

878509
4
209

UNIVERSIDAD NUEVO MUNDO

ESCUELA DE DERECHO

Con estudios Incorporados a la Universidad Nacional Autónoma de México



TESIS CON
FALTA DE PAGEN

**“EL PROBLEMA DE LA HABITACION
Y
EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JAVIER LOPEZ DE CARDENAS CANALES

Director de Tesis :
LIC. ALEJANDRO CANCINO ROMAY



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
ASPECTOS SOCIOJURIDICOS DEL DESAHUCIO	1
1. 1 Problemas de Vivienda Actuales	1
CAPITULO II	
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL PROCESO DE DESOCUPACION	13
2. 1 Derecho Romano	13
2. 2 Derecho Canónico	20
2. 3 Derecho Español	22
2. 4 Legislación Mexicana	26
CAPITULO III	
ASPECTOS GENERALES DEL JUICIO DE DESAHUCIO	34
3. 1 Denominación	34
3. 2 La Acción de Desahucio es distinta de la Rescisoria	36
3. 3 Juicio de Cognición Limitada	39
3. 4 No es Juicio Ejecutivo	42
3. 5 El Juicio Especial de Desahucio y el - Juicio de Pago de Pesos	44

CAPITULO IV

EL PROCEDIMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	47
4. 1 Demanda de Desocupación	47
4. 2 Resolución del juez al presentarse la - Demanda	57
4. 3 Actitudes del Demandado	61
4. 4 La Prueba	69
4. 5 La Audiencia	79
4. 6 La Sentencia	83
4. 7 La Ejecución de la Sentencia	86

CAPITULO V

EL EMBARGO TRABADO SOBRE BIENES DEL DEMANDADO EN EL
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

5. 1 Necesidad de tramitar el Juicio Ordinario de pago de pesos.	89
5. 2 Embargo Precautorio	93

CONCLUSIONES	100
--------------	-----

BIBLIOGRAFIA	104
--------------	-----

INTRODUCCION

Uno de los grandes problemas por los que hoy cruza nuestro País y en especial nuestra Ciudad de México, es el de la vivienda y al escoger el tema de tesis que hoy presento, lo hice por los motivos que a continuación detallo y que hacen imprescindible una legislación adecuada a sus cambios y modalidades.

1. Dado que en la práctica son muy frecuentes los conflictos judiciales entre Arrendador y Arrendatario.
2. Los procesos que origina el Contrato de Arrendamiento son en verdad muy complejos y tardados.
3. El presente estudio pretende encuadrar un análisis jurídico del Juicio Especial de Desahucio, con el ánimo de perfeccionar este procedimiento y hacerlo más efectivo, y de colaborar de alguna forma a la solución de los problemas inquilinarios y de habitación de nuestro país, en especial de la Ciudad de México, anotando ciertos datos estadísticos que permitan al lector percatarse de la gravedad de esta situación.
4. Las ejecutorias y tesis jurisprudenciales aplicables a las controversias inquilinarias son abundantes.
5. La gran demanda de habitación que existe en el Distrito Federal.

6. Como consecuencia de los puntos anteriores, el problema económico que originan, ya que la gran protección que se le da al Arrendatario, crea una desconfianza en los inversionistas que podrían fomentar el desarrollo de la vivienda popular, sin tener que distraer el capital privado en otras cosas o hacia otros países.

El Estado ha querido solucionar el problema inquilinario en la Ciudad de México, atendiendo únicamente al aspecto político del asunto, con grave daño de lo que pudiera ser una solución verdadera o económica del mismo y lo que es peor, mediante disposiciones transitorias o de emergencia extemporáneas y que atacan al sistema jurídico establecido.

Para establecer la naturaleza económica del problema inquilinario, no necesita ser sujeto éste a un análisis profundo; pues su existencia misma causa una grave descompensación entre los factores económicos de la oferta y la demanda en cuanto al objeto del mismo, o sea, fundamentalmente al de habitación popular.

Ante un problema de esta naturaleza, el Estado ha procedido en una forma que considero no idónea, ya que lejos de solucionar el problema de la habitación (vivienda) lo ha agravado notoriamente, y el rápido crecimiento de la población de nuestra Ciudad de México, amerita que se tomen medidas que tiendan

a favorecer y alentar la construcción y arrendamiento de nuevas viviendas de habitación popular.

Y en cuanto a las casas de alquiler ya construídas habitadas o habitables, es indispensable sujetarlas a una legislación que represente la misma confianza en el arrendador que en el arrendatario.

Es incuestionable que cuando el capital privado vea que el arrendamiento representa la justa utilidad sobre el capital invertido, dirigirá sus inversiones a la construcción de viviendas populares.

CAPITULO I

CAPITULO I

ASPECTOS SOCIOJURIDICOS DEL DESAHUCIO

1.1 Problemas de Vivienda Actuales

El problema de la vivienda es, eminentemente, un problema social. Por ello, al hablar de sus consecuencias sociales es, en realidad, tocar su esencia, su origen y su posible solución.

Lo social puede definirse simplemente, como aquello que afecta a un grupo de personas en una colectividad. La vivienda, por tanto, abarca muy variados aspectos de lo social y cubre sus facetas más importantes.

Aun cuando la necesidad de vivienda surge con él hombre mismo, su relevancia como verdadero problema social que afecta a grupos importantes de la población es relativamente reciente. El acelerado crecimiento demográfico y el intenso proceso de urbanización durante las últimas décadas ha provocado en todos los países del mundo, con diferencias de intensidad, un grave problema habitacional.

Sin embargo, en el momento actual y estando presionados por estos fenómenos, el gobierno, atento a esta situación, acordó una serie de programas de vivienda que se complementan entre sí; estos han sido encomendados a organismos que tienen

a su cargo cubrir algunos de los múltiples sectores en que se puede agrupar la construcción de vivienda.

Entre estos organismos está el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuya creación responde a las reformas efectuadas en la Fracción XII del apartado "A" del Artículo 123 de la Constitución Mexicana. Este fondo nacional de la vivienda, creado con recursos aportados por las empresas, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores, permite establecer un sistema de financiamiento para otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad viviendas cómodas e higiénicas.

La demanda de vivienda, sobre todo la urbana, ha estado muy arriba de las posibilidades de satisfacerla como lo apuntan los economistas, la elasticidad de la oferta de la vivienda no corresponde y es inferior, considerablemente inferior a las necesidades de la habitación. Es decir, "La vivienda no tiene la misma prioridad en la escala de valores de quienes manejan la oferta que en la de quienes la necesitan".

Hasta ahora, las limitaciones en la oferta de vivienda obedecen fundamentalmente, a la escasa disponibilidad de recursos financieros para tal propósito, la cual a su vez depende de los fondos fiscales limitados y de las condiciones de los recursos de las Instituciones de Crédito, cuyo propio carácter

limita su acceso a grupos de ingresos reducidos.

Durante varios cientos de años la inversión asignada a la vivienda, recibió una atención poco prioritaria, debido, entre otras cosas, a que se juzgaba como una inversión de escasa productividad dirigida al estímulo de un consumo duradero, y que los recursos hacia ella canalizados, estaban restando posibilidades de crecimiento en otras áreas verdaderamente productivas de la economía.

Como consecuencia de estas corrientes de opinión, las inversiones en vivienda han estado determinadas por presiones de diversa índole, sin una percepción cabal de lo que la vivienda significa como problema y como solución.

La actual situación de crisis, afecta directa e intensamente a la industria de la construcción de la vivienda, ya que ha sido una de las más castigadas.

El cuantioso déficit de vivienda que se ha ido incrementando, hace crítica la situación y el reto irrenunciable que se nos plantea es "desarrollar los métodos adecuados que permitan reactivar la industria y generar el número de viviendas que requiere la población económicamente débil del país".

Ante tal situación, toda alternativa basada en el uso in-

tensivo del capital puede resultar inadecuada, quedando como única opción, auténticamente nacionalista, el aprovechamiento de un recurso del que dispone generosamente la nación, el recurso humano, para implementar, urgentemente sistemas que coadyuven a recuperar en todos los ámbitos la autosuficiencia de antño.

Hace algún tiempo, cuando se obtenían créditos a bajo interés, era posible financiar programas masivos de vivienda de interés social. En la actualidad, se debe considerar que la construcción de vivienda en nuestro país resulta casi difícil, ya que sería colocarlo en una situación verdaderamente complicada.

Entre las principales causas de la insatisfacción de la necesidad de vivienda de la mayor parte de la población nacional, están la concentración de la riqueza y de los ingresos, y la falta de empleo adecuadamente remunerado para una gran parte de la población. Dicha situación se agrava por la inadecuada distribución de la población en el territorio y la especulación con el suelo urbano.

La vivienda es una condición básica para la reproducción de la fuerza de trabajo de la población. No obstante, es imposible, para la mayor parte de los pobladores del país, satisfacer tal necesidad, debido a sus ingresos en comparación con los

costos que representa obtener una morada adecuada.

Estos costos son muy altos, entre otros factores, por el carácter mercantil de la tierra urbana y la especulación a que está sujeta, y por el alza inmoderada de los precios de la construcción, propiciada por las altas tasas de ganancia y de interés prevalecientes en el país.

Ante la imposibilidad de convertirse en demandantes solventes de las viviendas que se ofrecen en el mercado, para renta o compra, la mayoría de la población tiene que resolver la necesidad mediante una serie de formas cuya característica general es la de no reunir las condiciones mínimas de habitabilidad socialmente determinadas: vecindades, ciudades perdidas, tugurios autoconstruidos en lotes invadidos o en fraccionamientos ilegales y mediante otras formas similares.

En los últimos años, es de todos conocida la existencia de una gran escasez de vivienda en alquiler; los terrenos han duplicado y triplicado su valor, incluso los institutos y organismos estatales avocados a los problemas de la vivienda, han debido ajustar sus programas ante el encarecimiento de la construcción.

¿Cuáles son los problemas a los que se enfrentarán en un futuro inmediato el sector vivienda y sector inmobiliario?

Esta interrogante es importante enunciarla cuando menos - brevemente, puesto que no constituye el objeto de estudio principal de esta investigación.

Al respecto cabe mencionar que la población actual del país es de 80 millones de personas, para el año 2,000 seremos 132 millones si persistimos con la tasa de crecimiento anual de 3.6%.

Es por esto que la demanda de vivienda equivaldría a construir cada siete años toda el área metropolitana de la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior, nos inclinamos a suponer que será necesario atraer al campo de la construcción de la vivienda, a los grandes capitales que en la actualidad y por diversas razones han emigrado a otro sector o como tenemos experiencia a otro país.

La forma de atraerlo deberá de ser algo similar y desde luego superior a lo que se hizo por medio del decreto de Enero de 1954, con la primera exención de impuestos prediales, como cooperación para solucionar el problema de la escasez de vivienda destinada a las familias es escasos recursos económicos.

En enero de 1957 se concedió una exención al impuesto pre

dial por un lapso de 15 años a los propietarios que construyeran casas solas o edificios de departamentos o viviendas destinadas para la habitación, siempre y cuando la renta no excediera de \$ 350.00 se concedía también la exención del impuesto predial durante 20 años a los propietarios de predios que hasta diciembre de 1966 construyeran edificios de 24 o más departamentos o viviendas.

Igualmente se concedía exención del pago del impuesto predial durante 15 años a los propietarios de predios que construyeran casas destinadas para habitación, si su valor no pasaba de \$ 80,000.00, siempre y cuando se construyeran mediante préstamos no mayores de \$ 60,000.00 otorgados por las instituciones de crédito bien fuera para renta o para venta, esta franquicia fenecía en diciembre de 1961.

Debemos de considerar que el inversionista inmobiliario debe obtener de su inversión un rendimiento lógico y adecuado al mercado y se deben de tomar las medidas necesarias para que le resulte atractiva la inversión en productos de renta.

Uno de los factores por los que tanto ha venido escaseándose la construcción de edificios de departamentos de alquiler es la disminución de la redituabilidad de este tipo de inversión.

El sector vivienda está postergado respecto al de energéticos, alimentos y empleo, los cuales han recibido prioridad en los últimos años.

El gobierno federal erogará en 1990 para el programa de vivienda, la suma de 5.8 billones de pesos para impulsar ésta, estímulo que será para las ciudades medias y del medio rural, - el 85% se aplicará fuera de las tres grandes zonas metropolitanas, México, Guadalajara y Monterrey, con ello será posible otorgar 225 mil créditos, 144 mil para vivienda terminada - 23 mil para vivienda progresiva o lotes con servicios, 50 mil para el mejoramiento substancial de la misma y 38 mil para la construcción en terreno propio.

Lo anterior indica que hay escasez de recursos monetarios o de fondos financieros para vivienda, pues sólo el 15% del presupuesto es para satisfacer las necesidades de vivienda en las 3 más grandes urbes del país.

Hemos visto en la realidad que no siempre funcionan o son positivas las medidas adoptadas por el Estado para obtener una mayor cantidad de ingresos, los recursos solo pueden ser generados mediante una mayor productividad industrial, agropecuaria y artesanal, cuyos excedentes podrán dedicarse a la vivienda, educación y salud.

Independientemente de lo anterior, es preciso considerar - la gran migración interurbana, la migración campesina y, sobre todo, la migración de clase media harán que las plazas y localidades pierdan o ganen en corto plazo habitantes, es decir los - gobiernos de las ciudades se encontrarán con una demanda de vivienda fluctuante, y por lo tanto serán también fluctuantes algunas de las fuentes de recaudación.

Esto explica la preocupación del Estado en desarrollar planificaciones y reglamentaciones urbanas, el cual deberá de comprender un programa para fijar las áreas de competencia, así como la delimitación de las reservas territoriales para el crecimiento de las ciudades, deberá zonificar los usos y destinos - del territorio, debiendo determinar los requisitos para las - construcciones, dando facilidades a aquellas que sean para habitación para arrendamiento.

Es necesario mencionar en este momento, el decreto que - prorrogó los contratos de arrendamiento, cuyas normas congelaron los alquileres estipulados en los contratos de arrendamiento vigentes (hasta el 31 de diciembre de 1948) e impidieron en consecuencia, que los arrendadores elevaran el monto de tales - alquileres por arriba de los límites señalados en las propias - disposiciones legales.

No obstante, se ha podido apreciar durante la vigencia de

estas disposiciones legales que al lado de los beneficios que se perseguían se han producido consecuencias desfavorables.

La congelación de rentas desalentó la cuantía y la calidad de las inversiones destinadas a la construcción de casas habitación, para ser arrendadas, lo que a su vez produjo escasez de la correspondiente oferta.

