

320809



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN
ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

51
253

LA COSA JUZGADA FRENTE AL JUICIO
ESPECIAL DE DESAHUCIO

T E S I S
Q U E P R E S E N T A :
ARMANDO GONZALEZ TRUJEQUE
PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

ASESOR DE TESIS: LIC. CARLOS OCAÑAS BENAVIDES

MEXICO, D. F.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

- I N D I C E -

pag.

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO.

Nociones fundamentales de la cosa juzgada.

1.1 Antecedentes históricos.	2
1.2 Definición.	7
1.3 Marco jurídico.	30
1.4 Su relación con figuras afines.	33

CAPITULO SEGUNDO.

Nociones generales del juicio especial de desahucio.

2.1 Antecedentes históricos.	38
2.2 Concepto.	45
2.3 Finalidad del juicio especial de desahucio.	50
2.4 Análisis comparativo con otros juicios de arrendamiento.	53

CAPITULO TERCERO.

Marco jurídico que regula el juicio especial de desahucio.

3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	57
3.2 Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.	64
3.3 Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.	68
3.4 Procedimiento del juicio especial de desahucio.	70

CAPITULO CUARTO.

Alternativas de solución para hacer práctico y eficaz el juicio de desahucio.

4.1	Respeto al principio de eficacia procesal.	79
4.2	Ser inadmisibile el pago extemporáneo de rentas después de dictarse la sentencia definitiva.	80
4.3	Lanzar al arrendatario aún cuando realice el pago de las rentas, después de dictada la . sentencia definitiva.	82
	CONCLUSIONES.	84
	BIBLIOGRAFIA.	86

INTRODUCCIÓN

El motivo de este trabajo de tesis es por la importancia que tiene el problema del arrendamiento de inmuebles en el Distrito Federal que en los últimos tiempos ha venido en aumento por la creciente población con necesidades de alquilar una vivienda digna para cada familia y a la falta de interés de los dueños de dichas localidades para destinarlas al arrendamiento, es muy significativo el hecho de que en los juzgados de arrendamiento inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal se ventilen juicios cuyas causas se refieren a dirimir controversias entre arrendador y arrendatario quienes tratan de hacer valer sus derechos.

El objetivo de este trabajo es que precisamente en estos conflictos de intereses entre dueño e inquilino en el cual reside mi tema central de este trabajo de tesis es el abordar el procedimiento de uno de tantos juicios de arrendamiento inmobiliario como es el especial de desahucio y evidenciar su ineficacia procesal, tal y como se hará notar en el desarrollo de este trabajo.

El arrendamiento de inmuebles en el Distrito Federal se ve apoyado por los juzgados del Tribunal Superior de Justicia dirimiendo problemas que se suscitan entre arrendador y arrendatario por causas sociales y económicas.

Destacando entre las causas antes citadas el incumplimiento del contrato de arrendamiento inmobiliario por dejar de pagar las pensiones rentísticas convenidas en el mismo, dando lugar al juicio especial de desahucio, mismo que por su naturaleza se vuelve ineficaz.

Proponemos para su debida eficacia una serie de alternativas para que con ellas tenga relevancia y solidez dicho juicio.

La realización de este trabajo esta compuesto de la siguiente manera:

En el capítulo primero analizaremos las nociones fundamentales de la cosa juzgada desde sus antecedentes históricos, su definición de cosa juzgada, su marco jurídico y finalmente un estudio con figuras afines.

En el capítulo segundo hacemos un estudio a las nociones generales del juicio especial de desahucio comenzando con una revisión a sus antecedentes históricos principalmente en Roma pasando a su concepto para su mayor comprensión, así como su finalidad y por último su análisis comparativo con otros juicios de arrendamiento inmobiliario que permitirá dilucidar, porque es un juicio con esa calidad de especial .

Por lo que se refiere al capítulo tercero observaremos el marco jurídico que regula a el juicio especial de desahucio en nuestro sistema mexicano, por lo cual es obligatorio hacer una breve revisión de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, finalizando con un exposición del procedimiento judicial del juicio especial de desahucio en el cual utilizaremos un análisis de campo de un juicio real ventilado ante los juzgados competentes haciendo notar su ineficacia procesal.

Por último, en el capítulo cuarto exponemos algunas alternativas de solución que creemos pueden servir para ser práctico y eficaz al juicio especial de desahucio, proponiendo entre otras: respeto al principio de eficacia procesal, por otro lado que sea inadmisibile el pago extemporáneo de rentas después de dictada la sentencia definitiva en el juicio en estudio, finalmente proponemos lanzar a la parte demandada de la localidad arrendada después de dictada la sentencia anteriormente señalada, aún cuando realice el pago de las rentas adeudadas y dar con esto cumplimiento al principio de definitividad de las sentencias haciéndolo práctico y sumamente eficaz, asimismo proponemos algunos artículos que podrían funcionar ante las situaciones antes invocadas.

III

Por otro lado, indicamos a quién se permita leer este trabajo que nuestra fuente fundamental de investigación fue la documental, haciendo una revisión a diversas obras de derecho que se mencionan en el apartado específico para la bibliografía anexo a la presente tesis.

Asimismo, creemos que en la práctica tiene su principal importancia esta tesis ya que como se ha mencionado anteriormente va encaminada para dar ayuda y protección a cada uno de los miembros que forman la sociedad y que se encuentren enfrentando controversias entre ellos, tratando con esto de agilizar tales problemas y dar mayor eficacia y funcionalidad al juicio especial de desahucio.

CAPITULO I

NOCIONES FUNDAMENTALES DE LA COSA JUZGADA

En este primer capítulo se hará una breve revisión de las nociones fundamentales acerca de la figura jurídica cosa juzgada, en virtud de que es un concepto intimamente ligado a la otra figura llamada juicio especial de desahucio; corresponderá iniciar con una remisión a sus antecedentes históricos, principalmente a la época de esplendor del derecho romano, para posteriormente, observar las opiniones de diversos tratadistas que lo definen pasando a observar el marco jurídico que regula la cosa juzgada, y por último su relación con figuras afines.

1.1 Antecedentes Históricos

Acerca de los antecedentes históricos de la cosa juzgada encontramos la opinión de Eugène Petit (1), profesor de derecho romano en la Universidad de Poitiers, Francia, que nos ilustra e indica que cuando un proceso ha sido objeto de una sentencia definitiva es necesario que sea respetada la decisión del juez y que las partes cuya desaveniencia ha sido regulada, no puedan volver a llevar el mismo asunto ante la justicia. Por lo tanto, si la cosa juzgada no es la misma verdad, debe tener el lugar de la verdad.

Pero indica el autor citado que la autoridad de la cosa juzgada no puede invocarse para rechazar una nueva persecución, nada más, que si la misma relación jurídica está puesta en acción, siendo el mismo asunto eadem res.

Según Paulo, jurisconsulto, es necesario, para que exista esta identidad que haya idem corpus, eadem causa petendi y eadem conditio personarum. Veámoslas:

(1) PETIT, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano. Reimpresión, Mex. Ed. Nacional. 1971. pp. 644 y 645

1. *Idem corpus*. Existe *idem corpus* cuando las dos demandas son sobre el mismo objeto; poco importa que sea un cuerpo cierto o una cantidad *cadem quantitas* o bien un derecho real *idem jus*.

2. *Eadem causa petendi*: Es necesario que se trate de la misma pretensión jurídica. Si la demanda está fundada sobre la misma causa, la excepción se concede, aunque el demandante ejercite una acción diferente.

Por ejemplo: si el comprador después de haber intentado la acción *quanti minoris*, ejercita la acción *red hibitoris* contra el vencedor por los mismos vicios de la cosa vendida, será rechazada por la excepción *rei judicatae*; pero ocurre de otra manera si el demandante después de haber sucumbido en la reivindicación de un fundo, ejercita la *conditio*. Su pretensión ya no es la misma pues después de haber obrado como propietario obra ahora como acreedor y no existe *cadem causa petendi*.

De manera que si el demandante pierde un proceso, no puede reclamar otra vez la misma cosa, alegando otra causa que hubiera omitido; porque esta causa está refutada como comprendida en la primera demanda.

Acaso el ejercitar la *reivindicatio* tuviese derecho a indicar en una *praescriptio* la causa sobre la cual fundaba su pretensión lo que le permitía obrar una segunda vez invocando alguna otra causa. Pero también es cierto que la excepción *rei judicatae* no le era opuesto cuando hacía valer una nueva causa de adquisición sobrevvenida después de la sentencia.

3. *Eadem conditio personarum*: La cosa juzgada no es una verdad absoluta y el efecto debe ser limitado a las personas que fueron parte del proceso. La excepción *rei judicatae* no puede ser opuesta, a no ser que el asunto esté expuesto entre las mismas personas.

Esta identidad existe no solamente cuando se trata de las mismas personas físicas, sino de las mismas personas en el punto de vista jurídicas, por lo tanto un heredero continúa la persona del difunto, el hijo en potestad y el jefe de familia no son más que una y misma persona en derecho civil. (Hasta aquí lo expuesto por el autor).

A su vez Guillermo F. Margadant (2) indica que la sentencia una vez pasado el término de su impugnación se consideraba expresión de la verdad legal (aunque no siempre de la vida real).

Esta ficción era necesaria por razones de economía procesal (para evitar una eterna repetición de litigios sobre una misma controversia); además sin tal ficción la sentencia hubiera sido meramente platónica: Un simple consejo nada más, la seguridad jurídica exigía (y todavía exige) recurrir al principio de que la sentencia contuviera una verdad indiscutible, cuando ya no pudiera impugnarse.

La distinción entre el efecto formal de la cosa juzgada (preclusión de impugnaciones) y el efecto material (verdad que debe aceptarse como definitiva en juicios futuros); se debe a Chiovenda, su pretendido origen en fuentes antiguas es muy dudoso, por regla general, este efecto de una sentencia producía sólo inter partes (y entre los causahabientes de las partes), no erga omnes (en relación con terceros), salvo cuando se trataba la paternidad, la libertad o el estatus de "ingenio". Las razones son evidentes: no sería justo que me perjudicara en la sentencia resultante de un juicio en el cual yo no habría podido intervenir.

Cabe anotar también otra opinión de Alberto Ponz Manuel (3), expone las ideas de

(2) MARGADANT S., Guillermo F., El Derecho Privado Romano. 13ª Edic. Mex. Esfinge, 1985. pp. 170 y siguientes.

(3) PONZ MANUEL, Alberto, Voz "cosa juzgada" Enciclopedia Jurídica Omeba. B.A., Argentina, Edit. Argentina. 1970, Tomo IV p.971.

tratadistas de reconocido prestigio y respecto a la cosa juzgada menciona que ya en un derecho romano, cuna de todas nuestras instituciones jurídicas, una vez formalizado el proceso no le era dable a las partes reiterar su demanda respectiva a la cuestión resuelta, como al viejo principio non bis Idem.

Ese objeto principal de las sentencias firmes de impedir su revisión y hacerlas inmutables es lo que se designa - cosa juzgada - que significa juicio dado sobre la litis, es decir, que para el derecho primitivo y clásico la cosa juzgada impedía repetir la acción promovida, cualquiera que fuese la suerte del proceso y en ella con carácter definitivo.

Para esta inmutabilidad, definitividad, intangibilidad, indiscutibilidad que explicaba la fórmula tradicional solo expresa para otros autores una propiedad, una cualidad particular, un atributo de un objeto al cual se refieren.

Por último exponemos la opinión de José Becerra Bautista (4) que en el capítulo correspondiente refiere que para los romanos:

La cosa juzgada era res in iudicium deducta la cosa deducida en juicio, por lo que Chiovenda afirma que es el bien juzgado, el bien reconocido o desconocido por el juez y nosotros concluimos: el hecho sentenciado.

Hemos visto que el acto en que se concreta exterioriza la función jurisdiccional del Estado es la sentencia la que determina siempre una voluntad de la ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes: el bien a que se refiere Chiovenda. De su naturaleza intrínseca se desprende la necesidad de que la situación jurídica por ella creada llegue a ser irrevocable.

(4) BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México, 5a. Ed. Mex., Edit. Porrúa S.A. 1973, pp. 200 y 201

Por tal motivo el legislador aún cuando permite reexamen de una controversia por jurisdicciones de grado superior establece un límite más allá del cual no son posibles nuevos recursos a fin de evitar que los pleitos se hagan eternos, si el Estado, deseando una justicia perfecta permitiese un número indefinido de recursos impediría la certidumbre de los derechos derivados de la sentencia.

El medio práctico que los romanos encontraron para impedir la indefinida impugnación de las cuestiones ya sentenciadas fue la prohibición de ejercitar nuevamente una acción deducida en juicio según la antigua máxima: *Bis de eadem re ne sit actio*: no haya acción dos veces de la misma cosa. Y Gayo agregaba: *Nam auae de re semel actu erat, de capostea ipso jure agi non poterat*, porque de la cosa que se había actuado una vez, no podía volver a tratar con el mismo derecho. El Estado pues, sólo administraba justicia una vez para cada controversia y Paulo justificaba esta actitud en los siguientes términos: *Singulis controversis, singula acciones, unumque iudicati finem sifficere probabili ratione placuit, ne aliter modus litium multiplicatus summam atque inexplicabilem faciat difficultatem* máxima si diversa pronunciarentur: La razón probable por lo cual se estimó suficiente las controversias singulares se dieran acciones singulares, y en un fin único mediante una sentencia, fue para evitar que de otra manera, multiplicados los litigios hubiera inexplicables y grandes dificultades, tanto mayores si se dictaran sentencias diversas.

