

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

**EVOLUCION DEL PROCESO ARRENDATICIO DE
DESOCUPACION EN LA LEGISLACION DEL
DISTRITO FEDERAL.**

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

ANGEL SANCHEZ RAMIREZ



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

*Teis elaborada en el SEMINARIO DE DERECHO
PROCESAL CIVIL que dirige el Señor Doctor-
IGNACIO MEDINA LIMA.*

*Bajo la dirección del Señor Licenciado.
CIPRIANO GOMEZ LARA.*

A MIS PADRES:

SR. HERMINIO SANCHEZ SALAS.

SRA. GUADALUPE RAMIREZ DE SANCHEZ.

A MI ESPOSA:

SRA. CARMEN RAYOS DE SANCHEZ.

A MIS HIJOS:

MIGUEL ANGEL.

VICTOR MANUEL.

ADRIANA ALEJANDRA.

ROBERTO HUGO.

A MIS HERMANOS.

PEIRO SANCHEZ RAMIREZ. (Q.E.P.D.)

Ma. LUISA SANCHEZ DE GARIBAY.

BEATRIZ SANCHEZ RAMIREZ.

I N D I C E.

CAPITULO PRIMERO.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- a).- NOCION DE ARRENDAMIENTO.- b).- NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO REALIZADO POR EL ARRENDADOR.- c).- PRECEDENTES DE JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. - - - - - pág. 1 .

CAPITULO SEGUNDO.- REGULACION PROCESAL EN EL DERECHO ESPAÑOL DE LOS JUICIOS EMANADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. - - - - - pág. 23.

CAPITULO TERCERO.- EL JUICIO DE DESAHUCIO. - - - - - pág. 40.

CAPITULO CUARTO.- REGULACION PROCESAL EN EL MEXICO INDEPENDIENTE, DE LOS JUICIOS EMANADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. - - pág. 58.

CAPITULO QUINTO.- EL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932. (antes de las reformas de 14 de marzo de 1973. - - - - - pág. 72

CAPITULO SEXTO.- a).- ANTEPROYECTO DE CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1948.- b).- REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES vigente de 14 de marzo de 1973. - - - - - pág. 84.

C O C L U S I O N E S. - - - - - pág. 102.

B I B L I O G R A F I A. - - - - - pág. 104.

CAPITULO PRIMERO.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- a).- NOCION DE ARRENDAMIENTO.- b).- NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO REALIZADO POR EL ARRENDADOR.- c).- PRECEDENTES DE JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO.

a).- NOCION DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento tiene importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita su reglamentación en el código civil; ya que es uno de los contratos que más frecuentemente se celebran, debido a que la mayoría de las personas necesita recurrir a él para solucionar los problemas de la habitación, el comercio o la industria.

Tales circunstancias han hecho que el Estado haya tomado una participación muy directa en el contrato que nos ocupa y que se haya preocupado por resolver el problema de la habitación, problema que cada día parece más irresoluble en nuestro medio.

Se dice: " 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 uso o goce un precio cierto "

En estos términos define el artículo 2378 del código civil vigente, al contrato de arrendamiento.

La anterior definición es idéntica a la que los códigos de 1870 y 1884, consagraron en sus artículos 218 y 296 respectivamente, cuando decían: " Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto ".

De lo anterior podemos concluir, ya que la noción que del contrato de arrendamiento nos ha dado nuestro derecho positivo siempre ha sido el mismo, que entre nosotros el contrato de arrendamiento ha tenido y sigue teniendo dos tipos de elementos constitutivos: 1.- Elementos de carácter personal y 2.- Elementos de carácter real.

ELEMENTOS PERSONALES.— Están representados por un lado por el arrendador, o sea, la persona que se obliga a conceder el uso o goce temporal de la cosa y que es, normalmente, el propietario del bien, pudiéndolo ser también las personas autorizadas por el propietario o los administradores de bienes ajenos en los términos de los artículos 2401 y 2402 del código civil vigente, aunque en estos casos tendrá que sujetarse a los límites fijados en la autorización o en la ley.

Sin embargo, la facultad que tiene el dueño de una cosa de poder conceder el uso o goce de ella a otra persona, se encuentra limitada respecto de los condueños de una cosa indivisa, o sea, que el copropietario de una cosa indivisa solamente puede arrendarla cuando ha obteni-

do de los demás condueños su consentimiento para dar la cosa en arrendamiento.

El otro elemento personal del arrendamiento lo constituye el arrendatario y puede ser cualquier persona que no se encuentre comprendido dentro de las exceptuadas por la ley.

La ley prohíbe expresamente a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí o por interpusita persona, bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan; igualmente prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que son administrados con los caracteres expresados.

ELEMENTOS REALES.- Los elementos reales del contrato de arrendamiento son: La cosa respecto de la cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce al arrendatario. La cosa puede ser cualquier bien que pueda usarse sin consumirse, siempre y cuando la ley no prohíba su arrendamiento y no sea un derecho estrictamente personal.

El otro elemento real del arrendamiento es el precio que por el uso o goce de la cosa debe pagar el arrendatario. El precio del arrendamiento llamado renta, puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

El contrato de arrendamiento tuvo su origen en el antiguo derecho romano. Sostiene Eugène Petit, que se puede afirmar la existencia del contrato de arrendamiento y de los demás contratos consensuales, desde mediados del - siglo séptimo de nuestra era, en que el pontífice Quinto Mucio Scaevola - cita hacia esa época entre las acciones de buena fe, las que nacen de la - sociedad, del mandato, de la venta y del arrendamiento. (1)

Sin embargo en el antiguo derecho romano el contrato de arrendamiento, no tenía un equivalente exacto a como lo conocemos actualmente en el derecho moderno, ya que la " locatio conductio romana " era una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos y que eran los siguientes:- Locatio conductio rerum (arrendamiento de cosas); locatio conductio operarum (arrendamiento de servicios); locatio conductio operis (arrendamiento de obras) y la aparcería, según sostiene Floris Margadant. (2)

El denominador común de estos contratos era proporcionar, temporalmente - y mediante una remuneración, objetos o energía humana; a la persona que - proporcionaba la cosa, el servicio o la obra en arrendamiento, se le llama locator y tenía en contra de la otra parte la acción " locati " o - " exlocati ". El que disfrutaba de la cosa, servicio u obra, se llamaba - conductor y tenía en contra del locator la acción " conducti " o " excon - ducti ". (3)

(1).- Petit Eugène.- *Treatise Elemental de Derecho Romano*. p. 323

(2).- Floris Margadant S., Guillermo. *El Derecho Privado Romano*. p. 398

(3).- Petit Eugène.- *opus cit.* p. 401

LA LOCATIO CONDUCTIO RERUM. - Era un contrato por medio del cual el locador se obligaba a proporcionar a otra persona denominada conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero. Esta modalidad de la locatio conductio romana, es el antecedente de nuestro contrato de arrendamiento.

El objeto del contrato, debería ser un bien no consumible y estar dentro del comercio. El precio del arrendamiento debía consistir en dinero, estar determinado, ser serio y razonable.

Las obligaciones del locador, reclamables mediante la " actio conducti " eran las siguientes (4):

- 1.- Entregar al conductor la cosa arrendada.
- 2.- Responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- 3.- Responder de los daños y perjuicios, que él mismo causare al conductor, por su propia conducta o por conducto de persona sobre las cuales - tuviere influencia.
- 4.- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia.

Las obligaciones del conductor, reclamables mediante la " actio locati " eran las siguientes (5):

(4).- Floris Marjodant S, Guillermo.- opus cit. p. 399

(5).- Ibidem. p. 400

1.- Pagar la renta.

2.- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal y cuidarlo - como buen padre de familia.

3.- Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento.

Existía la "relocatio tácita", cuando terminaba el plazo y las partes no objetaban nada, en consecuencia se consideraba el contrato por un - plazo indeterminado, hasta que las partes manifestaban su deseo de terminarlo; en la actualidad existe artículo expreso al respecto, considerando el código civil que cuando se termina el plazo del contrato de - arrendamiento y no se objeta por las partes, éste se considera por tiempo indefinido.

En el derecho romano el subarrendamiento estaba permitido salvo acuerdo en contrario; el riesgo por caso fortuito era principalmente sobre el - locutor, o sea, que si la cosa objeto del contrato desaparecía por caso fortuito o ya no servía para el uso o goce por parte del conductor, el - riesgo era para el locutor.

En cuanto a la terminación del contrato, Floris Margalant, señala las - siguientes causas (6):

1.- Por voluntad de ambas partes o voluntad de una parte, en caso de -

(6).- Floris Margalant S, Guillero.- opus cit. p. 401

no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la "relocatio tácita".

2.- Por cumplimiento del término previsto, salvo el caso de la "relocatio tácita".

3.- Por pérdida del objeto.

4.- Por incumplimiento, en relación con el pago de las rentas durante - dos años.

5.- Por deterioro del objeto arrendado, por culpa del conductor y.

6.- Por la necesidad que tuviera el locatario de usar el objeto materia - del arrendamiento.

b).- NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO REALIZADO POR EL ARRENDADOR, al celebrar un contrato de arrendamiento.

Mucho se ha discutido acerca de la naturaleza jurídica del acto realizado por el arrendador al celebrarse el contrato de arrendamiento; y mientras hay personas que sostienen que cuando el arrendador celebra el contrato de arrendamiento realiza un acto de disposición, hay otros que sostienen que se trata de un acto de administración.

Por lo anterior, vamos a dedicar algunos renglones de este trabajo a la determinación de la naturaleza jurídica de este acto.

En realidad cuando el arrendador da en arrendamiento un inmueble realiza un acto de administración y no un acto de disposición como se sostenía en el antiguo derecho francés, no importa cual sea la duración del contrato.

Y así tenemos que en el antiguo derecho francés se sostenía que si la duración del arrendamiento era superior a los nueve años, sería un acto de disposición el que realizara el arrendador en tanto que si la duración del mismo era inferior a los nueve años, sería un simple acto de administración.

Para entender perfectamente si se trata de un acto de administración o -

de un acto de disposición, vamos a ver el concepto de cada uno de ellos.

La enciclopedia jurídica Omebea nos dice al respecto: "Con relación a los bienes o derechos, pueden ejercitarse dentro de una división clásica, tres clases de actos: los denominados de administración, los de conservación y los de disposición. Son los primeros los que tienen como principal finalidad obtener de aquellos bienes o derechos su natural productividad o rendimiento, sin que su manejo suponga transmisión, extinción o modificación de la relación jurídica, pues de ocurrir tales cosas, los actos correspondientes entrarían en la categoría de los de disposición".

(7)

Planiol y Ripert nos dicen al respecto: "En lo que concierne al mecanismo de las incapacidades se puede definir el acto de administración como el acto que tiende, por procedimientos normales a la conservación y a la explotación del patrimonio, así como el empleo de las rentas.

El acto de administración se conoce pues, en primer lugar, por su carácter normal. Sin ciertos actos favorables a un patrimonio (aceptación de una liberalidad o de una sucesión) no entra en la noción de acto de administración, puesto que responden a ciertas circunstancias excepcionales, extrañas a la administración corriente del patrimonio.

(7).- Enciclopedia Jurídica Omebea.- Tomo I. p.p. 350 y 351

El acto de administración se caracteriza además, por su objeto y comprende: 1o.- Los actos que tienden a la toma de posesión del administrador; - toma de posesión del patrimonio; cobro de cantidades y liquidaciones necesarias para dicho cobro.

2o.- Los actos tendientes a la conservación y sostenimiento del patrimonio, reparaciones, seguros, venta de muebles sin gran valor, pago de deudas exigibles con los fondos disponibles.

3o.- Los actos que tienden a la producción del patrimonio; contratos de arrendamiento y de explotación directa.

4o.- Los actos de percepción y de aprovechamiento de las rentas vencidas; cobro de alquileres, venta de frutos, empleo de rentas, colocación de ahorros.

El ejercicio de las acciones judiciales debe colocarse aparte, tiende indudablemente a la defensa y conservación del patrimonio pero un pleito es un hecho demasiado anormal en la administración de los bienes para que constituya, en principio, un acto de administración". (8)

Ahora vemos el concepto que los mismos autores nos presentan respecto del acto de disposición.

Al respecto manifiestan: " En un sentido estricto la palabra acto de disposición, es sinónimo de enajenación en el sentido amplio que presenta -

(8).- Planiol y Ripert.- Derecho Civil. Tomo 1. p. 291

en materia de incapacidades, se opone al acto de administración y comprende todos los actos patrimoniales demasiado graves para ser clasificados entre éstos. A veces estos actos están completamente prohibidos".
(9)

De las transcripciones anteriores hemos podido darnos cuenta que el acto de administración tiende a la conservación de la cosa y que por lo mismo, todas las gestiones que se hagan, se harán con la finalidad única de conservar el bien propiedad del dueño original; en tanto que el acto de disposición lleva siempre implícita la idea de enajenación.

Además se desprende de las notas antes citadas, que el acto de administración y el acto de disposición son términos antónimos, ya que su significación necesariamente desemboca en conceptos sumamente diferentes.

Ni remotamente puede suponerse que el acto de administración llegue a significar alguna vez lo que se entiende por acto de disposición y viceversa; toda vez que son conceptos irreconciliables.

De estos conceptos irreconciliables por naturaleza, no podría esperarse jamás que alguna vez el acto de administración se convirtiera en -

(9).- Planiol y Ripert.-opus cit. p. 294

acto de disposición y menos por la sola acción del tiempo como se suponía en el antiguo derecho francés. (qué tiene que ver que un contrato de arrendamiento dure un mes, uno o cien años, si siempre será contrato de arrendamiento, si siempre será el dueño de la cosa arrendada el arrendador y el arrendatario poseerá siempre a nombre del propietario y a título de arrendatario; qué tiene que ver que un contrato de arrendamiento dure cien años, si pese a ese tiempo sus elementos seguirán siendo los mismos.

Por lo anterior, resulta inconsistente el criterio sustentado por el antiguo derecho francés en el sentido de que el contrato de arrendamiento constituye un acto de administración si su duración es inferior a nueve años y será un acto de disposición si su duración es superior a nueve años.

Continúan diciendo Planiol y Ripert: "¿Constituye el contrato de arrendamiento un acto de administración o un acto de disposición?. En el antiguo derecho francés este problema se resolvía mediante una distinción. Los arrendamientos se consideraban como actos de administración cuando su duración no era superior a nueve años, si excedía de nueve años se estimaba como acto de disposición. Nuestros antiguos tratadistas partían, en efecto, de la idea de que un arrendamiento por largo plazo implica una enajenación y confiere un derecho real al arrendatario. Con la simple lectura de varios artículos del código civil (1429,

1430 y 1781), pudiéramos inclinarnos a pesar de que esa distinción - tradicional ha pasado a nuestro derecho moderno, ya que el legislador - parece haber subordinado en ciertos casos, la validez del arrendamiento al hecho de que su duración sea o no superior a los nueve años. Esto es así sólo aparentemente porque el arrendamiento en el sistema del código civil es un contrato simplemente productor de obligaciones y no confiere al arrendatario ningún derecho real. Por ello en la actualidad se conviene en atribuir al arrendamiento el carácter de acto de administración tanto en relación con el arrendador como con el arrendatario... ".

(10)

Por todo lo antes expuesto, podemos concluir que cuando el propietario de un bien celebra un contrato de arrendamiento está realizando un acto de administración, respecto de dicho bien, no importa la duración que al contrato se imponga.

(10).- Planiol y Ripert.- opus cit. p. 295

c).- PRECEDENTES DE JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE --
CIRCUITO.

En este inciso nos ocuparemos de transcribir y de tratar de hacer un --
pequeño comentario de algunas tesis sustentadas en los años de 1970 a --
1972 por los Tribunales Colegiados de Circuito, mismas que se relaciono --
ron con nuestro estudio y que dada su importancia fueron incluidas en --
los informes que anualmente rinde a la Suprema Corte de Justicia de la --
Nación, su presidente.

" ARRENDAMIENTO.- SEGUIR OCUPANDO LA LOCALIDAD ARRENDADA DESPUES DE TER --
MINADO EL CONTRATO, NO IMPLICA SU PRORROGA.- El hecho de que se siga --
ocupando la localidad arrendada, después de terminado el arrendamiento, --
no implica la prórroga de ese contrato, sino lo que ocurre es que de --
tiempo fijo se convierte en indefinido y por consiguiente, puede el arren --
dador notificar al inquilino su voluntad de darlo por concluido en los --
terminos del artículo 2478 del código civil.