Por otra parte, los propietarios de las cuyas rentas fueron congeladas, vieron disminuídos sus ingresos en forma considerable, lo que les impidió sufragar el adecuado mantenimiento de sus inmuebles, o bien carecieron del aliciente para invertir en su mejoramiento. Estas circunstancias han provocado que, además de que se deterioren sensiblemente desde un punto de vista urbanístico, muchas zonas habitacionales de la Ciudad de México, los arrendatarios de los inmuebles en cuestión vivían en condiciones por demás inadecuadas.

Es necesario enfatizar en la necesidad del Estado, de brindar protección y seguridad a los arrendatarios como a los arrendadores, estimulando al inversionista para que construya casas de habitación destinadas al arrendamiento, con lo que con una ley inquilinaria que no solo proteja al arrendatario sino que proteja también la inversión del arrendador, coadyuvará a solucionar el problema de la insuficiencia de habitaciones de arrendamiento.

Es evidente que acorde con la ley natural todo ser humano tiene derecho a habitar una vivienda decorosa, ya no digamos propia, sino simplemente rentada.

A fechas recientes se ha producido dos fenómenos contradictorios, por un lado los inquilinos se quejan de las implacables alzas que periódicamente les propician los arrendadores, y por el otro, los inversionistas se abstienen de edificar vivienda para alquiler, en base de que no es rentable. La verdad es que ambos fenómenos se explican en virtud de la falta de una legislación clara y adecuada. La ley vigente ha sido pulverizada por su reglamentación posterior y el inquilino yace prácticamente indefenso ante el capricho del propietario, suman el gran número de artimañas de que se valen tanto los arrendatarios como los arrendadores, para salirse con la suya.

En realidad, no creemos que sea difícil una legislación equitativa que apele a parámetros sensatos y valores reales del inmueble.

Se habla también que el Gobierno Federal adquirirá inmuebles de renta congelada para transformar a los actuales inquilinos en propietarios, y así mejorar las condiciones de vida de miles de familias.

Con ello terminarían un gran número de conflictos de

arrendamiento, pero gran parte del presupuesto destinado a la vivienda lo absorbería el tener que pagar a los propietarios de las habitaciones, además que en un 90% tendría que reparar las casas habitación para poderse las vender a los inquilinos en condiciones habitables, sería mejor que el Estado destine este gasto en construir vivienda nueva y librar las rentas congeladas con la condición al propietario de repararlas y obtener una renta adecuada al tipo de habitación.

CAPITULO II

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL PROCESO DE DESOCUPACION

Para determinar el origen histórico del Juicio de Lanza-miento (Proceso de Desocupación), se debe hacer un breve estudio de los procesos que le dieron vida y cuyos antecedentes se encuentran desde el Derecho Romano, y otros que se verán.

2. 1 Derecho Romano

Son tres las instituciones que se distinguen dentro de las transformaciones procesales en la evolución del Derecho Romano, a saber: Las acciones de Ley; El Procedimiento Formulatorio y Extraordinario.

Ahora bien, en los dos primeros períodos no aparece la tramitación sumaria sino que la fuente más remota de la simplificación del procedimiento se encuentra en la Constitución XVII, Capítulo III de las Novelas del Emperador Justiniano, donde se establecía la forma de juzgar sin escritos, en breves litigios, - entre los que se encontraban los de menor cuantía o de poca importancia.

Entre los casos de Cognición Sumaria regulados en la compilación Justiniana encontramos:

Cuanto el pretor otorga la posesión de los bienes hereditarios con carácter provisional al heredero impúber, o a la madre encinta; en el *actio ad exhibendum* como preparatoria de la *rei vindicatio*, la ejecución por *pignoris capio*, cuando aparece un tercero que se dice propietario de la cosa pignorada; en la *rei vindicatio* de inmuebles en que es demandado un detentador; y - en aquellos en que resulta acreditada la existencia de la deuda mediante un documento... (1)

La introducción de la *sumariedad* por Justiniano se debió - según el Maestro Margadant, a que en determinados casos, por su índole especial no permitía trámites largos como en materia de alimento o de habitación.

Se puede decir entonces que en el Derecho Romano no había un procedimiento típico para la tramitación especial de todos - los casos que se estimara útil una abreviación en el proceso, - sino que tan sólo encontramos hipótesis particulares en la que se lograba mayor rapidez en la solución de los litigios.

En el período del Renacimiento, el Derecho Romano se vió - influenciado por el Derecho Germano, la "*QUERELA NULLITATIS*", - que es el antecedente del recurso de casación; la división del proceso en dos períodos, uno anterior y otro posterior a la con

(1) Alvarez Suárez.- Ursicino.- Curso de Derecho Romano. Ed. - Revista de Derecho Privado. Madrid 1955, Págs. 190 y 191.

testación de la demanda la división del procedimiento en varios estudios con términos diferentes y un orden predeterminado; el sistema de las pruebas legales, etc. Estas reminiscencias del formalismo germánico son las que dieron al proceso su extensión actual y su complicada estructura.

Posteriormente se introdujo la costumbre de hacer actas de las diligencias, con lo que el proceso, hasta entonces oral, fue haciéndose escrito, las partes ya formulaban de palabra sus pretensiones y hasta las manifestaciones de los testigos se consignaban por escrito, sin intervención de los litigantes.

Es importante hacer notar, con objeto de que precisemos hasta donde nos sea posible, el concepto de arrendamiento que tenían los romanos, ya que la locatio-conductio romana, no tienen un equivalente exacto en el derecho vigente.

Los romanos distinguían tres especies de arrendamientos:

1) El de cosa no consumible (locatio-conductio rerum) contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, llamada conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.

Es oportuno mencionar que al conductor se le denominaba con el nombre de "COLONUS PARTIARIUS", si el objeto del arrendamiento

miento era un bien rural y con el nombre de "INQUILINUS" si era una casa de la urbe, en la actualidad, la independencia de estos es absoluta, ya que el de aparcería rural se ha incorporado al título de asociaciones y sociedades del Código Civil - (Artículos 1739, 2763).

En el derecho romano si el arrendado vendía la casa a un tercero, le transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho personal de arrendatario, el nuevo dueño podía lanzar al arrendatario si no había acuerdo de respetar el contrato de arrendamiento y así el vendedor se libraba de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a su inquilino.

2) El contrato de trabajo (LOCATIO-CONDUCTIO OPERARUM) - por medio del cual el locator se obligaba a proporcionar al conductor, un patrón sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero, - los romanos excluían del contrato de trabajo los servicios liberales, es decir servicios de carácter artístico o profesional, que daban origen a los honorarios, mediante la vía de cognitio.

Si el trabajo no se podía realizar por causa del conductor (Patrón), este o sus herederos debían pagar la merces por el tiempo convenido.

En México, en la exposición de motivos del primer Código Civil (1870), se habla que parece un atentado contra la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de un servicio profesional, por lo tanto en México el Contrato de Trabajo no corresponde ya al Código Civil, sino que este mismo se reglamenta por la Ley Federal del Trabajo. (Artículo 2398 - 2496 CODIGO CIVIL)

3) Y por último, el contrato de obra, (LOCATIO-CONDUCTIO-OPERIS), por medio del cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.

Este contrato se distingue del anterior en que su objeto no es la prestación de un servicio, sino el resultado de una obra. En nuestra legislación vigente, las normas para el Contrato de Obra a precio alzado no se refiere ya para nada a la reglamentación del arrendamiento. (Artículo 2616 al 2645 DEL CODIGO CIVIL).

En el derecho romano, el contrato de arrendamiento se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, manifestado de cualquier modo, y los elementos esenciales del mismo eran: la cosa y el precio que debía ser razonable por lo que era un contrato consensual y sinalagmático perfecto, da nacimiento a obligaciones y derechos recíprocos.

OBLIGACIONES DEL LOCATOR

- Proporcionar al conductor el uso y goce de la cosa objeto del arrendamiento, por todo el tiempo que dure el mismo.
- Responder de los daños y perjuicios contra la evicción y los vicios ocultos que disminuyan la utilidad de la cosa arrendada; respondiendo además de su dolo y también de toda falta que estorbe al conductor en el goce de la misma.
- Pagar las reparaciones necesarias.

OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR

- Las principales obligaciones del conductor, consisten en pagar el precio convenido designado como PENSION por el hecho de pagarse periódicamente, salvo en el caso que se tratara de un arrendamiento rural (aparceria) de mala cosecha, el locator (colonus) debía conceder al conductor una remissio mercedis (o sea, un perdón parcial de la renta. Antecedente del Artículo 2455 del Código Civil.
- Restituir la cosa arrendada al expirar el tiempo convenido en el arrendamiento y, usarlo y cuidarlo como un buen padre de familia, respondiendo de los deterioros que sufra por su dolo o culpa.

DE LA EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO

En cuanto a la terminación del contrato, debemos señalar - las siguientes causas:

Por la voluntad de ambas partes o expiración del tiempo - convenido, por la pérdida de la cosa arrendada, y por la anulación obtenida por el locator; dándose además a éste el derecho de pedir la terminación, cuando el arrendatario abusa del disfrute de la cosa arrendada, o cuando el locator quería ocupar - la cosa arrendada para habitarla el mismo.

Junto al proceso ordinario Romano Germano, se formó otro - proceso breve y sencillo, que procuró concretar en una audiencia todas las peticiones de las partes, afirmando el poder del juez en la dirección del pleito y admitiendo el juicio en rebeldia tal como en la actualidad se le conoce.

Con este proceso general e indeterminado se favoreció el - desarrollo de los Juicios Especiales, principalmente el Ejecutivo.

Sobre esta base, los glosadores elaboraron un proceso denominado "Común" que comenzó a aplicarse en Alemania en el periodo de la recepción del Derecho Romano (fines del siglo XIV), y un siglo después se había extendido a todo su territorio.

En Francia, la romanización del proceso era ya decisiva en el siglo XIV, bajo la influencia del Derecho Canónico y los estudios del Derecho Romano; los rigores del formulismo se atenuan; al Procedimiento Oral substituye el Procedimiento Escrito; los testigos son examinados en secreto como en el Proceso Canónico; se adopta el Sistema de Pruebas Romano.

2. 2 Derecho Canónico

En el Derecho Canónico no había en un principio Juicios Sumarios, si por este entendemos lo que Cavalario dice al respecto:

"Son causas sumarias por derecho las que no tienen dilación, cuales por Derecho Civil son las de alimentos, las de adición de una herencia sospechosa, las causas de poco valor, y otras... (2)

En efecto, el Juicio Ordinario imperó en el Derecho Procesal Europeo, hasta lo que se llamó el Alto Medioevo, con sus lentitudes y recursos que lo hacían tardado... (3)

Para sumarizarlo, los pontífices Alejandro III e Inocencio III entre otros, dictaron disposiciones tendientes a simplifi-

-
- (2) Cavalario Domingo.- Instituciones de Derecho Canónico- Traducción del Latín al Castellano por Juan Tejeda y Ramiro. Ed. Librería de Don Vicente Salva. París, Francia. Pág. 212
- (3) Pallares Eduardo.- Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa, S.A. Pág. 550.

car el procedimiento con objeto de indagar únicamente la verdad sobre los hechos controvertidos.

Los papas delegaban en los jueces sus facultades autorizándolos a juzgar de plano; pero como había dudas en relación con las formalidades que tenían que seguirse, Clemente V en 1305 hizo varias reformas importantes, entre ellas la liberación de la litis contestatio; la limitación de las apelaciones interlocutorias; el acortamiento de los plazos, y el juez tenía facultades para rechazar las excepciones dilatorias para no aceptar demasiados testigos.

Las características del Juicio Sumario aparecen como tales en el Derecho Canónico, son aquellas en que se quitan solemnidades, quedando sólo lo que es intrínseco a los juicios. Se inicia con la petición del actor sin que sea necesario el solemníbelo por escrito y es suficiente con que dicha petición se inserte en autos.

Luego se cita al demandado y si no comparece se le acusa la rebeldía siguiendo el juicio por todos sus trámites, bajo el entendido de que las subsecuentes notificaciones se le harán en los estrados.

Si comparece podía oponer excepciones, además de que si así lo deseaba solicitaba actos en contra del actor (semejante-

a la reconvencción en el derecho vigente). Presentado el juramento de calumnia a petición de las partes, se pasaba al período de pruebas. También el juez a insistencia de aquellos, o si él lo creía conveniente para el conocimiento de la verdad, los interrogaba.

Acto continuo, el juzgador dictaba la sentencia y lo podía hacer aun sin terminar la causa... (4)

Además de la brevedad mencionada, se exhibían las excepciones de difícil averiguación, la solemne citación y la presentación de muchos testigos sin ser necesaria la publicación de probanzas ni de formular conclusiones. (5)

2. 3 Derecho Español

En el antiguo Derecho Español podemos encontrar antecedentes más directos de la institución procesal que este trabajo pretende analizar.

El Fuero Real en la Ley IV, Libro III, Título XVII, nos habla de la manera en que puede ser desahuciado el arrendatario que no pagare el alquiler de dos años.

(4) Cavalario Domingo. Ob. Cit. Págs. 210, 211 y 212

(5) Della Rocca Fernando. Instituciones de Derecho Procesal - Canónico. Ed. Desclee, Buenos Aires, 1950. Pág. 168.

Es importante hacer notar que ya el Fuero Real concedía al inquilino la facultad de evitar el desahucio, pagando antes del lanzamiento.

También debemos destacar que esta legislación manda que cuando el inquilino se encuentre al corriente en el pago de la renta no se le puede privar de la cosa.

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

Entre los antecedentes hispánicos, merecen recordarse algunas de las disposiciones contenidas en las Leyes de Partida. En la Quinta Partida, Título VIII, Ley V, encontramos que ya no se habla del plazo de dos años, como en el Fuero Real, sino que se establece que si no pagare el inquilino en los plazos convenidos procederá el lanzamiento, o a falta de convenio si dejare de pagar un año.

Es de notarse que la Ley no habla de ningún procedimiento, sino que al parecer, era el propio arrendador quien procedía a echar de la casa al inquilino que no pagaba el importe de la renta, acompañándose de algunos testigos que podían ser vecinos del lugar.