Marciano aseguraba, finalmente, que no obstante que un juicio hubiese sido definido por error o por ambición, debería respetarse lo sentenciado *quia hoc publice rerum iudicatarum auctoritatem*: porque a eso interesa al orden público por la autoridad de la cosa juzgada. De esos textos podemos deducir que para evitar las dificultades originadas por diversidad de sentencias sobre un mismo punto se prohibía el ejercicio posterior de la acción ejercitada, la que a su vez impedía la intervención de la autoridad, o mejor dicho una determinación sobre el hecho motivo del juicio motivo anterior. La cosa juzgada que no era la sentencia misma sino el hecho sentenciado, producía efectos para el futuro consistentes en la imposibilidad de un pleito posterior.

Así las cosas, nos encontramos, ante criterios que en esencia nos conducen a que la cosa juzgada tuvo su relevancia desde épocas pasadas, ya que el legislador romano se preocupó porque las sentencias emitidas fueran respetadas a pesar de la existencia de medios impugnativos y que una vez agotada dicha sentencia era considerada cosa juzgada y con ello se muestra la importancia de tal figura jurídica.

1.2 Definición

Una vez analizados los antecedentes históricos de la cosa juzgada, en el presente punto, nos concretaremos a dar a conocer definiciones acerca de la cosa juzgada que han emitido algunos estudiosos del derecho para con las mismas, unificar criterios.

Eduardo Pallares nos señala que:

"La cosa juzgada puede entenderse en dos sentidos. El primero tiene su origen como se verá más adelante en el derecho romano, y con la frase: "cosa juzgada" se menciona el juicio ya concluido por sentencia irrevocable, que no está sujeta a ninguna impugnación.

En la segunda acepción es la autoridad que la ley otorga a la sentencia ejecutoria o sea la que no puede ser modificada o revocada por ningún medio jurídico, sea un recurso ordinario o un extraordinario, incluso por un juicio autónomo.

De esta última, o sea de la sentencia ejecutoria dimanar tanto la autoridad susodicha como lo que en derecho tiene el nombre de fuerza de la cosa juzgada. Entendemos por autoridad, la necesidad jurídica de que lo fallado en las sentencias se considere como irrevocable e inmutable, ya en juicio en que aquéllas se pronuncian, ya en otro diverso. La fuerza consiste en el poder coactivo que dimana de la cosa juzgada o sea en que debe cumplirse lo que ella ordena." (5)

(5) PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil, 9ª Edic. Mex. Edit. Porrúa, 1981. p.426.

Nos indica el autor que existen dos acepciones, una desde la época del derecho romano y la otra la que en la actualidad se conoce como la sentencia que no puede ser modificada, ni revocada por ningún medio jurídico.

A su vez el mismo autor Pallares, en su conocido diccionario expone un criterio de Carnelutti, veámoslo:

"La expresión cosa juzgada, de la que, por fuerza de la costumbre no cabe prescindir, tiene más de un significado. La res judicata, es en realidad, el litigio juzgado, o sea el litigio después de la sentencia: pero más exactamente, la sentencia dada sobre el litigio, es decir su decisión. En otras palabras, el acto y a la vez el efecto de decidir, que realiza el juez en torno al litigio. Si se descompone este concepto (en acto y efecto), el segundo de los lados que de él resultan, o sea el efecto de decidir, recibe también y especialmente de cosa juzgada que, por consiguiente, se sirva para designar tanto la decisión en conjunto, como en particular su EFICACIA." (6)

De la anterior transcripción entresacamos que la cosa juzgada sirve para designar la decisión en conjunto y su eficacia, entendiendo como decisión la sentencia que se dicta en el negocio de que se trata. Igualmente, el citado autor expone una definición de Hugo Rocco que dice:

"Define la cosa juzgada como la cuestión que ha constituido el objeto de un juicio lógico de parte de los tribunales, o sea una cuestión sobre la cual ha intervenido un juicio que la resuelve mediante la aplicación de la norma en general al caso concreto, y justamente porque ha constituido el objeto de un juicio lógico". (7)

(6) PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 16ª Edic. Mex. Edit. Porrúa. 1984. p 198.

(7) Idem.

Y por último nos indica el autor que la cosa juzgada:

Es un título legal irrevocable y en principio inmutable que determina los derechos del actor y del demandado que tienen su base en lo fallado por el juez. Como título fundatorio de estos derechos, puede hacerse valer no sólo ante las autoridades judiciales y ante el Tribunal que pronunció la sentencia ejecutoria sino también ante las autoridades administrativas e incluso legislativas para demostrar la existencia del hecho o del derecho declarados por la cosa juzgada.

También tiene eficacia en el comercio jurídico o sea en las relaciones entre particulares. Por ejemplo: el vendedor de una casa acredita su derecho de propiedad mediante una sentencia ejecutoria de la cosa juzgada dimana la acción que lleva el mismo nombre para hacer efectivo lo resuelto y lo ordenado en la sentencia ejecutoria. La acción tiene carácter autónomo y puede ejercitarse en el juicio que produjo la sentencia ejecutoria por la vía de apremio o en un juicio diverso que es ejecutivo, también deriva de la cosa juzgada la excepción del mismo nombre, que favorece a cualquiera de las partes, que podrá oponerla en un juicio ulterior, se le demanda una presentación que esté en pugna con lo resuelto por la sentencia ejecutoria.

Es igualmente la cosa juzgada conforme a nuestra legislación, una presunción legal absoluta que como prueba puede invocarse en un juicio en el que se discuta alguna cuestión resuelta en la ejecutoria.

La cosa juzgada es un antecedente que puede formar jurisprudencia cuando el número de sentencias que resuelven de igual manera un punto litigioso, es el que exige la ley para crear una doctrina jurisprudencial.

Por otro lado nos indica el autor Humberto Briseño Sierra (8) respecto de la cosa juzgada:

- (8) BRISEÑO SIERRA, Humberto. Derecho Procesal Civil, 1ra. Edic. Mex. Cárdenas Editor Mex. 1970, p.p. 598 a 611.

La denominación que tradicionalmente se ha dado al contenido y a la eficiencia de la resolución final, ha sido de la cosa juzgada. Pero como expresa Couture, se trata de un concepto que difiere del simple enunciado. Si se ésta a la acepción literal, parecería que cosa significa objeto, o denominación dada a todo aquello que tiene una medida de valor y que puede ser objeto del derecho de propiedad. A su vez juzgada como participio del verbo juzgar, califica a lo que ha sido materia del juicio. La cosa juzgada sería el objeto que ha sido motivo de un juicio, y la proposición: este vaso es plata, constituiría en la primera acepción una cosa juzgada.

El propio autor ofrece una segunda acepción, al ensanchar la idea de cosa, que desbordaría el simple objeto material, viniendo a ser todo lo que tiene existencia corporal o espiritual, real, abstracta o imaginaria. En tal supuesto, el hombre podría ser una cosa, como al decir: Sócrates es un hombre. También el vocablo juzgada tiene una segunda acepción abarcando al juicio jurídico, como al decir: este vaso es de Sócrates.

De todas maneras, el concepto jurídico de cosa juzgada es algo más que la suma de sus dos términos, y en una tercera acepción es una forma de autoridad y una medida de eficacia. En el idioma alemán se expresa con las palabras Recht y Kraft, derecho y fuerza, fuerza legal, fuerza dada por la ley. En castellano y los idiomas latinos, es res judicata, lo decidido, lo que ha sido materia de decisión judicial, y en inglés no existen los vocablos y se usa la expresión latina.

Sin embargo, Couture concluye estimando que en ningún idioma los vocablos expresan plenamente el concepto, que debe ser inferido por el jurista del conjunto de normas positivas, puesto que varía en el tiempo y en el espacio. La idea romana clásica no coincide con la romana actual y la cosa juzgada del derecho inglés no coincide con la del francés. De ahí que, buscando una definición, el autor expresa que es la autoridad y eficacia de una sentencia judicial cuando no existe contra ella medios de impugnación que permitan modificarla.

a) En la explicación de Couture se advierte la problemática inicial aún con la acepción que se encuentra en su definición, la cosa juzgada viene a ser un valor o autoridad y una eficacia o producción cierta de efectos de la sentencia en un momento especial, aquel en el que ya no hay medio de impugnación que permitan modificarla.

Es por último de estos datos, que el autor ubica la cosa juzgada después del estudio de los recursos y antes de la ejecución, ya que ésta recordando las ideas romanísticas, sería el ejercicio de la *actio iudicati*. Pero es aquí, precisamente, donde aparece la cuestión central de la figura, por que al momento de impugnar la sentencia, se habla ya de una cierta cosa juzgada que se llama material, y la circunstancia de que ella no sea definitiva, que pueda modificarse, lleva al estudio de la condición del fallo sujeto a impugnación. Solo al terminar el proceso impugnativo es que se viene a hablar de la cosa juzgada formal, que puede tener como contenido, la misma cosa juzgada material del primer fallo, si es que lo confirma en sus términos y salvo extremos relativos a las costas, costos o gastos judiciales.

Pero advertir la cuestión central es apenas penetrar en las dificultades, porque ella implica numerosos problemas, el primero de los cuales es que no siempre ha existido la cosa juzgada, o para decirlo en otros términos, no siempre se ha producido la cosa juzgada formal.

Según Chiovenda la cosa juzgada en sentido sustancial consiste en la indiscutibilidad de la esencia de la voluntad concreta de la ley afirmativa en la sentencia; pero la institución no tiene en sí nada de absoluto ni necesario, del concepto del oficio del juez sólo se deriva necesariamente que la sentencia debe

poder ejecutarse mas no puede tenerse en lo futuro como norma inmutable del caso decidido. Tanto es verdad, que se conocen derechos antiguos en los cuales la sentencia es obligatoria para las partes mientras que existe; pero puede ser impugnada indefinidamente, ya en base de nuevas pruebas, ya por otros motivos, como acontecia en el antiguo derecho noruego.

Sólo por meras razones de oportunidad y utilidad social se introduce en los distintos regimenes un limite a la discutibilidad de lo decidido. Res iudicata no significaba en Roma propiamente juicio, sino que era la res de qua agitur desde que fuera juzgada debida o no debida, lo cual no debería ocurrir más que una sola vez. La importancia de la res iudicata no estaba en el razonamiento del juez, sino en la condena o en la absolución, en la expresión de la voluntad del derecho en el caso concreto. Por ello no hablaban de cosa juzgada sino respecto de la sentencia de fondo, que era la que reconocía un bien de la vida a una de las partes.

En el derecho intermedio, el concepto se fue modificando lentamente. En parte por influencia del derecho alemán que trataba como sentencia a cualquiera resolución de cuestiones, de fondo o procesales; en parte por la pobre inteligencia de los textos romanos, y en otra parte por las tendencias escolásticas dominantes. La consideración en el estudio de la cosa juzgada se desvió inclinándose particularmente sobre el elemento lógico del juicio y sobre el silogismo como esqueleto de la sentencia, más bien que sobre la afirmación de voluntad que se deriva de la conclusión.

Sí el proceso se describió como una quaestio, una disputatio y una deffinitio, la conclusión del silogismo procesal se consideró verdadera, y

verdaderos los hechos contenidos en las premisas, introduciendo la idea de una verdad formal frente a la efectiva. Por este camino se llegó a reconocer el efecto de la cosa juzgada a todos los casos en que se podía excluir la proposición de una excepción: transcurrido el plazo para impugnar la nulidad una sentencia por incompetencia del juez, se llamó constituida la cosa juzgada incluso sobre la competencia.

Cuando se define a la cosa juzgada como una ficción de verdad, como una verdad formal o como una presunción de verdad, se dice una cosa exacta en el sentido de que para la mayor parte de los extraños al pleito, la sentencia aparece como conforme a la verdad; pero ésta, sostiene Chiovenda, no es más que la justificación social de la cosa juzgada; jurídicamente no hace referencia a la afirmación de la verdad de los hechos, sino a la existencia de una voluntad de ley en el caso concreto. El razonamiento sobre los hechos es obra de la inteligencia del juez, necesaria como medio de preparar la formulación de la voluntad de la ley.

Chiovenda termina por advertir que para proveer a la certeza de la esfera jurídica de los litigantes, dado un valor fijo y constante a las prestaciones, la organización jurídica quiere que la actividad jurisdiccional se desarrolle una sola vez, aunque ordinariamente con la posibilidad de varias etapas. Entre las ventajas de la certeza jurídica y los daños de los posibles errores del juez, concede predominio a los primeros. Por ello, transcurridos los plazos para impugnar una sentencia, ésta deviene definitiva, y de ahí se deriva que la declaración de la voluntad de la ley que ella contiene, deviene indiscutible y obligatoria para el juez en cualquier juicio futuro.

La cosa juzgada sustancial que es la obligatoriedad en los juicios futuros, tiene por supuesto la cosa juzgada formal que es la inimpugnabilidad. pero ni siquiera la inimpugnabilidad da siempre lugar a la cosa juzgada sustancia, que tiende a desarrollar sus efectos fuera del proceso, porque el bien reconocido debe valer precisamente en lo extraprocesal. en cambio, la inimpugnabilidad de otras cuestiones puede limitar sus efectos al proceso en que tiene lugar, no vinculará al juez de procesos futuros, sobre demandas nuevas. Tales son las resoluciones sobre la existencia de la relación procesal, porque en ellas el juez expone un juicio, pero sobre la obligación de pronunciar en el fondo; por consiguiente, su decisión no tiene importancia fuera de ese proceso.