D.C.- 47/70.- Enrique Machorro Solórzano.- Magistrado relator Efraim An --
geles Sentiles.- Aprobado por unanimidad de votos.- Resuelto el 28 de fe --
brero de 1970. " (11)

(11).- Informe rendido a la S.C. de J. de la N., por su presidente año --
1970. p. 83

Respecto a la tesis transcrita anteriormente, considero que está bien fundada, ya que si bien es cierto que el código civil en su artículo 2485, establece que cuando se vence un contrato de arrendamiento, tiene derecho el arrendatario que se le prorrogue el contrato de arrendamiento hasta por un año, siempre que se le pague al corriente en el pago de las rentas. Lo anterior no quiere decir que tácitamente se considere prorrogado el contrato de arrendamiento por un año más; sino que ese derecho debe ser ejercitado por el inquilino oportunamente, o sea que si quiere que se le prorrogue tendrá que hacerlo saber al arrendador al término del mismo, de no ser así y con fundamento en los artículos 2486 y 2487 opera la tácita reconducción, convirtiéndose el término del contrato de fijo en indefinido, aplicándose en consecuencia para efectos de su terminación lo previsto en el artículo 2478 del código civil.

"DESAMUCIO, SIEMPRE ES APELABLE LA SENTENCIA, BIEN QUE LO DECRETE O BIEN QUE LO NIEGE. - En la misma demanda de amparo el quejoso afirma que interpuso en contra de la sentencia de desahucio el recurso de apelación, motivo por el cual el Juez de Distrito desechó la demanda de amparo, por estar pendiente la resolución de un recurso ordinario que puede tener por objeto modificar, revocar o nulificar la sentencia reclamada. Este razonamiento del Juez de Distrito es acertado, sobre todo por que, el mismo quejoso afirma en su demanda de amparo que recurrió la sentencia de desahucio con base en el artículo 195 del código de procedimientos ci

viles, lo cual es suficiente para estimar infundados los agravios; con tanto mayor razón si se tiene en cuenta que es criterio de este tribunal que la sentencia de desahucio es apelable independientemente de la cuantía del negocio, por que el artículo 195 del código de procedimientos civiles constituye una excepción a la regla general establecida en el artículo 126 fracción I del mismo código, en cuanto a las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de ley por razón de la cuantía, ya que - aquel precepto está colocando dentro del capítulo especial del juicio sumario de desahucio y así resulta que las sentencias de desahucio siempre serán apelables, ya que el efecto devolutivo o ya el suspensivo, según que la sentencia decreta o no el desahucio. No está por demás añadir entorno a este criterio que tal regla de excepción, que hace apelable todas las sentencias de desahucio, porque quebranta la regla general de la cuantía del negocio, no es aplicable a la Justicia de Paz, ya que ante los jueces de paz no se ventilan juicios sumarios, sino sólo juicios orales, e inclusive la acción que ante los jueces de lo civil se llama de " desahucio " en los juicios orales se le denomina de " desocupación ", - según lo define el artículo 36 del Título especial de la justicia de paz. D.C.- 163/71.- Federico Martínez Velázquez.- 15 de julio de 1971.- Ponente Luis Borjas de la Cruz. " (12).

(12).- Informe rendido a la S.C. de J. de la N., por su presidente año - 1971. p. 105

La tesis anterior es acertada, toda vez que en materia de amparo rige el principio de " la agotabilidad de los recursos ordinarios " , por medio del cual es indispensable antes de intentar el juicio de amparo, que se agoten todos los recursos ordinarios ya que de no ser así será sobreseída la demanda.

A mayor abundamiento, como se le otorga lepyo lección y amparo del máximo Tribunal de la Nación, si está pendiente de resolverse el recurso de lección y en consecuencia el quejoso no sabe si va ha proceder o no el lección planteado, por lo que quedan sin fundamentos los agravios.

" CUANTIA DEL RECLAMO.- CASO EN QUE ANTES DE LA TERMINACION DEL ARENDAMIENTO SE DEMANDA EL PAGO DE LA CANTIDAD LICITADA.- El artículo 157 del código de procedimientos civiles establece, en primer término, la regla general de que, para determinar la competencia por razón de la cuantía, se tendrá en cuenta lo que demande el actor; y a continuación indica que los daños y perjuicios no serán tenidos en consideración sin ser posteriores a la presentación a la demanda, lo que interpretado a contrario sensus significa el que dichos rélitos, daños y perjuicios, sí deben tomarse en cuenta si son anteriores a su presentación. Por otra parte, si bien es verdad que el segundo párrafo del mismo precepto dice, que cuando se trate de un arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas se computará el importe de las pensiones en un año, también lo es que en el mismo párrafo se indica

que ello será " a no ser que se trate de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la primera parte de este artículo ".

Teniendo en cuenta las mencionadas disposiciones del precepto en cuestión procede considerar que, en el caso de que además de la terminación del contrato de arrendamiento se demande, por reconvencción el pago de una cantidad líquida que sobrepase el monto de las pensiones de renta correspondientes a una anualidad, debe atenderse, para fijar la cuantía del negocio, a dicha cantidad líquida en aplicación de lo que establece el artículo 160 del invocado código.

A/D.- 310/71.- Jovita Sánchez de Cervera.- 20 de octubre de 1971.- Unanmidad de votos.- Ponente, Gustavo Rodríguez B. " (13)

Considero que la tesis está bien fundada, toda vez que los preceptos legales invocados por el ponente son los aplicables en cuanto a la determinación de la competencia en razón a la cuantía, ya que si bien es cierto que el artículo 157 del código de procedimientos civiles vigente establece en su segundo párrafo que tratándose de arrendamientos o cuando se demande el cumplimiento de obligaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones en un año; también es cierto que tratándose de prestaciones vencidas, se tomará en cuenta la cantidad líquida que se demande por el actor, y en el caso de reconvencción, será juez competente el que lo sea para conocer de la demanda principal, según lo estableció en el artículo 160 del código antes invocado.

(13).- Informe rendido a la S.C. de J. de la N. por su presidente, año 1971. p. 118

" ARRENDAMIENTO.- EL TÉRMINO QUE SE CONCEDE AL ARRENDATARIO PARA QUE DESOCUPE LA LOCALIDAD ARRENDADA, CUANDO EL ARRENDADOR LE NOTIFICA LA TERMINACION DEL CONTRATO, NO ES UN TÉRMINO DE VIGENCIA, SINO EL DE LA INTERPELACION.- No es exacto que el término que se concede a un arrendatario para que desocupe el local arrendado, cuando el arrendador quiere dar por terminado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o voluntario, o bien un contrato de arrendamiento que siendo fijo se ha convertido en indefinido por virtud de la tácita reconducción, sea un tiempo de vigencia final que venga a transformar el contrato en definido o a tiempo fijo; de tal manera que resulte aplicable al caso el artículo 2485 - del código civil referente a la prórroga del contrato por un año más, si el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas. Se dice que ese término de dos meses a que se refiere el artículo 2478 del código civil, o el convencional que las partes hubieren fijado en el contrato, no es la vigencia o la duración postrera del contrato de arrendamiento, porque ese lapso sólo viene a ser el plazo de la interpelación que resulta de la transformación de la obligación del arrendatario de devolver la cosa dada en arrendamiento de indeterminada, a determinada o por tiempo fijo. En efecto, en el ámbito de las obligaciones doctrinalmente, se distinguen obligaciones exigibles a cierto tiempo o a plazos, que por esta circunstancia son obligaciones de duración definida, en cuyo caso no se necesita interpelar al deudor obligado para ponerlo en mora o para que cumpla con la obligación, por que el mismo término interpela por el acreedor (dies interpellat pro homine). En cambio, existen otras obli-

gaciones cuyo cumplimiento o exigibilidad no está previsto por las partes en el contrato o en la ley, y en tales casos es menester transformar esa obligación de duración indeterminada, por una obligación cierta o por un día fijo. Esto se consigue a través de la interpelación para poner en mora al deudor u obligado y en el código civil, se tiene una regla general en el artículo 2080, según el cual, si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago o cumplirse una obligación, si se trata de una obligación de dar, se requiere poner en mora al deudor interpelándolo ya judicialmente (en vía de Jurisdicción Voluntaria), o ya extrajudicialmente ante notario o por medio de testigos, Tratándose las anteriores ideas al contrato de arrendamiento se tiene que el artículo 2478 del código civil, fija la regla especial para transformar la obligación indeterminada del arrendatario de entregar o devolver la cosa dada en arrendamiento, en obligación determinada o a tiempo fijo; así dispone este precepto que todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, entre los que también se encuentran los reconductos, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dada en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico. Este aviso en forma indubitable se puede efectuar en la forma como lo dispone el artículo 2080 del código civil, o ser judicialmente, ante notario o por medio de dos testigos. Por tanto, ese término de dos meses o por un año a que alude el artículo 2478 del código civil,

o bien el convencional que hayan estipulado los contratantes en el contrato de arrendamiento, no es un término de duración postrema del contrato, sino el término de la interpelación para obligar al arrendatario a que haga entrega del local arrendado. En consecuencia, explicada así la naturaleza jurídica de ese plazo para la entrega o devolución de la cosa dada en arrendamiento, cuando el arrendador le di aviso al arrendatario de la terminación del contrato de arrendamiento, resulta un absurdo jurídico hablar de prórroga de contrato, fundado en lo dispuesto en el artículo 2485 del código civil, puesto que la prórroga sólo procede cuando se trata de la expiración de un contrato por tiempo fijo.

D.C.- 711172.- Alejandro Jiménez Millán.- 17 de febrero de 1972.- Unanimidad de votos.- Ponente: Ernesto Díaz Infante. " (14)

La tesis anterior es procedente, toda vez que el hecho de que el arrendador notifique con fundamento en el artículo 2478 del código civil al arrendatario, que es su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento, ya sea que se trate de un contrato con tiempo indefinido o de que, en un contrato de término fijo haya operado la tácita reconducción; el plazo de dos meses tratándose de predios urbanos o de un año si se trata de fincas rústicas, sea este el término último de vigencia del contrato y en consecuencia se trate de solicitar la prórroga que establece el artículo 2485 del código civil, lo cual es improcedente, ya que si se tra

laba de hacer valer ese derecho, no se hubiera consentido en la tácita reconducción, sino que debía haber ejercitado el derecho consagrado en el precepto antes invocado.

A mayor abundamiento el artículo 1880 del código civil, reglamenta las obligaciones de dar y con fundamento en este precepto, la notificación hecha al arrendatario en el sentido de que tiene treinta días a partir de la interpelación judicial para hacer entrega de la cosa arrendada, no es en el sentido de que esos treinta días sean el último término de vigencia del arrendamiento, sino que el sentido de la norma es el de que el arrendatario tiene treinta días para hacer entrega de la cosa objeto del contrato, toda vez que se trata de una obligación de dar.

CAPITULO SEGUNDO.

REGULACION PROCESAL EN EL DERECHO ESPAÑOL DE LOS JUICIOS EMANADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En el presente capítulo, trataremos de hacer un pequeño estudio de la Regulación Procesal en el Derecho Español de los Juicios emanados del contrato de arrendamiento, ya que del mismo encontramos las raíces y fundamentos de nuestra legislación, toda vez que a la conquista de la Nueva España se introdujeron instituciones del Derecho Español que tuvieron vigencia en nuestra patria, y más aún en los primeros intentos de legislación propia, copiamos preceptos e instituciones aplicadas en la península ibérica.

Como antecedente más remoto de los procedimientos arrendaticios, tenemos el Fuero Juzgo en sus leyes 11 a 15, título 1, del Libro X. La fórmula visigótica no. 30, que es una escritura de arrendamiento en la que el colono se obliga a pagar el diezmo según costumbre y autoriza al dueño a despedirle si falta a lo que se obligó. (15)

En efecto, la legislación propia de España se inicia con el Fuero Juzgo o Libro de los Jueces, y consiste en una recopilación de -

(15).- Cerrillo Quiles, F.- Procedimiento Judicial Arrendaticio. p. 27

leyes dadas por los reyes godos, dentro de las cuales y propiamente en el Libro X, que trataba " de las particiones, é de los arros, é de las lindes.", en el título I, encontramos las leyes de la II a la 15, que decían:

"XI.- Que aquel que toma heredad ó plazo, deve guardar el plazo. - Las tierras que son dadas por ciertas rentas, el que las toma pague la renta al señor cada arno como conviene. Ca non deve quebrantar el plazo. E si la renta non pagare cada arno, el señor puede tomar su tierra quita mientras. Ca aquel la pierde por su culpa que non quiere pagar lo que prometió. " (16)

De la ley citada anteriormente podemos desprender, que el dueño de una finca que la tuviere en arrendamiento, se le daba acción para recuperarla si el arrendatario no cumplía con los plazos o rentas estipulados.

"XII.- De las heredades que son dadas á plazos finto cierto tiempo.- Si algun omne da su tierra a plazo cierto, assí que desde aquel tiempo o delante que tome la tierra quando quisiere; quando el plazo le deve entregar su tierra, assí como se lo prometió. " (17)

Esta fórmula establece, que cuando la finca dada a cierto tiempo, el arrendatario puede tomar la tierra desde que se inicie la vigencia del contrato o después, pero con la obligación de devolverla al término del mismo.

(16).- Fuero Juzgo o Libro de los Jueces. p.165.

(17).- Ibidem.

"XIII.- Si aquel que toma la heredad ó plazo, extiende su labor mas que non deve. Quien toma tierra ó plazo, non deve mas tomar sinon - quanto el diere el señor. E si mas tomare, ó labrare, ó buscare otros omnes quien se la labre, ó sus filios, ó sus nietos labren las - tierras que les non diere el señor, ó labren del monte para facer seto, ó otro encorramiento, quanto tomar demas que le non foy dado, puerdalo todo, é seya en poder del señor de crecentar la renda, ó de tomar aquello que tomaron demas. E si algun omne de alguna - tierra .. plazo solamente, é non da con ello monte nin campo, el - que le tomó non deve tomar del monte nin del campo sin mandado del - señor. " (18)

La ley antes citada contiene una obligación de no hacer por parte - del arrendatario y la pena en que incurre si lo infringe.

"XIV.- Si alguna contienda se levante entre aquel que da la tierra - ó plazo, é aquel que la toma. Si nace contienda entre aquel que re - cibe la tierra ó plazo, é aquel que se la da non saber quanto dió, el que se la dió si es vivo, ó si non es vivo sus herederos iuren - que sus antecesores que non los dieron mas de quanto ellos muestran: é despues que se lo juraron delante testigos, pongan seruid, que non oya hy despues contienda; é si non lo quisieron jurar, ó quanto die non sus antecesores, ellos non devon jurar, mas don é esta una sola - vía por tal manera, que quanto ellos labraron, ó tomaron que sea to -

do contrato en aquellas cincuenta repes, nin deven tomar mas de -
 quanto el señor les diere, ó les mostrare, é quanto tomaren demas -
 dévento pechar duplo. " (19)

Esta ley establece la fórmula para resolver la contienda que surge -
 entre arrendador y arrendatario, o entre el arrendador y los herede -
 ras del arrendatario, respecto de la extensión y límites de la fin -
 ca dada en arrendamiento.

"XV.- Que aquel que toma la tierra á plazo, é aquel que la da, que -
 cada uno deve pagar el tributo. Quien meto labrador en su tierra, -
 si por ventura aquel que toma su tierra diere la tercia parte ó -
 otro que labore, porque cada uno dellos lo acuda de la tierra, segund
 la portada que tiene la tierra." (20)

Del primer párrafo de la fórmula anterior, se desprende que tanto -
 el arrendador como el arrendatario, deberían pagar su tributo.

Del segundo párrafo se puede desprender, según mi criterio, el ante -
 cedente más remoto en el derecho Español del subarrendamiento, al -
 decir la fórmula que: " si por ventura aquel que toma su tierra, -
 diere la tercia parte de la tierra ó otro que labore, ". Y sin duda -
 estamos en presencia de un subarrendamiento parcial.

(19).- Fuero Juzgo o Libro de los Jueces. p. 166

(20).- *Ibidem*.