Por lo interesante del Texto nos permitimos transcribirlo:

"Alquilada teniendo un home de otro alguna casa si no pare el loguero a los plazos que pusiere con él o á lo mas tarde a fin del año, segud diximos en la ley ante desta, dende en adelante el Señor de la casa puede echar della á aquel que la tie-ne alquilada, sin caloña et sin pena. Et demás decimos que to-das las cosas que fallare en la casa de aquel que la tenia logada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero et por-los menoscabos que hubiese fecha en ella, et puédelas retener - el señor de la casa como por peños, maquerno queira el otro fasta quel pague el loguero et le enderece los menoscubos que fizo en la casa. Pero estas cosas sobredichas que fallare en la ca-sa et que tomare por peños, non las debe tomar el señor de ella por si mismo tan solamente, mas ante los vecimos, metiéndolas - todas en escripto ante ellos porque non pueda hisser fecho nin-gunt engaño. (6)

El antecedente más inmediato de nuestro juicio de desahu-cio lo constituye la Ley de Enjuiciamiento Civil Español de - 1851. Esta Ley fue una de las primeras en reglamentar el jui-cio de desahucio, pues ya hemos visto que anteriormente se fa-cultaba al arrendador para que por sí mismo procediera a la de-socupación de la localidad arrendada, cuando el inquilino deja-ba de pagar la renta.

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

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

"Anteriormente apenas había disposiciones legales fijas sobre este procedimiento, si bien la práctica había adoptado una tramitación breve y sencilla cuando el arrendatario o inquilino no presentaba contradicción formal que constituyese 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." (7)

La ley de Enjuiciamiento Civil Español para tramitar el juicio de desahucio, señalaba como causas las siguientes:

El haber expirado el término convencional o legal del contrato; la falta de pago en el precio convenido; la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato y el destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados.

De acuerdo con el Artículo 637 de la citada Ley de Enjuiciamiento era competente para conocer del juicio de desahucio,-

(7) Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada y Explicada por José Manresa y Navarro, Madrid. Imprenta de la Revolución, 1856 Vol. III, Pág. 241.

el Juez del domicilio del demandado o el del lugar donde estuviere sita la cosa, a elección del demandante.

La propia ley en su Artículo 649 imponía la obligación de notificar personalmente la sentencia de desahucio. El precepto en cuestión establecía:

Artículo 649.- La providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso se hará saber al demandado en los mismos términos en que se le hizo la citación, si estuviere en el lugar del juicio.

En los demás casos, se notificará en estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciera en su persona.

Prevé la ley que se puedan retener bienes al ejecutarse el lanzamiento, los cuales se rematarán en la forma prevenida para el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo (Artículo 498).

2. 4 Legislación Mexicana

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

Este Código empleaba la palabra "Desocupación" para suplir al término "Desahucio" de la Legislación Española, pero el con-

tenido de las disposiciones era muy similar a los preceptos de la Ley Hispánica.

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

Al igual que en la Ley Española, de donde se inspiró el legislador mexicano, admitía que se embargaran bienes al momento del lanzamiento y que se remataran dentro del mismo juicio "procediéndose al justo precio de las cosas reclamadas por peritos que nombraran las partes o el juez en su caso" según disponía el artículo 933. (8)

Fue en las reformas, adiciones y aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, donde se dió al juicio de desocupación una nueva fisonomía, distinta completamente.

(8) Código de Procedimientos Civiles de 1872.- Tomado de la "Colección Completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la Independencia de la República, compiladas por Manuel Dublán y José María Lozano.- Tomo XII. Imprenta del Comercio de Es Dublán, México, 1882, Págs. 296 y sigs.

Este capítulo quedó modificado casi en su totalidad. Procede el juicio sobre desocupación por las causas expresadas en el artículo 915, 851 del N.C. (abreviatura usada por el autor - que significa: Nuevo Código); pero el procedimiento es diverso, según que la desocupación se pida por la causa expresada en el inciso tercero (falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente) o por las que se consignan en los demás." (9)

Aquí es, pues, donde propiamente nace el juicio de desahucio con la forma en que lo conocemos actualmente, esto es, un procedimiento de desocupación basado en la falta de pago de rentas. Aun cuando se nos presenta con el nombre de diligencias de lanzamiento, este procedimiento tiene un capítulo aparte de las demás causas de desocupación.

El Código Adjetivo dividía al Juicio Sumario de Desocupación en dos fases principales por lo que se refería al procedimiento.

La primera de ellas se denominó "Providencia de Lanzamiento" que no era un juicio propiamente, sino una fase preliminar de éste y una segunda etapa que corresponde propiamente al juicio.

(9) Exposición de Motivos de las Reformas, Adiciones y Aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal y Territorio de Baja California, por decreto de Primero de Junio de 1880. México, Imprenta de Francisco Díaz de León, 1880. Págs. 115 y sigs.

Lejos de observar situaciones políticas protectoras favorables al inquilino, dicho Código era sumamente justo, toda vez que determinaba en la primera de sus fases, la ejecución, o sea, la de providencia de lanzamiento y es de decirse sumamente justo, dado que en la actualidad los arrendatarios gozan de cantidad de privilegios a través de los cuales dilatan los juicios por medio de recursos o de ciertas disposiciones de orden jurídico, por medio de los cuales incumplen reiteradamente con sus obligaciones contractuales.

En la exposición de motivos que antes mencionamos se nos dice lo que a continuación transcribimos:

"Si como el demandado puede hacerlo, opone excepciones y las pruebas en el juicio respectivo, el juez al pronunciar su sentencia condenará al actor al pago de los daños y perjuicios que por el lanzamiento se hubieren ocasionado al demandado" (10)

Nótese que las excepciones se oponen en el juicio y no en las providencias de lanzamiento, pues durante esta etapa procesal la única excepción que podía oponer el demandado capaz de detener el lanzamiento, era la de pago, debiendo en este caso pagar los gastos y las costas del juicio.

(10) Exposición de Motivos... Ob. Cit. Pág. 113

Demetrio Sodi, trata de demostrar que el trámite fijado en el Código de 1884, dió origen a verdaderos abusos por parte de los propietarios de inmuebles, los lanzamientos (primera fase - procedimental prevista por el Código de 1884) privaban a los inquilinos de defensa con daño incalculable. (11)

El juicio de desocupación se sujetaba, según las reformas que comentamos, a la Vía Sumaria, debiendo ser verbal si el importe de la renta no excedía de mil pesos anuales y, excediendo de dicha suma, debía tramitarse en un juicio sumario escrito.

Cabe hacer notar que la Fracción III del Artículo 851 habla de la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente." Observese que no se habla de "mensualidades" como en el Código actual ni de "anualidades", como se hacía anteriormente, sino que se usa un término más amplio y, por tanto, el juicio era procedente cuando se hubiera dejado de pagar una sola de las pensiones, sin importar que estas comprendieran semanas, quincenas o meses.

Se podría decir que el inquilino podía librarse del lanzamiento presentando el recibo que por el importe de la renta le hubiese extendido al arrendador, pero no era así, el Artículo -

(11) Sodi Demetrio. La Nueva Ley Procesal Tomo I, Editorial - Porrúa. Pág. 547. México 1953.

866 facultaba al arrendador a desconocer el recibo que presenta ra el inquilino, bajo protesta de decir verdad, procediéndose - en este caso al lanzamiento. Esta absurda disposición pasó des pués al Código de Procedimientos Civiles de 1884.

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

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

A la situación anterior, desfavorable en extremo para el - inquilino, debemos agregar que el Código Civil de 1870 en su Ar tículo 3145, establecía que "Siempre que se rescinda el contra to por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se han causado al propietario".

Similar a esta disposición era la contenida en el Artículo 3011 del Ordenamiento Civil de 1884, que por fortuna ya no apa rece en nuestro Código vigente.

Los Artículos del Código de 1872 reformado, referentes al juicio de desocupación y a las providencias de lanzamiento, que acabamos de comentar, fueron copiados casi íntegramente por el Código Adjetivo de 1884.

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

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

Tales lanzamientos privaban a los inquilinos de defensa - con daño incalculable para el prestigio de la justicia. (12)

Este rigor excesivo de la ley anterior y la dudosa constitucionalidad de las providencias de lanzamiento, llevó al legislador de mil novecientos treinta y dos a crear un juicio nuevo que denominó "Juicio Sumario de Desahucio"

(12) La Nueva Ley... Ob. Cit. Pág. 540

Este juicio vino a acabar con las absurdas providencias de lanzamiento, dando así al inquilino la oportunidad de defenderse, solo que el legislador fue más allá de convertirlo en un juicio de desocupación a un juicio para recuperar el pago de las pensiones rentísticas; situación que será el objeto del presente trabajo.

CAPITULO III

CAPITULO III

ASPECTOS GENERALES DEL JUICIO DE DESAHUCIO

3. 1 Denominación

En el inicio del proceso en estudio, es conducente hacer notar que al Juicio de Desahucio en las anteriores legislaciones Mexicanas se le denominaba como "Juicio de Desocupación".

El vocablo "Desahucio" es tomado por el Legislador Mexicano de la Legislación Española.

Manresa y Navarro opinó que no es propio denominarlo como Desahucio, ya que es más exacto llamarlo Juicio de Lanzamiento. El propio autor distingue el simple vocablo desahucio con el "Juicio de Desahucio" y en cuanto al vocablo en sí, determina, que es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición..." (13)

Lanzamiento.- El acto de lanzar o arrojar alguna cosa.

En lenguaje forense: El despojo de alguna posesión por fuerza judicial.

(13) Manresa y Navarro José María. Ley de Enjuiciamiento Civil, Tomo VI, Pág. 36 México, 1874.

Lanzar.- Arrojar, despedir de sí alguna cosa con ímpetu.

Echar: Hacer salir de una de alguna parte. Despojar de -
la posesión.

En efecto, el lanzamiento tiene por objeto, obtener la desocupación de un local, es decir, hacer salir a uno de alguna -
parte.

El Lanzamiento tiene íntimas relaciones con el Contrato de Arrendamiento de Inmuebles y con el Derecho de Propiedad, sirve para asegurar el pago de las rentas en virtud de que puede tener lugar el embargo de bienes.

Podemos pues concluir en lo siguiente:

El Lanzamiento es un procedimiento especial que tiene por objeto, obtener la desocupación de un bien inmueble, y asegurar el pago de las rentas debidas por el arrendatario, mediante el embargo de bienes respectivo.

Esto es el lanzamiento entre nosotros; este es su objeto.- Está pues íntimamente ligado con el contrato de arrendamiento, puesto que da derecho a los arrendadores para obtener la desocupación de bienes inmuebles arrendados, en los casos previstos - por la ley; y para que además puedan retenerse y depositarse - bienes de los inquilinos que garanticen el cumplimiento de las

obligaciones de éstos, de las cuales es la principal el pago del precio del arrendamiento. Está el lanzamiento ligado con el derecho de propiedad, absoluto y exclusivo, porque garantiza a los propietarios que nadie podrá gozar sin justa causa de las propiedades de éstos.

Del Juicio de Desahucio se discute desde el nombre que se le ha dado, hasta la justificación de su existencia como procedimiento autónomo.

Mientras algunos autores consideran más apropiado el término que empleaba nuestro Código anterior, que denominaba a este procedimiento con el nombre genérico de "Juicio de Desocupación" otros autores como Manresa y Navarro y Eduardo Pallares, consideran más propia la denominación de "Juicio de Lanzamiento...."

(14)

3. 2 La Acción de Desahucio es distinta de la Rescisoria

Para poder estar en disposición de precisar en que consiste la acción de Desahucio, es pertinente recordar la definición de acción.

El maestro José Becerra Bautista, dice que la acción de un

(14) Manresa y Navarro. *Ibidem*
Pallares Eduardo. *Derecho Procesal Civil*. Edit. Porrúa, -
México, 1965. Pág. 467

derecho subjetivo procesal consiste en la facultad de pedir de los órganos jurisdiccionales su intervención para la aplicación vinculativa de una norma abstracta a un caso concreto... (15)

Observada la definición que emite el maestro Becerra Bautista de la acción, se puede concretar que el objeto de la acción de Deshucio es la de exigir el arrendador de un inmueble, a su arrendatario, la desocupación del mismo por no haber pagado el segundo al primero dos o más de las rentas convenidas en el contrato, mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales.

La acción de desahucio, es muy distinta de la acción rescisoria, aun cuando ambas tengan una misma causa y persigan un mismo fin. Este criterio lo ha sostenido la H. Suprema Corte de Justicia en la siguiente tesis jurisprudencial:

"Arrendamiento rescisión del, sus diferencias con el desahucio.- Los Artículos 490 y 492 - del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, que se refieren al Juicio Sumario de rescisión de un contrato de arrendamiento, ya que es distinto el fundamento de las acciones que se entablan en esos litigios, pues conforme al Artículo 489 del Código citado, la demanda de --

(15) Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México, Pág. - 76, México, 1974.

desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más rentas, en tanto que la acción a que se refiere el Artículo 2489, Fracción I del Código Civil del mismo lugar, es procedente por falta de pago de la renta en los términos provenientes por los Artículos - 2452 y 2454, es decir, basta el incumplimiento de una sola mensualidad. La Suprema Corte de Justicia ha distinguido con toda claridad las dos acciones mencionadas, considerando que en tanto que el Juicio Sumario de Desahucio termina por la exhibición que haga el arrendatario de las rentas adeudadas, durante el plazo señalado para la desocupación, el Juicio Sumario de rescisión, en cambio, no sigue esa regla, pues la exhibición de las rentas, una vez que el inquilino incurrió en mora, ya no puede evitar los efectos de la rescisión, debiéndose considerar que por el solo hecho del incumplimiento se incurre en la causa prevista por la Fracción I del artículo 2489 del Código Civil.

(Solis Pasos Concepción. Pág. 1440 Tomo CII"

(16)

La tesis transcrita es completamente clara, de allí que no amerita ningún comentario de parte nuestra y, en ella apoyamos nuestra opinión a lo que antes dijimos de que no basta el juicio rescisorio establecido en la regla general del artículo -

(16) Bazarte Cerdán Eillebaldo. Leyes sobre Arrendamiento para el Distrito Federal.- Ediciones Botas. México, 1965 - Pág. 841 Ejecutoría tomada de.

1949 del Código Civil, sino que es necesario el juicio "especial" para ventilar las cuestiones relativas al arrendamiento - por falta de pago de las rentas.

Así, pues, el Juicio de Desahucio es distinto del Juicio rescisorio, tanto por el fundamento de las acciones que en ellos se entablan, como por la finalidad que persiguen, pues mientras uno busca el cumplimiento forzoso de la obligación, el otro mira a la resolución de la propia obligación.

Ahora bien, el Juicio de Desahucio también es rescisorio del contrato de arrendamiento, y esto se da, cuando llega a ejecutarse el lanzamiento. Es conveniente hacer notar que en este caso no hay una declaración judicial que decrete la rescisión del contrato, sino que el mero hecho de poner al arrendador en posesión de la localidad arrendada deja sin efectos al contrato, y en este sentido, el juicio de desahucio es también un juicio rescisorio.

3. 3 Juicio de Cognición Limitada

Hasta hace muy poco tiempo, el Juicio de Desahucio se clasificaba dentro de la categoría de Juicios Sumarios.