Hay en el pensamiento de Chiovenda, una tesis de la mayor importancia, al sostener que cuando el juez pronuncia sobre el fondo, su sentencia no resuelve sobre la existencia de la relación procesal. Se trata de una simple firmeza de las cuestiones procesales, como la nulidad o incompetencia, la que tiene lugar respecto de los efectos subsanables por razones de oportunidad. No ocurre en todos estos casos lo que tiene lugar en la cosa juzgada sustancial, que se pierda toda huella del error del juez; el error permanece porque es inherente a la actividad realizada por el juez; pero aquél es subsanado, si es subsanable, con la firmeza. Al considerar la definitividad de las resoluciones sobre las condiciones procesales, como simple firmeza más bien que como cosa juzgada, se entiende que las decisiones de fondo viciadas por defecto de competencia, no pueden vincular a la autoridad competente.

b) Como una especie de reacción contra la tesis de Chiovenda, Ugo Rocco comenzó por explicar que, por cosa juzgada entendía la cuestión que ha sido objeto de un juicio lógico de parte de los órganos jurisdiccionales; una cuestión

en que ha intervenido un juicio que la resuelve, mediante la aplicación de la norma general al caso concreto, y que precisamente porque ha sido objeto de un juicio lógico, se dice juzgada; subsunción que se hace mediante un silogismo, en el que la premisa mayor la da la norma, la menor la relación singular y conclusión da la norma especial. El resultado de todo este trabajo de aplicación de la norma general al caso concreto, se hace por el estado a través de los órganos judiciales y se llama sentencia, la que constituye la forma en que el juicio se desarrolla. Quedan así distinguidas para Rocco, la cosa juzgada de lo juzgado y de la sentencia.

En cuanto a la cuestión que ha sido objeto de un juicio contenido en la sentencia, se vincula una eficacia característica, tiense la autoridad de la cosa juzgada, que es la fuerza o eficacia obligatoria inherente a la materia de la decisión contenida en la sentencia. Tal eficacia está destinada a proteger el *quo decism* de la sentencia en un proceso futuro.

Es, pues, inadecuado asociar el concepto de autoridad juzgada a la técnica de los recursos, o sea, decir que se tiene autoridad de cosa juzgada cuando se obtiene una sentencia ya no sujeta a recurso. A lo más se puede decir que para establecer cuándo surge la autoridad de cosa juzgada cuando se obtiene una sentencia ya no sujeta a recurso. A lo más se puede decir que para establecer cuándo surge la autoridad de cosa juzgada, se debe anticipar una investigación de derecho procesal, ver si hay una sentencia, si es definitiva y es inimpugnable. Pero con esto se ha determinado si surge y cuándo, la autoridad de cosa juzgada de la sentencia y nada más.

Igualmente, para Rocco, el concepto de ejecución es independiente, no sólo del de declaración en general, sino del de declaración definitiva o incontestable. No sólo se puede tener declaración sin ejecución o ejecución sin declaración, sino que puede tenerse ejecución con base en una declaración judicial atacable y modificable. Por ende, distintas serán necesariamente la fuerza obligatoria de la sentencia que se liga a la relación procesal de declaración, y la fuerza ejecutiva de la sentencia, que se vincula a la relación procedimental de ejecución.

A la cosa juzgada se liga como efecto la fuerza obligatoria, que impide la reproducción del proceso de conocimiento. A lo juzgado se une la fuerza ejecutiva, que abre el procedimiento de ejecución. La primera se reconoce y protege jurídicamente mediante la *exceptio re iudicatae*, que impide las eventuales modificaciones de la cuestión ya juzgada; la segunda, mediante la *actio iudicati*, con la que se hace valer el derecho de ejecutar lo juzgado.

Frente a la duda suscitada por Chioyenda sobre la necesidad absoluta de la institución, Rocco entiende que negarla significa alterar la naturaleza de la función jurisdiccional, ya que ésta en tal caso, se reduciría a una actividad puramente consultiva, siendo que la autoridad judicial no ha de externar pareceres sino emitir decisiones obligatorias y ejecutivas. Además, se frustraría el fin de la misma actividad, ya que de ese modo el procedimiento de declaración se reduciría a una pura, inútil y vana declaración de derechos, puesto que la parte que perdiera, jamás quedaría satisfecha con la declaración pronunciada, repitiendo indefinidamente su petición sobre una nueva. Si no fuese necesario y absoluto el instituto de la cosa juzgada, el procedimiento de ejecución se reduciría a una ejecución provisional. Como el fin de la ejecución

es traducir en acto la decisión, si puede obtenerse por una ejecución que tiene carácter definitivo, no podría igualmente lograrse mediante una ejecución provisional.

Como la cuestión que ha sido objeto de un juicio, después de cierto número de reexámenes, no es posible que se juzgue de nuevo, y puesto que la relación queda incontestablemente fijada aunque el fallo haya sido lo injusto, tanto que deba ser tomado como base de otro juicio que lo presupone no hay fundamento racional para tal prohibición, y aun suponiendo que en el ejercicio de la función haya error, el ordenamiento no admite el reexamen definido. Así se plantea el problema de la autoridad de la cosa juzgada, que no es sino la causa extintiva del derecho de acción, como derecho a la declaración judicial, de la que brotan obligaciones y derechos subjetivos distintos.

c) Fijada la posición doctrinaria dentro de ésta que podría denominarse la corriente tradicional, su mejor resumen se encuentra en Couture, al explicar que, por una parte se sostiene que la sentencia y su consecuencia la cosa juzgada, no constituyen sino una determinación concreta del derecho material, actualizado y hecho indiscutible en el caso decidido. Lo que da su acento a esta nueva forma del derecho, es el carácter de obligatoriedad y vinculación que reviste frente al juez de cualquier otro litigio futuro sobre el mismo tema. No se alteró el derecho anterior, sino que se aplicó; nada hay nuevo, sólo situaciones impeditivas de revisión en un nuevo proceso, que ligan al juez que eventualmente pudiera ser llamado a conocer de él.

La otra orientación advierte en la cosa juzgada un poder vinculatorio, diverso de la simple declaración del derecho anterior. la cosa juzgada no

encuentra su eficacia en el derecho sustancial preexistente, sino en la fuerza de la sentencia una vez que se ha hecho indiscutible. pasado el fallo en cosa juzgada, nace en el orden jurídico una nueva norma. Su eficacia vinculatoria emana de ella y no de la sustancia anterior. Hasta puede darse el caso de que no coincida con el derecho sustancial, y, sin embargo, la cosa juzgada será obligatoria y eficaz.

Pero para el mismo Couture la cosa juzgada es una exigencia política y no propiamente jurídica, no es de razón natural sino de exigencia práctica; si bien la evolución legislativa es cada día más acentuada hacia una marcha rápida en busca de una sentencia que decida de una vez por todas y en forma definitiva el conflicto.

Frente a esta corriente que tiene la característica de estimar que la cosa juzgada es uno de los efectos de la sentencia, su específica eficacia, entendida como complejo de consecuencias que la ley hace derivar de la sentencia, o como conjunto de requisitos para que pueda valer plenamente y considerarse perfecta, surge la posición que se ha calificado de moderna, debida a Enrico Tullio Liebman, quien luego de hacer un resumen del estado de las investigaciones al momento de su obra, se enfrenta a la concepción de Chiovenda, considerando que fue demasiado lejos al afirma la sustancial diferencia entre cosa juzgada y preclusión, siendo así que, en realidad, se trata más bien del diverso sentido que adquiere un fenómeno jurídico, esencialmente único, en razón del diferente objeto sobre el cual opera.

Liebman intenta colocar a la sentencia en la categoría de los actos del poder público, y evidenciar sus caracteres. Ante esta premisa o punto de

partida, conviene advertir que la sentencia, como un acto resolutorio de pretensiones contrapuestas y deducidas en un proceso, no es exclusivo del poder público, y se le mira también en el laudo privado.

Pues bien, Liebman vuelve a precisar que en el concepto tradicional se veía en la cosa juzgada el efecto que produce la sentencia, mientras en ésta se contemplaba genéricamente la declaración del derecho en el caso concreto, confundándose así el efecto de la aplicación y su intensidad. Pero hoy, esta concepción es una de esas ideas que, como decía Chiovenda, quedan sin base una vez que las circunstancias que les dieron origen se han esfumado, y ya estaba condenada cuando se hizo el análisis del contenido y de los efectos de la sentencia, descubriéndose que pueden ser de índole muy diversa según los casos.

Hay en la sentencia, unas veces la mera declaración, otras una condena y en las restantes una constitución; todo ello en el fallo produce ciertos efectos, sea cualquiera su contenido, efectos que pueden, en el criterio de Liebman, identificarse con la cosa juzgada, o considerarse como cualidades de aquellos contenidos, si éstos se estiman también como efectos del pronunciamiento.

Corrientemente la expresión de autoridad de cosa juzgada, no quiere referirse a un efecto autónomo que podría existir por sí solo, sino a la fuerza, al modo con que ciertos efectos se producirían, esto es, una cualidad o modo de ser de tales efectos.

Las diversas palabras: inmutabilidad, definitividad, intangibilidad, o indiscutibilidad, expresan una propiedad o cualidad particular, un atributo del

objeto al que se refieren. De manera que para Liebman, la autoridad de la cosa juzgada no es el efecto o un efecto de la sentencia, sino una cualidad y un modo de ser y de manifestarse de sus efectos, cualesquiera que sean, varios y diversos, según las diferentes categorías de las sentencias.

Al cristalizar definitivamente la teoría de las sentencias constitutivas, se hizo patente la necesidad de discriminar las relaciones entre la cosa juzgada y los diversos efectos del fallo, según que fuera de condena, declarativo o constitutivo. Si la cosa juzgada produjera certeza exclusivamente, no podría emplearse como común denominador de los efectos de los otros tipos de resoluciones. Si, por otra parte, se considera a la cosa juzgada, como un efecto del pronunciamiento, tendría que colocarse al lado de los otros efectos eventuales: declarativos, de condena y constitutivos.

Hellwig, dice el autor, trató en efecto, de desenredar la madeja reduciendo, en sustancia, la autoridad del fallo a la sola declaración de certeza y a aquella cantidad de declaración que está presente en todas las sentencias; y como tenía el firme convencimiento de que en ella residía el efecto principal y característico de la sentencia, terminó precisamente por identificar la cosa juzgada con la declaración de certeza obligatoria e indiscutible que la sentencia produce. Y, como era de prever, la doctrina lo siguió unánimemente.

La idea de Hellwing, por tanto se redujo a sostener la existencia de la declaración de certeza en cualquier fallo, ya fuera simplemente declarativo, o bien de condena o constitutivo; pero entonces, ni la condena ni la solución constitutiva tenían nada que ver con la cosa juzgada. Podía, así, cambiarse el

término de cosa juzgada por el de eficacia de la declaración de certeza, que en cualquier pronunciamiento se establecía.

Se aprecia, dice Liebman, el error lógico en que incurre este modo de sistematizar la cosa juzgada junto a los otros posibles efectos de la sentencia,; ya que se sitúan así en el mismo plano cosas heterogéneas y de cualidad diversa. Al efecto constitutivo de una sentencia se podrá confrontar y contraponer su efecto declarativo, esto es, su eficacia de declaración de certeza, no la cosa juzgada que deriva de esta misma declaración de certeza.

En realidad, la dicha declaración de certeza deriva su fuerza obligatoria, su eficacia jurídica de la naturaleza imperativa y autoritaria del acto que la produce, tal y como ocurre con la sentencia constitutiva o de condena. El modo inmutable de producción es en todas la autoridad de la cosa juzgada, es algo más que aumenta su estabilidad. identificar la declaración de certeza producida por la sentencia con la cosa juzgada significa, para Liebman, confundir el efecto con uno de sus posibles caracteres.

Hay, a lo largo de la exposición de Liebman, un razonamiento, por cierto coincidente con el de Redenti, en el sentido de que la modificación de una relación jurídica no tiene naturaleza diversa por el hecho de haber sido producida por una sentencia o por cualquiera providencia del Estado. En lo que insiste, sin embargo, es en el hecho de que cuando la misma se produce por una sentencia, adquiere una seguridad particular característica, puesto que está excluida la posibilidad de que cualquiera otra providencia la contradiga o anule su resultado.

En vista de todas estas dificultades, Liebman produce a considerar la posición que puede asignarse a la autoridad de la cosa juzgada en la teoría de la sentencia. como la ley puede conferir efectos al pronunciamiento, antes de que pase en autoridad de cosa juzgada, aún prescindiendo de la ejecución provisoria de la sentencia de primer grado, la indiscutibilidad es un carácter no necesario, que puede ser conferido al efecto mismo, sin modificar su naturaleza.

No es posible, dice Liebman, dudar de que la eficacia de la sentencia pueda y deba distinguirse de la autoridad de la cosa juzgada; y en este sentido, debe verdaderamente aceptarse la distinción formulada por Carnelutti entre imperatividad e inmutabilidad de la sentencia; porque ésta es imperativa y produce todos sus efectos aún antes e independientemente del hecho de pasar en autoridad de cosa juzgada.