Posteriormente al Fuero Juzgo y con deseos de unificar la legislación española, el rey Fernando III, concibió la idea de formar un cuerpo de leyes generales; para lo cual formó un consejo compuesto de doce sabios, entre los que contaba tal vez extranjeros y que comenzaron a elaborar un libro titulado "Septenario", proyecto que no cristalizó ya que los sorprendió la muerte; sin embargo encargó a su hijo Alfonso X, la continuación de la obra. Don Alfonso X, el "Rey Sabio", es elevado al trono de su padre en el año mil doscientos cincuenta y dos y su preocupación fundamental era dar cumplimiento a la voluntad de su difunto padre. (21)

La obsesión de don Alfonso X, de culminar con la obra emprendida por su padre, el Rey Fernando III, lo hace emprender la tarea legislativa que culminó con la publicación, alrededor de mil doscientos cincuenta y cinco del "Fuero Real", código que recoge la tradición jurídica española a diferencia de los Partidas, que son en su mayoría reflejo del derecho Romano y del Canónico. Por su contenido y estructura tiene carácter de código general y parece que el propósito de don Alfonso X, fue darlo como ley, por lo menos a aquellos pueblos que no tenían fuero escrito, sin embargo no hizo al parecer ninguna promulgación general de este fuero, sino que lo fué extendiendo por sucesivas concesiones a varios pueblos. (22)

(21).- Véase a continuación, S.- historia del derecho Español, 1908

(22).- *Ibidem*, p.84

No obstante no se limita a lo anterior la obra del "Rey Sabio", sino que tiene en mente la realización de las "Siete Partidas", insigne monumento legal, que empezó a redactarse según consta por el prólogo, en el año de mil doscientos cincuenta y seis, quedando concluida la obra después de siete años de trabajo. Como autores probables se han señalado al maestro Jacobo, que fué ayo de Don Alfonso X, a Ferrnando Martínez, arcediano de Zamora, capellan y notario del reino y obispo electo de Oviedo, y al maestro Roldán. Es posible que el monarca tuviera alguna intervención inmediata y que también tuvieron parte en esta obra otros juriscónsultos del consejo de doce sabios reunidos por Ferrnando III y que el "Rey Sabio" volvió a reunir. Se sabe que el nombre original de este ordenamiento jurídico no fué precisamente el de las Siete Partidas, sino que se conoció primeramente como el Libro de las Leyes o El Setenario, algunos autores opinan que se le llamó el Libro de las Posturas, la verdad es que cuando Don Alfonso XI, la promulga, la menciona por las "Partidas." (23)

Las Siete Partidas se dividen en (24):

La primera partida trata de las fuentes del derecho y desarrolla un amplio y minucioso tratado de Derecho Eclesiástico.

La segunda partida trata de la Constitución política y militar del reino.

La tercera se ocupa de los procedimientos judiciales.

(23).- Jiménez de Abián, S.- opus cit. p.90

(24).- Idem. p.91

El derecho de familia es el objeto de la cuarta partida, la cual se apartó de la tradición jurídica nacional prescindiendo de las Leyes del Fuero - Juzgo y las municipales.

La quinta expone el derecho a la contratación, está calcada del derecho romano y dentro de esta dirección se ha considerado como una de las piezas mejor acabadas del Código Alfonso.

La sexta está dedicada al derecho de sucesión, siguiendo las normas del derecho romano.

La partida séptima trata del derecho penal.

Esta obra muestra de su tiempo, pese a su magnificencia, no se le dió vigencia inmediata después de concluida, ya que don Alfonso X, leyó primeramente el Fuero Real, código que fué muy mal recibido y que influyó notablemente en la no publicación de las Siete Partidas, las que quedaron en espera de mejor oportunidad. Así ocurrió la muerte de don Alfonso X, sin que se publicaron estas leyes, transcurrieron los reinados de su hijo don Sancho IV y de su nieto don Fernando IV, siendo hasta el reinado de don Alfonso XI, su bisnieto, cuando dieciocho años después de haber subido al trono, le promulgó y le dió vigencia en el Ordenamiento de Alcalá. (25)

El Ordenamiento de Alcalá fué promulgado por don Alfonso XI, en las cortes celebradas en Alcalá de Henares en mil trescientos cuarenta y ocho. Este -

(25).- Miranville, *ob. cit.*, p. 92

fué el primer cuerpo legal que se observó como ley general desde su publicación, relacionando los distintos elementos de la Jurisprudencia de Castilla en la Ley 1.ª del título 28, en el que se disponía que en primer término habrían de aplicarse las disposiciones contenidas en el mismo ordenamiento de Alcalá; en su defecto los fueros, en aquellos casos en que habían estado en uso y, cuando no hubiese normas aplicables, ni en dicho ordenamiento, ni en las disposiciones fueriles, habría de acudirse para resolver los pleitos a los Partidas. (26)

Al rey Don Alfonso XI, le sucedió en el trono su hijo Don Pedro Primero de Castilla, quien en el año mil trescientos cincuenta y uno, ordenó y autorizó el Ordenamiento de Alcalá publicado por su padre. Este monarca desde los primeros años de su reinado, empezó a laborar en la recopilación y reforma de las leyes forales de su reino, obra que terminó y publicó con el nombre de "Fuero Viejo de Castilla", en el año mil trescientos cincuenta y seis.

En el año de mil quinientos dos, los reyes católicos con el propósito de unificar la legislación del reino, convocaron a cortes de Toledo, cortes que presentaron ochenta y tres leyes relativas al derecho civil privado, mismas que fueron aprobadas por la asamblea, pero que no fueron publicadas, por ausencia del monarca Don Fernando y la repentina muerte de Doña Isabel. Más tarde se publicaron en las Cortes de Villa del Toro, en el año de mil quinientos cinco, siendo conocidas por "Leyes de Toro". Sin embargo estas

(26).- Inquisición Adrián, s.- opus cit. p. 93

leyes eran copias defectuosas de la antigua legislación, por lo que no cumplían con el fin para el que fueron creadas, motivo por el cual y ante el clamor general se nombró un grupo de jurisconsultos para que formularan la obra deseada; se concluyó el trabajo el año de mil quinientos sesenta y dos y durante cinco años estuvo sometido al examen del Consejo de Castilla y en mil quinientos sesenta y siete se promulgó, por la autoridad del rey Don Felipe II, con el nombre de " Nueva Recopilación de las Leyes de España ". Dicha obra estaba dividida en nueve libros, invertiéndose en ella leyes del Fuero Real, del Ordenamiento de Alcalá, de las Leyes de Toro; no resolviendo en consecuencia el mismo problema. Tratándose de reimprimir La Nueva Recopilación, la reforma no se hizo esperar por más tiempo, ya que en el año de mil setecientos setenta y siete el rey Don Carlos III, comisionó a Don Manuel Lardizabal, para que formara una colección de decretos, cédulas y autos acordados desde el año de mil setecientos cuarenta y cinco, a efecto de que reunidos en un solo libro, sirviera de apéndice a la Recopilación. Terminado el trabajo se presentó al consejo nombrado para tal efecto, el cual consideró demasiado pequeño y diminuto el citado apéndice, razón por la cual fué nombrado en el año de mil setecientos setenta y ocho el conciller y relator de Granada, Don Juan de la Requera Vaidelomar, para la formación del suplemento de las disposiciones no agregadas aún. Vaidelomar en el año de mil ochocientos dos presentó concluido su trabajo, el-

cual fué aceptado por el rey don Carlos IV, siendo promulgado por cédula real el quince de julio de mil ochocientos cinco, bajo el nombre de " Novísima Recopilación ", la cual se dividía en doce libros y contenía la colección de pragmáticas, cédulas, provisiones reales, decretos, órdenes y resoluciones no recopiladas, posteriores al año de mil setecientos cua- renta y cinco. (27)

Del estudio que efectuamos anteriormente en este capítulo contemplamos - que tanto en el Fuero Juzgo, hasta la Novísima Recopilación pasando desde luego por las Partidas, no encontramos los verdaderos lineamientos de un proceso especial arrendaticio sino que solamente localizamos fórmulas o leyes que bien pudieron ser la jurisprudencia de aquella época, ya que al parecer eran sentencias y no verdaderas normas procesales.

Por otro lado las citadas fórmulas o leyes no se refieren a un procedi- miento arrendaticio, sino que se dedicaron a la interpretación de los - contratos de arrendamiento.

Así tenemos por ejemplo que el Fuero Real en el Libro III, título 17, - nos decía que: en el arrendamiento de casas, sólo podía dar el dueño por terminado el arriendo antes del plazo, si hubiere necesidad de rehacer -

(27).- Minujón León, S.- opus cit. p.p. 375 y 376

la casa o si el inquilino hiciera daño de ella; procedía así mismo el desahucio, en caso de falta de pago de las rentas durante dos años quedando todas las cosas que el inquilino tuviere en la casa alquilista, obligadas para responder del pago del arriendo; también establecía tratándose de arrendamiento de cosas, la continuación del arrendamiento por consentimiento tácito, durante un año más después del cumplimiento del término del contrato. (28)

Por otro lado las partidas se ocuparon extensamente del contrato de arrendamiento inspirándose en las doctrinas romanas; así tenemos que la partida 5a. título octavo, trataba de la pérdida de frutos y de las mejoras efectuadas; decía que sitodos los frutos de una heredad o viña que se llevare en arriendo, se perdiesen o destruyesen por alguna causa que no fuere muy acostumbrada, así como por avenidas de rios, por muchas lluvias, por granizo, por fuego, por huestes del enemigo, por asonada de otros hombres que las destruyesen, por sol, por viento, por aves, por langostas u otros gusanos, o por alguna otra ocasión semejante que destruyese todos los frutos; el arrendatario no estaba obligado a pagar nada del precio del arriendo. La ley le daba la razón diciendo: " cogisada cosa es que como él pierde la simiente e su trabajo, que pierda el seion la renta que debe haber ". En el caso que sólo se perdiesen parte de los frutos, el arrendatario podía elegir entre dar

(28).- Miraflores de la Sierra, S.- opus cit. p.177

al dueño la renta, o darle lo que hubiera quedado de los frutos después de descontados los gastos; en el supuesto de que el arrendatario hiciera mejoras en la cosa arrendada " haciendo labores o cosas de nuevo, o plantando árboles o viñas " de tal manera que la cosa arrendada aumentara su valor en el momento de la terminación del contrato, el arrendador debería abonar al arrendatario las mejoras pagándolas o descontándolas del precio del arrendamiento.

En el año de mil setecientos sesenta y tres, una Real Provisión prohibió a los dueños de heredades de tierras de Salamanca, desahuciar a sus colonos y aumentarles la renta. Esta disposición se hizo extensiva a todo el reino por otra Real Provisión del año mil setecientos sesenta y ocho, que aunque derogada poco después fué puesta en vigor el año mil setecientos ochenta y cinco. En cambio las Cortes de Cadiz siguiendo las ideas de la Revolución Francesa, publicaron la Ley de ocho de junio de mil ochocientos trece que en su artículo 50. decía: " los arrendamientos de tierras o heredades, o de cualquier otro predio rústico por tiempo determinado, fenecerán con éste sin necesidad de mutuo desahucio y sin que el arrendatario de cualquier clase pueda alegar posesión para continuar contra la voluntad del dueño cualquiera que haya sido la duración del contrato..." (21)

La ley antes mencionada fué derogada y posteriormente restablecida por

(21).- *Historia del Derecho*, S.- opus cit. p. 376

decreto de dieciséis de septiembre de mil ochocientos treinta y seis, - siendo las disposiciones que contenía aplicables a los arrendamientos - rústicos, toda vez que en el año de mil ochocientos cuarenta y dos se publicó un Decreto sobre arrendamientos de fincas urbanas. (30)

Lo anterior cronológicamente, las disposiciones dadas en materia sustantiva respecto del contrato de arrendamiento; pero por lo que respecta al procedimiento especial arrendaticio, nada se dijo.

Sin embargo Carvajales en sus "Procedimientos Judiciales" Tomo III, - página 211, nos dice al respecto que: "Anteriormente, apenas había disposiciones legales fijas sobre este procedimiento, si bien la práctica había adoptado una transición breve y sencilla cuando el arrendatario o inquilino no presentaba contradicción formal que constituyera la cuestión contenciosa sobre el fondo o las condiciones del contrato en que se fundaba el lanzamiento, en cuyo caso se ventilaba en juicio ordinario que es al que corresponde toda cuestión de este carácter." (31)

(30).- Marrueta y Navarro.- Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855.- Tomo III. p.519

(31).- Carvajales, Don José Vicente.- Procedimientos Judiciales.- Tomo - III,- p.211

Este era pues el panorama que contemplaba la legislación española en materia de procedimientos arrendaticios antes de mil ochocientos cincuenta y cinco, y por considerar de vital importancia para nuestro estudio posterior, el análisis del juicio ordinario, ya que como dijimos anteriormente, era el aplicable en materia de arrendamientos, vamos a intentar hacer un breve estudio de acuerdo con las leyes de aquella época.

La competencia del juez se determinaba por las siguientes reglas, tratándose de bienes muebles u obligaciones personales, era juez competente el del domicilio del demandado y tratándose de bienes inmuebles era juez competente aquel de la ubicación de éstos (Ley 1, título 2o. libro 2 del Fuero Real.) Establecida la competencia y presentada la demanda se mandaba citar al demandado mediante un documento llamado carta de emplazamiento y éste debería acudir dentro del término de nueve días, ante la presencia del juez que lo emplazara, a contestar la demanda. (Ley 4, título VIII del Ordenamiento de Alcalá; título X, libro 2o., del Fuero Real.) Emplazado el demandado debería acudir dentro del término señalado anteriormente a contestar la demanda, si tenía una excepción dilatoria que oponer, como la incompetencia del juez, la falta de personalidad; debería oponerlas y probarlas dentro del término de nueve días contados al final del emplazamiento. (Ley única del título IV y título VIII, del Ordenamiento de Alcalá; título X, libro 2o., del Fuero Real, título III, Partida 3 de las Partidas.) Si el demandado tenía excepciones perentorias, tales como la de -

pago, o alguna acción reconvenzional que ejercitor en contra de la actora debería oponer las excepciones y ejercitor la reconvezión dentro del término de veinte días contados a partir del vencimiento del plazo para la contestación o del término para las excepciones dilatorias. (Ley 1, título X del Ordenamiento de Alcalá.) Pasado el plazo de veinte días concedidos al demandado para oponer las excepciones perentorias, se concedía al actor otro plazo de seis días para replicar la contestación a la demanda y para ofrecer sus pruebas escritas tendientes a desvirtuar las excepciones, pero si el demandado había opuesto reconvezión, se le concedían nueve días para contestarla, oponer excepciones en la reconvezión y ofrecer sus pruebas escritas, después de cuyo término deberían otorgarse al reconvenziente seis días para replicar en la reconvezión y ofrecer pruebas tendientes a desvirtuar las excepciones opuestas por su contraparte. Las pruebas escritas deberían ofrecerse con los escritos de demanda, reconvezión, contestación y réplica. (Ley 2a. título V libro 4 de la Recopilación; Ley III, título VII, libro XI, de la Novísima Recopilación.) De las pruebas escritas presentadas por las partes se daba traslado a la otra con la copia simple de ellos y si alguna de las partes juraba que eran falsas, se aperecía a la contraparte para que mostrara los originales. (Ley 4 de la Recopilación; Ley 2, título VII, libro XI, de la Novísima Recopilación.) Recibidas las pruebas y publicadas éstas, si alguna de las partes quería objetarlas o tachar a los testigos presentados por

La contraparte, podía tachar y alegar dentro de seis días, contados a partir de su publicación. Encaso de tachos debieron recibirse las pruebas pertinentes, señalándose al efecto un término perentorio. Para que los tachos fueran procedentes era necesario que éstas fueran propuestas en forma singular y bien especificada: (Ley 1, título IV, libro 2 del Fuero Real; Leyes 8 y 17, título XVI, partida 3, de las Partidas; Leyes 1 y 2, título VIII, libro 4 de la Recopilación y Leyes 1 y 2, título XI, libro XI, de la Novísima Recopilación.) Tramitadas las tachas o publicadas las pruebas si no había tachas, las partes formulaban sus alegatos y conclusiones, hecho lo cual eran citadas las partes por el juez para oír sentencia, la cual debía pronunciarse dentro de los seis días siguientes si era interlocutoria y dentro de veinte días si se trataba de sentencia definitiva. (Ley 5, título IX, libro 1 y título XII, del Fuero Real; Ley 4, título XVI, libro 2 y título XVII, libro 4 de la Recopilación y Ley 1, título XVI, del libro XI, de la Novísima Recopilación.) Las excepciones perentorias eran de previo y especial pronunciamiento y consecuentemente debería dictarse la definitiva después de pronunciar interlocutoria resolviéndolas. (Leyes 1 y 2, título VI, libro 4 de la Recopilación y Ley 1, título XII de la Novísima Recopilación.) Después de concluido el juicio se citaba a las partes para día determinado a efecto de oír sentencia; de dictarse ésta el día señalado, la parte vencida debería opear inmediatamente de ella de encontrarse agraviada, ya que de no ser así perdería el derecho y la sentencia se declaraba firme, pero en el supuesto de que la sentencia no se dictara el día señala-

do, la parte agraviada podía intentar el recurso dentro de los cinco días siguientes a su notificación. (Ley 4, título XVIII, libro 4 de la Recopilación; Ley 2, título XIII, del Ordenamiento de Alcalá y Ley 2, título XXX, libro XI, de la Novésima Recopilación.) Continuada la apelación y si alguna de las partes quería alegar algo no dicho en la primera instancia, podía hacerlo en el término de cuatro días, pasado el cual se citaba a las partes para sentencia la que debería dictarse dentro de los diez días siguientes, hecho lo cual se devolvían los autos al juzgado de su origen. (Leyes 2, 5, 7 y 18 del título XVIII, libro 4 de la Recopilación y Leyes 3, 6 y 8 del título XX, libro XI, de la Novésima Recopilación.)-

(32)

Lo anterior era a grandes rasgos el procedimiento aplicable en materia arrendaticia antes de la Ley de Enjuiciamiento Civil de mil ochocientos cincuenta y cinco, aplicable en la península y en nuestro México hasta la independencia legislativa, tal como lo veremos posteriormente.