Este tipo de juicios desaparecieron en la legislación del Distrito Federal a partir de las reformas al Código de Procedi-

mientos Civiles, publicados en el Diario Oficial de fecha catorce de marzo de mil novecientos setenta y tres.

Sin embargo, el carácter sumario sigue prevaleciendo en el Juicio "Especial" en que se ventilan ahora las cuestiones de arrendamiento por falta de pago de rentas.

El maestro José Becerra Bautista nos enseña que la expresión "Sumariamente" se emplea para indicar rapidez en los procesos. Esa rapidez, nos sigue diciendo, puede consistir o en el acortamiento de los plazos o en la limitación de los problemas que debe conocer el Juez... (17)

Anteriormente el Juicio de Desahucio era sumario tanto por la brevedad de los plazos, como por la limitación en el conocimiento de los problemas a resolver. En la actualidad es un juicio más breve que el ordinario, aunque su efectividad en sí es de ponerse en duda.

Es también un juicio de "Cognición Limitada" esto es, un juicio en el que el juez no puede ocuparse más que de determinadas pretensiones y de ciertas excepciones ya prefijadas en la Ley.

(17) Becerra Bautista José.- El Proceso Civil en México. Edit. Porrúa. México 1965. Segunda Edición- Pág. 231

Queremos aclarar que no estamos diciendo que el juicio de Desahucio siga siendo sumario, sino que se trata de un procedimiento especial, de allí su nombre, que ha heredado ciertas características que antes eran de la esencia de los juicios sumarios.

La Suprema Corte ha sostenido que en el Juicio de Desahucio "no se ejercita más acción que la de desocupación de los inmuebles arrendados... (18)

Este trabajo pretende hacer notar que el juicio Especial de Desahucio se ha convertido más bien en un procedimiento para recuperar las pensiones rentísticas adeudadas al arrendador, ya que con las facilidades que cuenta el arrendatario es posible - que este se termine con el pago de ellas, sin cumplir con su objeto primordial que es el lanzamiento.

Si en un Juicio de Lanzamiento el actor pretendiera reclamar cualquier otra prestación derivada del contrato de arrendamiento, como por ejemplo, responsabilidad por daños causados a la finca u otras prestaciones, la sentencia que se dicta no podría ocuparse de estas, debiendo dejar a salvo los derechos del actor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

(18) De Pina Rafael.- Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa. México, 1969. Pág. 425. Ejecutoria citada por.

Para el demandado, la ley limita las excepciones posibles a las siguientes:

- A) Las que tiendan a desvirtuar la pretensión del actor, mediante el pago de las pensiones reclamadas.
- B) Las que tiendan a demostrar que no existe relación contractual ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento.
- C) Las que provengan del no uso de la cosa.

Además, por disposición expresa del Artículo 494 son improcedentes la reconvencción y la compensación.

En tal virtud, el juicio que nos ocupa es de "Cognición limitada" y tal es la semejanza que guarda con los antiguos juicios sumarios.

3. 4 No es Juicio Ejecutivo

Al juicio de Desahucio se le ha considerado como un Juicio Ejecutivo. Autores como Pallares y Rafael Pérez Palma así lo consideran y argumentan que es ejecutivo porque comienza con un auto de ejecución, seguido de un requerimiento que debe hacerse al deudor, una prevención para que desocupe dentro de

determinado plazo y un embargo que puede hacerse desde que se inicia el juicio... (19)

Las razones por las que creemos que no estamos en presencia de un juicio ejecutivo son las siguientes:

A) El Juicio Ejecutivo debe basarse en un título que lleve aparejada ejecución.

En el caso del Juicio de Desocupación no puede decirse que el contrato de arrendamiento sea un título ejecutivo.

Por otro lado, el Artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, autoriza que el arrendamiento sea verbal cuando la renta no exceda de cien pesos anuales. En este caso y cuando la existencia del contrato se acredite con información testimonial no habrá documento alguno y, sin embargo se despacha ejecución.

B) El embargo que se practica en los Juicios de Desahucio, difiere sustancialmente del embargo trabado en un Juicio Ejecutivo.

En el Desahucio se embarga para garantizar las pensiones que el arrendador dice se le adeudan; en el Ejecutivo, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 446 -

(19) Pérez Palma, Rafael. Ob. Cit. Pág. 655.

del Código Adjetivo, la ejecución debe despacharse por cantidad líquida.

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

En nuestra opinión y como comentario final a este tema, diremos que la razón de que el Juicio de Desahucio se tramite como los Juicios Ejecutivos, es más bien histórica y no jurídica. El Juicio de Desahucio vino a reemplazar a las antiguas providencias de lanzamiento y a enmendar en beneficio de los arrendatarios el injustificado rigor de dichas providencias, sin embargo, el carácter ejecutivo le viene como una herencia de la legislación procesal anterior y no porque la naturaleza del juicio sea ejecutiva.

3. 5 El Juicio Especial de Desahucio y el Juicio de Pago de Pesos.

El Juicio Especial de Desahucio la finalidad y objeto que persigue es la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento y en su caso el lanzamiento.

En el Juicio de Pago de Pesos se busca el pago de una cantidad determinada o determinable.

Las acciones que se ejercitan en ambos juicios son muy distintas, pues la de pago de pesos sigue la vía ordinaria y la acción de desocupación sigue el procedimiento especial de desahucio.

También para determinar la cuantía del negocio se siguen - criterios distintos, pues en tanto en uno se atiende al monto de lo que el actor reclama en su demanda en el otro, el desahucio, se estará al monto de las pensiones rentísticas adeudadas.

"ARRENDAMIENTO, ACCIONES QUE SE DERIVAN DEL CONTRATO DE:"

Del Contrato de Arrendamiento pueden derivarse como principales, la acción rescisoria y la de cumplimiento del contrato - al pretender el pago de las rentas, no es indispensable que demande antes del arrendatario la desocupación del inmueble, toda vez que una acción es independiente de otra.

(Rivera Cabrera Crisófora, Pág. 2955 Tomo XVII). (20)

"En el Juicio Sumario de Desahucio, cuya tramitación especialísima se halla reglamentada por el capítulo cuarto del título VII del Código de Procedimientos Civiles, propiamente hablando no se ejercita más acción que la desocupación de los inmuebles arrendados, pues el pago de las rentas adeudadas y venci--

(19) Pallares Eduardo. Veintiseis años de Jurisprudencia sobre Arrendamiento.- Porrúa México, 1964 Pág. 3 Ejecutoria Tomada de

das se exigen en Juicio aparte, cuya tramitación está reglamentada por el capítulo primero del título VII del mismo Código.

(Anales de Jurisprudencia, Tomo XXI, Pág. 428) (21)

En tal virtud, debemos hacer notar que si la finalidad que persigue el juicio de desahucio es la desocupación del inmueble únicamente, al recibir las pensiones adeudadas por el inquilino en cualquier momento del juicio, con ello está purgando el objeto del juicio, pues este queda sin validez y no se podrá llevar a cabo el lanzamiento, convirtiéndose así el Juicio Especial de Desahucio en un procedimiento para recuperar las pensiones rentísticas adeudadas y en una constancia como causa de rescisión y el arrendador perdió además de tiempo, dinero en los honorarios del abogado y en las costas del juicio.

Por lo que se da a entender, que la desocupación forzada de la localidad por sentencia de la autoridad judicial por la falta de pago de rentas y que tiene como finalidad la de poner al arrendador en posesión del bien inmueble es propia y exclusiva del juicio especial de desahucio por lo que consideramos que no existe razón para concederle al inquilino que ha dejado de cumplir con sus obligaciones rentísticas, el beneficio de poder liberarse del lanzamiento con el pago de rentas.

(21) De Pina Rafael. Ob. Cit. Pág. 426

CAPITULO IV

CAPITULO IV

EL PROCEDIMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

4. 1 Demanda de Desocupación.

A) OBJETO DE LA ACCION DE DESAHUCIO

Para precisar en que consiste la Acción de Desahucio, es -
pertinente recordar la definición de Acción.

El maestro José Becerra Bautista, dice que la Acción es un derecho subjetivo procesal consiste en la facultad de pedir de los órganos jurisdiccionales su intervención para la aplicación vinculativa de una norma abstracta a un caso concreto. (22)

Observada esta definición se puede concretar que el objeto de la Acción de desahucio, es la de exigir el arrendador de un inmueble a su arrendatario, la desocupación del mismo por no haber pagado el segundo al primero, dos o más de las rentas conve
nidas en el contrato, mediante la legal intervención de los órganos jurisdiccionales.

B) DEMANDA DE DESOCUPACION

Según el maestro Gómez Lara, la demanda es el primer acto de ejercicio de la acción mediante el cual, el pretensor acude

(22) Becerra Bautista José, El Proceso Civil en México, Ed. Mé-
xico, 1974. Pág. 76

ante los tribunales persiguiendo que se satisfaga la pretensión. (23)

Ahora bien, en cuanto a la demanda del Juicio Especial de Desahucio, podemos decir que es el acto jurídico escrito (24) mediante el cual el arrendador solicita del órgano jurisdiccional requiera al arrendatario el pago de las rentas y no verificándolo en el acto de la diligencia, desocupe el inmueble rentado dentro del plazo establecido en la ley.

C) REQUISITOS QUE FIJA LA LEY PARA LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO.

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

Obsérvese que en este punto el legislador ha suprimido el término "Pensiones" que usaba en la ley anterior y, en su lugar nos habla de "Mensualidades", término más preciso que el anterior. En consecuencia, si la renta debe pagarse por semanas o por quincenas, no bastará con que se adeuden dos rentas, sino que deberán ser tantas como encajen en el término de dos meses.

(23) Gómez Lara Cipriano, Derecho Procesal Civil. Ed. Trillas, S. A. de C.V. México 1984, Pág. 178

(24) Es por escrito este procedimiento, ya que en la justicia de paz y en materia familiar se puede presentar la demanda por comparecencia, según se establece en los Artículos 20 Fracción I, del Título Especial de la Justicia de Paz y 943, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

A contrario fuese si la renta se pactado que se pagará por semestres o por anualidades, como ocurre con los terrenos rústicos, bastará con que se adeude una sola pensión.

La Fracción I del Artículo 7 se refiere a la rescisión de los Contratos de Arrendamiento y, por tanto, el desahucio de una localidad con contrato de arrendamiento "congelado" procederá en el momento en que se adeuden dos o más mensualidades.

2. Exhibición del contrato de Arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto.

Es de tenerse en cuenta, al respecto, que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta exceda de cien pesos mensuales. En caso de no ser necesaria la presentación del contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documentos, el arrendamiento se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, como medio preparatorio del juicio.

Comentando el párrafo antes transcrito del Artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, el maestro Becerra Bautista nos dice lo siguiente:

"Indudablemente que estos preceptos olvidaron el contenido del Artículo 27 que establece que el perjudicado por falta de -

título legal, tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

Por lo tanto, es necesario promover Juicio Sumario para obtener sentencia que condena al inquilino al otorgamiento del Contrato de Arrendamiento y una vez que el inquilino lo suscriba o en su rebeldía lo firme el Juez éste, será el documento fundatorio de la acción de desahucio" (25)

A nuestro entender, y sin diferir en la substancia de la opinión de los juristas antes citados, pensamos que el procedimiento que fija la ley está más acorde con la técnica general del juicio que exige rapidez. Por otro lado, como la finalidad del Juicio de Desahucio es lograr la desocupación del inmueble arrendado, consideramos que no tendría objeto el obligar al inquilino a firmar un contrato de existencia efímera, que quedaría rescindido en el momento de ponerse al arrendador en posesión del inmueble arrendado.

Conviene agregar que el acreditar la existencia del Contrato de Arrendamiento por los medios de prueba que autoriza la ley, debe reservarse exclusivamente para el ejercicio de la acción de desahucio, pues cuando se quiere ejercitar otra acción derivada del contrato de arrendamiento, deberá demandarse prime

ramente el otorgamiento del documento correspondiente.

El Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles en relación con diversas disposiciones del mismo Código, contienen los requisitos de la demanda.

Según el precepto mencionado, toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresarán:

En su Fracción I establece que debe mencionarse el tribunal ante el que se promueve. Esto es porque el actor debe dirigir su demanda ante un Juez competente, de lo contrario se corre el riesgo de que si la autoridad por error admite la demanda, se declara nulo todo lo actuado. (Artículos 143 y 154 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

En el Artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la competencia de los tribunales se determina por materia penal, civil, arrendamiento y familiar; por cuantía en juzgados civiles y de paz; por territorio, en el desahucio conocen en el ámbito del Distrito Federal los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, según el turno; por grado de primera y segunda instancia.

Finalmente por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y tres que reformó y adicionó diversas disposiciones de

la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se creó la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles y Familiares para la distribución por turno, que empezó a funcionar a partir del primero de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro en que entró en vigor.

En la fecha de creación de la citada Oficialía para los Juzgados Civiles y Familiares no existían los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario. En consecuencia, el turno era para los dos primeros, por sólo existir éstos.

A pesar de que se adicionó al Código de Procedimientos Civiles el Título Décimo Cuarto en el que se contiene el procedimiento aplicable a las controversias relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, no se aplican en el desahucio por disponerlo así el Artículo 957 del Código invocado.

Lo dicho significa que, la competencia en el Desahucio es por materia, turno y grado. La primera porque el conocimiento de dichos juicios corresponde a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario; la segunda en virtud de que las demandas deben presentarse ante la Oficialía Común quien las distribuye por turno entre los juzgados mencionados. Finalmente por grado, porque su competencia se limita al conocimiento de la primera instancia.

En la Fracción II se señala como requisito, el nombre del actor y la casa que se señale para oír notificaiones. En relación con esto se establece que todo el que conforme a la ley - está en pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comparecer en juicio; por las que no se encuentran en este caso comparecerán sus representantes legítimos o los que deban cumplir - su incapacidad conforme a derecho y, tanto los interesados como sus representantes legítimos pueden comparecer en juicio - por sí, o por medio de procurador con poder bastante. (Artículos 44, 45 y 46).

Del requisito que antecede se desprenden dos condiciones - que se hacen ver como sigue: 1) La actora es la parte material en la cual producirán efectos jurídicos la presentación - de la demanda y la sentencia que se llegare a dictar; 2) La - parte formal que intervendrá en juicio a nombre de la primera, bien sea supliendo la incapacidad o bien como apoderado.

En cuanto al domicilio mientras no se haga nueva designación del mencionado en el escrito inicial, las notificaciones - seguirán haciéndose en éste y las diligencias en las que tuviere intervención, se practicarán en los estrados del juzgado. - Si no lo señala, las notificaciones aun las personales se le - harán por estrados o Boletín Judicial. (Artículo 112 y 113).