De lo anterior Liebman concluye que la autoridad de cosa juzgada no es un efecto de la sentencia, sino sólo un modo de manifestarse y de producirse los efectos de la sentencia misma, algo que a estos efectos se añade para calificarlos y reforzarlos en un sentido bien determinado.

d) La teoría de Liebmand, que a influido en los autores mexicanos, viene a resumirse en la idea de que la cosa juzgaba no es un efecto mas de la sentencia , sino sólo una cualidad de el efecto mismo.

Corolario de lo expuesto, es la eficiencia de la sentencia debe distinguirse de su inmutabilidad que es un mandato con cierta cualidad . En esto consiste, dice la autoridad de la cosa juzgada ,que puede definirse como la inmutabilidad de el mandato que nace de una sentencia. La misma no se identifica simplemente con la definitividad e intangibilidad del acto que pronuncia el

mandato; es, por el contrario, una cualidad especial, más intensa y más profunda, que inviste al acto también en su contenido, y hace así inmutables, además del acto de su existencia formal a los efectos cualesquiera que sean del mismo acto.

Hasta aquí la novedad en la teoría de Liebman parece radicar en una distinción entre mandato: declarativo, constitutivo o condenatorio, frente a efectos del mismo y cualidad especial de inmutabilidad. Pero se impone preguntar si esa cualidad es un efecto más y diverso de los naturales y propios de la resolución como acto que impera lo cual niega Liebman rotundamente, o un modo de ser que no es efecto pero sí dato externo.

Para resolver las cuestiones indicadas, debe partirse de la separación entre el mero problema terminológico y el ontológico. No importa el nombre si el fenómeno se repite, de manera que no basta llamar cualidad al efecto si resulta consecuencia del supuesto

Tres parecen ser los datos que combina Liebman: mandato, efecto y cualidad. Pero en su teoría se observa la idea de que estos elementos pueden separarse y de hecho se encuentran aislados, de manera que el mandato es la imperatividad, el efecto es la condena, la constitución o la declaración, y la cualidad es la cosa juzgada o inmutabilidad.

Que una sentencia carezca de cosa juzgada, o sea de inmutabilidad es innegable; pero que pueda haber un mandato como simple imperativo sin condena, ni constitución, ni declaración, es ininteligible.

Se puede hablar de mandar como atributo, como función, como cuando se dice que a la autoridad compete mandar, sin agregar otra noción. Sin embargo, de ahí no puede seguirse hasta hablar de mandato vacío de sentido, de significación, que es el objeto de conocimiento.

Todo mandato, entonces, es o una condena, o una constitución, o una declaración que tienen la modalidad lógica de juicios apodícticos: imperativos. Cabría decir que el mandato judicial es la sentencia que contiene una constitución, una declaración o una condena imperativas.

Si ahora se añade la cosa juzgada: la inmutabilidad; o ésta consiste en una cualidad más del acto de constituir, declarar o condenar, o se trata propiamente de un efecto.

Asiste la razón a Liebman cuando entiende que la cosa juzgada no es un efecto, porque la condena no produce la inmutabilidad de la responsabilidad de efectuar la prestación, sino sólo conduce a la necesidad de realizarla, necesidad que puede ser alterada en la revocación o en la anulación. La cosa juzgada impide esta última posibilidad, pero exclusivamente porque la sentencia tiene la cualidad de ser inmutable.

Ya se le considere efecto, o bien se le estime una cualidad, resulta que la cosa juzgada se asimila a la imperatividad en cuanto modo de ser del pronunciamiento en realidad el mandato es unitario, porque frente a una sentencia, no cabe el desmembramiento de los modos de ser para dejar aislado el contenido. Si se hace la desarticulación, lo que acontece es una transformación, y lo que era sentencia, sin el imperativo queda en indicativo,

como cuando se dice que puede constituirse un relación, o establecerse una prestación, o valorarse una situación. En ninguno de estos casos se trata de sentencia, ésta surge no en la forma asertórica, sino en la apodíctica : en el imperativo.

Hay pues, una constitución, *verbi gratia*, como fallo, cuando el constituir es el contenido de un acto que lógicamente, tiene la modalidad de juicio imperativo. Pero hay algo más, la sentencia tiene como contenido la constitución, la declaración o la condena; como modalidad lógica el imperativo, y como estructura la heteronomía . Si en lugar de la estructura que le corresponde, se le cambia por la autónoma, en vez de sentencia se tendrá un pacto o una promesa, un convenio o un acuerdo. Estas formas son también imperativas, pero no se imponen a las partes, sino que éstas se las imponen recíproca y autónomamente. El convenio puede tener por objeto establecer una prestación, constituir su anulación o declarar su nulidad, todo ello sin acercarse al ámbito del mandato o sentencia.

Lo que resta por discutir es si la inmutabilidad resulta una nota cualitativa como quiere Liebman, o se trata de otro carácter lógico. La idea de cualidad significa algo accesorio: una dimensión o un color, por ejemplo. Se puede concebir al objeto con otra cualidad del mismo o diferente tipo, sin que cambie su esencia: más alto, más oscuro, más frágil etc. En realidad, lo cualitativo es graduable entre un menos y un más .

Cuando se quiere aprehender esta nota en el pronunciamiento, nota que impide la reiteración del fallo y, naturalmente, su contradicción por otra

sentencia, no se busca una cierta estabilidad entre varias, sino la constante y permanente invariabilidad de lo ya juzgado.

El carácter inmutable le viene al fallo de fuera y quizás por esto Liebman se incline a calificarlo de cualidad; pero hay otros datos externos que se atribuyen a las sentencias y no son cualidades sino efectos y consecuencias. De una manera o de otra, todo pronunciamiento tiene el efecto de su cumplimiento, lo cual no es exclusivo de las sentencias y se puede ver en toda relación jurídica. Acatar la ley, el convenio o la sentencia es simplemente realizarlos, hacerlos reales, cumplir su significación. Hay leyes, pactos y fallos que no se cumplen y, entonces, su efecto no se ha producido.

Es en este punto que se vinculan dos ideas provenientes de dos campos diversos: para la teoría del derecho, cuando el precepto no se cumple, se pasa a otra norma que significa una sanción, para Carnelutti toda relación jurídica, desde la más simple a la más compleja, tiene repercusiones en el ámbito subjetivo o personal de los terceros. Todos estos fenómenos se pueden concretar en el termino consecuencias. La normatividad jurídica lleva en primer lugar a su efectucción y, posteriormente a las consecuencias, que son resultados posteriores. Así se explica que el efecto de una convención por la que se realiza una transmisión de dominio consista en la titulación de el nuevo propietario; en tanto que la consecuencia puede ser distinta en cada hipótesis pero siempre asentada en el efecto: la expropiación afectará al nuevo propietario, el contrato de arrendamiento se extenderá celebrado con el nuevo propietario, los herederos de el nuevo propietario tendran derecho al bien así adquirido, los derechos y obligaciones administrativos se referirán al nuevo propietario, incluidas las prestaciones tributarias etc.

Dentro de esta línea de vinculaciones, la cualidad es algo distinto y corresponde a lo variable de cada relación: precisamente al dato de su carácter constitutivo o declarativo. Si, por ejemplo se confronta un mandato judicial o administrativo, con otro legislativo, se advertirá que sólo en los primeros puede aparecer la cualidad condenatoria. Aunque las leyes prevean cierto tipo de prestaciones a cargo de los gobernados, no están haciendo algo diferente a lo que acontece en el contrato: constituir una obligación. Corresponde exclusivamente a la sentencia o a determinados proveimientos administrativos, el ordenar el cumplimiento coercible de la prestación insatisfecha.

Por tanto si se habla de la cualidad del pronunciamiento judicial lo pertinente es hacer referencia a sus características constitutivas, declarativas o condenatorias y no al dato de la inmutabilidad.

Si la cosa juzgada es algo exterior al fallo, no puede ser cualidad en cuanto ésta va unida al contenido de la misma manera que el dato del mandato. Y efectivamente, ha quedado anotado que se pueden crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, tanto en el pacto como en la ley o en la sentencia, cada uno de estos datos identifican el contenido de cada relación. Lo que cambia en ellas es su estructura, su cualidad, y su modalidad, y naturalmente su razón de ser o antecedente.

Si una ley ordena pagar una suma de dinero y lo mismo acontece en un convenio o una sentencia, habrá un dato similar en todos: obligación de pago. Ahora bien por su estructura, se pueden formar dos grupos: una relación de prestación en el convenio, y una relación consecuencial de mandato en la ley y

en la sentencia. En cambio, por su cualidad se tendrán otros dos grupos : normas constitutivas en la ley y en el convenio, y de condena en la sentencia. Esto proviene del supuesto de manera que respecto a la ley se invoca a la aparición del hecho específico al que imputa el nacimiento del crédito; frente al convenio se hace referencia de la voluntad para contraer la obligación, y ante la sentencia se busca la preexistencia de la obligación legal o contractual .

Si se contrastan estos datos con otras características circunstanciales de todas las normas, se podrá advertir que hay diferencias en la condicionalidad, forma, plazo, término y modo de las relaciones. Por ejemplo, hay normas legislativas programáticas, en cuanto están condicionadas a que el legislador ordinario las reglamente; como hay sentencias condenatorias condicionadas alternativamente y obligaciones sujetas a condición suspensiva resolutoria, etc. Por su forma se separan las leyes del Congreso frente a las de el Ejecutivo, las sentencias de juzgadores monocráticos y colegiados, los convenios verbales y escritos. Por el plazo hay leyes transitorias, sentencias que condenan a la privación de la libertad por tiempo determinado o indeterminado y contratos que puedan cumplirse dentro de cierto lapso. Hay término en la leyes que se expiden mientras se decretan las definitivas, sentencias que precisan el momento de su cumplimiento y contratos que también lo estipulan.

El modo responde a un fenómeno peculiar, inconfundible con los datos anteriores. Su concepto es el de una carga, un peso que se añade a la relación simple o condicionada. No es algo cualitativo que vaya incluido en los datos estructurales sino la nota agregada eventualmente. La relación modal podría constituir por sí sola un vínculo intersubjetivo, de manera que, por ejemplo en un contrato de arrendamiento hará un modo cuando se estipule una obligación

más, como la de permitir colocar en la azotea del inmueble un anuncio. Esta modalidad se encuentra en el ámbito legislativo cuando se ordena a los secretarios de despacho refrendar las leyes del Ejecutivo o sus reglamentos ya que el refrendo podría constituir una obligación autónoma para otros actos del mismo, de una manera similar a como la dación de fe es obligación autónoma de los secretarios respecto a las resoluciones judiciales.

Al llevar el concepto de modo a las sentencias, se puede comprender cómo el dato de la inmutabilidad es extraño, tanto al contenido como al efecto, a la condición, forma, plazo, término y estructura. La modalidad por la que un pronunciamiento deviene irreformable está determinada por la ley, y en este hecho es que se ubican las confuciones, porque también toca al legislador establecer condiciones, efectos, formas, plazos o términos. Pero mientras la modalidad es una carga o peso que se añade al mandato judicial, el resto son características esenciales o cualificativas del fallo, respectivamente.

Que el modo no es igual a la cualidad, se mira en las ejemplificaciones doctrinarias : el efecto de ejecución provisoria se enlaza a la cualidad de un fallo sujeto a gravamen; pero la consecuencia de la ejecución definitiva se enlaza al modo inmutable de la sentencia. Por tanto la sentencia puede perder la cualidad de impugnabile sin menos cabo de su esencialidad; pero si pierde la modalidad de firme, el caso juzgado estará expuesto a todo tipo de modificaciones posteriores.

Hasta aqui lo expuesto por el autor apegandonos a su criterio de todo lo comentado.

1.3. Marco Jurídico

Una vez determinados sus antecedentes históricos, así como su definición, es menester destacar el marco jurídico que regula la cosa juzgada de tal manera que en el presente punto, se analiza el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, apoyándonos para ellos por lo escrito por Carlos Arellano García (9) indicando que:

Al trámite en cuya virtud la sentencia adquiere la calidad de cosa juzgada se denomina "ejecutorización de la sentencia".

Una sentencia se convierte en ejecutoria cuando ya no es impugnabile por algún medio de impugnación ordinario. En ese caso se señala que la sentencia ha quedado ejecutoriada o que ha adquirido el carácter de cosa juzgada.

La equivalencia entre las expresiones "cosa juzgada" y "sentencia ejecutoriada" está establecida legalmente en el

"Hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria".

Existen dos formas diferentes mediante las cuales las sentencias pueden causar ejecutoria:

- a) por ministerio de ley, y
- b) por declaración judicial.

El criterio distintivo de estas dos formas mediante las cuales se ejecutoriza una sentencia depende del legislador. Por tal motivo procederemos al análisis de los artículos 426 y 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

(9) ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Procesal Civil, 2ª Edic. Mex. Edit. Porrúa 1987, pp. 467 a 471

"Artículo 426. Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria."

"Causa ejecutoria por ministerio de ley

- I. Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de cinco mil pesos;
- II. Las sentencias de segunda instancias;
- III. Las que resuelven una queja;
- IV. Las que dirimen o resuelven una competencia, y
- V. Las demás que se declaran irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquéllas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad."

Consideramos suficientemente claro este disposición por lo que no amerita más comentario que, inicialmente el precepto establecía en la fracción I una cuantía de que no excediera de mil pesos. Esa cantidad se quintuplicó y aún resulta baja dada la pérdida adquisitiva de la moneda nacional.