-
- (32).- Gómez de la Serna, P.- Tratado Académico Forense de Procedimientos Judiciales, Tomos I y II
Demanda.- Tomo I.- p.p. 236 a 242
Emplazamiento.- Tomo I. p.p. 243 a 248 y Tomo II. p. 336
Contestación, reconvencción y pruebas.- Tomo I.- p.p. 248 a 301
Sentencia.- Tomo I. p.p. 302 a 309 y Tomo II. p. 359
Apelación.- Tomo II. p.p. 174 a 181

CAPITULO TERCERO.

EL JUICIO DE DESAHUCIO.

Antecedentes históricos.

"Entiéndese por juicio de desahucio el procedimiento breve y sumario que se entabla en contra del arrendatario o inquilino de una finca, o para que la deje libre a disposición del dueño, a instancia de éste y en virtud del desahucio o despedida con que le requiere anteriormente en los casos que establece el derecho". (33)

El vocablo desahucio se deriva del antiguo verbo español "desafusiar" que significa hacer perder la esperanza. Desahucio equivale a quitar o uno toda esperanza de conseguir lo que desea. (34)

Navarra dice al respecto: "Se entiende por desahucio, en la acepción más técnica y concreta de la palabra, el hecho o acto de despedir, el dueño o usufructuario de una finca, ya sea rústica o urbana, al arrendatario de la misma, requiriéndole para que desocupe y deje a disposición del requirente. En sentido más lato, es el acto de despedirse el arrendatario o inquilino, haciendo saber al dueño que disponga o se encargue de su finca para un día determinado. En ambos sentidos se ha hecho uso en nuestras leyes de dicha palabra: así vemos que se llama "mutuo - -

(33).- Caravantes, Don José Vicente. *Procedimientos Judiciales*. p. 211

(34).- *Ibidem*. p. 211. tomo III

desahucio " al aviso previo que en ciertos casos tenía que dar el - - arrendatario al dueño, o éste a aquél, para que tuviera por terminado el arrendamiento. " (35)

Paralelamente al término desahucio se usaron indistintamente desalojo y lanzamiento. Entiéndese por desalojo, según el diccionario de la lengua española " sacar o hacer salir de un lugar a una persona o cosa. " La palabra lanzamiento describe el acto mismo por el que se consuma la restitución del inmueble, ya que según el diccionario de la lengua significa en su séptima acepción jurídica " despojar a uno de la posesión o tenencia de alguna cosa " y según Escriche, lanzamiento es " el despojo de alguna posesión por fuerza judicial. " (36)

Por otro lado Cerrillo nos dice: " que para facilitar el desalojo de - los arrendatarios, precaristas, administradores, porteros o guardas, y hasta de los aparceros, se introdujo, desde fecha remota en la legislación española, un procedimiento sumario, special y privilegiado, para los que tienen la posesión real de los bienes inmuebles, por cualquier concepto que los autorice a disfrutarlos, puedan lograrlo en el menor - tiempo posible, sin privar a aquéllos, como es lógico de sus medios legítimos de defensa para que no resulten injusta o arbitrariamente desposeídos. Se simplificaron los trámites, se abreviaron los términos; - se exigió el pago o la consignación de las rentas para establecer los

(35).- *Illanesa y Navarro. Comentario a la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855. Tomo V^o. p. 5*

(36).- *Enciclopedia Jurídica (Rebea.- Volumen III. p.421*

recursos de apelación y de casación, y más tarde hasta para promover cuestiones de incompetencia o incidentes de recusación. " (37)

De las anteriores definiciones se desprende que el desahucio es el acto por medio del cual el arrendador notifica o requiere al arrendatario para que desocupe el bien motivo del contrato de arrendamiento.

En el presente capítulo vamos a ocuparnos de tratar de encontrar los orígenes de la institución del desahucio a través del antiguo derecho romano y español, toda vez que como ya hemos afirmado anteriormente son la base de nuestro derecho positivo.

Así tenemos pues que la institución del desahucio podemos decir que es arcaica y sus orígenes desde luego los encontramos en el derecho romano, toda vez que como ya hemos dicho anteriormente existía entre los romanos el contrato *locatio-conductio*, antecedente de nuestro contrato de arrendamiento.

Y así tenemos que, en el derecho romano nos encontramos con que las causas de terminación del contrato *locatio-conductio* eran las siguientes (38) :

- 1.- La expiración del plazo convenido.
- 2.- La pérdida de la cosa arrendada.

(37).- Cerrillo Quiles, F.-Procedimiento Judicial Arrendaticio. p.77

(38).- Petit Eugène.- opus cit. p. 404

- 3.- El mutuo consentimiento de las partes.
- 4.- La anulaci3n del contrato.
- 5.- La necesidad que tuviera el locator de ocupar la finca arrendada.
- 6.- La falta de pago de las rentas durante dos aros y.
- 7.- El abuso del disfrute de la localidad arrendada.

Es pues en el derecho romano y precisamente en las causales de terminaci3n del contrato locatio-conductio rerum, en donde encontramos el - - origen del desahucio, porque es natural suponer que cuando este contra to terminaba y el conductor se negaba a entregar la finca arrendada, - el locator haciendo uso de su acci3n " locati " le exigiera la desocupaci3n y entrega. Y es aqu4 precisamente, en donde empieza a gestarse el juicio de desahucio, indiscutiblemente que el procedimiento que debiera aplicarse en est caso no se asemejar4, ni con mucho, a nuestro actual juicio de desahucio, pues en la 4poca que nos ocupa el arrendador pod4 ejercer la acci3n locati, y el procedimiento al cual debiera sujetarse tendr4 que variar de acuerdo con el per4odo del derecho romano en el cual nos situemos, o sea, que si el locator se encontraba - en el per4odo de las acciones de la ley, tendr4 que sujetar su acci3n a las rigurosas f3rmulas sacramentales vigentes en esa 4poca, mas si - se encontrara en el per4odo formulario tendr4 que sujetarse a ese procedimiento que ser4 menos riguroso, si se encontraba ya en la 4poca - del procedimiento extraordinario, su tr4mite ser4 m4s sencillo, ya - que es en este per4odo donde tiene su origen el juicio sumario. (39)

(39).- Floris Bergodant, G. opus cit. p. 470

De lo anterior podemos deducir que el procedimiento del juicio de desahucio ha ido cambiando de acuerdo con las distintas épocas por las que ha pasado el derecho, pero lo que no se puede negar es que la substancia del juicio o sea la materia que le da origen, se ha mantenido siempre igual y así vemos que en el antiguo derecho español también encontramos desde luego la institución del desahucio.

Dice el Fuero Juzgo: " No pagando el arrendatario de tierras la renta convenida en cada año, puede el dueño tomarla libremente, y que áquel cese en el arriendo ". El Fuero Real en sus leyes 4 y 5, título séptimo, establece en su libro tercero, que si una persona ha rentado una cosa por toda la vida o por un largo tiempo, no se le podrá quitar si se encuentra al corriente en el pago de las rentas, pero si deja de pagar el importe de éstas durante dos años, sí podrá el dueño despojarlo del bien arrendado; igual cosa sucede si se ha rentado una heredad con el compromiso por parte del inquilino de hacer mejoras y no las hace. (40)

Para garantizar el pago del arriendo se constituía una hipoteca legal sobre los bienes que el inquilino introdujera en la localidad arrendada (41), los cuales podía el arrendador retener para pagarse en caso de falta de pago. Estas ideas que sobre el desahucio consagraron los códigos más viejos de España quedaron debidamente aclarados en la - -

(40).- Muro Martínez, José. Códigos españoles y colección legislativa
Tomo 11. p. 101

(41).- Ibidem. Tomo 11. p. 102

- quinta partida mediante las leyes 4, 5 y 6 de su título octavo. -
 En efecto, aquí se estableció claramente el plazo de pago de los -
 arriendos, esto es, que cuando se había fijado fecha de pago debería -
 estarse al contrato, pero cuando nada se hubiera dicho respecto a és -
 to, debería de tomarse en cuenta la costumbre del lugar y en su defec -
 to, debería pagarse el importe de las rentas afin de año. Cuando el -
 inquilino no pagaba las rentas en la forma establecida el dueño de la -
 finca podía lanzarla y retener como garantía de pago todo lo que en -
 la finca se encontrara propiedad del arrendatario. También señalaba -
 esta partida como causas del desahucio las siguientes: 1.- La necesi -
 dad que el dueño de la finca tuviera para habitarla, porque él vivie -
 ra en otra ruinoso. 2.- El estado ruinoso que se manifestara en una fin -
 ca después de rentada. En este caso, el arrendador tenía obligación -
 de dar al inquilino otra finca igual o bien descontarle el precio del -
 alquiler por el tiempo que no hubiere ocupado la localidad, y. 3.- -
 El mal uso que el inquilino hiciera de la finca arrendada o bien por -
 que admitiese en ella "mujeres u hombres malos". (142)

Como lo hemos señalado anteriormente las disposiciones antes indica -
 das fueron dadas en materia sustantiva sobre el desahucio, pero por -
 lo que respecta al procedimiento nada se dijo. Sin embargo, hay opi -
 niones que sostienen que para obtener la desocupación de la finca ren -
 tada se aplicaba un procedimiento meramente administrativo. Es muy -

(142).- Iluro Martínez, José.- opus cit. Tomo IV. p. 143

posible que bastara una simple resolución administrativa para que el inquilino desocupase la finca arrendada cuando no había oposición de su parte, pero cuando se oponía a entregarla y no solamente la finca sino también los bienes sobre los cuales se había constituido "hipoteca legal", en este caso, es incuestionable que se abra un procedimiento contencioso que necesariamente habría de sujetarse a las reglas del juicio ordinario. (43)

Con respecto a lo anterior podemos señalar las siguientes disposiciones legales: Ley 4 título cuarto del Fuero Real. "El que ocupe o tome por fuerza una cosa que otro poseyera como propia, o la tenga pacíficamente, si tuviere algún derecho, piérdalo; y si no lo tuviere, devuélvalo con otro tanto de lo suyo, o con su importe al agraviado. El que tal derecho tenga a lo que otro esté poseyendo en paz y como dueño, demádeselo en justicia." (44)

La ley cuarta de las Leyes de Estilo también se pronuncian en el mismo sentido: "Aunque es derecho que el acreedor pueda tomar por sí los bienes de su deudor, cuando éste lo haya conferido poder para ello, y no obstante que aquellos hubiesen pasado a un tercero, es costumbre en la casa del rey que no se haga así y que se demande en juicio el derecho que a ellos tenga..." (45)

(43).- Caravantes, Don José Vicente.- opus cit. Tomo 11. p. 211

(44).- Muro Martínez, José.- opus cit. Tomo 11. p. 118

(45).- Ibidem. Tomo 11. p. 118

De las anteriores citas podemos desprender la necesidad que tenían los antiguos pobladores de España de establecer juicio para poder obtener la desocupación y entrega de la localidad arrendada y la retención de los bienes que garantizaran el importe de las rentas debidas.

Sin embargo, Caravantes nos dice: " que cuando el inquilino no mostraba ninguna inconformidad por entregar la finca arrendada no habla controversia, en este caso, se establecieron procedimientos sumamente sencillos. " (46)

Yo me pregunto, ¿ si no habla controversia, podía haber juicio ?.

Es innegable que las mismas soluciones o fórmulas del antiguo derecho español para los juicios emanados del contrato de arrendamiento y concretamente del juicio de desahucio, eran las mismas aplicables en la Nueva España, toda vez que como lo hemos visto anteriormente, en nuestro país se aplicaron dichas disposiciones legales.

Como ha quedado asentado anteriormente los problemas emanados con motivo del contrato de arrendamiento, se solucionaban por medio del juicio ordinario, descrito en el capítulo segundo de este trabajo y es propiamente dicho con la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855 cuando hace su aparición el juicio sumario de desahucio, ya que es en ella en donde se regula por primera vez dicho procedimiento.

Y así tenemos que según la exposición de motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil española, se tomó en consideración la tramitación sumaria que la práctica concedía a los juicios de desahucio, pues si bien no estaban consagrados en ninguna ley, era práctica constante que se aplicara a ellos una sustanciación sumaria, mientras que por la contradicción del arrendatario no tomaba verdadero carácter contencioso. (47)

Según Don Pedro Gómez de la Serna, legislador de la Ley de Enjuiciamiento, se tuvo en consideración para establecer la sustanciación sumaria y los cortos plazos para desocupar la localidad arrendada, en los juicios de desahucio, la experiencia obtenida en la práctica pues ésta demostraba que los inquilinos se valían de subterfugios para alargar los procedimientos y retener el mayor tiempo posible la finca motivo del juicio. Continúa diciendo: "Ha sido rigurosa en los términos porque estaba reciente el ejemplo de grandes abusos a cuya sombra los arrendatarios se burlaban por mucho tiempo de las prescripciones de la ley, al mismo tiempo que quedaban los propietarios privados de hecho y por algún tiempo de su dominio. No pueden olvidarse los mandamientos de comparendo, las prórogas por equidad, los enfermelades parentes y otros pretextos hasta vergonzosos con que los arrendatarios cuando ni podían, ni pensaban satisfacer las rentas del mismo, tiempo en que gracias a las dilaciones civiles, seguían disfrutando de la casa o de la finca rústica." (48)

(47).- Gómez de la Serna, P. Motivos de la Ley de Enjuiciamiento. p. 136

(48).- Gómez de la Serna, P. Procedimientos Judiciales. p. 252

Sin embargo y a pesar de la necesidad de una tramitación sumaria para todos los juicios emanados del contrato de arrendamiento, y concretamente del juicio de desahucio, que señala Don Pedro Gómez de la Serna, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 establece una tramitación sumaria únicamente para los juicios de desahucio motivados en la terminación del contrato.

Y así tenemos que la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855, se publicó el trece de mayo de 1855, dedicándole el título XII al " Juicio de Desahucio " , el cual principia en los dos artículos iniciales con la fijación de la competencia judicial en cuanto a la materia y tenemos en consciencia que nos dice: el conocimiento de los demandas de desahucio correspondía exclusivamente a la jurisdicción ordinaria y en los supuestos de que la demanda se fundara en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rústica o urbana, en haber expirado el plazo del aviso que debiera darse con arreglo a la ley, a lo pactado o a la costumbre de cada pueblo, o en la falta de pago del precio convenido, correspondía en primer término al juez municipal del distrito en que estuviera la finca, cualquiera que fuere el importe del arriendo, procedía también el desahucio y era juez competente para conocer de él, el mismo juez cuando el que disfrutaba la finca rústica o urbana la tuviera en precario sin pagar merced alguna siempre que fuere requerido, para la desocupación con un mes de anticipación; así procedía también el desahucio ante el mismo juzgado, contra

los administradores, encargados o porteros puestos por el propietario - en sus fincas; termina diciendo el precepto que, en los demás casos sería juez competente para conocer del desahucio, el de primera instancia del domicilio del demandado o el del partido en que estuviere sita la cosa, a elección del demandante. (149)

De lo anterior deducimos y así confirmamos lo antes dicho de que, los legisladores españoles, dividieron los procesos arrendaticios en dos, - uno breve y sumario en los casos en que la demanda de desahucio se referiera al cumplimiento del término estipulado en el contrato de arrendamiento y otro de carácter ordinario que procedía cuando la demanda se fundaba en la falta de pago del arrendamiento o cuando se demandaba al precarista, a los administradores, encargados o porteros, y en los demás casos que no estuvieren previstos anteriormente.