En la Fracción III, se establece que debe mencionarse el

nombre del demandado y su domicilio. Según Pallares demandado es "La persona contra la cual se endereza una demanda judicial, exigiéndole alguna cosa o prestación determinada". (26)

Por ello, el demandado es elemento del proceso, porque no es lógico pensar la existencia de un juicio sin haber persona física o moral contra la cual se proyecte la acción, para que le pare perjuicios la sentencia.

En relación al domicilio pueden ocurrir dos cosas, a saber

- A) Que el actor omita señalarlo, en cuyo caso se tendrá como tal el que corresponda al inmueble motivo del arrendamiento;
- B) Que la finca esté cerrada y que no haya persona con quien entender la diligencia, además de que se ignore donde localizar el arrendatario, en tal supuesto el emplazamiento se hará mediante edictos, con apoyo en la Fracción II del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Según la Fracción IV, debe mencionarse el objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios. Es lo que constituye la esencia de la demanda, porque representa derecho sustancial cuya tutela se pretende mediante el ejercicio de la acción.

En el Desahucio se reclama el cumplimiento de una obligación personal, siendo su objeto el obtener la desocupación de -

(26) Pallares, Eduardo. Diccionario... Ob. Cit. Pág. 233

una localidad en virtud de no haber hecho pago de las pensiones rentísticas.

La Fracción V establece que debe señalarse los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos suicientemente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa.

Los hechos son los supuestos fácticos que al realizarse dan lugar al ejercicio de la acción con fundamento en la norma, que en el desahucio son la celebración del contrato de arrendamiento y el incumplimiento por parte del inquilino en el pago de dos o más mensualidades.

Por su parte la Fracción VI, estatuye que se mencionen los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables.

En relación con el Juicio de Desahucio son aplicables en cuanto al fondo los Artículos 2389, 2399, 2425 Fracción II, 2427 2429 y demás relativos al Código Civil.

El procedimiento está previsto en los Artículos del 489 al 499 del Código de Procedimientos civiles y se complementan con otras disposiciones del mismo código, tales como las que señalan los requisitos de la demanda; la fijación de la litis; las

reglas generales de la prueba respecto a como se ofrecen y la forma de su desahogo en la audiencia; las formalidades de la sentencia y la declaración de haber causado ejecutoria.

Ahora bien si no se mencionan los preceptos legales que fundan el ejercicio de la acción, no es motivo para dejar de admitir la demanda, porque los jueces tienen obligación de aplicar el derecho en base a los hechos aportados y probados por las partes.

Fracción VII, señala la obligación de indicar el monto de lo que se reclama a fin de determinar la competencia del juez.- En virtud de que los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario conocen de todos los asuntos derivados del arrendamiento, estimo que es inoperante la determinación de la cuantía, en el juicio que nos ocupa.

Se hace notar que aunque no se mencionan como requisitos, considero que la demanda debe contener la fecha y firma del actor porque de esta circunstancia depende su autenticidad y la posibilidad de su admisión.

D) DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPARARSE A LA DEMANDA.

Los documentos que necesariamente han de acompañar a la demanda para su admisión son el poder que demuestra la personería

del que comparece a nombre de otro; copias del escrito de demanda y de los documentos para el traslado y el documento base de la acción que en el desahucio lo es el contrato escrito de arrendamiento o copia certificada en la que conste información testimonial o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio. (Artículo 95 y 96)

4. 2. Resolución de Juez al presentarse la Demanda.

A) ADMISION DE LA DEMANDA

Cuando la demanda reúne los requisitos previstos en el Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, firmada y acompañada de los documentos precisados en los Artículos 96 y 97 del propio código; el juez debe estudiar previamente al dictar el auto admisorio de la demanda de desahucio la legitimación activa y pasiva del actor demandado.

En relación con la legitimación activa y pasiva el maestro Gómez Lara dice: "La primera es la facultad que tiene un sujeto para iniciar un proceso; por el contrario la pasiva, se refiere a la situación jurídica de aquel sujeto de derecho en contra del cual se quiere enderezar el proceso. Debemos subrayar la importancia que tiene el concepto legitimación, con el concepto de pretensión. En efecto, la pretensión como una conducta, como un querer, sólo encuentra justificación si está legitimada, es decir, la legitimación es la fundamentación de -

una pretensión, o sea la razón legal de esa pretensión, por lo que podemos deducir que las reglas sobre la legitimación están destinadas a establecer qué sujetos y bajo qué condiciones, puede pretender la sujeción de otros intereses ajenos a los suyos, y consecuentemente, las decisiones jurisdiccionales respectivas relacionadas con dichas pretensiones. (27)

Para el tratadista Jaime Guasp es "La consideración especial que tiene la ley dentro de cada proceso a personas que se hayan en una determinada relación con el objeto de la pretensión procesal y en virtud de cuya consideración exige, para que la pretensión se examine en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en dicho proceso." (28).

Carnelutti señala que está legitimado "Quien se encuentra en mejor condición para ejercitar la acción, es el propio titular del interés en litigio, puesto que nadie mejor que él puede sentirse estimulado a servir de médium entre los hechos y quien los haya de valorar. El interés interno estimula la satisfacción del interés externo, mientras la composición del litigio continúa siendo la finalidad del proceso, la tutela del interés protegido se convierte en su impulso; el interés en -

(27) Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso Pág. - 224. Ed. Trillas, México

(28) Guasp, Jaime. Derecho Procesal Civil. Ed. Instituto de - Estudios Políticos de Madrid, España, 1968 T. I Pág. 132.

conflicto se utiliza como propulsor del proceso; tan útil como es la acción del interesado, tan inútil o mejor dicho peligroso sería la acción de un extraño al litigio". (29)

Todas las definiciones concuerdan en que para que haya legitimación se requiere la autorización de la ley en la que el actor y demandado se coloque en un supuesto normativo, en donde necesariamente debe existir un derecho y la violación del mismo Facultad del sujeto de derecho para realizar determinada conducta, iniciando un proceso, es la legitimación activa; o bien la persona contra quien se promueve, legitimación pasiva.

Ahora bien, por la naturaleza ejecutiva del juicio de desahucio los jueces deben tener cuidado en ver que esté demostrada la legitimación activa del actor, esto es, si tiene derecho o no según los datos aparentes que en principio se aporten, y la pasiva porque se impone una obligación al demandado sin haber sido oído, y sería injusto que se admitiera la demanda en contra de persona distinta de quien celebró el arrendamiento ya que se pueden embargar bienes, en tal caso se le estaría privando de sus derechos. En el supuesto de que quien demanda es quien celebró el contrato, sino el que adquirió el inmueble ya rentado, debe acreditarse que se notificó al inquilino-

(29) Carnelutti, Francisco, Sistema de Derecho Procesal Civil. Traducido por Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo. Ed. Uteha, Unión Tipográfica Editorial Hispánicoamericana, Argentina 1944, T. II Pág. 29.

el cambio de propietario como lo dispone el Artículo 2409 del Código Civil porque no tiene obligación de pagar al nuevo propietario mientras no se le notifique la transmisión de la propiedad y por consecuencia el arrendador sustituto carece de acción; salvo que con anterioridad a las mensualidades insolutas base de la demanda ya se hayan estado pagando rentas al nuevo propietario porque entonces puede presumirse que ya se estableció la relación contractual con él. Por lo tanto, si se demuestra que el actor es el titular del derecho invocado y el demandado el obligado a la prestación que se reclama debe admitirse la demanda y el juez con fundamento en los Artículos 489, 491 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicta auto admitiéndola en la vía Especial de Desahucio ordenando, se requiera al demandado demuestre estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo, se le prevenga para que desocupe la localidad dentro de los plazos establecidos en la Ley. Con las copias simples se le corra traslado emplazándolo para que dentro de nueve días oponga las excepciones que tuviere.

B) PREVENCIÓN AL DEMANDANTE

Si la demanda es oscura e irregular, por no ajustarse a lo dispuesto por los Artículos 95, 96 y 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el juez deberá prevenir al demandante por una sola vez y en forma verbal para

que la aclare, corrija o complete. Hecho que sea le dará entrada; pero si no se cumple con dicha prevención no se admitirá. (Artículo 257).

C) RECHAZO DE LA DEMANDA

El juez debe rechazar la demanda si el demandante no acredita la relación contractual en que conste la identificación del inmueble, el monto de la renta y el destino de la finca, - esto último porque de ello depende el plazo que debe considerarse para la desocupación; la legitimación activa y pasiva del actor demandado; la personalidad de quien comparece a nombre de otro; y que se funde en la falta de pago de dos o más mensualidades. Estas mensualidades deben ser las inmediatamente anteriores a la demanda, porque el requerimiento al inquilinos para que pague la renta o justifique con los recibos correspondientes que prueben estar al corriente, y no se justificaría el exigir que se acredite el pago de rentas anteriores a la última ya pagada porque sería pasar por alto la presunción legal que establece el Artículo 2089 del Código Civil, en el sentido de que tratándose de prestaciones periódicas, si se acredita el pago de la última se presumen las anteriores.

4. 3 Actitudes del Demandado

A) LA CONTESTACION A LA DEMANDA

Según Pallares la contestación a la demanda es la respues

ta que da el demandado a la petición del actor, de lo que se infiere, que debe haber congruencia entre la demanda y el escrito de contestación porque toda respuesta así lo supone. (30)

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previene que el demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda, (Artículos 255 y 260). En consecuencia, los requisitos son: Tribunal que lo emplazó; nombre del demandado y domicilio que señale para oír notificaciones; los fundamentos de derecho o los principios legales; y refiriéndose a cada uno de los hechos mencionados por el actor en la demanda, ya sea confesándolos, negándolos o expresando los que ignore por no ser propios (Artículo 266), en virtud de que si se conduce con silencio o evasivas se le tendrá por contestada la demanda en sentido negativo, por tratarse de cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación. (Artículo 271).

Se puede decir entonces que la contestación a la demanda en el juicio de desahucio es la respuesta que efectúa por escrito el enjuiciante, a la demanda del actor, refiriéndose a las pretensiones y a los hechos confesándolos, negándolos o haciendo ver los que ignore por no ser propios.

(30) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal.. Ob. Cit. Pág. 176.

En el Juicio de Desahucio en la contestación, son improcedentes la reconvencción y la compensación, por disponerlo así - el Artículo 494 in fine del Código de Procedimientos Civiles - para el Distrito Federal.

B) EL ALLANAMIENTO

El maestro Gómez Lara señala: "El allanamiento es una - conducta o acto procesal que implica el reconocimiento por el demandado o por quien resiste en el proceso, a las pretensiones de quien acciona". (31)

Coincide con la idea que antecede Ovalle Favela al mencionar que se allana el demandado cuando "se somete a las pretensiones del actor". (32)

Establece el Artículo 274 (33) del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, "Confusa la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente ante el juez de los autos,-

(31) Gómez Lara, Cipriano. Teoría... Ob.Cit. Pág. 37

(32) Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Colección - de Textos Jurídicos Universitarios. Pág. 66

(33) Este Artículo no establece con precisión el allanamiento puesto que como vimos anteriormente en este sólo se reconocen pretensiones y dicho precepto habla de toda la demanda en la cual se comprenden además hechos.

si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del Artículo 271".

En efecto, si en el desahucio el demandado se allana está aceptando la pretensión y no los hechos que la activan, por tla motivo se necesita a las partes para oír sentencia definitiva.

C) LA CONFESION

Según Ovalle Favela la confesión "Es la admisión de que determinados hechos afirmados por el actor en su demanda son ciertos. La confesión, en rigor, sólo puede referirme a los hechos". (34)

De Pina y Castillo Larrañaga mencionan que la confesión es "Una declaración de parte que contiene el reconocimiento de un hecho de consecuencias jurídicas desfavorable para el confesante". (35)

Etimológicamente, la palabra confesión viene del latín *Fa ni* (de la cual viene *confessio*) se deriva, como la palabra *fateri* de la raíz latina *bha*, que significa brillar. De aquí que la palabra confesión se empleara en sentido de afirmación-

(34) Ovalle Favela, José, Ob. Cit. Pág. 66

(35) De Pina y Castillo Larrañaga. Ob. Cit. Pág. 267

testimonio o reconocimiento. También se usa en el sentido de verdad e igualmente como sinónimo de prueba" (36)

Finalmente Devis Echandía expresa: "La confesión consiste en la declaración de ciencia o reconocimiento, expresa, terminante y seria, sin coacciones que destruyan la voluntariedad del acto, por quien es parte en el proceso, sobre hechos personales o sobre conocimiento de otros hechos perjudiciales a quien la hace o a su representado, según el caso" (37)

De lo anterior se desprende que, la confesión es el acto procesal de disposición del demandado en el que reconocen hechos propios que son materia de la controversia. En esas condiciones el juzgador debe citar a las partes para oír sentencia definitiva en el juicio de desahucio, con fundamento en el Artículo 274 del Enjuiciamiento civil para el Distrito Federal.

D) EXCEPCIONES Y DEFENSAS OPONIBLES

"El juez debe deshechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los Artículos 2432 a 2434 concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas".

(36) Lessona, Carlos. Teoría General de la Prueba. Ed. Pens.-Madrid, España, 1957. T. I, Pág. 385

(37) Devis Echandía, Hernando. Tratado de Derecho Procesal Civil Ed. Temis, Bogotá Colombia, 1967, T. II Pág. 199.

Respecto a las excepciones que puede hacer valer el demandado en el Juicio de Desahucio las establece el Artículo 494 - en los siguientes términos: "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 fijado para el lanzamiento".

En virtud de la defectuosa redacción de dicho precepto, - ha dado lugar a confusiones por parte de juzgadores y tratadistas. De ahí que el maestro Ovalle Favela diga que las únicas excepciones que pueden oponerse en el Desahucio son las que limitativamente establece el Artículo 494 transcrito. (38)

El punto de vista anteriormente sustentado no aparece, a mi juicio, justificado. En efecto, de la interpretación del - mencionado precepto se infiere que desde luego lo es la de pago, que puede hacerse valer en el mismo acto de la diligencia - mediante la exhibición de recibos de las rentas, del importe - de ellas o de copia sellada por juzgado del escrito de ofrecimiento de pago, conforme al Artículo 491 del Enjuiciamiento Civil en consulta.

En cuanto a la negativa de pagar rentas, el Artículo que

(38) Ovalle Favela, José. Ob. Cit. Pág. 320

se analiza establece como admisibles las excepciones derivadas del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada y ordena desechar excepciones diversas, aunque se refiere en un principio a otras sin especificarlas.