Al causar ejecutoria por ministerio de ley ello quiere decir que no requiere trámite alguno para que cause ejecutoria la sentencia, ni tampoco se requiere que el juez haga declaración alguna en el sentido que la sentencia ha causado ejecutoria.

Hasta que la sentencia esté en alguna de las hipótesis legales, previstas por el transcrito artículo 426 del ordenamiento invocado, para que la sentencia, por si sola tenga el carácter de sentencia ejecutoriada o el carácter de cosa juzgada sea, por tanto, la verdad legal.

Establece el artículo 427 del citado código:

"Causan ejecutoria por declaración judicial:

- I Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios o cláusula especial;

- II. Las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley, y
- III. Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos o se desistió de él la parte o su mandatario, con poder o cláusula especial."

El artículo anterior está complementado por el artículo 428 del mismo ordenamiento:

"En el caso de la fracción II, la declaración se hará sustanciada el artículo con un escrito de cada parte. Los términos serán tres días para contestar y otros tres para dictar la resolución. Si hubiere deserción o desistimiento del recurso, la declaración la hará el Tribunal o el Juez en su caso."

De una vez, antes de comentar estos dispositivos nos permitimos transcribir el último precepto del capítulo denominado "De la sentencia ejecutoriada":

"Artículo 429: El auto en que se declara que ha causado o no ejecutoria, no admite más recurso que el de responsabilidad."

Expresa Carlos Arellano García sus comentarios:

- a) El único caso en que la declaración judicial de ejecutorización de sentencia procede de oficio es cuando las partes o sus mandatarios con poder o con cláusula especial consienten expresamente la sentencia. En realidad, la declaración no resulta tan oficiosa si partimos de la base de que las partes han promovido para consentir la sentencia.

Aunque el código civil no exige poder especial para consentir una sentencia, o cláusula especial para ello, el artículo 427, fracción I del ordenamiento procesal está en congruencia con el artículo 2587 del Código Civil, ya que la fracción VIII de este precepto determina que el procurador necesitará poder o cláusula especial para los actos que expresamente determine la ley.

El consentimiento de las partes con la sentencia requiere ser expreso, por lo que se requiere promoción de cada parte por separado o promoción conjunta de ambas partes.

El caso en que más se utiliza la fórmula de consentir expresamente sentencia por ambas partes, en un sólo escrito es en el caso en que las partes promueven su divorcio voluntario.

b) La omisión en interponer recurso contra la sentencia definitiva de primera instancia dentro del término señalado por la ley para ello permite que, por declaración judicial, cause ejecutoria esa sentencia.

Para obtener ese objetivo de ejecutorizar la sentencia es preciso que se promueva incidente de ejecutorización de sentencia.

c) En el caso de deserción o desistimiento del recurso, la parte puede pedir la declaración de ejecutoria respecto de la sentencia ante el juez o ante el tribunal según el artículo 428, parte final, del Código Procesal, solicitar esa declaración ante el tribunal tiene la ventaja de que no se requiere tener copia certificada de las constancias en virtud de las cuáles aparece esa deserción del recurso o del desistimiento del mismo.

El desistimiento del recurso puede hacerlo la parte respectiva ante el juzgado o ante el tribunal. En tal supuesto la solicitud oficial de declaración de ejecutoria se hará ante quién se haya presentado el desistimiento del recurso. Hasta aquí lo expuesto por el autor.

1.4 Su relación con figuras afines

Dentro del ámbito jurídico mexicano más aún con la práctica del litigio judicial, los interesados en explorar el derecho nos encontramos con el empleo de términos y es precisamente mi interés en verificar dicha situación:

a) Sentencia ejecutoriada. Eduardo Pallares (10), nos define que se entiende por sentencia ejecutoriada y su clasificación: Dice que se entiende por sentencia ejecutoriada la que no puede ser impugnada por ningún recurso ordinario pero si puede serlo por algún extraordinario.

Por ejecutoria, se entiende la copia certificada de la sentencia misma.

La sentencia ejecutoria tiene la autoridad de la cosa juzgada formal pero no necesariamente la de la cosa juzgada material.

Carece de esta última por que según su propia definición puede ser revocada o nulificada mediante un recurso extraordinario.

Indica que las sentencias ejecutorias lo son ya sea por ministerio de ley o por resolución judicial, según lo disponen los artículos 426 y 427 del Código Procesal.

Para obtener que una sentencia se declare ejecutoria por resolución judicial el artículo 428 Fracción I del Código

Procesal, previene que se debe promover incidente de sentencia ejecutoria, e igualmente expresa también tal declaración.

La resolución que declara ejecutoria una sentencia no admite recurso ordinario, pero si el amparo. Hasta aquí lo expuesto por el autor.

Quien esto escribe considera que de todo lo expuesto por los diversos autores citados y por lo que establece nuestro Código de Procedimientos Civiles de vigencia plena para el

(10) PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil, p. 434.

Distrito Federal, que finalmente puede considerarse que una sentencia ejecutoria tiene autoridad de cosa juzgada cuando no es impugnada por recurso extraordinario.

En el mismo sentido se expresa el autor Luis Dorantes Tamayo que indica:

"La sentencia ejecutoria: Las sentencias causan ejecutoria por ministerio de ley o por declaración judicial. Por "ministerio de ley" quiere decir que no se requiere ninguna declaración formal del juez para tal efecto.

a) Por ministerio de ley. Podemos decir que, en general causan ejecutoria por ministerio de ley, las sentencias contra las cuales si se puede interponer un recurso ordinario.

b) Por declaración judicial. Causan ejecutoria en esta forma, las sentencias contra las cuales si se puede interponer algún recurso ordinario, pero o bien no se interpone en el plazo concedido por la ley para tal efecto, o bien si se interpuso, pero no se continuó en la forma y términos legales, ya sea porque se declare desierto el recurso (por ejemplo, cuando el apelante no expresa agravios en el plazo legal), o por cualquier otro motivo. También cuando las partes concienten expresamente la sentencia, se requiere la declaración judicial para la ejecutoriedad de la misma.

c) Firmeza de la sentencia que causa ejecutoria. En ciertos casos, esta firmeza es relativa, pues la sentencia puede ser modificada o revocada por un tribunal superior al que la dictó, cuando se interpone un medio o un recurso extraordinario (por ejemplo, la apelación extraordinaria).

La sentencia firme adquiere la autoridad de cosa juzgada." (11)

b) Ejecución de Sentencia. Según lo dispuesto por el artículo 426 del Código de Procedimientos Civiles, hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria. Pero José Becerra Bautista (12), manifiesta su inquietud y nos traslada por un camino que conduce a considerar la diferencia que puede darse entre cosa juzgada y causar ejecutoria. Sigamos a dicho autor:

(11) DORANTES TAMAYO, Luis. Elementos de Teoría General del proceso. 3ª Edic. Mex. Edit Porrúa 1990. pp. 321 y 322.

(12) BECERRA BAUTISTA, José, Ob.Cit. pp. 212 y 213.

Para determinar si es verdadera esta afirmación, es decir, que toda sentencia ejecutoria tiene autoridad de cosa juzgada, recordemos previamente su clasificación de las sentencias y las demás resoluciones judiciales (decretos, simples determinaciones de trámite; autos, decisiones sobre materia que no es de puro trámite y sentencias, resoluciones que declaran la aplicación de la ley que imponen una conducta determinada), de las primeras son definitivas e interlocutorias cuando deciden el negocio en el principal y cuando resuelven cuestión procesal.

Impugnables y no impugnables, las primeras son aquéllas en las cuales proceden recursos de apelación o de revisión y en las segundas no procede recurso alguno.

Si se actúa una norma de derecho adjetivo tenemos una sentencia formal o procesal, sin cambio, se provee sobre derecho sustantivo hecho valer; la sentencia será material o de fondo con estos supuestos: Qué diferencia existe entre ejecución de sentencia y sentencia ejecutoria.

De los términos de la ley sentencia ejecutoria equivale a sentencia firme. Podemos decir que es necesario que una sentencia quede firme para que pueda ejecutarse, la respuesta es negativa indica el autor, además de que la autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar siempre que la sentencia cause ejecutoria o mejor dicho, cuando queda firme. En efecto, tal autoridad no se da tratándose de sentencias interlocutorias firmes. Esto se debe a que resolviendo cuestiones que preparan la declaración definitiva, su eficacia se limita a producir sólo efectos dentro del mismo juicio. Tampoco tiene lugar la autoridad de la cosa juzgada, cuando la sentencia definitiva firme resuelve sólo cuestión de derecho formal o procesal.

Finalmente concluye el autor diciendo que es falsa la afirmación según la cual toda sentencia firme produce autoridad de cosa juzgada; es, en cambio, verdadera la siguiente afirmación; que la autoridad de la cosa juzgada requiere como requisito previo que la sentencia quede firme. Hasta aquí lo expuesto por el autor.

CAPITULO II

Nociones Generales del Juicio Especial de Desahucio

Una vez enterados de la existencia del término cosa juzgada en la iniciación del derecho en el pueblo romano, en el presente capítulo también revisaremos la historia para verificar, si ya desde épocas pasadas se conocía al juicio especial de desahucio como tal, o una figura afín que nos permita pensar que ya se daba dicho procedimiento, porque conjuntamente con la cosa juzgada nos permitirán ubicar y aclarar el panorama para la obtención de nuestro objetivo, que es precisamente determinar la ineficacia del juicio especial de desahucio, así en el presente capítulo se hará una exposición de los criterios expuestos por los tratadistas, acerca del juicio especial de desahucio y que nos permitirán reforzar y precisar su naturaleza, asimismo veremos la finalidad de dicho juicio, su diferencia con otros juicios, etc.

2.1 Antecedentes Históricos

Como bien es sabido, la fuente de nuestro derecho la encontramos en el Derecho Romano, razón por la cual nos remitimos al análisis de este tema.

Siguiendo en su obra a Eugène Petit (13) que nos indica:

Que el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarse el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada Merces. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locator, hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción locati o ex locato. El que debe el precio del alquiler, o merces toma el nombre de conductor, hace una conductio, y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o ex conducto.

(13) PETIT, Eugène. Ob. Cit. pp. 401 a 404.

Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento:

a) El arrendamiento de cosas, *locatio rerum*; es la aplicación más importante de este contrato, a propósito de la cual expondremos reglas generales, y

b) El arrendamiento de servicios, *locatio operarum u operis*, cuyas particularidades nos limitaremos a señalar. En fin, en el bajo imperio el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias: El Contrato de *Enfiteusis*.

Respecto al arrendamiento de cosas, indica el autor: que tal arrendamiento presentaba gran analogía con la venta. Es un contrato perfecto por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste. El escrito y las arras que pueden acompañar el arriendo no son más que medio de prueba. Pero para Justiniano, las nuevas reglas que ha establecido a este respecto en materia de venta son aplicables al arrendamiento.

El acuerdo de las partes de recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son elementos esenciales del contrato:

1. En general, el arrendamiento puede tener por objeto, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar, sin embargo, las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen, y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos, *ad pompan et ostentationem*. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendatario puede perfectamente obligarse a procurar el disfrute al inquilino.

2. El precio de alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de venta. Debe pues, ser cierto. Debe consistir en dinero; si por el disfrute de una cosa se ha prometido una

remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Sin embargo, cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie. En fin, el precio debe ser serio; si no, no hay arrendamiento; pero puede haber, según los casos, un comodato o una donación.

Como efectos del arrendamiento. El arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto que produce, como la venta, obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

Interesándonos las obligaciones reservadas para el arrendatario y siguiendo en su obra al mismo autor este nos indica:

De la obligación del arrendatario, este debe pagar el precio, merces y debe, como el comprador, transferir su propiedad al arrendador. Pero la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para dar toda la duración del arriendo. Se descompone una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamada pensión, sólo es exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año. Además, como la merces es el equivalente del disfrute que el arrendatario saca de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho imposible sin culpa suya. Por consiguiente cuando el colono de un fundo rural ha hecho mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a una reducción del alquiler del año, salvo compensación con los años siguientes, si dan un excedente de cosechas.

El arrendatario está, además, obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable de todo el deterioro sobrevenido por dolo o culpa suya, pues debe usar de la cosa como un diligente padre de familia. Esta obligación resulta para el del contrato en el que está interesado; no es pues necesario que dé caución de disfrutarlo como un buen padre de familia, como debe hacerlo el usufructuario. El arrendador puede exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra él la acción locati."

Respecto a las causas que ponían fin al arrendamiento en esa época, el mismo autor nos menciona que son:

1. La expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico entre los romanos era de cinco años. Si, al cabo del tiempo fijado, el arrendatario continúa gozando de la cosa arrendada, sin oposición del arrendados, se forma un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador sea siempre capaz. Se dice que entonces hay tácita reconducción. El contrato es valedero por un año, si se trata del arriendo de un fundo de tierra, y puede renovarse.
2. La pérdida de la cosa arrendada.
3. El mutuo disentimiento, es decir, el acuerdo de las partes para resolver el contrato.
4. La anulación obtenida por el arrendador. Tiene derecho a cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa del disfrute o queda dos años sin pagar la merces, y cuando quiere recuperar la casa arrendada para habitarla él mismo.

De lo que podemos concluir entonces que respecto a la causa marcada con el número 4 anteriormente señalado por el autor, se estaría hablando al parecer de un incumplimiento que daría lugar probablemente a una controversia del arrendamiento, en virtud de que por el hecho de no pagar la merces, que en aquella época eran las rentas por el arrendamiento, situación que daría lugar a la anulación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la desocupación.