Dice al respecto Marrasa que la demanda de desahucio podía fundarse (50):

- 1o.- En haber expirado el plazo del contrato.
- 2o.- En no pagar la renta.
- 3o.- En tratar mal la finca.
- 4o.- En faltar a las condiciones estipuladas en el contrato.
- 5o.- En cualquier otra causa.

(149).- Artículos 636 y 637 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855

(50).- Marrasa y Navarro.- opus cit. p. 519

Robustece lo anterior, el artículo 638 de la citada ley, al indicarnos en diecinueve reglas el procedimiento a seguir en los casos en que la demanda de desahucio se fundara en el cumplimiento del término estipulado en el contrato de arrendamiento.

Caravantes nos dice que: si la demanda de desahucio, según el artículo 638 de la ley, se funda en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rústica o urbana, el juez mandará convocar al actor y al demandado para un juicio verbal, teniendo por objeto la ley en este juicio abreviar los procedimientos y gastos consiguientes a los traslados y escritos de contestación, réplica etc., nada más conveniente que celebrar un juicio verbal en donde las partes pueden exponer sus pretensiones, contestando y replicando en el acto, y manifestando las razones y documentos en que se apoyen. (51)

Y así tenemos que la secuela procesal tratándose de juicios de desahucio fundados en la terminación del contrato de arrendamiento era la siguiente:

El actor exponía su reclamación o demanda por escrito en dos papeletas de papel común, firmadas por él o por un testigo a su ruego si no podía firmar, conteniendo dicha papeleta el nombre, profesión y domicilio del demandante, la pretensión que se deducía y la fecha en que se presentaba al juzgado. Recibida la papeleta en la secretaría, el juez mandaba convocar al actor y al demandado a juicio verbal, señalándose día y hora al efecto, la citación se extendía a continuación de la copia de la demanda y era entregada al demandado. - - - - - El jui-

cio se celebraba dentro de los seis días siguientes al de la presentación de las papeletas, pero siempre mediando tres días entre dicho juicio y la citación del demandado. La citación se hacía en la persona del demandado y si no se le encontraba después de dos diligencias con intervalos de seis horas, se le dejaba en su casa la cédula citándolo para el juicio, entregándola a su mujer, hijos, dependientes o criados o con el vecino más inmediato, así mismo se le entregaba copia simple de la demanda. En el supuesto de que el demandado no tuviere su domicilio en el lugar del juicio, se giraba exhorto al juez del pueblo de su domicilio o residencia, concediéndole para la comparecencia al juicio un día más por cada seis leguas, pero sin que el total del término fuera a exceder de veinte días y en el caso de que se ignorase el paradero del demandado, la citación se hacía por estrados. Si a pesar de habersele hecho la citación al demandado en cualquiera de los supuestos antes indicados, éste no comparecía a juicio, se declaraba el desahucio sin más citación ni oírle. En el acto de la comparecencia las partes exponían por su orden lo que a su derecho conviniera y proponían en el acto todas las pruebas que creyeran pertinentes, una vez admitidas se fijaba un plazo para su desahucio que no podía exceder de seis días. Cuando la demanda de desahucio se fundaba en la falta de pago del precio convenido, no se admitía otra prueba más que la confesional o la documental privada que debería consistir en la presentación de los recibos en que constara haberse verificado el pago. Al día siguiente de desahuciar las pruebas, se citaba a las partes para formular

alegatos y en dicho período se escuchaban a las personas que se habían elegido para hablar en nombre de las partes, extendiéndose acta de la diligencia. Posteriormente el juez dentro del tercer día dictaba sentencia, decretando si había lugar o no al desahucio, apercibiendo en el primer caso al demandado de lanzamiento si no desocupaba la finca dentro de los siguientes términos: ocho días si se trataba de una casa habitación, quince días si se trataba de un establecimiento mercantil o de tráfico y de veinte días si se trataba de una hacienda, alquería, cortijo u otra cualquier finca rústica que tuviera caserío y en la cual hubiere constantemente guardas, capataces u otros sirvientes. Dicha sentencia se hacía saber al demandado personalmente en la misma forma que se había efectuado el emplazamiento, en el caso de que estuviera presente y no estando presente se le notificaba por estrados. Transcurrido el término para la desocupación y no llevándose a efecto, se procedía a lanzar al inquilino o colono, no sirviendo de obstáculo a la diligencia de lanzamiento el hecho de que, en la finca rústica hubiera labores o plantíos que el colono reclamare como de su propiedad, ya que sólo se extendía diligencia expresiva de la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas. La sentencia era apelable en ambos efectos, pudiéndose presentar el recurso por escrito o por comparecencia dentro de los tres días siguientes a su publicación, pero en el caso de que el apelante fuera el demandado, no se le admitía el recurso si no consignaba el importe de los plazos vencidos y los que debiera pagar adelantados. Admitida la apelación, se remitía el expediente

dentro de las veinticuatro horas siguientes al juez de primera instancia, previa citación y emplazamiento de las partes en la forma ordinaria, una vez que el juez recibía los autos convocaba a las partes a nueva comparecencia dentro de los tres días siguientes. En el momento de la comparecencia, el juez oía a las partes si se presentaban o a sus apoderados, extendiéndose acta, no se admitían más pruebas que las propuestas en primera instancia y que dada su naturaleza no hubieran podido desecharse. El juez debió dictar sentencia dentro del tercer día siguiente a la comparecencia. Dictada la sentencia se devolvían los autos al juzgado municipal a efecto de proceder a ejecutarla. Contra la sentencia dictada en apelación por los jueces de primera instancia en juicios de desahucio sobre fincas rústicas o urbanas, cuyos alquileres o rentas vencidas o la publicación de dicha sentencia, no excedieran de 750 pesetas, no se daba el recurso de casación por infracción a la ley o a la doctrina legal. Pero sí se daba, por el quebrantamiento de alguna de las formas del juicio, conforme a lo que prevenía la Ley de Casación Civil vigente, para los negocios de menor cuantía. Interpuesto por alguna de las partes el recurso de casación contra la sentencia definitiva, dictada en segunda instancia, si ésta era presentado por el demandado, debería tener satisfechas las rentas vencidas o, las que debiera pagar de acuerdo con el contrato, bajo pena de que le fuera desechado el recurso. Las costas de las instancias así como las que se ocasionaran en el lanzamiento eran por cuenta del demandado, si procedía el desahucio y para garantizarlas al momento -

del lanzamiento se retendrían y constituían en depósito los bienes más realizables que se encontraran y que fueran suficientes a cubrir dichas costas. Posteriormente se procedía a su avalúo por peritos nombrados por el juez y se ponían a la venta si el demandado no pagaba y los rescataba. En el supuesto de que el demandado hubiera reclamado labores o plantíos, se procedía a su avalúo por peritos nombrados por las partes o por un tercero en caso de discordia, una vez puestos de acuerdo sobre el precio, el demandado podía reclamar el abono de la venta según el avalúo. (52)

Esto es a grandes rasgos el procedimiento sumario en los casos de desahucio por cumplimiento del término estipulado en el contrato de arrendamiento, ya que como dijimos anteriormente para los demás casos el legislador de cincuenta y cinco propuso la vía ordinaria.

A sí tenemos que el artículo 639 de la citada ley nos decía que: cuando la demanda de desahucio se fundara en la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento que no sean enumeradas en el párrafo primero del artículo 637, el juez de primera instancia mandaba convocar al actor y al demandado a juicio verbal... (53)

Agregaba el artículo 672 que: si el demandado conviniera en los hechos de la demanda, se pronunciaba sentencia ordenando la desocupación del inmueble y en caso de que se opusiese al juicio verbal y no conviniese en los hechos, debería precisar los que negase y las razones en que se fundara. (54)

(52) Artículos 638, 640, 641, 644 a 649, 651 a 660, y 667 Ley de E.C. de 1855
 (53) Artículo 639 Ley de E.C.
 (54) Artículo 672 Ley de E.C.

Refiriéndose al artículo 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dice Caravantes que: "Si el demandado no conviniere en el juicio verbal en los hechos, dará el juez por terminado el acto y le conferirá traslado de la demanda la cual se sustanciará en adelante con arreglo a los trámites del juicio ordinario." (155)

Al respecto manifiesta Marrvresa que: "...creemos que en esta disposición no ha estado muy acertada la ley, porque deja un campo abierto a la mala fé, que puede ser de gravísimas consecuencias. Cuando un arrendatario da lugar a que se le demande de desahucio, es por que tiene interés en continuar en la finca; ¿ y como ha de converir en los hechos aunque sean ciertos, sabiendo que la ley le deja abierta esta puerta para no ser lanzado de aquella mientras dure el pleito ordinario a que se sujeta la contienda. ? (156)

Gómez de la Serna justifica la medida y así tenemos que Caravantes nos dice que: " El objeto de este juicio es lanzar al arrendatario o inquilino de la finca para que ésta quede a la disposición de su dueño. No se trata pues en él de la satisfacción del precio del arriendo o los alquileres que se deban al propietario, pues como dice el señor Gómez de la Serna; en sus motivos de las variaciones introducidas por la misma, si la comisión no comprendió aquí los arrendamientos vencidos y no satisfechos, es por que para ejercitar esa acción están los juicios ejecutivos y los ordinarios. " (157)

(155)- Caravantes, Don José Vicente.- opus cit. p. 221.

(156)- Marrvresa y Navarro.- opus cit. Tomo III. p. 544.

(157)- Caravantes, Don José Vicente.- opus cit. p. 211.

En la forma descrita anteriormente, se regulaba el juicio de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de mil ochocientos cincuenta y cinco, y fué precisamente con esta ley, con la cual más tarde -- nuestro legislador se inspiró para instituir el juicio de desahucio en nuestra legislación.

Ya que como hemos dicho anteriormente, en nuestra patria estuvieron -- vigentes las disposiciones legales dadas en España, durante nuestra -- época colonial y precisamente por esta razón los juicios emanados del -- contrato de arrendamiento se regularon de la misma manera que en la -- madre patria.

CAPITULO CUARTO.

REGULACION PROCESAL EN EL MEXICO INDEPENDIENTE, DE LOS JUICIOS
ENFAMADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El procedimiento que hemos descrito en el capítulo anterior, era el aplicado en España para todos los juicios civiles, consecuentemente para la aplicación de los juicios enonados del contrato de arrendamiento se seguía con la misma secuela procedimental; y así tenemos que en nuestra patria estuvieron vigentes dichas disposiciones legales durante nuestra época colonial, toda vez que aún cuando se dictaron en la madre patria leyes especiales para sus colonias, mismas que se recopilaban en las Leyes de Indias, éstas fueron incompletas y hubo necesidad de aplicar supletoriamente la legislación original de la península.

Después de reconocida la independencia de México y de dictada la constitución de 1824, se siguieron aplicando en nuestro país las mismas normas procesales que antes, ya que no era posible proclamar una independencia legislativa a la par que la política; sin embargo bulla en el espíritu nacional la idea de formar su propia legislación. Bastes de esa inquietud se dejaron sentir con la Ley de Arreglo Provisional de la Administración de Justicia de los Tribunales y Jueces del Fuero-Corán, promulgada el 23 de mayo de 1837 y la Ley de 4 de mayo de 1857, que pretendió arreglar los procedimientos judiciales en los negocios -

que se seguían en los Tribunales y Juzgados del Distrito Federal y Territorias, sin embargo y pese a los buenos propósitos plasmados en los anteriores documentos legislativos, no consiguieron sacudirnos la tutela jurídica de España, toda vez que hubo necesidad de seguir aplicando, así fuera en forma supletoria las disposiciones legales vigentes durante la colonia, y así tenemos que la Ley de 23 de mayo de 1837 consignaba expresamente en su artículo 145 la aplicación supletoria de tales leyes. (58)

Fue hasta el gobierno del licenciado Benito Juárez cuando se hizo un intento serio de legislación procesal en nuestro país que dió como resultado el decreto sobre juicios de desahucio en 1870 y el código procesal civil de 1872.

Así pues, el día siete de diciembre de 1871 el Congreso de la Unión expidió un decreto por medio del cual autorizaba al presidente de la república para publicar y poner en vigor provisionalmente los códigos de procedimientos civiles y criminales, ordenados para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California. Don Sebastián Lerdo de Tejada presidente interino de la república promulgó el código que nos ocupa y fijó como fecha de la iniciación de su vigencia el 15 de septiembre de 1872. Esta ley procesal se inspira en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 13 de mayo de 1855 y, por lo mismo establece

en su capítulo respectivo, casi copiando literalmente, las mismas normas de aquél; sin embargo, no dejó de imprimir su sello peculiar al establecer disposiciones que inegablemente constituyen un avance en la materia, tales como consagrar definitivamente la tramitación sumaria para todos los juicios emanados del contrato de arrendamiento y la obligación de encontrarse al corriente en el pago de las rentas, el inquilino, para ejercitar los recursos de apelación y casación, normas que no contenía el modelo español. (59)

Y así tenemos que el código de 1872, consideraba en su artículo 891, que debería tramitarse sumariamente todo lo referente a arrendamientos, como lo establecía en la fracción cuarta del artículo antes citado que decía:

" ART. 891.- Son juicios sumarios:

4o.- Los que versen sobre pago de rentas, desocupación de predios rústicos ó urbanos, ó sobre cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento,..." (60)

Del anterior artículo se desprende, que existían los siguientes juicios relativos al contrato de arrendamiento:

a).- " Los que versen sobre pago de rentas ", o sea lo que se conoce como juicio Ordinario Pago de Pesos, en esta clase de juicios el interés de la parte actora es el de cobrar las rentas que se le deuden.

(59).- Dublán y Lozano.- opus cit. Tomo 11. p. 200

(60).- Código de procedimientos civiles de 1872

b).- " desocupación de predios rústicos ó urbanos, ". En este párrafo -
encuentran los juicios especiales de desahucio, que son aquéllos en que
el interés de la parte actora radica en pretender la desocupación del -
inmueble objeto del contrato.

c).- " ó sobre cualquier cuestión relativa al contrato de arrendamien -
to... ". Aquí el legislador nos remite a que cualquier otro tipo de jui -
cios diferentes a los anteriores, pero que tengan como fundamento los -
contratos de arrendamiento, se tramitarán con arreglo a este párrafo.

En cuanto al procedimiento en los juicios sumarios, lo fundamental era -
que los términos eran más cortos, y así tenemos que una vez emplazado -
el demandado, tenía tres días para contestar la demanda (art. 893), -
no se admitió otro artículo de previo y especial pronunciamiento que el
relativo a la falta de personalidad de alguno de los litigantes (art.-
894), la reconvencción no se admitió sino cuando la acción en que se fun -
daba, estaba sujeta también a juicio sumario (art. 897), el término -
para el período probatorio no pasaba de veinte días y dentro de él se -
podía alegar y probar las tachas de los testigos e instrumentos (art -
901), no podían presentarse más de diez testigos para la prueba princi -
pal y seis para las tachas (art. 903), el término para alegar era - -
hasta de diez días para cada parte, pasados los cuales, el juez fallaba
dentro de los ocho días siguientes (art. 904).

En este tipo de juicios, ni la sentencia definitiva, ni ninguna de las -

interlocutorias eran apelables en el efecto suspensivo, sino sólo en el devolutivo, remitiéndose los autos al superior en testimonio y llevándose adelante el fallo del inferior (art. 905).

Disponía así mismo el artículo 906 que los juicios sumarios no tendrían tercera instancia, sino en los casos en los que expresamente la ley lo determinara; en los demás, la sentencia de segunda instancia causaba ejecutoria.