"En relación con las excepciones oponibles en el Desahucio hay una tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que dice: "El Artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, no establece que las únicas excepciones oponibles en el juicio de desahucio, sean las de pago y las que deriven del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, pues autoriza la oposición de -- otras excepciones, entre las que debe comprenderse la de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio, que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido". Excepción - que en el caso fue procedente porque su fundamento en la nulidad de pleno derecho que establece el Artículo 9 del decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento, disposición que es aplicable tanto en los juicios - Sumarios como en los de Desahucio, al contener disposiciones que derogan los Artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se opongan y la arrendadora tuvo oportunidad de ser oída en el juicio de

Desahucio, rindió pruebas y alegatos respecto de la nulidad que, no obstante, quedó acreditada." (39)

La ejecutoria mencionada se refiere concretamente a la de nulidad del contrato base del juicio fundada en el decreto de prórroga, conocido como de congelación de rentas, pero deja claro que las excepciones no solamente son las de pago y las del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, sino que como posibles formas de defensa está la de falta de acción cuando el documento base de la acción es falsificado, y la de falta de legitimación cuando el actor ha dejado de ser el titular del derecho por enajenación o embargo. Esto por lo que hace a la negativa para pagar y consecuentemente para desocupar el inmueble motivo del arrendamiento.

E) LA NO CONTESTACION DE LA DEMANDA

Admitida la demanda y efectuados el requerimiento y prevención a que se refiere del Artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con las copias simples de la demanda y documentos exhibidos se corre traslado al demandado emplazándolo para que dentro de nueve días comparezca al juzgado a oponer las excepciones y defensas que tuviere.

(39) Sexta Epoca, Cuarta Parte; Vol. XC, Pág. 25 A.D. 688/63, Juana Garnier Viuda de Desdeir. Unanimidad de 4 votos - Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1975, 237.

Para evitar un perjuicio procesal consistente en una sentencia desfavorable, el demandado debe cumplir con la carga - de la contestación a la demanda; pero si no lo hace, se hará la declaración de rebeldía, teniéndose confesados presuntivamente los hechos de la demanda y se citará para sentencia, - además de que no se volverá a practicar ninguna diligencia en su busca y todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el juicio y cuantas citaciones deban hacerse, se notificarán por Boletín Judicial. (Artículo 271 y 637).

4. 4 La Prueba

A) CONCEPTO

Chioventa dice: "Probar significa crear convencimiento del juez, sobre la existencia o la no existencia de hechos de importancia en el proceso". (40)

Por su parte Devis Echandía la conceptúa diciendo, "prueba es el conjunto de razones o motivos que producen el convencimiento o la certeza del juez, respecto a los hechos sobre los cuales debe proferir su decisión obtenidos por los medios, procedimiento y sistemas de valoración que la ley autoriza" - (41)

(40) Chioventa, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal-Civil. Traducción Especial E. Gómez Orbandeja. Edit. Revista de Derecho Privado.

(41) Devis Echandía, Bernardo. Ob. Cit. T. V Pág. 196.

De Pina señala que la prueba es "La acción y efecto de probar y también la razón, argumento, instrumento u otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa". (42)

Todo lo anterior conduce a decir que la prueba es el cercioramiento por parte del juez de los hechos materiales de la litis; en tanto que medios de prueba son los medios o instrumentos a través de los cuales se acreditan los hechos controvertidos, creando convencimiento en el juzgador.

B) OPORTUNIDAD DE SU OFRECIMIENTO

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su texto original, incluyó el juicio de Desahucio en el Título Séptimo denominado "De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio". Las reglas generales de los juicios sumarios estaban comprendidas en los Artículos 430 al 442, todos ellos derogados. El 434 disponía que en los escritos que fijan la controversia, las partes ofrecerán las pruebas declarando los nombres de testigos y peritos señalando los archivos para la compulsión de aquellos documentos que no tuviere en su poder.

(42) De Pina, Rafael, Tratado de las Pruebas Civiles. Edit. Porrúa Hnos. y Cía., México 1942. Pág. 35

Al suprimirse el Juicio Sumario, el Título Séptimo se denominó "De los Juicios Especiales y de la Vía de Apremio". - Esos Juicios Especiales son el Ejecutivo, el Rescisorio, el Hipotecario y el Desahucio. En el Ejecutivo, según el Artículo-453, hecho el emplazamiento el juicio se sigue por todos los - trámites del ordinario; la acción rescisoria es ejecutiva como se desprende de los Artículos 465, 466 y 467, por lo que debe- seguirse como el Juicio Ordinario; el Hipotecario también se - continúa como el Ordinario, por disponerlo así el Artículo 470. Puede verse que en los tres citados procedimientos especiales, el juicio se abre a prueba, se conceden diez días para ofrecer las y vencidos se provee su admisión, conforme a los Artículos 277, 290 y 298. Es obvio que la exigencia que contenía el de- rogado Artículo 434 en el sentido de que en los escritos que - fijan la controversia se ofrecerán las pruebas, dejó de tener- aplicación y el ofrecimiento se hace en el período que al efec- to se abre, pero si en el Desahucio no se estableció el proce- dimiento a seguir, no hay base legal para exigir que las prue bas se ofrezcan en los escritos de demanda y contestación pues to que la disposición relativa fue derogada, ni la hay tampoco para conceder diez días para ofrecerlas pues no son aplicables las reglas del Juicio Ordinario. Esto evidentemente coloca a las partes en estado de inseguridad que puede traducirse en in defensa, necesariamente el actor debe exhibir con la demanda el contrato de arrendamiento o copia de los medios preparato- - rios, y el demandado los recibos de pago, las copias de los es

critos de consignación o exhibir el importe, así como las copias certificadas en las que conste que se ha promovido juicio en contra del arrendador reclamando la reducción de la renta - por haber impedido éste el uso total o parcial del inmueble - rentado, porque son los documentos fundatorios de la acción y de las excepciones que limitativamente establece el Artículo - 494 del Código de Procedimientos Civiles y no se admitirán dichas excepciones si no se exhiben con sus pruebas que en la especie son los documentos mencionados, en cuyo caso se tendrán como pruebas aunque no se ofrezcan como lo previene el Artículo 96 del Código que se comenta, Pero si las excepciones o defensas son de las que no especifica el invocado Artículo 494, tanto el demandado como el actor tienen derecho a ofrecer pruebas; aquél para justificar sus excepciones o defensas y éste para combatirlas, y no hay dispositivo legal que establezca -- cuándo deben hacerlo. Ante la laguna de la ley, si el juez estima que las excepciones o defensas son de las admisibles según dicho numeral, debe conceder la oportunidad de que ofrezcan pruebas y el término para ello ha de ser de tres días, en aplicación del Artículo 137 Fracción IV. Esto no afecta ni retarda el procedimiento, porque con las excepciones debe darse vista al actor por tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas, con la misma oportunidad para el demandado para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas.

C) LA ADMISION DE PRUEBAS Y ALGUNOS PROBLEMAS QUE
ENTRASA.

Transcurrido el término de tres días concedidos para ofrecer pruebas en el desahucio, el juez debe dictar al día siguiente auto en el que determinará las pruebas que admita en relación con cada hecho controvertido, debiendo tomar en consideración lo que establece el Artículo 291. Dicho precepto en su texto original decía: "Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre de los testigos y peritos, y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones".

Se reformó el precepto, agregándole: "Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas".

La Tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis que se transcribe dijo: "PRUEBAS FINALIDAD DE LA REFORMA AL ARTICULO 291 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL DEL - DISTRITO FEDERAL, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE ENERO DE 1967. La finalidad de dicho procepto - con la modificación que sufrió por la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintiuno de enero de mil novecientos sesenta y siete, a través de la cual se esta-bleció que si no hace relación de las pruebas ofrecidas, en -

forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas, fue únicamente la de evitar el ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas impertinentes que son precisamente aquéllas que no guardan relación con los hechos debatidos, en virtud de que, tal y como se encontraba redactado originalmente el precepto - que se comenta, sólo obligaba al oferente de la prueba a relacionarla con los puntos de la controversia; sin embargo, no se establecía la sanción que actualmente prevé, con lo cual existía la posibilidad de ofrecer, por parte de los litigantes, y, el deber, por parte del juzgador, de admitir pruebas totalmente irrelevantes que alargaban indefinidamente los procedimientos, ya que al no existir la aludida sanción resultaba por demás evidente que aun cuando no se relacionaran, debían ser admitidas, con la circunstancia de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación estuvo sosteniendo ese criterio hasta la fecha en que se reformó el numeral de que se trata; sin embargo, con la multicitada reforma se reconoció el principio de economía procesal en materia probatoria, según el cual el proceso ha de desarrollarse con la mayor economía de tiempo y costo, precisamente para evitar los contratiempos que la redacción original de dicho precepto traía consigo y a que se ha hecho referencia con antelación y, por tanto, sólo se requiere en la actualidad, que las pruebas ofrecidas en un determinado procedimiento, guarden relación con los puntos controvertidos y se haga esa manifestación para estimar que se cumplió con los extremos de esa disposición, ya que por otra parte, no basta que se

ofrezca una determinada probanza relacionándola con un hecho específico para considerar que se encuentra bien ofrecida y, en consecuencia, se admita, pues bien puede suceder que esa prueba a pesar de estar aparentemente relacionada no lo esté realmente, como acontece cuando se trata de acreditar la celebración de un matrimonio a través de una pericial, lo cual es absurdo y, en cuyo supuesto, a pesar de estar relacionada con el hecho controvertido, deberá desecharse. (43)

Estimo que la tesis mencionada debe relacionarse con otras disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, relativas a las pruebas, como son las siguientes:

Respecto de la confesional, no es necesario decir que se relaciona con los hechos concretos, porque dispone el Artículo 312 que las posiciones deberán concretarse a hechos que sean objeto del debate, debiendo repelarse de oficio las que no reúnan este requisito, por lo tanto, la relación con los hechos debatidos se establece al calificarse las posiciones.

En cuanto a la prueba documental conforme al Artículo 96, a la demanda o contestación deben acompañarse los documentos -

(43) Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su presidente Señor Lic. Agustín Tellez Cruces, al terminar el año de 1978, 2a. parte. Amparo directo - 6662/77. Edna Patricia Braun de Aragón. Por sí en representación de Trinidad, S.A., 5 Votos. Ponente. Salvador-Mondragón Guerra. Pág. 76 y 77.

en que la parte interesada funde su derecho y según el Artículo 296, los documentos exhibidos antes del período de ofrecimiento se tomarán como prueba aunque no se ofrezcan.

La prueba pericial se ofrece expresando los puntos sobre los que versarán, por disposición del artículo 293. Por ello, al mencionarse los puntos materia de la prueba se está haciendo la relación con los hechos, aun cuando no se diga expresamente los números que les correspondan en los escritos que fijan la litis. Lo mismo puede decirse de la prueba de inspección judicial, ya que el Artículo 297 exige se determinen los puntos sobre los que debe versar.

La parte final del Artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles dice que si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas, pero no debe hacerse una interpretación aislada de dicho precepto sino por el contrario sistemática, esto es, análisis del capítulo de pruebas se desprende que en tratándose de la confesional, pericial, inspección judicial y documental, como se advirtió con anterioridad, no es motivo para dejarlas de admitir cuando se exprese textualmente que se relaciona con uno o varios hechos, numerándolos, sino que cuando tales medios se ofrezcan conforme a las reglas que para cada uno de ellos establece el ordenamiento invocado, tengan realmente relación con los hechos disputados y sean idóneos debe admitir--

los el juzgador. Si no lo hace, el auto en que las rechace es apelable en el efecto devolutivo con fundamento en el Artículo 298 del propio Código.

De lo hasta aquí expuesto se puede decir que la admisión de los medios de prueba es el acto que realiza el juzgador para aceptar los que estime adecuados a demostrar los hechos controvertidos; pero no significa que al estudiarlas para su admisión quede a su arbitrio apartarse de las reglas que rigen las pruebas, porque entonces incurriría en la denegación de Justicia.

D) LA PREPARACION DE PRUEBAS

La preparación estriba en el conjunto de actos que debe efectuar el tribunal y en algunos casos con la colaboración de las partes y de los auxiliares del propio tribunal, para la recepción de los Medios Preparatorios en la audiencia de pruebas y alegatos.

El tribunal realiza actos de preparación cuando cita a las partes para absolver posiciones; a los peritos para que presenten sus dictámenes proporcionándoles las facilidades necesarias y cumplan con su fin y los testigos rindan su testimonio; para mandar traer copias, documentos libros y demás instrumentos admitidos ordenando las compulsas necesarias; librar

exhortos con sus insertos a los jueces que estén fuera de su ámbito competencial para que en su auxilio reciba testimonios, practique inspecciones judiciales, gire oficios a dependencias o personas cuyos domicilios sean en en lugar del juez exhortado, entre otras. (Artículo 387 del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Las partes suelen intervenir cuando el tribunal ordena entregar exhortos a la oferente de la prueba para que los haga llegar a su destino, facultando al C. Juez exhortado para que lo devuelva por su conducto a cuyo cargo queda entregarlo con lo que se practicare; y presentar a sus testigos cuando al ofrecerlas no manifiesta bajo protesta de decir verdad estar imposibilitada para hacerlo. (Artículo 109 y 357 del Código de Procedimientos Civiles).

Sin embargo en la práctica procesal, los tribunales generalmente nunca cumplen con la obligación de preparar las pruebas, sino que las partes asumen dichas obligaciones al encarregar las cédulas de notificación para la citación de los contendientes, de los peritos y testigos, los oficios y demás medios de comunicación procesal, mediante dádivas que hacen a los empleados y funcionarios de la administración de justicia; aunque sería bueno que esta práctica desapareciera en beneficio de la moralización de la Justicia en México.

4. 5 La Audiencia

Audiencia: "Del latín audientia. Acto de oír los soberanos u otras autoridades a las personas que exponen reclaman o solicitan alguna cosa. Ocasión para aducir razones o pruebas- que se ofrecen a un interesado en juicio o en expediente. Lugar destinado para dar audiencia. Tribunal de Justicia Colegiado y que entiende de los pelitos o en las causas de determinado territorio". (44)

Audiencia: "La expresión a manifestación real del principio de inmediación, enseñado por el sistema oral de recepción- de las pruebas, o sea el acto neto en que el Juez entra en contacto directo con los litigantes, pues antes de ella sólo tiene conocimiento del pleito al trasluz de los escritos, en que aquellos fijaron el debate". (45)

Por su parte Eduardo Pallares precisa que audiencia: "En general, significa el acto que el Juez o tribunal oye a las partes o recibe pruebas". (46)

Con apoyo de tales antecedentes se puede concluir que la audiencia es un acto jurídico procesal que se efectúa entre el

(44) Diccionario de la Lengua Española, Ed. Real Academia Española, Madrid, España 1970, Pág. 142

(45) Domínguez del Río Alfredo. Compendio Teórico. Práctico - de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa, S.A. México 1977.- Pág. 185.