El autor Juan Iglesias (14) nos indica que el arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario (conductor) el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida Merces.

Del arrendamiento no nace un derecho real, sino un derecho de crédito, ejercitable frente a la persona concreta del arrendador (locator). El arrendatario es simple detentador y, consiguientemente no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del possessor.

El arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas con tal de que sean inconsumibles. No se excluye la posibilidad del arrendar el ejercicio de iura in re aliena, tales como el usufructo la habitatio y la superficie. El arrendatario de casas o edificios se llama inquilinus, el de terrenos, colonus.

La merced debe consistir en una suma cierta de dinero, esto es, determinada al concluir el contrato.

Respecto a la cesación del contrato nos indica el autor que otras varias causas pueden apartarse del contrato del arrendador y el arrendatario. Al arrendador le es dado hacerlo en los siguientes casos:

1. Cuando no le es satisfecho el alquiler durante 2 años.
2. Cuando demuestran la necesidad de habitar la casa, o bien cuando quiere reformarla.
(corrige domun)

Es decir, que al igual que el anterior autor, éste también nos hace saber que cuando no se cubría el alquiler durante 2 años se podía anular el contrato. Podemos afirmar que en esa época, se podía dejar de pagar hasta 2 años de renta y hasta ese momento procedía la controversia del arrendamiento

(14) IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, 6ª Edic. Barcelona, Edit. Ariel, 1958. pp. 426 a 430.

A su vez Guillermo F. Margadant (15) nos indica:

"Que respecto a la figura conocida como locatio conductio romana no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno. Es una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos, como son los siguientes:

- a) En primer lugar, el arrendamiento (locatio conductio rerum), contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.
- b) En segundo lugar, el contrato de aparcería, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarus, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele, en cambio cierto porcentaje de los frutos que tuvieran en ese terreno.
- c) En tercer lugar, el contrato de trabajo locatio conductio operarum, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.
- d) En cuarto lugar, el contrato de obra, locatio conductio operis, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.

El denominador común de estos contratos era proporcionar temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana.

Asimismo, nos indica el autor y haciendo referencia al contrato que nos interesa, para el objetivo de esta tesis, haciendo notar que: El contrato locatio conductio rerum, desde hace dos mil años se encuentra en el centro de controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000

(15) MARGADANT S. Guillermo F. Ob.Cit., pp. 410 a 414

vecindades, objeto de arrendamiento y sólo 2 000 casas aisladas. Sin embargo, la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la remissio mercedis. La locatio conductio rerum no podía tener por objeto sino bienes no consumibles.

Aquéllos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal. Otro requisito era que el objeto se hallará en el comercio. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en locatio conductio; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía, según acabamos de ver.

El precio del arrendamiento debía consistir en dinero. Debía además, estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por mes para una casa normal, convertiría el arrendamiento, "por su falta de seriedad", en una donación.

Un rasgo social se manifestaba en la disposición por la cual, en caso de mala cosecha, el locator debía conceder al conductor una remissio mercedis (o sea, un perdón parcial de la renta). Ello es el antecedente del artículo 2455 del Código Civil.

Por otro lado nos indica el autor las obligaciones o deberes del inquilino o conductor, entre otras, y en especial al objetivo de nuestra tesis era:

- a) Pagar la renta. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por períodos vencidos, postnumerando. Según la dogmática romana, en caso de una promesa de prestación de servicio o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o dicha entrega debían proceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario. En otras palabras, al que

debía el objeto o los servicios le correspondía el primer paso en la ejecución del contrato.

El autor nos indica las siguientes causas de terminación de este contrato señalando:

1. Voluntad de ambas partes (o voluntad) de una parte, en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de reconducción tácita).
2. Cumplimiento del término previsto (salvo el caso de reconducción tácita).
3. Pérdida del objeto.
4. Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.
5. Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.
6. La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

De lo que podemos concluir que en dicha época, ya había controversias en el arrendamiento, por el incumplimiento al pago de la renta, pudiendo pedir la terminación del contrato si se dejaba de pagar durante dos años.

2.2 Concepto

En este apartado hacemos una depuración de términos, es decir analizaremos todos y cada uno de los conceptos como lo son, juicio, especial y desahucio; fundándonos para ello en el pensamiento de diversos autores que acerca de los mismos contienen las siguientes obras de derecho.

- a) Por principio nos encontramos con el concepto de "Juicio" que expone Eduardo Pallares:

"Juicio. La palabra juicio se deriva del latín *judicium* que, a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *judex*, derecho y *dicere*, dare que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto.

Gómez Negro definía el juicio como "Disputa entre dos o más ciudadanos sobre la persecución de un derecho o castigo de un crimen, que termina por la sentencia o declaración del juez, la cual, en caso de ser condenatoria, se lleva a efecto."

Para Escriche, era el juicio "La controversia y decisión legítima de una causa, ante y por el juez competente". En sentir de Manresa, el lenguaje forense da el nombre del juicio, en su acepción más propia y general a la "controversia o discusión legítima de un negocio entre dos o más partes, ante juez competente, para que substancie y determine con arreglo a derecho."

Miguel I. Romero afirma que el juicio es una especie de proceso integrado por la serie de actuaciones que se practican de oficio o a instancia de parte, para que el juzgador dirima una contienda jurídica, declarando o determinando el derecho en concreto.

Carnelutti sostiene que el litigio está reproducido o representado en el proceso: "ello significa que el litigio está presente en el proceso, como la enfermedad lo está en la curación. El proceso consiste, fundamentalmente, en llevar el litigio ante el juez, o también en desenvolverlo en su presencia. Esta presencia del litigio en el proceso, es lo que en el lenguaje de los clásicos, se entiende por juicio." (16)

Este autor no sólo menciona su propia definición, sino como se desprende del párrafo anteriormente transcrito junto con Gómez Negro y Miguel I. Romero dan su opinión sobre lo que es el concepto de juicio, de lo que entresacamos que existen elementos bien definidos: disputa, presencia de dos ó más personas, aplicación del derecho y una sentencia que pone fin al juicio.

(16) PALLARES, Eduardo. Voz "Juicio" en Diccionario de Derecho Procesal Civil, p. 464.

Por otro lado José Becerra Bautista (17) nos dice que:

El vocablo juicio, en cambio, tan usado en nuestro derecho positivo, ha tenido varias connotaciones. Según las siete partidas juicio en romance tanto quiere decir como sentencia en latín: et ciertamente juicio es todo mandamiento que el juzgador haga a alguna de las partes en razón del pleito que mueven ante él.

Asimismo concluye el autor en el transcurso de los años, se olvidó la sinonimia entre juicio y sentencia y se tomó la palabra juicio como legítima contención de causa que se disputa entre el actor y reo, ante el juez, para que los pleitos se terminen por autoridad pública. La palabra juicio es pues, sinónima de proceso y en la práctica judicial, en materia civil, nunca se habla de procesos, sino de juicios y las clasificaciones de éstos son civiles y mercantiles, ordinarios y sumarios, universales y particulares, etc.

La denominación de proceso es más técnica; indica en efecto, una relación jurídica que implica cooperación de voluntades encaminadas a obtener una sentencia con fuerza vinculativa. Por eso la usamos como título de este trabajo. Sin embargo, no podemos dejar de usar la palabra juicio, por ser empleada en nuestra legislación positiva. Hasta aquí lo expuesto por el autor.

De tal manera que no existe dificultad, ni controversia acerca de la acepción juicio.

B) Respecto a la acepción "Especial", se le da ese nombre como bien lo indica el autor Becerra Bautista (18) es un proceso contencioso atípico, ya que bajo este rubro vamos a estudiar en primer lugar aquellos procesos contenciosos que se apartan de las normas que rigen el proceso típico - ordinario.

(17) BECERRA BAUTISTA, José, Ob. Cit. p. 48.

(18) Ibidem p.370

Sumario, ejecutivo y que presentan diferencias específicas que deben hacerse resaltar para su mejor entendimiento. Precisamente por estar apartado del proceso típico es por lo que el desahucio se le considera especial, aquí sólo lo mencionaremos, ya que en el capítulo posterior se analizará sus características conforme a su marco jurídico que le otorga esa calidad de especial.

C) Respecto a la acepción desahucio seguimos en sus términos al autor Becerra Bautista (19) que indica:

En los códigos anteriores este proceso se denominaba juicio de desocupación. El vocablo desahucio fue tomado de la legislación española. Para Manresa y Navarro, desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto, aunque con más propiedad dice el mismo autor pudiera denominarse juicio de lanzamiento.

El Código Civil Español establece como causas del desahucio: el haber expirado el término convencional o legal; la falta de pago en el precio convenido; la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato y el de destinar la casa arrendada a usos y servicios no pactados.

Similares a éstas, eran las causas enumeradas en el artículo 960 de nuestro Código de 1884, según el cual el juicio sumario de desocupación procedía cuando se fundaba en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; en el cumplimiento del plazo fijado por el código civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que hubieren convenido expresamente, y en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaban la rescisión del contrato.

(19) BECERRA BAUTISTA, José, Ob. Cit. pp. 380 y 381.

Sodi demuestra que el trámite fijado en ese código que lo dividía en dos periodos: el de providencia, de lanzamiento y el de juicio, dio origen a verdaderos abusos por parte de los propietarios de inmuebles, pues los lanzamientos "privaban a los inquilinos de defensa con daño incalculable para el prestigio de la justicia y para los intereses del mismo.

El código vigente trató de remediar estas injusticias y estableció un juicio sumario sujeto a disposiciones especiales que permiten calificarlos de atípico. Hasta aquí lo expuesto por el autor.

Así también Eduardo Pallares (20) en su libro nos indica: El objeto de un juicio de desahucio, que así se llama también el de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda. No hay que confundirlo con el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento y desocupación del inmueble.

Asimismo, el mismo autor (21) en su diccionario de derecho nos indica que el desahucio es igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones, la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que, el arrendatario notifica a aquél en el mismo sentido.

Hasta aquí lo expuesto por el citado autor, de donde se concluye que el juicio especial de desahucio tiene como objeto el lanzamiento de la localidad arrendada por falta de pago de las pensiones rentísticas.

(20) PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil, p. 568.

(21) PALLARES, Eduardo, Voz "Desahucio" en Diccionario de Derecho Procesal Civil, p. 252.

2.3 Finalidad del juicio especial de desahucio

Como ya lo hemos visto con anterioridad nuestro interés es el destacar la figura jurídica llamada juicio especial de desahucio, siendo menester, para ello, revisar desde su naturaleza jurídica, sus antecedentes históricos, así como el concepto que lo define y en el entendido de que ya hemos analizado tales cuestiones, enseguida pasaremos a ver su finalidad.

El autor Eduardo Pallares en su obra de derecho procesal civil, nos dice que el objeto de la figura en estudio es:

"El objeto de un juicio de desahucio que así se llama también el de lanzamiento es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda. No hay que confundirlo con el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento y desocupación del inmueble." (22)

Indica según nuestro parecer que la finalidad, es que el arrendatario pague las rentas que adeuda, porque en caso contrario, tendría que desocupar el inmueble que renta, con las consecuencias jurídicas que ello implica, y como bien lo dice nuestro autor, no debemos confundir este juicio con el de rescisión de contrato ya que ambos presentan naturaleza jurídica diversa, e igualmente tiene su diferencia con la desocupación de un inmueble. Más que nada, en lo que se refiere a su tramitación, porque después de todo, estos juicios nos llevan a la desocupación del inmueble, pero insistimos en que el juicio especial de desahucio, es único y especial por la vía y forma en que se resuelve, tan es así que si el arrendatario cubre las rentas adeudadas en cualquier momento procesal, termina el juicio.

En la práctica cotidiana es frecuente encontrarnos con las reclamaciones que hacen los "clientes" que al acercarse al litigante y exponer su problema, en el sentido de que su inquilino arrendatario no quieren pagar la renta y el como resolver este problema, el abogado

(22) PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil, p. 578.

litigante indica que es lo que quieren, si la desocupación del inmueble o el pago de las rentas, éste opta por lo segundo es decir, por el pago de rentas, razón por la cual el litigante promueve un juicio especial de desahucio a sabiendas que por esta vía se obtendrá el pago de rentas, porque de otra manera tramitaría juicio diverso, como puede ser la terminación o rescisión del contrato de arrendamiento.

Dispone el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. vigente:

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

Es decir, se refiere a una demanda de desocupación, fundada por falta de pago por dos ó más mensualidades, pero el artículo 491 del Código antes comentado en su párrafo segundo, dice que si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento por lo que finalmente se destaca que la finalidad es el pago de rentas, aunque su incumplimiento consecuentemente dará lugar a su desocupación.

Tan importante es destacar la finalidad de este juicio, que en este espacio nos permitimos incluir un auto con el que comunmente se admite en los tribunales de nuestra ciudad un juicio especial de desahucio:

Con el escrito de cuenta y anexos que se acompaña, fómese expediente y regístrese. Se tiene por presentado a CANDIDO LAVILLA LOZANO por su propio derecho demandando en la vía ESPECIAL DE DESAHUCIO con RETENCION DE BIENES de: JORGE VILLEGAS

TRINIDAD la entrega y desocupación de la localidad que se indica en su escrito de demanda. Con fundamento en los artículos 489, 490 y 498 del código de procedimientos civiles, se da entrada a la demanda y requiérase al demandado para que en el momento de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de sus rentas y no haciéndolo prevengasele que deberá desocupar dicha localidad dentro del término de treinta días apercibido de que de no hacerlo será lanzado a su costa, en el mismo acto reténganse bienes de su propiedad que sean suficientes a garantizar las prestaciones reclamadas poniéndolas en depósito de la persona que bajo su responsabilidad designe la parte actora, con las copias simples exhibidas córrase traslado y emplacese al demandado para que en el término de NUEVE DIAS conteste la demanda. NOTIFIQUESE. Lo proveyo y firma el C. Juez.