El juicio sumario por desocupación procedía según lo establecía el artículo 915, por las siguientes razones:

- 1o.- Por el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- 2o.- Por el cumplimiento del plazo conforme al código civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
- 3o.- Por la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente y.
- 4o.- Por la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al código civil, motivaron la rescisión del contrato.

Una vez intentada la demanda de desocupación en el lugar en que estaba ubicada la finca y no encontrándose al demandado al momento de la diligencia, se procedía a entenderse la citación para el juicio con su representante, si lo tenía y no teniéndolo, se entendía la citación con la persona que estaba encargada a su nombre del cuidado de la finca, a falta de ella se libraba exhorto u orden al juez del domicilio o re-

sidencia del arrendatario (art. 917).

Al hacerse la citación se apercibía al demandado, de que de no comparecer por sí o por su legítimo representante, se decretaba la desocupación sin más citarle ni oírle (art. 918).

Si no comparecía el demandado que estaba ^{fuera} presente en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el juez decretaba inmediatamente la desocupación, cuando procedía conforme a derecho (art. 919).

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

a).- Dentro de ocho días si se trataba de una habitación que ocupaba el demandado o su familia.

b).- Dentro de quince días si se trataba de un establecimiento mercantil o industrial.

c).- Y dentro de treinta días si se trataba de una hacienda o de cualquier otra finca rústica, que tuviere caserío y en la cual hubiere constantemente administrador, mayordomo o cualquier otro encargado de ella.- Así mismo establecía el artículo 921, que si la finca cuya desocupación se pedía, no tenía ninguna de las circunstancias que expresaba el artículo 920, se decretaba el lanzamiento en el acto, siendo imperrogables según el artículo 922 los plazos antes mencionados, cualquiera que fuera la causa que se alegara para pedir la imperrogación.

Parados los términos antes indicados sin que el demandado hubiere desocupado la finca, se procedía al lanzamiento del arrendatario, a su costa y sin atender a ninguna reclamación (art. 923).

Si el demandado comparía a juicio y ofrecía pruebas, se procedía a abrir el juicio a prueba, posteriormente se formulaban alegatos y el juez fallaba dentro de los ocho días siguientes a la terminación del período de alegatos, según lo establecido en los artículos del 901 al 904.

El código de 1872, o sea el de cuyo estudio nos ocupamos, establecía como presupuesto para interponer los recursos de apelación y de casación que el demandado al interponer cualquiera de los recursos debía de acreditar el tener satisfechas las rentas vencidas, en caso contrario no se le admitía el recurso que se planteaba.

El término para interponer la apelación era de tres días y se admitía de acuerdo con lo previsto por el artículo 905, o sea que el recurso era admitido en un sólo efecto, esto es en el efecto devolutivo y sin suspensión del fallo del inferior.

Admitido en su caso el recurso de apelación, se remitían los autos al Tribunal Superior de Justicia con citación y emplazamiento de las partes, pero con la condición de imponerse la condena de costas al apelante, si el fallo fuere confirmado.

El artículo 929 establecía, que una vez admitido el recurso y cualquiera que fuere su estado, se consideraba desierta, si durante la substanciación se dejaba de pagar la renta vencida o la que debiera pagar adelantada.

De lo anterior se desprende que para la substanciación del juicio, motivado por el contrato de arrendamiento se siguió prácticamente la misma regulación procesal establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855.

El Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1880.

El código de procedimientos civiles de 1880 sigue los mismos lineamientos que el anterior de 1872, sin embargo introduce nuevas innovaciones más o menos importantes para los juicios de desocupación.

Conforme a la fracción cuarta del artículo 833 de este ordenamiento legal deberían tramitarse sumariamente todos los juicios emanados del contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en el capítulo primero del título decimo que se refería a los juicios verbales.

Como causas del juicio de desocupación se siguieron conservando las establecidas en el código de 1872, pero se establecieron nuevas normas para los juicios motivados por la falta de pago de rentas.

Por lo que hace a la determinación de la competencia del juzgador se tomó en cuenta la cuantía de la renta anual dictándose varias normas al efecto.

Así tenemos que el artículo 852, hace una exclusión de la fracción tercera del artículo 851, o sea el juicio sumario de desahucio y establece que los juicios que se funden en los demás párrafos, se regirán en cuanto a la competencia por la cuantía en:

a).- Si el importe de la renta anual no excedía de cincuenta pesos, conocer los jueces menores, o los de paz en juicio verbal en acta -

(art. 853).

b).- Si el importe de la renta anual no excedía de cien pesos, conocían los jueces menores en juicio verbal en acta (art. 854).

c).- Si el importe del arrendamiento no excedía de quinientos pesos - - anuales el juicio se seguía ante juez menor en expediente.

d).- Si el importe anual del arrendamiento excedía de quinientos pesos - pero no de mil, conocían los jueces de primera instancia en juicio verbal, excediendo de mil, conocían en juicio sumario escrito.

Además de las normas especiales establecidas en este capítulo para determinar la competencia, se introdujeron nuevas normas para los juicios de desocupación motivados en la falta de pago de rentas, o sea los juicios de desahucio.

Así tenemos que la demanda que se fundaba en la fracción tercera del artículo 851, o sea en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente, tenía dos períodos.

Primero.- El de providencia de lanzamiento que se ajustaba a las reglas a que más adelante nos referiremos, y

Segundo.- El que es propiamente el juicio, cuyo procedimiento se regulaba por las disposiciones establecidas para los juicios sumarios y según la cuantía se regulaba por los incisos anteriores.

Esta providencia de lanzamiento constituye la novedad más importante, en los juicios de desocupación, introducida por el legislador de ochenta.

Su tramitación era la siguiente: Cuando un inquilino había dejado de pagar el importe de la renta, el arrendador con el contrato de arrendamiento

o cualquier documento con el cual pudiera acreditar que el demandado se encontraba en posesión de la finca cuya desocupación se pedía o bien mediante información testimonial, comparecía verbalmente o por escrito, - según la cuantía del negocio, ante el juez competente, solicitando se decretara el lanzamiento del inquilino incumplido.

El juez si consideraba que las pruebas aportadas eran bastantes, dictaba auto ordenando que el escribano de diligencias o el secretario, en su caso, pasaran a requerir al inquilino a fin de que en el momento de la diligencia justificara con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo se le prevenía para que desocupara la localidad arrendada dentro de los ocho días siguientes si se trataba de habitación, de quince si de giro mercantil o industrial y de treinta si era una finca rústica, apercibiéndolo de ser lanzado a su costa si no verificaba la desocupación (arts. 858 y 859).

No encontrándose al demandado en la primera búsqueda se le dejaba citatorio para que al día siguiente a una hora determinada, esperara, apercibiéndolo que de no hacerlo se entendería la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrara en la casa, y en su defecto, con el inspector, subinspector o ayudante de acera. Si en la casa del demandado no hubiere persona alguna de la familia, se le dejaría el citatorio con el casero, vecino o con el inspector, subinspector o ayudante de acera. Cuando a pesar del citatorio el demandado no comparecía, se entendía la diligencia con cualquiera de las personas mencionadas (arts. - 862 y 863).

Si en el momento de la diligencia de requerimiento, el demandado justificaba con el recibo correspondiente que se encontraba al corriente en el pago de las rentas, se suspendía la diligencia y se anexaba al expediente el documento justificativo con el que el actor se reservaba dar cuenta al juez. El juez daba vista por tres días al actor para que manifestara lo que a su derecho conviniera. Si el actor aceptaba como buenos los recibos se daba por terminada la providencia, mas si éste, bajo protesta de decir verdad, no los reconocía, se continuaba el procedimiento de lanzamiento sin perjuicio de las acciones penales que competían al inquilino en contra del arrendador en el supuesto de que se hubiera comportado con falsedad (arts. 861 y 866).

El demandado podía oponer las excepciones que tuviera, dentro de los plazos de lanzamiento a que hemos hecho referencia anteriormente, excepciones que se sustanciaban sin perjuicio de la providencia de lanzamiento. Dentro de esos mismos plazos el demandado podía oponer la excepción de pago exhibiendo los documentos que lo justificaran o bien podía hacer pago de las pensiones acordadas y el importe de las costas, en este caso, el juez daba por terminada la providencia reservando al actor los derechos que tuviere a fin de que los hiciera valer en la forma que fuere procedente (arts. 861 y 865).

No verificándose la desocupación dentro de los plazos señalados ni el pago de las pensiones debidas, se continuaba con la providencia de lanzamiento la cual debería entenderse con el demandado si estaba presente y en ca-

so contrario, por su orden, con las mismas personas con quienes se podía entender la diligencia de requerimiento, pudiéndose en caso necesario romper los cerraduras de la puerta de la casa. (art. 867)

Los muebles que se encontraran en la finca arrendada si no hubiere persona alguna de la familia del demandado a quien se pudieren entregar, se remitian con inventario a la inspección de policía de la delegación correspondiente y donde no la hubiere, a la oficina de la autoridad política para que determinara lo que en este caso debia hacerse, dejando constancia de todas estas actuaciones en el expediente relativo (art. 867).

Al efectuarse el lanzamiento deberían retenerse y depositarse los bienes más realizables que se encontraran en la localidad arrendada a fin de que con la venta de ellos pudieran pagarse las pensiones adeudadas y las costas del juicio. El remate de estos bienes se efectuaba en el juicio que sobre el pago de rentas se siguiera (arts. 868 y 869).

En el período de lanzamiento no era admisible ningún recurso (art. 871).

Si en el juicio sumario respectivo el demandado acreditaba las excepciones que hubiere opuesto dentro de los plazos señalados en el requerimiento, el juez al dictar sentencia definitivo condenaba al actor al pago de los daños y perjuicios que hubiere sufrido el inquilino, éstos deberían acreditarse dentro del período probatorio del juicio y de no hacerlo no podría condenarse al actor, pero se dejaba a salvo los derechos del inquilino para que

los ejercitara en la vía procedente.

Podía intentarse al mismo tiempo el juicio sumario por el pago de las rentas y la providencia de lanzamiento, pero su sustanciación era en cuerda - por separado (art. 875).

Aún en los juicios de desocupación que se siguieran por causales que no - fueran la de falta de pago de rentas, podía el actor intentar la providencia de lanzamiento, siempre que durante su tramitación se dejara de pagar el importe de las rentas (art. 875).

Como hemos dicho anteriormente, la providencia de lanzamiento constituye - la aportación más importante que el legislador de 1880 introduce en mate - rio de procedimientos arrendaticios.

El Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

El código de procedimientos civiles de 1884, se concretó a transcribir las - normas procesales del código de 1880, en lo que se refiere a los procedi - mientos arrendaticios no conteniendo, en consecuencia, ninguna novedad al - respecto.

Por tal motivo se siguió la misma regulación procesal para los juicios que nos ocupan, establecida por el código de procedimientos civiles de 1880.

CAPITULO QUINTO.

EL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS. (antes de las reformas de 14 de marzo de 1973).

Por lo que respecta onuestro estudio, vemos que el código de 1732, antes de las reformas llamo sumario de desahucio al juicio regulado por el capítulo cuarto de su título séptimo y que no era más que el juicio sumario de desocupación por falta de pago de rentas.

Al regular por separado y con el nombre de sumario de desahucio al juicio de desocupación originado en la falta de pago de rentas, el legislador de treinta y dos se inspiró en el juicio de desocupación por falta de pago de rentas del código de ochenta y cuatro, sólomente que ya no lo consideró dividido en dos períodos, es decir, en la providencia de lanzamiento y el juicio propiamente dicho, o sea, el período que en el código anterior se ocupaba de obtener el pago de las rentas, sino que estos períodos fueron totalmente separados e independizados, de tal manera que quedaron convertidos en dos juicios diferentes, el sumario de desahucio que tiene por objeto la desocupación y entrega de la localidad arrendada y el sumario pago de pesos cuyo objeto era el pago de las rentas.

Pero no obstante la semejanza anotada anteriormente el juicio de desahu

cio regulado por el legislador de treinta y dos se diferencia esencialmente de la providencia de lanzamiento del código de ochenta y cuatro y así tenemos, que el juicio regulado por los artículos 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles de 1932, se inicia con la demanda de desahucio y termina con la sentencia que lo concede o lo niega; se trata por lo tanto, de un verdadero juicio a diferencia de la providencia de lanzamiento de los códigos anteriores que era una simple solicitud enderezada al juez para que concediera el desahucio; en consecuencia se trataba tan sólo de una medida preliminar al juicio.

Así pues vamos a examinar el juicio de desahucio consagrado en el código que nos ocupa:

El artículo 489, señala como requisitos para entablar la demanda de desahucio los siguientes:

- a).- Que se funde en la falta de pago de dos o más mensualidades.
- b).- Que se acompañe con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

De lo anterior podemos decir, que el presupuesto fundamental para la procedencia de este juicio es que el inquilino haya dejado de pagar el importe de dos o más mensualidades de renta y que se encuentre en plena obligación de pagarlas, es decir, que no se le haya impedido o privado del uso total o parcial de la localidad arrendada porque en tal caso nún

cuando hubiere dejado de pagar más de dos mensualidades, el juicio de desahucio no sería procedente.

Continúa diciendo el precepto legal invocado, que a la demanda deberá acompañarse el contrato de arrendamiento si se pactó por escrito; en caso contrario, deberá promoverse información testimonial como medio preparatorio al juicio con el objeto de acreditar la existencia del contrato.

El artículo 490 dice: presentada la demanda y admitida, ordenará el juez que se requiera al inquilino para que en el momento de la diligencia acredite con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo, se le prevenga que deberá desocupar la finca arrendada dentro de veinte días, si se trata de casa habitación, de cuarenta, si se trata de giro mercantil o industrial y de noventa si se trata de fincas rústicas, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no desocupa.

En la misma diligencia se emplazará al demandado para que dentro de los cinco días siguientes a la notificación comparezca a juicio y haga valer sus excepciones.

Es importante hacer notar respecto de las excepciones que el demandado puede hacer valer en el juicio de desahucio, que el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles se presta a confusión en virtud de su redacción defectuosa.

Dice el artículo 494: Que 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 dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento del término 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 reconvección y la compensación.

De la lectura del artículo anterior se infiere que en materia de desahucio nuestra ley procesal no admite más excepciones que la de pago y las emanadas de la inexistencia de la obligación del demandado de pagar las rentas, por las causas señaladas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del código civil; sin embargo hay jueces que por la redacción defectuosa del artículo antes citado, consideran que en materia de desahucio son admisibles todo tipo de excepciones y que por lo mismo, no deben restringirse única y exclusivamente a las excepciones señaladas en el segundo párrafo del artículo invocado, ya que quienes así opinaron se fundamentan en el primer párrafo del citado artículo al decir: " En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista al actor con ellas, citándose para audiencia de pruebas y alegatos...", o sea el término " otras excepciones " deja el campo abierto para considerar que además de las excepciones de pago y de las consagra

das en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, se pueden oponer otras excepciones diversas a las indicadas.

Siguiendo el estudio del juicio de desahucio, decimos que el demandado podía oponer las excepciones que le marcaba el artículo 194 dentro de los cinco días siguientes al emplazamiento.

En el momento de la diligencia el inquilino puede acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, en cuyo caso, el actuario del juzgado la suspenderá y agregará a los autos el recibo correspondiente para dar cuenta con él al juez, quien a su vez dará vista por tres días al actor a fin de que manifieste lo que a su derecho convenga.

Así mismo el demandado puede hacer pago de las pensiones adeudadas, ya sea en el momento del requerimiento o dentro de los plazos de desocupación debiendo darse por terminado el juicio en estos casos.

Puede igualmente hacer el pago de las cantidades indicadas fuera de los plazos de desocupación y aún en la misma diligencia de lanzamiento con el mismo resultado, esto es, que el juicio se dará por terminado en virtud del pago, pero en este caso, el demandado pagará además los gastos y costas del juicio, todo lo anterior lo establece el artículo 191 del código que nos ocupa, así como el 192.

La parte final de artículo 191 nos dice: (que si el actor objeta los recibos, exhibidos por el demandado o si éste comparece dentro del término

de ley y opone excepciones, deberá citarse para audiencia de pruebas, alegatos y sentencia la cual deberá efectuarse dentro de los ocho - - - días siguientes, procurando que se verifique antes del vencimiento del plazo para la desocupación.

Nos dice el artículo 494, que la audiencia deberá celebrarse "antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento."