(46) Pallares, Eduardo. Diccionario...Ob. Cit. Pág. 108

juéz, las partes o terceros venidos al negocio, en donde se van a recibir los medios de prueba admitidos y los alegatos, todo ello públicamente con excepción de divorcios, nulidad de matrimonio y las que a juicio del tribunal sea conveniente realizarlas secretas. Concentrando la totalidad de los actos relativos al desahogo de pruebas, de tal suerte que no se suspenda ni interumpa hasta que termine, salvo cuando sea necesario diferirla se continuará en las primeras horas hábiles siguientes, o bien que por razones ajenas a la voluntad de las partes o del tribunal no haya pruebas que puedan recibirse en ese acto en cuyo caso se suspenderá y se señalará día y hora para su continuación, debiendo prepararse las pruebas que lo ameriten como está ordenado en el auto de admisión (Artículo 59, 60, 299, 387, 398, y 399 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

En relación con el juicio de desahucio, el Artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles reza: "En caso de que opongán otras excepciones por el inquilino, se mandará dar visita 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 fijado para el lanzamiento"

Del Artículo transcrito se infiere que en el desahogo no siempre debe celebrarse en la audiencia, como acontece en el -

supuesto de que el demandado al contestar la demanda exhibe copias de escritos de consignación con los que acredita tener - depositadas las que se dijo debía. Al recibirse los billetes de depósito debe darse por concluido el juicio independientemente del tiempo que transcurra mientras se reciben, porque indudablemente al ser demandado no debía ya esas rentas y la pretensión ha sido satisfecha. Pero si el pago o la consignación las efectúa después del plazo para el desahucio, la pretensión se justifica y entonces está obligado a pagar todas las rentas que adeude hasta la fecha en que se está tramitando el juicio, puesto que dió causa éste, razón por la cual también pagará - las costas como lo dispone el Artículo 492 del Enjuiciamiento Civil para el Distrito FEderal. Si con dichos billetes no cubre las pensiones reclamadas o debidas según el caso, el juzgador queda en aptitud de dictar sentencia.

Ahora bien, cuando conforme a lo dispuesto en el Artículo 494 del ordenamiento invocado el juzgador admita excepciones o defensas diversas a las que limitativamente establece dicho - precepto, las pruebas admitidas en relación con éstas se recibirán en la audiencia de pruebas y alegatos señalando el juez- día y hora para que tenga verificativo, sin que en la práctica sea posible respetar que el señalamiento se haga dentro de los ocho días siguientes ni antes del término fijado en el auto de admisión a la demanda para el lanzamiento, por la cantidad de asuntos que conocen los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario

y las distancias no permitan permitir preparar oportunamente - las pruebas.

El Artículo 387 del Código referido previene que constituido el tribunal en audiencia pública el día y hora señalados, el secretario llamará a los litigantes, peritos y demás personas que por disposición de la ley deban intervenir, determinándose quienes estarán en el salón donde se desarrolla y quienes permanecerán convenientemente separados para que en su oportunidad entren.

Si hay pruebas preparadas que pueden recibirse y no están presentes las partes debe celebrarse la audiencia en cumplimiento a lo preceptuado en la parte final del Artículo mencionado en el párrafo que antecede, sin que sea de tomarse en cuenta - el argumento que esgrimen algunos juzgadores para no llevarlas a cabo, consistente en que falta el impulso procesal cuando no comparece ninguna de las partes.

El secretario de acuerdos tiene obligación de referir - oralmente la demanda y contestación (lo que en la práctica no se cumple) para que el juez, las partes y demás personas que - intervengan en el procedimiento se enteren del contenido de - los puntos controvertidos. Hecho que sea, se recibirán.

Terminando la recepción de pruebas en la forma establecida para cada una de ellas, se pasa al período de alegatos dentro del cual primero el actor y luego el demandado alegan verbalmente lo que a su derecho convenga, sin que obste para que por separado y escrito presenten sus conclusiones, como lo previene el Artículo 394 del Enjuiciamiento Civil para el Distrito Federal.

4. 6 La Sentencia

"La sentencia debe ser considerada como el fin normal del proceso, porque toda la actividad de las partes y del órgano -jurisdiccional se encamina prácticamente a este resultado que constituye su meta".

Chiovenda dice: "Sentencia es el pronunciamiento sobre - la demanda de fondo y más exactamente, la resolución del juez- que afirma existente o inexistente la voluntad concreta de la Ley deducida en el pleito". (48)

Por su parte Becerra Bautista la conceptúa diciendo que: "Sentencia es la resolución del órgano jurisdiccional que dirige me, con fuerza vinculativa una controversia entre partes". (49)

(48) Chiovenda, José. Principios de Derecho Procesal Civil, - México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1980. Tomo I

(49) Becerra Bautista, José. Derecho... Ob. Cit. Pág. 421

Formalmente la sentencia debe contener el lugar, la fecha, el nombre del juez y de las partes, el objeto del juicio, estar redactada en español, llevar fechas con letra, la firma del funcionario que la dicta y la del secretario de acuerdos que da fe. (Artículos 56, 80 y 86). De conformidad con ello, la estructura de la sentencia es el preámbulo consistente en los datos que identifican el asunto; los resultados que son la descripción o narración de los hechos controvertidos, de las pruebas aportadas y todas las consideraciones hechas por los contendientes; los considerandos en donde el tribunal concluye previo examen de las pretensiones y resistencias, valorando las pruebas rendidas; y los resolutivos que en el desahucio es triba mencionar si concede o no la desocupación, el tiempo para cumplirla y en su caso la condena en costas.

La congruencia, motivación y exhaustividad son los elementos sustanciales de la sentencia. La primera se refiere a que debe haber relación entre lo pedido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal, como se desprende del Artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles al normar que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito. La motivación es el razonamiento del tribunal según el cual llega a la conclusión de que el acto concreto que califica se ajusta exactamente a las prevenciones de los preceptos legales aplicables, es decir, la adecuación de los hechos pro-

bados a la norma general, abstracta e impersonal. La exhaustividad, consiste en que el tribunal examina todas y cada una de las cuestiones planteadas por los contendientes y las pruebas-rendidas.

Sentado lo anterior, se puede decir que la sentencia definitiva en el desahucio es la resolución judicial que pone fin al proceso y que concreta la voluntad de la ley vinculando a las partes, ajustándose a lo dispuesto por los Artículos 81, - 82, 281 y 282 del Enjuicamiento Civil, limitándose al estudio de la acción personal ejercida y al de las excepciones-opuestas, resolviendo lo conducente sobre los puntos controvertidos previo examen que se haga de la forma en que las partes-cumplieron con las cargas procesales que, en materia probatoria, les imponían los dos preceptos citados en último término, concluyendo si es procedente o no la desocupación pedida.

A) PLAZO PARA LA DESOCUPACION CUANDO LAS EXCEPCIONES O DEFENSAS RESULTAN INFUNDADAS.

Si las excepciones o defensas resultan infundadas, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el que se concedió en el auto admisorio, conforme al Artículo 496. Si este plazo ya transcurrió al dictarse la sentencia, lo que generalmente ocurre porque las labores de los juzgados no permite desahogar pruebas y sentenciar dentro de ese plazo, debe ordenarse la desocupación in

mediatamente que la sentencia cause ejecutoria o sea legalmente ejecutable con la aclaración pertinente de que por tratarse de un juicio especial que en el capítulo respectivo establece los plazos para la desocupación, en la sentencia no debe concederse los cinco y treinta días a que se refieren los Artículos 506 y 525 del Código de Procedimientos Civiles que se analiza, respectivamente.

4. 7 La Ejecución de la Sentencia

"La Ejecución es la realización material, la mutación en el ámbito fáctico, que es la consecuencia de lo que la sentencia ha ordenado". (50)

Ahora bien, la sentencia en el desahucio condena al demandado a desocupar la localidad material del juicio. En esas condiciones la ejecución consiste en que la desocupe voluntariamente y en caso de no hacerlo se proceda a lanzarlo.

Si la parte demandada hace valer en contra de la sentencia que decreta el lanzamiento el recurso de apelación se admitirá en el efecto devolutivo remitiendo los autos principales y documentos exhibidos por los contendientes a la Sala del Tribunal Superior de Justicia que corresponda, dejando testimonio

(50) Gómez Lara, Cipriano. Teoría... Ob. Cit. Pág. 331

de las constancias necesarias para ejecutar al fallo. En este supuesto la ejecución de la sentencia se puede efectuar siempre y cuando el actor exhiba fianza a satisfacción del juzgado para garantizar el pago de los daños y perjuicios si el superior revoca la resolución recurrida. (Artículo 698, 699 y 714 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

A) EL LANZAMIENTO

La diligencia de lanzamiento es la ejecución forzosa de la sentencia de desahucio que ordena la desocupación del inmueble motivo del juicio realizada por el órgano jurisdiccional a través del ejecutor que se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, domésticos, portero o portera, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuera necesario. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa (Delegación Política o Agencia del Ministerio Público), dejándose constancia de esta diligencia en autos. (Artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles).

En virtud de que las Delegaciones Políticas, Agencias del Ministerio Público y las dependencias de Policía en el Distrito Federal no cuentan con los almacenes para la guarda de esos

CAPITULO V

CAPITULO V

EL EMBARGO TRABADO SOBRE BIENES DEL DEMANDADO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

5. 1 Necesidad de tramitar el Juicio Ordinario de pago de pesos.

En el Código vigente, el remate de los bienes embargados debe hacerse en un juicio posterior ordinario de pago de pesos, que debe promoverse una vez terminado el juicio de desahucio.

En las reformas hechas al Código de Procedimientos y publicadas en el Diario Oficial de fecha 14 de marzo de 1973, - adicionaron al artículo 498 un último párrafo para quedar en la forma que a continuación se transcribe:

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

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

En nuestro sistema, no es posible que el remate de los -

bienes y al recurrirse ante dichas autoridades administrativas éstas resisten, no obstante que en ocasiones el juez dicta medidas de apremio, estimo que debe reformarse el Artículo referido en el apartado que antecede para quedar: Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiera persona de la familia del inquilino u otra autorizada para ello, se nombrará como depositario al arrendador o a la persona que designe bajo su responsabilidad, dándose por recibido de los bienes, conforme al inventario que al efecto levante el Actuario.

Si en la diligencia el inquilino exhibe el importe de las rentas debidas o copias selladas por un juzgado del escrito de ofrecimiento de pago, donde conste que las cubrió, debe suspenderse el lanzamiento con lo cual el Actuario dará cuenta al juez quien ordenará girar oficio al juzgado donde se encuentren los billetes de depósito para que los remita con la orden de transferencia. Recibidos y si los mismos se cubren las pensiones debidas se terminará el procedimiento y en su caso se levantará el embargo trabado en autos previniendo solidariamente al actor y depositario si recayó sobre muebles los devuelvan al demandado dentro de tres días apercibidos que de no hacerlo se hará uso de medidas de apremio; se condenará al demandado a pagar las costas, ordenando entregar los billetes endosados a favor de la actora, a cambio de los recibos de pago respectivos y archivar el expediente.

bienes se celebre dentro del propio juicio ordinario de pago - de pesos que decida los posibles derechos del actor y si ha lugar o no al remate de los bienes embargados.

Las razones que nos llevan a pensar así, son las siguientes:

A) En el juicio de desahucio la acción que se ejercita - es exclusivamente la de desocupación y no la de pago de pesos. Este criterio se sustenta en la ejecutoria que en el capítulo-tercero transcribimos. (51)

B) Si en la demanda de desahucio se reclama tan solo la desocupación del bien inmueble, el juez al dictar su sentencia no podrá ordenar el remate de lo embargado, por el principio - de congruencia en las sentencias.

C) En ocasiones el embargo se practica con posterioridad a la fecha de la sentencia, esto es, al ejecutarse el lanzamiento y con este acto se agota la materia del juicio de desocupación.

D) No puede argumentarse que el Código autoriza el remate de los bienes en almoneda pública, dentro del mismo juicio,

(51) Bazarte Cerdán, Eillebaldo. Ob. Cit. Pág. 841

por un principio de economía procesal, pues a tal argumento podríamos contestar que el juicio de desahucio es un juicio de cognición limitada y que no sería jurídico privar al demandado de oponer otro tipo de excepciones que si son permitidas en el juicio de Pago de Pesos.

Por estas razones creemos que el remate de los bienes embargados en un juicio de desahucio debe hacerse en juicio por separado y que será la sentencia que se dicte en el Segundo Juicio, la que decida los posibles derechos del actor y la suerte de lo embargado.

Si en el juicio de pago de pesos se reclaman otras prestaciones como pena convencional, deterioros causados al bien inmueble, etc., como puede el demandado librarse de su obligación cubriendo tan solo las pensiones adeudadas?

Pensamos que una interpretación lógica sería que los bienes embargados en el juicio de desahucio responden exclusivamente por las pensiones adeudadas y que, si se consigna el importe de las mismas, en cualquier momento del juicio de pago de pesos, hasta antes de la sentencia, el juez deberá ordenar el levantamiento del embargo, pero deberá continuarse con el procedimiento por las demás prestaciones que se reclaman.

Resulta obvio que si ya se pronunció sentencia firme y és

ta vino a definir una situación controvertida, no podrá el inquilino librarse de su obligación cubriendo tan solo las rentas que adeude, sino que deberá estar a lo que disponga la sentencia correspondiente, la cual puede serle favorable o adversa.

La opinión de que los bienes embargados en el procedimiento de desahucio responden exclusivamente de las mensualidades adeudadas, se funda en lo dispuesto por el propio artículo 498, que dispone:

"Se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas."

El Licenciado Rafael Pérez Palma dice que terminado el desahucio, el arrendador deberá promover el juicio de pago de pesos, si el arrendador no lo hace, el inquilino carace de acción para obligar al arrendador a que presente su demanda. (52)

Efectivamente, terminado el juicio de desahucio, el inquilino no podrá obligar al arrendador a que promueva el juicio de pago de pesos correspondiente, pues sabemos que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 32 del Código de Procedimientos Civiles que dice "a nadie puede obligarse a intentar o pro

(52) Pérez Palma, Rafael. Ob. Cit. Pág. 655

seguir una acción contra su voluntad" salvo en los casos que dispone el propio artículo.

