalará el término para la desocupación de la cosa arrendada, que será de treinta días para las destinadas a habitación, de cuarenta para las destinadas a giro mercantil o industrial y de noventa para las rústicas.

"Art. 498. 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 hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

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

Por lo que se refiere a este artículo, se propone su derogación, porque no siendo materia del litigio en el juicio especial de desahucio el pago de rentas, sino la desocupación del bien arrendado, resulta improcedente el embargo de

bienes para garantizar el pago de mensualidades que no se pueden reclamar en esta vía, sino en otra distinta.

Art. 498. Derogado.

CAPITULO X

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

Primera.- La procedencia del juicio especial de desahucio, se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.

Segunda.- Es insuficiente justificar la relación contractual del arrendamiento con información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante; debe además incluirse la confesional del arrendatario contra quien se promoverá la demanda como medio preparatorio del juicio.

Tercera.- Los términos contenidos en el artículo 490 del Código de Procedimientos Cíviles para desocupar la finca arrendada, son improcedentes por provenir de un apercibimiento inconstitucional, ya que no se puede llevar a cabo ningún lanzamiento con base en dicho apercibimiento en donde el inquilino aún no ha sido oído y vencido en juicio.

Cuarta.- Resulta injustificada la existencia de los términos para la desocupación y el apercibimiento de lanzamiento que establece el artículo 490, por ser violatorios de las garantías de audiencia y de legalidad que protege la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por lo tanto deben suprimirse del ordenamiento procesal, pues el apercibimiento de lanzamiento se contempla antes de que el inquilino intervenga en juicio; la oportunidad de defensa es posterior al apercibimiento.

Quinta.- El inquilino como cualquier poseedor, sólo puede ser privado de la posesión por sentencia ejecutoria que así lo ordene y no por un simple auto de requerimiento o inicio.

Sexta.- La sentencia en el juicio de desahucio, condena al inquilino a la desocupación y entrega del bien arrendado y no al lanzamiento. Este es consecuencia de la ejecución forzada de la sentencia y sólo se produce cuando el demandado se niega a cumplirla voluntariamente.

Séptima.- No toda sentencia de desahucio desemboca en un lanzamiento, en cambio todo lanzamiento presupone necesariamente la existencia de una sentencia que no ha sido cumplida por el vencido.

Octava.- El lanzamiento no es privativo del juicio especial de desahucio, sino también de los juicios de rescisión y terminación de contrato de arrendamiento e inclusive de todos los juicios que tienen por objeto recuperar la posesión.

Novena.- La desocupación del inmueble arrendado y el término para llevarse a cabo, debe fijarse en la sentencia definitiva y no en el auto de requerimiento.

Décima.- El Juicio Especial de Desahucio no versa sobre el pago de pensiones adeudadas, sino únicamente sobre la desocupación y entrega del bien arrendado y por lo tanto no procede el embargo de bienes en este juicio; en consecuencia, debe derogarse el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles que prevé el embargo de bienes para garantizar las pensiones debidas.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA GENERAL

- 1.- Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto. DERECHO PROCESAL MEXICANO. Tomos I y II. Segunda Edición, 1985. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 2.- Becerra Bautista, José. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO. Octava Edición, 1980. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 3.- Briseño Sierra, Humberto. EL JUICIO ORDINARIO CIVIL. Tomo I, Segunda Edición, 1986. Editorial Trillas, S.A. de C.V. México.
- 4.- Burgoa, Ignacio. LAS GARANTIAS INDIVIDUALES. Decimonovena Edición, 1985. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 5.- Cabanellas, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL. Tomos II y IV. Onceava Edición, 1977. Editorial Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina.
- 6.- Cernelutti, Francisco. SISTEMA DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Tomo III, - Edición 1944, sin número. Editorial Uteha, Buenos Aires, Argentina.
- 7.- De Pina, Rafael y José Castillo Larrañaga. DERECHO PROCESAL CIVIL. Décima Edición, 1974. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 8.- Domínguez del Río, Alfredo. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU PROYECCION EN JUICIO. Primera Edición, 1978, Editorial Porrúa, S.A. México.
- 9.- Gómez Lara, Cipriano. TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Primera Edición, - 1974. Editorial UNAM, Colección Textos Universitarios, México.
- 10.- Noriega, Alfonso. LECCIONES DE AMPARO. Primera Edición, 1975. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 11.- Ovalle Favela, José. DERECHO PROCESAL CIVIL. Edición 1980 sin número, - Editorial Harla, S.A. de C.V. Colección Textos Jurídicos Universitarios México.

- 12.- Pallares, Eduardo. VEINTE AÑOS DE JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO. Edición 1958 sin número, Editorial Porrúa, S.A. México.
- 13.- Pallares, Eduardo. DERECHO PROCESAL CIVIL. Decimosegunda Edición, 1986. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 14.- Pérez Palma, Rafael. GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Sexta Edición, 1981. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México.
- 15.- Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Torno IV, Octava - Edición, 1975. Editorial Porrúa, S.A. México.

L E G I S L A C I O N

- 1.- CODIGO CIVIL para el D.F., en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Quinta Edición, 1986. Editorial Miguel Angel Porrúa, S.A., México.
- 2.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES para el D.F., Trigésima Primera Edición, 1988. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 3.- CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.- Cuadragésima Quinta Edición, 1984. Editorial Porrúa, S.A. México.
- 4.- 55 AÑOS DE JURISPRUDENCIA MEXICANA. Salvador Castro Zavaleta Primera Edición 1975. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México.

O T R A S F U E N T E S

- 1.- REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO, UNAM. México. TEORIA DE LA EJECUCION FORZADA, Tomo XXXI, Nº 119, mayo-agosto de 1981.