Así pues vemos, que en la práctica se observa que esta disposición no opera toda vez que debido al cúmulo de trabajo que tienen los tribunales, para tal audiencia fijan fechas que van muchas veces hasta uno o dos meses después de que ha sido contestada la demanda; además a pesar de que la fecha es bastante tardía resulta que muchas veces no se celebrará la audiencia porque el demandado no prepara sus pruebas sino que deja esta a cargo del actor y como la audiencia no puede celebrarse si no se encuentra preparada debidamente, el litigante de mala fe se vale de este ardid para ganar tiempo en el juicio.

Pero aún suponiendo que el actor tuviera la precaución de preparar las pruebas de su contraparte, con frecuencia se ofrece la prueba testimonial de personas que a pesar de estar debidamente citadas no acuden a la audiencia lo que hace que se suspenda ésta y se fije nueva fecha para su continuación y así, se viene citando para sentencia cuando ha trascurrido con exceso el plazo señalado para la desocupación.

La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolu

tivo y se ejecutará sin necesidad de ser engrosada y sin otorgamiento de fianza. La que lo niegue será apelable en ambos efectos, así lo prescribe el artículo 495.

Sin embargo, si el demandado ofrece fianza deberá suspenderse la ejecución hasta en tanto se resuelva en segunda instancia sobre el recurso ejercitado.

No verificada la desocupación en los plazos establecidos anteriormente, o no acreditado el pago de las pensiones o no verificado éste, se procederá a la diligencia de lanzamiento cuando así lo decrete la sentencia respectiva, pudiendo ejecutarse éste, con el demandado, con cualquier persona de su familia, con el doméstico, con la portera, agente de policía o vecino, pudiendo romperse las cerraduras de la puerta si fuere necesario y los muebles pueden remitirse a la demarcación de policía o al local que tenga designado la autoridad administrativa, previo inventario y en el caso de que no hubiere persona que los recogiera a nombre del ejecutado.

Al verificarse el lanzamiento si el actor lo ha solicitado oportunamente pueden retenerse bienes propiedad del demandado suficientes a cubrir las rentas adeudadas.

Al respecto dice el artículo 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."

Del precepto legal antes invocado se desprende, que hay dos momentos procesales en el juicio de desahucio en los cuales se pueden retener bienes del demandado los que serán constituidos en depósito hasta que se ordene su remate en el juicio correspondiente; estos momentos son:

- a).- En la diligencia de requerimiento y.
- b).- En la diligencia de lanzamiento.

Como presupuesto para efectuar la retención de bienes propiedad del demandado es necesario que la parte actora así lo haya solicitado.

Por lo tanto, el actor podrá solicitar tal retención en el escrito inicial de demanda o con posterioridad a ella.

Si se retienen bienes del demandado, éstos serán depositados a fin de que en el juicio sumario pago de pesos que al efecto se siga sean sacados a remate.

Al respecto dice Becerra Bautista que: Ha sido causa de verdaderas dificultades prácticas, el embargo que prevé el artículo 1418, pues si el actor sólo demanda la desocupación y no el pago de las rentas, ¿ como pueden embargarse bienes que cubran una cantidad no reclamada ?. Por tanto, el actor sólo podrá embargar bienes cuando demande tanto la desocupación por falta de pago, como el pago mismo de las rentas, en el mismo libelo. En otra forma, el embargo no puede trabarse por falta de acción que funda la traba y depósito respectivo, si se hace ese embargo como precauto

rio y menos cuando se haga al ejecutarse el lanzamiento, pues no habrá sentencia que condene al pago de cantidad alguna, si el actor no lo demanda. (61)

Del anterior estudio de la regulación procesal del juicio de desahucio en el código de procedimientos civiles de 1932, antes de las reformas de 14 de marzo de 1973 contemplamos dos problemas:

a).- En primer lugar nos encontramos con que en el juicio sumario de desahucio se pueden retener bienes propiedad del demandado y que estos bienes quedarán en depósito mientras tanto no se inicie el juicio que tenga por objeto el pago de las rentas en el cual se deberá ordenar el remate de dichos bienes.

Independientemente de lo que dice Becerra Bautista de que "¿ como pueden embargarse bienes que cubren una cantidad no reclamada ?" ya que esta idea la veremos más adelante, el problema - - - ahora no es tratar de legitimar la medida sino comentar el problema ya existente.

Desde luego que la retención de bienes que se hace en el juicio sumario de desahucio no puede tener otra naturaleza que la de un embargo precautorio, ya que hay necesidad de iniciar otro juicio que tendrá por objeto el pago de las rentas que han quedado insolutas.

Si nos ponemos a pensar en los capítulos tratados anteriormente, recordaremos que - - - los códigos de 1880 y 1884 de procedimientos civiles

(61).- Becerra Bautista, José.- El Proceso Civil en México. p. 350

consagraban en el juicio de desocupación por falta de pago de rentas, - dos períodos, la providencia de lanzamiento y el juicio propiamente dicho y en el cual se trataba de obtener el pago de las rentas adeudadas. i precisamente en el juicio, los bienes que eran retenidos en la diligencia de lanzamiento deberían ser rematados en este período; - - - - esta fórmula errónea en virtud de que la providencia de lanzamiento no era un juicio sino solamente una medida preliminar.

Pero ¿que pasa en el juicio de desahucio que consagra el código que nos ocupa.?

Indudablemente no se justifica la medida; primero por que como hemos dicho anteriormente el juicio sumario de desahucio consagrado en el código de 1732, es un juicio autónomo, en el cual la parte actora ejercita su acción, la demandada ofrece sus excepciones, se ofrecen pruebas y lógicamente se esclarecerá quon de los litigantes tiene razón, en consecuencia la sentencia que se dicte concederá o negará el desahucio.

Si se decreta el desahucio indudablemente que la parte actora probó su acción y que la demandada no probó sus excepciones.

Ahora bien si el actor ya obtuvo sentencia favorable, cómo nos explicamos que para obtener el remate de los bienes embargados para garantizar las rentas adeudadas, tenga que iniciar un nuevo juicio, en este caso - el de pago de pesos.

Además cómo va ha iniciar un nuevo juicio, si normalmente los bienes que se embargan al liquidino, difícilmente serán bastantes para cubrir las rentas que se adeuden, sus intereses legales, costas y costas del ju -

cio de desahucio y gastos y costas del juicio pago de pesos.

Por esta razón la mayoría de las veces, los arrendadores se conforman con que el inquilino desocupe la localidad arrendada, olvidándose del payo de las rentas insolutas.

b).- El segundo problema que se plantea, es el ya anotado anteriormente por Herrera Boullista y es el referente a la ejecución de la sentencia.

Y así tenemos que la finalidad del juicio de desahucio es la desocupación de la localidad arrendada en base a la falta de pago de rentas - en este caso de dos o más, en consecuencia como nos explicamos que con el solo pago de las rentas adeudadas se termine el juicio, si como dije anteriormente no se pide el pago de las rentas; si ésta fuera la finalidad de la parte actora iniciaría un juicio pago de pesos y no un juicio de desahucio.

Para bien como nos explicamos el hecho de que el actor al ejercitar su acción cuando se plantea en una demanda y queda debidamente probada en juicio, la sentencia que se dicte a propósito de ella tendrá que ser congruente con la misma y se ejecutará dando cumplimiento con lo ordenado en ella.

Al respecto nos dice Palleres: " Por mi parte, formulo la siguiente definición: Sentencia es 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. " (62)

(62).- Palleres Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil. p. 721

Continúa diciendo: " Las sentencias deben ser congruentes con las cuestiones planteadas en la litis, o sea en los escritos de demanda, contestación, réplica y dúplica, o de acuerdo con las situaciones jurídicas que surjan con motivo de la no presentación de esos escritos. El juez no debe fallar ni más ni menos sobre aquello que las partes han sometido a su decisión. " (63)

Por lo anterior, en este caso la demanda solicita la desocupación de la localidad arrendada en virtud de que el inquilino ha dejado de pagar el importe de las rentas, en consecuencia no se pide el pago de las rentas sino únicamente la desocupación toda vez que es la finalidad del juicio de desahucio; por lo tanto, la sentencia que se dicte ordena el lanzamiento sin que tenga que ver el pago de las rentas, y su ejecución consistirá en llevar a efecto el lanzamiento.

Ahora bien, cuando el artículo 492 permite el pago de las rentas fuera del plazo de desocupación, y en la propia diligencia de lanzamiento; no está ordenando la ejecución de la sentencia, porque como ya hemos visto la finalidad de ésta es la desocupación y no el pago de las rentas.

Sólomente podemos explicarnos el contenido y finalidad del artículo 492 si entendemos como finalidad primordial del juicio sumario de desahucio no la desocupación como debería ser, sino el pago de las rentas, de tal manera que efectuando el pago, se encuentra satisfecha la finalidad del juicio y en consecuencia se quedaría sin materia la desocupación.

(63).- Pallares Eduardo.- Diccionario de Derecho procesal Civil. p.771

CAPITULO SEXTO.

a).- ANTEPROYECTO DE CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1948.

b).- REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES vigente del 14 de marzo de 1973.

a).- Anteproyecto de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales de 1948.

Mucho hemos hablado a lo largo de este trabajo del Juicio Sumario, ¿pe-
ro no qué entendemos por juicio sumario?

Al respecto el maestro Rafael de Pina dice, que el procedimiento suma
rio tiene su origen en el derecho canónico, siendo su fuente principal-
la bula " Clementina Saepe ", del Papa Clemente V, dada en el año de -
1305. Teniendo este procedimiento un carácter rigurosamente oral, fren-
te al común, que era rigurosamente escrito, concentrando toda la discu
sión en una sola audiencia y distinguiéndose también por los amplios -
poderes e iniciativas que en él se reservan al juez. Actualmente este
procedimiento presenta el carácter de una abreviación y compendiocidad
de formas, que permite llegar con rapidez a la solución del juicio. (64)

(64).- de Pina Rafael y José Castillo L.- Instituciones de Derecho Pro-
cesal Civil. p. 364

Para Calamandrei son sumarios " todos los procedimientos especiales en los cuales la cognición tiene lugar en forma compendiosa y abreviada". El juicio sumario aparece históricamente como un medio adecuado para el tratamiento de todas aquellas cuestiones para las que los trámites complicados y lentos del juicio ordinario resultan desproporcionados, en relación especialmente, con la cuantía o con la urgencia de la resolución. (65)

El artículo 447 del anteproyecto del Código de Procedimientos Civiles en su fracción primera nos decía que: " Se ventilarán sumariamente, las demandas que surjan sobre contratos de arrendamiento o alquiler, ..." (66)

De lo anterior podemos deducir que las características principales del juicio sumario, son en primer lugar su oralidad en contra posición del juicio ordinario que normalmente es escrito, en segundo lugar la brevidad de sus términos y su brevidad y compendiosidad.

Continuando con nuestro estudio, contemplamos que el procedimiento del juicio sumario de desahucio, se ajustaba en el anteproyecto de mil novecientos cuarenta y ocho a las siguientes reglas:

(65).- Calamandrei.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, p.240

(66).- Anteproyecto de Código de Procedimientos Civiles de 1948

I.- El término del emplazamiento para contestar la demanda era de cinco días.

II.- El término para el traslado de la compensación y reconvección será de tres días. No eran admisibles sino cuando procedían también en juicio sumario.

III.- El término probatorio era de quince días.

IV.- El término para alegar era de cinco días comunes a las partes, y en caso de que el juez cite para audiencia verbal de alegatos, se celebrará dentro del mismo plazo.

V.- La citación para dictar sentencia no necesitaba ser expresa, sino que operaba por ministerio de ley, o concluir el término para alegar o verificándose la audiencia verbal de alegatos.

VI.- El plazo para dictar la sentencia definitiva era de cinco días.

El juicio de desahucio procedía según lo indicaba el citado anteproyecto, cuando se exigía la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta y establecía como requisitos que con la demanda se acompañara 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, o éste se hubiera extraviado o destruido, se justificarían estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que

se recibieran como medio preparatorio del juicio.

Simultáneamente con el desahucio se podía reclamar el pago de las rentas vencidas y de las que se siguieron venciendo hasta que tuviera verificativo el lanzamiento.

De lo anterior podemos desprender que se consagraban en este proyecto de cuarenta y ocho, los medios preparatorios a juicio sumario de desahucio expresamente, además se fundamentaba el embargo de los bienes del arrendatario al permitir que simultáneamente a la demanda de desocupación, se reclamaron las rentas vencidas y las que se siguieron venciendo hasta el momento del lanzamiento.

Decía el anteproyecto, que podían promover el desahucio los que tuvieran la posesión real de la finca o título de dueño, de usufructuario o de cualquier otro que le diera derecho a disfrutarlo. El que figurara como arrendador en el contrato que sirviera de base a la demanda, justificaría su legitimación activa por el simple hecho de exhibir el contrato.

Podía acreditar su legitimación con la certificación notarial en el contrato de arrendamiento o exhibiendo el título de propiedad sin que fuera requisito que éste hubiere sido registrado.

La demanda de desahucio procedía contra el arrendatario o sus con-

sahabientes.

Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictaba auto el juez mandando se requiriera al inquilino, para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciendolo, se le prevenía para que dentro de veinte días desocupara si la finca sirviera para habitación, o dentro de cuarenta si servía para giro mercantil o industrial y dentro de noventa si la finca fuere rústica; si lo solicitaba el actor en el mismo auto se decretaba que se embargaran y depositaran bienes bastantes a cubrir las pensiones reclamadas; en el mismo acto se le emplazaba para que dentro de cinco días contestara la demanda oponiendo las excepciones y defensas que tuviere, corriéndosele traslado de la demanda con entrega de las copias simples de ley. Se consideraba domicilio legal para efectuar el requerimiento, la finca o departamento de cuyo desocupación se trataba, entendiéndose se la diligencia con el propio demandado, o en su defecto con cualquier persona de su familia, domésticos o porteros, excepto si fuere empleado o dependiente del propietario.

Si el local se encontraba cerrado, se podía enterar el requerimiento con el agente de policía o vecino, fijándose en la puerta un instructivo haciéndose saber el objeto de la diligencia.

Si en el acto de la diligencia justificaba el arrendatario con -

el recibo correspondiente haber hecho pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere su importe, se suspendía la diligencia asentándose en ella el hecho y aprezándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe, se mandaba entregar al actor sin más trámite y se daba por terminado el procedimiento.

Considero que cuando se refiere el anteproyecto a: "excepto si fuere empleado o dependiente del propietario ...", en relación al emplazamiento, alude indudablemente al doméstico o portero, no a los empleados o dependientes del demandado.

Además me parece oportuna la medida que adopta el anteproyecto al encontrar el local de cuya desocupación se trate, cerrado y convenientemente entender la diligencia con el agente de policía o con el vecino, al dejar fijado en la puerta un instructivo con el objeto de enterar al demandado de la diligencia de emplazamiento.

El arrendatario tenía la facultad de que en cualquier tiempo desde el requerimiento hasta el lanzamiento, poder exhibir el recibo o recibos que justificaron el pago de las pensiones debidas, o exhibir el importe de ellos y en este caso el juez daba por terminado el procedimiento sin condenación en costas. (Art. 525).

El precepto legal antes invocado me parece injusto, toda vez que el inquilino podía dejar pasar tranquilamente el tiempo, hasta que se ordenara el lanzamiento y entonces presentarse a cubrir las pensiones adeudadas, ya que según el precepto no se le condenaba en costas, perjudicando en consecuencia a la parte octora que llevaba adelante el procedimiento para resultar de que el inquilino solamente le pagaba las pensiones adeudadas; además de que el arrendatario hace trabajar más a la maquinaria judicial que bien puede ocupar ese tiempo en resolver otros juicios.

Dentro de los cinco días siguientes al emplazamiento, el arrendatario podía oponerse al desahucio y solamente fundar su contestación en las siguientes excepciones:

I.- La de pago.

II.- Impedimento total o parcial del uso de la casa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil.

III.- La privación del uso proveniente de la evicción, en los términos del artículo 2434 del Código Civil y.

IV.- La privación del uso total o parcial por causa de reparación, en los términos del Artículo 2445 del Código Civil.

Dichas excepciones eran inadmisibles si no se presentaban con las pruebas correspondientes y en caso de que la privación del uso fuere parcial, el arrendatario debía exhibir la diferencia por el uso parcial. (Art. 526)

El precepto citado no dice nada nuevo, ya que sólo se concreta a enunciar lo previsto en los artículos 2431 al 2434 y el 2445, que ya hemos dicho que son los únicos fundamentos de las excepciones en los juicios de desahucio, además de la excepción de pago que también ya hubiéramos enunciado.