Ahora bien, nosotros afirmamos que el promover el juicio de pago de pesos es una carga procesal que se impone al arrendador y que como toda carga, su ejercicio solamente a él le beneficiará, y el no ejercicio le perjudicará, puesto que si el inquilino carece de acción para obligar al arrendador a que promueva el juicio de pago de pesos, si tiene acción para recuperar sus pertenencias cuando el arrendador es moroso en ejercitar la acción de pago de pesos correspondiente.

5. 2 Embargo Precautorio

El embargo que se practica en el juicio de desocupación tiene un carácter excepcional, a este tipo de embargos la doctrina los ha denominado con el nombre de Embargos Precautorios.

El Licenciado Eduardo Pallares nos dice que la ley sólo autoriza que se embarguen bienes:

- a) En cumplimiento de una sentencia que así lo ordene.
- b) En los juicios ejecutivos, donde existe un título que trae aparejada ejecución, que demuestra la existencia de una deuda exigible y de carácter patrimonial.
- c) El aseguramiento de todo el patrimonio embargable, en

los juicios Universales, tales como los de quiebra y concurso civil.

Fuera de los casos anteriores, sólo por excepción pueden embargarse los bienes de una persona antes del juicio y durante él. A esta clase de embargos se les denomina precautorios. (53)

Refiriéndose a las acciones civiles cautelares, el Licenciado Rafael de Pina nos dice: "Las acciones civiles cautelares tienen por objeto conseguir una resolución judicial de carácter provisional que garantice la efectividad del derecho sustancial (la obtención, verbigracia de un embargo, la exhibición de una cosa mueble)" (54)

El Maestro Becerra Bautista, sobre el tema nos dice lo que a continuación transcribimos:

"Carnelutti enseña que la función del proceso cautelar implica la existencia de dos procesos respecto a la misma controversia: el cautelar que no existe por sí mismo, sino como un medio para llegar al definitivo. (55)

Analizando los párrafos que acabamos de transcribir, ten-

(53) Pallares, Eduardo. Ob. Cit. Pág. 334

(54) De Pina, Rafael. Ob. Cit. Pág. 160

(55) Becerra Bautista, José. Ob. Cit. Pág. 374

dremos que concluir que el embargo trabado en el juicio de desocupación es necesariamente, un embargo precautorio.

Este embargo no lo podemos clasificar en ninguno de los apartados que señala el Lic. Eduardo Pallares, sino en los casos de excepción de que nos habla el propio tratadista.

El secuestro de bienes en un procedimiento de desahucio - debemos verlo como una resolución judicial que tiene por objeto lograr la efectividad del derecho sustancial, esto es, la acción de pago de pesos que se deducirá en el juicio respectivo.

Ahora bien, el carácter precautorio del embargo trabado en el juicio de desocupación se nos presenta con más claridad si observamos los Códigos Procesales de 1872 y 1884, en donde el embargo se practicaba no en un juicio de desahucio, como ahora sucede, sino en unas providencias precautorias practicadas fuera de juicio y denominadas "Providencias de Lanzamiento".

El artículo 973 del Código Procesal de 1884 disponía expresamente:

Art. 973. En los casos del artículo anterior (embargo de bienes al emplazamiento o al momento del lanzamiento), el remate de los bienes embargados quedará pendiente de lo que disponga la sentencia que recaiga en el juicio respectivo.

Este carácter provisional no ha desaparecido de nuestro juicio de desahucio, pues dentro de nuestro sistema los bienes embargados están sujetos a lo que decida la sentencia que se pronuncie en el juicio de pago de pesos correspondiente.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado este criterio en la ejecutoria que a continuación transcribimos:

Desahucio, finalidad del embargo practicado en un juicio-sumario de.- El hecho de que se hubieren embargado bienes del quejoso en el juicio sumario de desahucio que previamente siguió en su contra el actor a fin de garantizar el pago de las rentas adeudadas, no implica que, al demandar el pago de éstas en otro juicio, se esté ejercitando una acción de doble cobro de un mismo crédito toda vez que en el juicio de desahucio no se dedujo la misma acción que en el sumario de pago de pesos se hace valer. El embargo trabado en el juicio de desahucio en bienes del quejoso tiene la finalidad en los términos del artículo 498 del Código Procesal, de un aseguramiento para cubrir las pensiones adeudadas, si así se hubiere decretado. No es exacto que el artículo 534 del Enjuiciamiento Civil, hacenacer el derecho del embargante para pedir la venta de los bienes secuestrados, de manera que con su producto se le pague, ya que este derecho no proviene del embargo, cuya finalidad es simplemente de aseguramiento sino del título esgrimido por el

acreedor. (56)

Es importante destacar de esta los siguientes conceptos:

- A. Los bienes embargados en el juicio de desahucio tienen como finalidad garantizar el pago de las rentas adeudadas.
- B. La venta de los bienes embargados no puede hacerse - en virtud del secuestro que se realizó, cuya finalidad es de simple aseguramiento, sino que el acreedor requiere de un título para pedir su venta.

Por tanto debemos concluir que en el juicio de lanzamiento el acreedor carece de título para pedir el remate de los bienes secuestrados y que el título donde se le faculte para vender los bienes embargados, será la sentencia firme que obre en el procedimiento de pago de pesos.

Citemos finalmente, la autorizada opinión del Maestro Berra Bautista, quien nos señala los presupuestos de todo remate.

"Debemos tomar en cuenta que los remates presuponen: la existencia de una sentencia condenatoria, firme (en principio)

(56) Amparo 716/59. Gustavo Ostos y Eugenia Vildosola. Resuelto el 31 de marzo de 1960. Epoca. Volumen ICVI, - Cuarta Parte. Pág. 121

que ordena el trance y remate de los bienes secuestrados y la existencia de un embargo, anterior o posterior a esa sentencia. El procedimiento lo determina la naturaleza de los bienes embargados, pues hay veces que es necesario: un avalúo que fije su valor; el señalamiento de un día y hora para que tenga verificativo el remate, subasta o almoneda; la realización del remate en forma pública, permitiendo a los postores que, en presencia del ejecutante, del ejecutado y de los demás postores, mejoren sus posturas y la declaración judicial del fincamiento del remate en favor del mejor postor otorgándole los títulos de propiedad correspondientes. (57)

Como podemos ver, en el remate de bienes embargados en un juicio de desahucio se requiere de una sentencia firme que ordene hacer trance y remate de lo embargado y esta sentencia solamente se nos presenta en el juicio ordinario de pago de pesos.

Ahora bien, el embargo trabado en un juicio de desahucio es precautorio y, como tal, debe ajustarse a las normas que para las providencias precautorias establece el Código Procesal. Por tanto el plazo de que dispone el arrendador para presentar su demanda de pago de pesos, será de tres días, contados a partir de la fecha en que se ponga en posesión de la localidad -

(57) Becerra Bautista, José. Ob. Cit. Pág. 315

arrendada, pues cuando el actor en el desahucio no promueva su demanda de pago de pesos en el término señalado, podrá el demandado solicitar que se revoque la providencia precautoria decretada, esto es, que se levante el embargo trabado en el desahucio.

Cabe agregar, que al revocarse la providencia precautoria los derechos del actor quedan a salvo, pero tendrá que obtener, primeramente, una resolución favorable en el juicio de pago de pesos, para pedir nuevamente que se embarguen bienes propiedad del demandado y que con su producto se le pague su crédito.

CONCLUSIONES

- PRIMERA: El problema de vivienda debe ser superado por nuestros legisladores buscando un equilibrio entre arrendatario y arrendador, de forma que ambos resulten beneficiados mediante los lineamientos legales que ellos establezcan y que den confianza a los inversionistas arrendadores en construir habitaciones destinadas a rentar.
- SEGUNDA: El problema habitacional es eminentemente social ya que afecta a un gran número de la población económicamente débil del país; afecta a un gran número de personas en una colectividad.
- TERCERA: Los organismos creados por el Gobierno, deben mejorar sus esfuerzos a fin de superar el problema habitacional que sufren los trabajadores que perciben como remuneración de su trabajo, el salario mínimo.
- CUARTA: La naturaleza jurídica del Juicio de Desahucio es Sumaria, Ejecutiva y de Cognición Limitada.
- QUINTA: El juicio de Desahucio es distinto del Rescisorio y del de Pago de Pesos.
- SEXTA: La finalidad esencial del proceso Especial de Desahucio es la de obtener la desocupación y entrega del -

inmueble arrendado, cuando al arrendatario adeuda - dos o más mensualidades.

SEPTIMA: La finalidad eventual es la de garantizar el cobro - de las rentas adeudadas, mediante el embargo en los bienes del arrendatario.

OCTAVA: Este juicio vino a acabar con las absurdas providen - cias de lanzamiento, dando así al inquilino la oportu - nidad de defenderse, solo que el legislador fue - más allá de convertirlo de un Juicio de Desocupación a un Juicio a recuperar el pago de las pensiones re - n - tísticas.

NOVENA: El embargo trabado en bienes del demandado que se - práctica en un Juicio de Desahucio, únicamente tiene la finalidad de aseguramiento, ya que no hay disposi - ción expresa que permita al arrendador sacar estos - bienes a remate, máxime si la sentencia no puede con - denar al inquilino al pago de pesos; por lo que el - arrendador a su vez, debe entablar un Juicio Ordina - rio Civil de pago de pesos para poder sacar a remate los bienes que fueron objeto del embargo.

DECIMA: En el procedimiento de Desahucio, la única acción - que se ejercita es la de desocupación de los bienes - arrendados por falta de pago de dos o más rentas, no es Juicio de recuperación de rentas por lo tanto no debería terminar con el pago de ellas.

DECIMA

PRIMERA: El pago efectuado en un Juicio de Desahucio deja a este procedimiento sin efecto, inclusive este se admite en el momento de la diligencia de lanzamiento, resultando injusta esta disposición, pues entonces - un Juicio Especial de Desahucio que hubo que esperar se 2 ó 3 meses para entablarlo y otros 3 más para - llegar a la sentencia, ésta queda sin efecto con el pago y el arrendador solo podrá ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago puntual de la renta en el plazo estipulado.

DECIMA

SEGUNDA: Es de dudarse con este procedimiento la efectividad de una sentencia que ha causado ejecutoria, ya que - el inquilino se puede librar de ella haciendo pago - de las pensiones rentísticas.

DECIMA

TERCERA: En mi opinión, la única oportunidad que debería tener el demandado para hacer pago de las pensiones - rentísticas atrasadas, debería de ser en el momento de la diligencia de requerimiento con condenación en costas si en ese momento no acredita estar al corriente con los recibos de rentas o con las copias - selladas del escrito de consignación de rentas, logrando así un juicio efectivo.

DECIMA

QUARTA:

El embargo que se practica en los juicios de desahucio es de carácter excepcional, esto es, precautorio, y debe regirse por las normas establecidas para las providencias precautorias.

Por tanto el plazo de que dispone el arrendador para presentar su demanda de pago de pesos, será de tres días, contados a partir de la fecha en que se ponga en posesión de la localidad arrendada, pues cuando el actor en el desahucio no promueva su demanda de pago de pesos en el término señalado podrá el demandado solicitar que se levante el embargo trabado en el desahucio.

BIBLIOGRAFIA

1. Alvarez Suárez Ursicino,
Curso de Derecho Romano
Edit. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1955
2. Bazarte Cerdán Eillebaldo,
Leyes sobre Arrendameinto para el Distrito Federal
Ediciones Botas, México, 1965
3. Becerra Bautista José
El Proceso Civil en México,
México 1974.
4. Cernelutti Francisco,
Sistema de Derecho Procesal Civil, Traducido por Niceto -
Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Senties Melendo.
Edit. Uteha, Unión Tipográfica Editorial Hispanoamericana,
Argentina, 1944
5. Calavario Domingo,
Instituciones de Derecho Canónico.
Traducción del Latín al Castellano por Juan Tejeda y Rami
ro.
Ed. Librería de Don Vicente Salva, París- Londres.
6. Código de Procedimientos Civiles de 1872, Tomado de la Co
lección completa de las disposiciones legislativas expedi
das desde la Independencia de la República, compiladas -
por Manuel Dublán y José María Lozano.
Tomo XII, Imprenta del Comercio de Es Dublán, México, 1882
7. Chiovenda Giuseppe
Instituciones de Derecho Proceal Civil. Traducción E. Gó
mez Orbandeia.
Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid

8. Chiovenda José,
Principios de Derecho Procesal Civil
México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1980 Tomo I
9. De Pina Rafael,
Derecho Procesal Civil,
Edit. Porrúa, México, 1969
10. De Pina Rafael,
Tratado de Pruebas Civiles,
Edit. Porrúa Hnos. y Cía. México, 1942
11. Devis Echandía Hernando,
Tratado de Derecho Procesal Civil
Edit. temis, Bogotá, Colombia. 1967
12. Domínguez del Río Alfredo,
Compendio Teórico, Práctico de Derecho Procesal Civil.
Edit. Porrúa, S. A. México, 1977
13. Della Rocca Fernando,
Instituciones de Derecho Procesal CANónico
Edit. Desclee,
Buenos Aires, 1950
14. Exposición de Motivos de las Reformas, adiciones y Aclaraciones hechas al Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal y Territorio de Baja California, por Decreto de Primero de Junio de 1880, México,
Imprenta de Francisco Díaz de León, 1880
15. Gómez Lara Cipriano,
Derecho Procesal Civil.
Edit. Trillas, México, 1984

16. Gómez Lara Cipriano,
Teoría General del Proceso.
Edit. Trillas, México, 1984
17. Guasp Jaime,
Derecho Procesal Civil,
Edit. Instituto de Estudios Políticos de Madrid, España -
1968.
18. Lessona Carlos,
Teoría General de la Prueba
Edit. Pens,
Madrid, España 1957
19. Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada y Explicada por Jo-
sé María Manresa y Navarro, Madrid
Imprenta de la Revolución 1856 Vol. III
20. Manresa y Navarro José María,
Ley de Enjuiciamiento Civil,
Tomo VI, México, 1874
21. Ovalle Favela José,
Derecho Procesal Civil,
Colección de Textos Jurídicos Universitarios
22. Pallares Eduardo,
Derecho Procesal Civil.
Edit. Porrúa, S. A. México, 1983
23. Pallares Eduardo,
Veintiséis años de Jurisprudencia sobre Arrendamiento
Edit. Porrúa, México, 1964

24. Pérez Palma Rafael,
Guía de Derecho Procesal Civil,
Edit. Porrúa, México, 1965

25. Sodi Demetrio,
La Nueva Ley Procesal Tomo I
Edit. Porrúa, México, 1933

LEGISLACION

1. Código de Procedimientos Civiles de 1872
2. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios de 1884
3. Código de Procedimientos Civiles de 1922
4. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en vigor.

Jurisprudencia de la H. Suprema Corte de Justicia de la -
Nación.