Como lo menciona el acto transcrito el C. Juez se funda en los artículos a que se refiere en primer lugar indica que se requiera al demandado para que al momento de la diligencia (se refiere al emplazamiento y en su caso embargo) justifique estar al corriente en el pago de sus rentas.

Quien esto escribe demuestra que la finalidad y objeto del juicio comentado, es precisamente el que se justifique no adeudar rentas ya que en caso de no estar al corriente en su momento oportuno se condenará al demandado a la desocupación del inmueble.

Por lo que se concluye que la finalidad es la obtención de las rentas por parte del demandado y no siendo así como ya se dijo anteriormente a la desocupación.

2.4 Análisis comparativo con otros juicios de arrendamiento

En este capítulo haremos un análisis comparativo del juicio especial de desahucio con juicios diversos sobre materia de arrendamiento, es decir ubicaremos las diferencias y semejanzas a el que se pudieran dar entre éste con aquéllos juicios como lo son la terminación del contrato juicio de rescisión de contrato, juicio de nulidad de contrato y prórroga de contrato.

El titular VI de la segunda parte del Código Civil de vigencia plena para el D. F., establece en diversos capítulos las disposiciones que le son comunes tanto al arrendatario como al arrendador, tratándose de los derechos y obligaciones que a ambas partes corresponden. Aquí en este momento y a pesar de no tratarse propiamente de juicio, ya encontramos una semejanza, porque es inobjetable, que tales derechos y obligaciones son comunes a las partes sin que haga una diferencia de que en lo futuro se hable específicamente de algún juicio.

Así el artículo 2398 al 2447 del Código Civil como se establece en muchas disposiciones de orden común a las partes, así como sus derechos y obligaciones. También los capítulos IV y V nos hablan del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y de fincas rústicas, que igualmente nos indican, la existencia del arrendamiento y que son reglas que de igual manera podrán ser utilizadas en juicios diversos de arrendamiento; esa es una semejanza que también encontramos a pesar de que en este momento no se habla propiamente de juicio pero la señalamos.

Otra semejanza que encontramos en los juicios que se han citado anteriormente, es que todos y cada uno de ellos llevan como última consecuencia jurídica la desocupación y entrega del inmueble arrendado, claro que con los supuestos a que nos referimos anteriormente es decir,

única y exclusivamente procede la desocupación cuando el arrendatario no acredita estar al corriente en el pago de las rentas.

Respecto a los demás juicios, procede la desocupación cuando el arrendatario no acredita excepción procesal, así cuando no acredita su acción en el juicio de prórroga.

Existen otras semejanzas entre los juicios diversos y el desahucio, y que es clara y lógica pero que sin embargo, y por necesidades de mayor comprensión para el "nuevo" en la materia y es precisamente que todo juicio inicia con la presentación de una demanda por escrito que activará el aparato judicial.

Otra semejanza es que en todos y cada uno de los juicios antes citados hay partes llamadas arrendador y arrendatario que pueden adquirir la calidad de actor y demandado o viceversa.

Y otra semejanza de mayor importancia es que fundamentalmente hay una controversia de intereses o conflicto de partes.

En general, podemos afirmar que las semejanzas son las que anotamos anteriormente pero pudiera ser que el caso conforme a la ley, todos estos juicios nos conllevan a ser dirimidos ante una autoridad judicial, desde la presentación de la demanda hasta la ejecutorización de la sentencia.

Haciendo notar la diferencia del juicio especial de desahucio con los juicios nombrados, en este punto ya que éste es un juicio con tramitación especial; es un juicio de cognición limitada porque no se permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente la de pago y las previstas por los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil; es un juicio ejecutivo

porque comienza con un auto de ejecución, y porque el actor puede pedir desde que se inicia el juicio el embargo de bienes del arrendatario.

CAPITULO III

MARCO JURIDICO QUE REGULA AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

En este capítulo abordamos de fondo las leyes que son aplicables para regular la legalidad de la existencia del juicio especial de desahucio, razón por la cual involucramos la máxima ley con la que se rige nuestro país, es decir, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De la misma manera y en cuanto al fondo y forma del juicio en estudio veremos los artículos acordes del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y de vigencia plena.

También analizaremos la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para poder ver la competencia y potestad, tanto del propio Tribunal Superior de Justicia de los Juzgados, así como de los jueces que intervienen en el juicio en estudio.

3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Como bien es sabido nuestra Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos es de aplicación federal, por tal motivo es de obligación para el estudioso del derecho su revisión. De esta manera iremos revisando los artículos relacionados con el juicio especial de desahucio comenzando con el artículo 13 Constitucional que a la letra dice:

"Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales."

Nos indica Francisco Arturo Schroeder Cordero (23) que:

A) La primera disposición del precepto prohíbe la existencia de leyes exclusivas o de tribunales singulares a fin de que no puedan operar en favor ni en contra de alguien y en consecuencia establece el principio de igualdad de todos los hombres ante la ley y ante los tribunales.

(23)SHROEDER CORDERO, Francisco Arturo Voz "Art.13" Constitucional Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos comentada 1ª Edic. Mex. Instituto de investigaciones Jurídicas, UNAM 1985 pp. 34 y 35

B) Esta idea fue una conquista de la Revolución Francesa, ya que en la memorable sesión de la asamblea nacional constituyente del 4 de agosto de 1789 y en medio de indescriptible entusiasmo se decretó la abolición del feudalismo y muchos miembros del alto clero de la nobleza así como prominentes funcionarios renunciaron a sus privilegios de clase o posición y en pocas horas quedó destruido el antiguo régimen, poco después, el día 26 del propio mes, se formuló la celebre declaración de los derechos del hombre y del ciudadano llamados también Principios de 1789, entre los cuales destaca el de igualdad ante la justicia y así nobles o pecheros, católicos o protestantes, ricos o pobres, etc., tenían el derecho de litigar ante los mismos tribunales y el gran linaje dejó de ser motivo de impunidad. La Revolución Francesa se había nutrido de las teorías del contrato Social(1762) de Juan Jacobo Rousseau(1712-1778), de los Bills of Rights(declaraciones de derechos) de las trece colonias Británicas en Norte América y de su declaración de Independencia del 4 de julio de 1776, pues los franceses que colaboraron en dicha gesta de libertad, llevaron a su país la inoculación americana de hechos consumados y cuyas ideas democráticas mucho alentaban ya en la propia Francia los enciclopedistas, desde, la mitad del siglo XVIII.

C) Este principio de igualdad ante la ley sin distinción alguna y el derecho igual al de su protección, así como el de ser oído públicamente y con justicia por tribunales competentes, independientes e imparciales, fue proclamado nuevamente en los artículos 7º al 10º de la Declaración Universal de los Derechos del hombre emitida por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948, en la ciudad de Nueva York y si bien carece de obligatoriedad jurídica de los estados tiene sin embargo la fuerza moral que sustenta su contenido.

D) En México, la ley sobre administración de justicia y orgánica de los tribunales de la nación, del Distrito y Territorios, del 22 de noviembre de 1855, conocida como ley Juárez por haber sido su autor Don Benito, entonces ministro de justicia, fue expedida por el

presidente Juan Alvarez y mediante su artículo 42 suprimió los tribunales especiales con excepción de los eclesiásticos y los militares pero quitó a ambos la facultad de seguir conociendo de los negocios civiles de sus miembros y redujo a los castrenses para conocer sólo de los delitos puramente militares: durante la guerra de tres años (1858-1860) un decreto de Felix Zuloaga, del 28 de enero de 1858, restableció dichos fueros con la extensión que tenían el 1º de enero de 1853. Concluyendo sus comentarios Francisco Shroeder Cordero.

De lo que resumimos que establece el principio de igualdad de todos los hombres ante la ley y tribunales.

La intención de invocar este artículo es hacer del conocimiento a quien se permita leer este trabajo, la existencia de un principio de igualdad que determina fehacientemente que todos los hombres que vivan en territorio mexicano, serán iguales ante la ley y tribunales y que tratándose de un conflicto de arrendamiento, se tendrá la seguridad jurídica de que no habrá menoscabo en los derechos del arrendador y arrendatario ya que su procedimiento así lo garantiza.

Pasamos a analizar el artículo 14 constitucional ya que es de suma importancia su aplicabilidad en el ejercicio del derecho.

"Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

El autor Héctor Fix Zamudio (24) nos ilustra respecto del artículo anteriormente citado:

El actual artículo 14 de la Constitución Federal contiene varias disposiciones, por lo que sus precedentes están relacionados con algunos preceptos que en esencia son tres: la prohibición de irretroactividad, el derecho o garantía de audiencia y la estricta aplicación de la ley a resoluciones judiciales.

Los dos primeros derivan de una doble influencia, puesto que se apoyan tanto en el derecho angloamericano como en la tradición hispánica, ya que en ambos prohibía la retroactividad y se establecía la obligatoriedad de un procedimiento judicial para privar a una persona de sus derechos.

En seguida nos habla el citado autor:

El segundo sector del artículo 14 constitucional configura lo que se conoce como derecho de garantía de audiencia, que es el que asume mayor complejidad tanto por lo que se refiere a los derechos tutelados como a los diversos elementos que integran la citada garantía.

A) Por lo que se refiere a los derechos protegidos, el precepto fundamental comprende la vida, la libertad, propiedades, posesiones y derechos con lo cual se abarca toda clase de privación, pudiendo destacarse la relativa posesión, en virtud de que según la jurisprudencia, se tutela la simple detentación de bienes sin perjuicio de su clasificación jurídica posterior a través de un proceso ordinario, acorde al concepto clásico del interdicto posesorio.

B) En cuanto a los elementos del derecho Constitucional de Audiencia, comprende los de juicio, tribunales previamente establecidos, y las formalidades esenciales del procedimiento, puesto que la disposición que exige que todos estos factores sean

(24)FIX ZAMUDIO, Héctor, voz"Art.15 Constitucional",Constitución Política de los E.U.M.,
Comentada Mex. I. I. J. UNAM 1985, p.37 y 38.

comprendidos en la prohibición de la irretroactividad, del cual no es sino un aspecto.

Por otro lado nos indica el autor que los dos últimos preceptos del artículo 14 se refieren a los requisitos de fondo de las resoluciones judiciales, tanto en materia penal como en los procesos civiles, administrativos y laborales, a través del llamado control de legalidad, que otorga fundamento al juicio de amparo contra las propias resoluciones judiciales, calificado también como amparo casación.

En cuanto a la materia en estudio nos indica el autor que.

El cuarto párrafo del citado artículo 14 exige que la sentencia definitiva (la que se entiende en el sentido amplio de resoluciones judiciales que poseen efecto decisivo en el proceso) se pronuncie de acuerdo con la letra o a su interpretación jurídica, y a falta de ésta, debe fundarse en los principios generales del derecho, disposición que se reitera en el artículo 158 de la Ley de Amparo. Terminando sus ideas Héctor Fix Zamudio.

Nos avenimos a las ideas vertidas por el autor en virtud de que por su trayectoria, está siempre certero en sus ideas, además de que no es el propósito fundamental de este trabajo, discutir la naturaleza jurídica de los artículos que se están comentando.

Por otro lado el artículo 16 constitucional expresa:

"Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..."

El autor Santiago Barajas Montes de Oca⁽²⁵⁾ expresa su comentario de la siguiente manera: veamos en su contexto lo que tiene el artículo 16 constitucional, tres requisitos previos se consignan:

(25) BARAJAS MONTES DE OCA, Santiago, voz "Art. 16 constitucional" Constitución Política de los E.U.M. comentada. Mex. I.I.J. UNAM pp.42 y 43

1.- Que ninguna persona podrá ser molestada en su integridad corporal, en su familia, en su domicilio, en sus posesiones o en sus papeles; esto es, no podrá ser afectada en sus intereses particulares bajo ningún concepto, ampliada esta posible afectación a sus familiares, objeto primario de todos sus afanes y actividad en la vida.

2.- Que la única excepción que permite esta regla es la existencia de un mandamiento escrito dictado por la autoridad competente. La competencia es la facultad atribuida a un órgano de autoridad para llevar a cabo determinadas funciones o para realizar determinados actos judiciales.

No podríamos en este breve análisis hacer un estudio legal de la competencia, a efecto de estar en condiciones de precisar cuales casos son aquellos en que puede "molestar" al individuo. Bástenos decir que al ser atribuidas a una autoridad determinadas facultades; los actos que ejecute son de hecho, producto de un mandato social ante la necesidad de preservar, frente a los demás miembros de una comunidad, los derechos fundamentales de que se ha hablado.

3.- Que para proceder a inferir una molestia en un sentido preescrito en la norma constitucional, ha de existir un procedimiento fundado y apoyado en la ley: En otras palabras; cualquier autoridad sólo puede ejercitar lo permitido por una disposición legal.