Una vez opuestas las excepciones que trataba de hacer valer la parte demandada, se mandaba dar vista a la parte octora, citándose para audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, la que debería dictarse antes del vencimiento del término para el lanzamiento.

Si las excepciones fueren declaradas procedentes, el juez daba por terminadas las providencias de lanzamiento.

De no ser así, en la sentencia se señalaba el plazo para la desocupación, que sería el que faltara para cumplirse según lo establecido en el artículo 523.

En la misma sentencia se condenaba en su caso al arrendatario a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se siguieron venciendo hasta que se verificara el lanzamiento. (Art. 527)

Este precepto es complementario del artículo 520, que en su parte final estimaba que: "Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas u de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento." (67)

(67).- Anteproyecto de Código de Procedimientos Civiles de 1948.

Los preceptos legales antes indicados fundamentaban el secuestro de los bienes propiedad del arrendatario, para garantizar las rentas adeudadas por el inquilino hasta el momento del lanzamiento -

Decía el artículo 528, que transcurrido el plazo de cinco días a partir del emplazamiento, sin que el demandado opusiera excepciones u oponiéndolas fueran declaradas improcedentes, a petición de la parte actora se dictaría sentencia de desahucio, condenando simultáneamente al demandado al pago de las rentas vencidas y las que se devengaron hasta la fecha del lanzamiento.

En materia de recursos el artículo 529 del anteproyecto nos dice, - que la sentencia que decretara el desahucio, sería apelable en el efecto devolutivo, y se ejecutaría sin necesidad de otorgamiento de fianza, lo que lo negara, sería apelable en el efecto suspensivo.

La diligencia de lanzamiento se entendería con el ejecutado o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portero, agente de policía o vecino, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario sin que para ello se requiriera de terminación especial del juez; los muebles y objetos que en la casa se encontraran, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recogiera u otra autorizada para ello, se remitirían -

por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designara la autoridad administrativa, dejándose constancia de la diligencia en autos. (Art. 530)

En el fondo este precepto es igual a los referentes a esta situación en los códigos anteriores, con la única modificación por lo que respecta al rompimiento de cerraduras, ya que se deja al criterio del ejecutor, sin que para ello necesite determinación especial del juez.

Sigue diciendo el precepto antes invocado, que el lanzamiento podrá ejecutarse no sólo contra el arrendador o sus coarrendatarios, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardas, puestos en la finca, así como cualquier otra persona que disfrute o tenga en uso la finca por transmisión que le haya hecho el arrendatario.

En el último párrafo del precepto invocarlo encontramos sin duda que el anteproyecto al hablarlos de: " cualquier otra persona que disfrute o tenga en uso la finca por transmisión que le haya hecho el arrendatario " , se refiere sin duda a los comodatarios y a los subarrendatarios.

El artículo 531 del anteproyecto, le da al juez facultad para conceder plazos adicionales para la desocupación, indudablemente que esta

facultad no se habla consagrado en los códigos anteriores y así vemos que el citado artículo decía que: " Por causas graves, como enfermedad del inquilino o trastornos económicos de consideración, por el desahucio de locales ocupados por empresas industriales o agrícolas, el juez podrá conceder plazos adicionales para la desocupación, que no excederán del doble de lo que fije la ley, y siempre que se garanticen con el depósito de las rentas que correspondan a ese plazo. " (68)

Considero que el precepto mencionado es improcedente, toda vez que desvirtúa el sentido y el objeto del juicio sumario de desahucio, ya que al pedirse la desocupación del inmueble en base de que se han dejado de pagar las rentas, es contradictorio el que el juez conceda plazos adicionales por el simple hecho de que se garanticen las rentas correspondientes al plazo adicional; independientemente de los abusos a que se presta la posible interpretación del precepto legal de referencia.

En la forma descrita anteriormente es como se regulaba el juicio de desahucio por el anteproyecto de 1948, el cual no se puso en práctica quedando solamente como anteproyecto.

(68).- Anteproyecto de Código de Procedimientos Civiles de 1948

61.- REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES vigentes del 14 de marzo de 1973.

El legislador, en las reformas efectuadas al Código de Procedimientos Civiles vigente, publicadas en el Diario Oficial de 14 de marzo de 1973, modificó el Título Séptimo que anteriormente se denominaba " De los juicios sumarios y de la vía de apremio ", por la denominación de " De los juicios especiales y de la vía de apremio " ; consecuentemente derogó los artículos referentes a los juicios sumarios que tenían una tramitación especial, denominándolos sencillamente " Juicios Especiales " .

En consecuencia el panorama de los procesos arrendaticios con las reformas efectuadas, es el siguiente:

Presentada la demanda, dice el artículo 490, 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 prevenza para que dentro de treinta días, si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, oporcibido de lanzamiento a su costa si no lo

efectúa.

En el mismo acto de la diligencia se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra al juzgado a oponer las excepciones que tuviere.

De la lectura del precepto invocado encontramos por un lado que el plazo para desocupar tratándose de casa habitación aumento de veinte días que se concedían anteriormente, o treinta con la reforma. Se desprende indudablemente de lo anterior que la reforma ha sido netamente de carácter socio-económico, ya que de lo que se trata es de proteger a la gran mayoría como es la trabajadora y la clase media-baja.

Así mismo vemos que el término para contestar la demanda ha variado de cinco a nueve días, que con la semana de cuarenta horas se refleja en once días.

Por lo que respecta a los recursos, el artículo 495 quedó de la siguiente forma: "La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niege será apelable en ambos efectos."

En consecuencia solamente se suprimieron las siguientes frases referentes a la ejecución de la sentencia: "... y se ejecutará sin necesidad de ser embrosada y sin el otorgamiento de fianza."

Por lo que respecto al secuestro de bienes que prevee el artículo 448, se le añadió el siguiente párrafo: "... El inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeuda. "

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

mismo tiempo el pago de las mensualidades adeudadas, ya no podrá exigir el importe de éstas en juicio diverso. " (69)

En la sección de la ejecución de la sentencia, tenemos que se añadió al artículo 525 el párrafo siguiente: " Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución. "

En consecuencia, también se reformó la fracción VI del artículo 114, en lo referente a las notificaciones personales y dice el precepto :

" Será notificado personalmente en el domicilio de los litigantes:

VI.- La sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación y la resolución, que decreta su ejecución; y "

dice el Dr. Medina que: " También hay novedad en los actos de comunicación relativos al juicio de desahucio. Se adicionó el art. 114 con la fracción sexta, que ahora requiere notificación personal a las partes, tanto de la sentencia que decreta el lanzamiento de un inquilino de casa habitación (no alude a los otros destinos posibles de inmuebles arrendados) como del auto que decreta su ejecución. Aquí también el sentido social de protección para el inquilino de habitación se hace palpable. Se trata de enriquecer sólidamente la eficacia de

(69).- Medina, Ignacio Dr.- Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles vigente. p. 21

los medios de comunicación para las personas, a los que con tanta frecuencia solía enterarse por sorpresa la diligencia de lanzamiento en juicio seguido en su rebelión, con las desastrosas consecuencias que cada quien de nosotros presencio más de una vez. " (70)

Después de haber efectuado un pequeño estudio sobre la evaluación del proceso arrendatario de desocupación en nuestra legislación aplicable en el Distrito Federal, considero que al juicio Especial de Desahucio, debería de darse una regulación especialísima, indudablemente que con las reformas vigentes se ha tratado de dar una protección social para el inquilino de habitación, pero considero al respecto que han sido bastante tímidas, toda vez que a mi parecer la habitación es una necesidad tan imperiosa como comer o vestir y consecuentemente el estado debería tratar de solucionar esta necesidad, tomando medidas directas y definitivas para solucionar el problema, ya que el lanzamiento es un acto tan deprimente tanto para quienes lo ejecutan, como para los ejecutados, dejando inclusive traumas en la mente infantil de quienes lo contemplan y lo sufren; no quiero decir con esto que el estado les dé habitación a todos los que lo soliciten, pero por qué no, mejor atacar el problema de frente obligando

(70).- Medina, Ignacio Dr. opus cit. p.22

a la clase patronal a que proporcione a los trabajadores habitación cumpliendo de este modo con la Constitución, o si no se puede hacer esto por las presiones económicas de los poderosos; otra solución sería, que del sueldo del trabajador o empleado descontarle una parte proporcional o proporcionarle una cantidad extra para el pago de la renta, misma que se entregaría al arrendador, evitando de este modo la iniciación de un juicio de desahucio. (Nota)

Otra solución podría ser la creación de una Dirección General de Arrendamiento, dependiente directamente del Departamento del Distrito Federal, entre cuyas finalidades estaría la de garantizar al arrendador el pago de un mínimo de rentas, con base en el depósito de rentas que generalmente se piden al inquilino al celebrar un contrato de arrendamiento, es decir que el depósito que normalmente se le da al arrendatario, se depositaría en la Dirección, la cual garantizaría dicho depósito al arrendador mediante un certificado expedido por la misma Dirección.

Dicha dirección podría tener como finalidades:

- a).- Vigilar el exacto cumplimiento de la garantía pecuniaria derivada de los contratos de arrendamiento.
- b).- Obtener de Nacional Financiera, S.A., los fondos que por concepto de depósitos de rentas y garantías, se constituyen en dicha institución, derivados de los contratos de arrendamiento.

(Nota T. - No hay que olvidar sin embargo que el estado hace bastante para solucionar el problema por medio del INFONAVIT, del INAFICO y del BANCO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

c).- Administrar tales fondos y destinarlos al fomento y creación de viviendas de tipo popular.

d).- Colaborar con las instituciones del Sector Público o Privado, así como con los particulares para resolver en forma eficiente el problema de la vivienda popular.

e).- Liquidar un mínimo de tres rentas vencidas, que adeude el arrendador, previo estudio socio-económico que se lleve al efecto.

f).- Como resultado del estudio socio-económico, el arrendador será preferente en su derecho para obtener una vivienda popular.

g).- Administrar los conjuntos habitacionales a cargo de la Dirección.

Con lo anterior se podría resolver en parte las consecuencias que se originan con motivo de la iniciación de un juicio especial de desahucio y se trataría de resolver así mismo el problema de la habitación en nuestra cada día más congestionada y viciada Ciudad de México, D.F.

- CONCLUSIONES. -

PRIMERA.- El arrendador realiza un acto de administración al celebrar el contrato de arrendamiento.

SEGUNDA.- Los juicios emanados del contrato de arrendamiento empezaron a regularse en México por leyes propias a partir del trece de diciembre de mil ochocientos setenta, los que se regían anteriormente por las leyes españolas aplicadas en nuestro país.

TERCERA.- Desde que nuestro legislador empezó a regular los juicios emanados del contrato de arrendamiento, consiguió la institución del desahucio.

CUARTA.- La institución del desahucio tuvo su origen en el derecho romano de donde pasó al español para de ahí introducirse más tarde en nuestro derecho.

QUINTA.- El Código de Procedimientos Civiles de mil ochocientos setenta y dos reguló al juicio sumario de desahucio de idéntica manera que la Ley de Enjuiciamiento Civil Española de mil ochocientos cincuenta y cinco.

SEXTA.- Los Códigos de Procedimientos Civiles de mil ochocientos ochenta y mil ochocientos ochenta y cuatro, introdujeren con la providencia de Lanzamiento, una reglamentación especial para el juicio de desocupación por falta de pago de rentas.

SEPTIMA.- Con las reformas al Código de Procedimientos Civiles vigente, del 14 de marzo de mil novecientos setenta y tres, se suprimió el juicio sumario de desahucio, modificando el título séptimo que ahora reglamenta el juicio especial de desahucio; siendo dichas modificaciones de carácter netamente social en beneficio de la gran mayoría de arrendatarios perteneciente a la clase de menor capacidad económica.

OCTAVA.- Existe la necesidad de crear una Dirección General de Arrendamiento, dependiente del Departamento del Distrito Federal, entre cuyas finalidades estaría la de garantizar al arrendador el pago de las rentas que puedan adeudarle sus inquilinos, hasta cierto límite de cuantía.

- BIBLIOGRAFIA. -

Becerra Bautista, José.- El Proceso Civil en México.- Editorial Porrúa, S.A.- Tercera edición.- México 1970

Enrja Soriano, Manuel.- Teoría general de las Obligaciones.- Tomo 1.- Quinta edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1966.

Carrovantes, Don José Vicente y.- Tratado Histórico Crítico Filosófico de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil según la nueva Ley de Enjuiciamiento.- Tomo III.- Editorial Gaspar y Roig.- Madrid 1858.

Calamondrei, Piero.- Instituciones de Derecho Procesal Civil.- Traducción de Santiago Sentis Melendo.- Ediciones Jurídicas Europa-América.- Buenos Aires 1962.

Cerrillo Quiles, F.- Procedimiento Judicial Arrendaticio Rústico.- Editorial Jurídica Española.- Tomo 1.- Primera edición.- Madrid 1950.

Cerrillo Quiles, F.- Procedimiento Judicial Arrendaticio Rústico.- Editorial Jurídica Española.- Tomo II.- Suplemento a la primera edición.- Madrid 1955.

de Pina, Rafael y José Castillo L.- Instituciones de Derecho Procesal Civil.- Editorial Porrúa, S.A.- Cuarta edición.- México 1958.

de Pina, Rafael.- Elementos de Derecho Civil Mexicano.- Contratos.- --
Volumen cuarto.- Primera edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1971.

Urbán, Manuel y José Ma. Lozano.- Legislación Mexicana.- Tomo I.- Edi-
ción oficial.- Imp. del comercio a cargo de Urbán y Lozano.- México --
1886.

Floris Margadant S, Guillermo.- El Derecho Privado Romano.- Editorial -
Espínge, S.A.- Primera edición.- México 1960.

Gómez de la Serna, Don Pedro y D. Juan Manuel Montalván.- Tratado Aca-
démico Forense de Procedimientos Judiciales.- Tomo I.- Librería de D. --
Angel Calleja.- Madrid 1848.

Informes rendidos a la Suprema Corte de Justicia de la Nación de los -
años 1970 a 1973.

Lerner, Bernardo.- Enciclopedia Jurídica Omebea.- Volumen VIII.- Edito-
rial Bibliográfica Argentina.- Buenos Aires 1958.

Monresa y Navarro, D. José Ma.- Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada -
y Aplicada.- Tomo III.- Imprenta de la Revista de la Legislación.- Ma-
drid 1857.

Medina, Ignacio.- Comentarios al Título Séptimo del C.P.C., para el D.F.
y Territorios en materia de juicios especiales.- Ciudad Universitaria -
1973.

Comisión Adrián, Salvador.- Historia del Derecho Español.- Editorial Labor.- Cuarta edición.- Barcelona, España 1953.

Pallares, Eduardo.- Derecho Procesal Civil.- Editorial Porrúa, S.A. - Cuarta edición.- México 1971.

Pallares, Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.- Editorial Porrúa, S.A.- Sexta edición.- México 1970.

Pallares, Eduardo.- Historia del Derecho Procesal Civil Mexicano.- Primera edición.- (UNAM).- México 1962.

Petit, Eugène.- Tratado Elemental de Derecho Romano.- Editorial Nacional, S.A.- Traducción de la 9a. edición francesa de José Ferrández - González.- México 1966.

Rojina Villegas, Rafael.- Compendio de Derecho Civil.- Tomo IV.- Contratos.- Antigua Librería Robredo.- Segunda edición.- México 1966.

- LEGISLACION. -

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, vigente.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1973.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de La Baja California. (1872).- Edición de " El Faro ".- México 1874.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de La Baja California. (1880).- Imprenta de Francisco Díaz de León.- México 1880.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de La Baja California. (1884).- Tipografía " El Lápiz del Águila ".- México 1904.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios.- (1932).- Editorial Porrúa, S.A.- México 1968.

Fuero Jurgo o Libro de los Juces.- Editorial Iborra Impresor de Cámara - de S.M.- Madrid 1815.

Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1855.- Novena edición.- Madrid - 1879.

Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1881.- Sexta edición.- Madrid - 1888.

Secretaría de Gobernación.- Anteproyecto de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios.- Impreso en los Talleres - Gráficos de la Nación.- México 1948.

Secretaría de Gobernación.- Reformas al Código de Procedimientos Civiles vigente.- publicadas en el Diario Oficial de 14 de marzo de 1973.