Aquello que no se apoye en un principio de tal naturaleza carece de base de sustentación y se convierte en arbitrario, de ahí que la jurisprudencia de nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación, exprese que las autoridades no tienen más facultades que las otorgadas por una ley, porque de no ser así, sería fácil suponer implícitas todas las necesarias para sostener actos que puedan convertirse en arbitrarios por carecer de fundamento legal (Tesis inscrita en el Tomo XIII

del semanario judicial de la federación. Quinta época. p 514). terminando sus comentarios Santiago Barajas Montes de Oca, estamos de acuerdo con sus comentarios. Asimismo es importante destacar que dicho precepto es invocado por aquel sujeto que se ve afectado en sus garantías individuales.

Asimismo nos señala el artículo 17 constitucional a la letra:

"Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito ,quedando en consecuencia prohibidas las costas judiciales..."

Acerca de este artículo Jesús Rodríguez y Rodríguez(26) manifiesta, en cuanto al segundo párrafo de este artículo:

El derecho que este precepto consigna y que es precisamente el derecho de justicia el cual se traduce en la facultad que tiene toda persona para acudir ante los tribunales en demanda de justicia y en defensa de sus derechos.

Continúa comentando el autor: De ahí que sea el estado el que, en contrapartida del derecho de justicia de que es titular toda persona ,asuma la obligación de crear y organizar los tribunales que habrán de encargarse de impartir justicia de manera rápida y gratuita; rápida porque los tribunales deben sustanciar y resolver los juicios de que conocen dentro de los plazos, términos legales, además de que habrán de tener presente que justicia que no es pronta, no es justicia; gratuita, merced a la supresión definitiva de las costas judiciales que otrora (sic) cobran los jueces por concepto de honorarios y en atención a las funciones que desempeñaban. Concluye Jesús Rodríguez y Rodríguez..

(26) RÓDRIGUEZ Y RODRIGUEZ, Jesús. voz "Art. 17 constitucional" Constitución Política de los E.U.M. p.45.

Asimismo estamos de acuerdo con lo mencionado por el autor citado, ya que es importante que la justicia no encuentre obstáculos en su camino, resolviendo en el menor tiempo los conflictos que se ventilen, haciendo valer los derechos apoyados en la justicia.

3.2 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En este punto, es importante destacar que el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, es la base para que el juicio especial de desahucio funcione como tal por lo que nos avocaremos al análisis de los artículos que lo regulan en cuanto a su procedimiento.

El juicio especial de desahucio se encuentra fundado, dentro del título séptimo, capítulo IV del Código Procesal en estudio, nos dice el artículo 489 del ordenamiento legal invocado que:

"Art.489.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mesualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuera necesario para la invalidez del acto conforme al código civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otro otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental, o cualquiera otra bastante como medio probatorio del juicio."

En este artículo anteriormente señalado, si bien es cierto que las partes tienen obligaciones recíprocas, en una relación de arrendamiento, la regla general es: que todo contratante está obligado a cumplir estrictamente con las obligaciones que le imponga el contrato en el que sea parte. En el alquiler, la obligación primordial del inquilino consiste en que debe cubrir el importe de las rentas estipuladas, en la cantidad, modo, término y lugar fijados en el contrato, según lo establece el código civil, y la falta de lo anteriormente establecido dará lugar a la aplicación de este artículo, ya que el bien jurídico que protege este juicio es la libre disposición del inmueble.

Por otro lado nos dice el Art. 490:

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

En este artículo es cuando precisamente empieza el procedimiento de desahucio, implica dos circunstancias diversas, es decir, por un lado debe justificar el inquilino estar al corriente en el pago de las pensiones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será lanzado de la localidad arrendada y por otro lado el emplazamiento o llamado a juicio para que dentro del término de nueve días ocurra a oponer excepciones en caso de que las tuviere.

Asimismo el artículo subsecuente nos indica:

"Art. 491.- Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficina de Partes común del Tribunal o por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósitos respectivos, se pedirán los certificados, recibidos por los cuales, se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhiben copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos, se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes, en caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por término de tres días, si no los objeta, se dará por concluido el juicio y si los objeta se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494."

Este artículo se explica por sí solo, pero es importante hacer notar el comentario de Jorge Obregón Heredia (27) según ordena el artículo 492 del ordenamiento en cita, contempla las

(27) OBREGON HEREDIA, Jorge Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal 9º
Ed. Mex. 1992. p.p. 318 y 319

situaciones: la primera se refiere a que el inquilino justifique o exhiba el importe de las pensiones reclamadas, o sean aquellas que vencidas y no pagadas dan nacimiento a la tramitación del juicio, hasta que se dicte la sentencia del sumario, como resultado directo de la acción de desahucio, y la segunda, con posterioridad a este acto, es decir para que termine la providencia de lanzamiento, deberán pagarse las pensiones debidas, esto es, todas, no solamente las reclamadas o debidas al presentarse la demanda, dado que el artículo 492 al que se ha hecho mérito, ya no habla, como el 491 de pensiones reclamadas, sino de pensiones debidas y por ello deben comprenderse, dentro del concepto de pensiones debidas todas aquellas no cubiertas hasta la fecha en que se hizo el pago correspondiente, para que se de por terminada la providencia de lanzamiento, hasta aquí lo expuesto por el autor y estando completamente de acuerdo por nuestra parte en dicha tesis expresada en este párrafo.

Asímismo el código en estudio menciona a través de su artículo 493 diciendo:

"Art.493. Los beneficios de los plazos en este capítulo conceda a los inquilinos, y no son renunciables."

Por otro lado el artículo siguiente menciona:

"Art.494.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el código civil en los artículos 2431 a 2434 y 2445 concede al inquilino para no pagar la renta siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas. Admitidas la excepciones se mandará dar vista con ellas por tres días el actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas, admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. Si no ofrecen pruebas, se citará para resolución. Son improcedentes la reconvencción y la compensación."

En cuanto a las excepciones que se le conceden al inquilino para no pagar la renta y que contempla el código civil, tendrá la obligación el inquilino de probarlas ya que como establece el ordenamiento legal anteriormente invocado, no se admitirán. Asímismo reza el siguiente artículo aplicable al juicio en estudio:

"Art. 495. La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue será apelable en ambos efectos."

En este sentido es necesario mencionar que el recurso de apelación procede en un solo efecto o en ambos efectos, en el primer caso no se suspende ejecución del auto o de la sentencia, y si ésta es definitiva se dejará en el juzgado, para ejecutarla, copia certificada de ella y de las demás constancias que el juez estime necesaria remitiéndose desde luego los autos originales al Tribunal Superior.

La apelación admitida en ambos efectos suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que esta causa ejecutoria o la tramitación del juicio cuando se interponga contra auto según lo marca el código civil.

En el artículo subsecuente menciona:

" Art.496.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento o en caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490."

El artículo anteriormente invocado no presenta mayor problema, ya que se explica por sí solo.

Por otra parte el siguiente artículo menciona:

"Art.497.- La diligencia de lanzamiento se entenderá cuando el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autoridad para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos."

En este artículo se prevee una situación real en caso de que el inquilino no acate la orden del juez y dolosamente no permita el acceso al inmueble o en su defecto abandone la localidad o no se encuentre en ese momento, tal precepto es totalmente claro.

El artículo siguiente hace referencia a:

"Art.498.- Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude."

En cuanto a este precepto nos comenta Jorge Obregón Heredia (28) en su parte in fine, adolece del defecto de hacer referencia a la facultad que la ley procesal concede al deudor en el artículo 571, para librar sus bienes mediante pago anterior al fincamiento de remate o de la orden de ejecución, en el remate que se celebre en el juicio de desahucio; ya que, para rematar los bienes embargados, debe tramitarse el juicio de pago de pesos.

Hasta aquí el comentario del autor, estando de común acuerdo con él.

Finalmente el código procesal nos dice en el subsecuente artículo que:

"Art. 499. para la ejecución del desahucio, se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trate."

Todos los artículos anteriormente transcritos constituyen la base del juicio especial de desahucio.

3.3 Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.

En este punto nos referiremos a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia de Fuero Común del Distrito Federal, únicamente en relación a los juzgados de arrendamiento inmobiliario que en el título quinto, capítulo segundo, sección III, nos dice:

(28) OBREGON HEREDIA, Jorge. Ob_cit p. 321

"Art 60 A.- En el Distrito Federal habrá el número de juzgados del arrendamiento inmobiliario que el tribunal pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita."

En este sentido considera el tribunal pleno después de hacer un análisis en cuanto al volumen de expedientes o controversias y la carga de trabajo de cada juzgado, si es necesario aumentar o en su caso disminuir juzgados.

El artículo subsecuente dice:

"Art. 60 B. Los jueces del arrendamiento inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley. Además contarán con el número de conciliadores que el pleno del tribunal superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones."

El artículo siguiente reza:

"Art. 60 C.- Para ser juez del arrendamiento inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los jueces de lo civil y serán nombrados de la misma manera que estos."

Este artículo por si solo se explica.

El siguiente artículo nos indica:

"Art. 60 D.- Los jueces de arrendamiento inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley."

En los siguientes artículos la ley invocada se refiere a los requisitos que se necesitan para ser secretario de acuerdos de los juzgados de arrendamiento inmobiliario así como del conciliador y sus atribuciones.

3.4 Procedimiento del Juicio Especial de Desahucio.

En este punto expondremos el procedimiento judicial del juicio especial de desahucio dando a conocer sus principales etapas de acuerdo a la ley procesal; y para mayor entendimiento analizaremos un caso real que se ventiló en un juzgado de arrendamiento inmobiliario, para quien se permita leer este trabajo tenga una idea de lo que son los juicios mencionados.

}

A) Escrito inicial de demanda:

La Villa Lozano Cándido
vs.
Jorge Villegas Trinidad
Juicio especial de desahucio.
Escrito Inicial.

C. Juez en turno del arrendamiento inmobiliario.

PRESENTE.

Cándido La Villa Lozano; por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones en las calles de Oaxaca N° 96 despacho 2 en la colonia Roma de esta ciudad, autorizando para tales efectos a los C.c. Lics. Eduardo Azpiri y Armando Gutiérrez, comparezco y expongo:

Que en juicio especial de desahucio vengo a demandar a Jorge Villegas Trinidad la desocupación y entrega del departamento dos de las calles de Ricardo Flores Magón N°2 en la colonia Santa María la Rivera en esta ciudad, por falta de pago de las mensualidades de renta correspondientes a los meses de enero a noviembre del año en curso, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada a razón de \$50 000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) cada mensualidad. Respecto de la localidad que actualmente ocupa el demandado.

Fundo mi demanda en los siguientes hechos y consideraciones legales:

HECHOS:

1.- Con fecha primero de enero de 1990. celebré contrato de arrendamiento con el Sr. Jorge Villegas Trinidad respecto del departamento número dos de las calles de Ricardo Flores Magón N° 2 de la colonia Santa María la Rivera. documento que anexo a la demanda.

2.-En la cláusula primera del contrato de arrendamiento antes señalado el inquilino se obligó a pagar la suma de \$50 000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de renta mensual, pagaderos adelantados.

3.-El demandado Sr. Jorge Villegas Trinidad está adeudando las mensualidades de enero a noviembre del año en curso, incumpliendo con lo contratado por lo que me veo en la necesidad de utilizar esta vía legal.

DERECHO:

En cuanto al fondo son de aplicarse los artículos 2398 a 2406, 2425, 2426, 2427 y demás relativos al código civil vigente.

En cuanto al procedimiento son de aplicarse los artículos 489 a 499 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

Por lo expuesto y fundado

A Usted, C. Juez, pido:

Primero.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, demandando en la vía especial de desahucio al Sr. Jorge Villegas Trinidad, al cumplimiento de las prestaciones reclamadas.

Segundo.- Dictar auto de mandamiento en forma para que al acto de la diligencia y al ser requerido por el adeudo de las rentas, lo haga y en caso de no hacerlo se le retengan bienes de su propiedad para garantizar las pensiones rentísticas adeudadas.

Tercero.- Previos los trámites de ley, dictar sentencia que decrete el desahucio.

Protesto lo necesario.

Cándido La Villa Lozano.

México Distrito Federal a 15 de noviembre de 1991.

Este es el primer paso procesal para hacer que empiece a funcionar el "motor judicial" ya que para que camine este procedimiento es necesario que haya compulso procesal, es decir, que las partes son las que promueven ante el juzgado para que conteste y en su caso emita todos los pasos procesales. A esta primera promoción el juzgado admitirá la demanda, o podrá prevenir al que promueve para que sea aclarada, y el auto es de la siguiente manera:

B) AUTO ADMISORIO.

"México Distrito Federal a 19 de noviembre de mil novecientos noventa y uno. Con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan, fórmese expediente y regístrese, se tiene por presentado a Cándido La Villa Lozano por su propio derecho demandando en la vía especial de desahucio con retención de bienes a Jorge Villegas Trinidad, la entrega y desocupación de la localidad que se indica en su escrito de demanda, con fundamento e los artículos 489,490 y 498 del código de procedimientos civiles, se da entrada a la demanda y requierase al demandado para que en el momento de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de sus rentas y no haciendolo prevéngasele que deberá desocupar dicha localidad dentro del termino de treinta días,apercibido que de no hacerlo será lanzado a su costa, en el mismo acto retenganse bienes de su propiedad que sean suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas, poniéndolas en depósito de la persona que bajo su responsabilidad designe la parte actora, con las copias simples exhibidas, córrase traslado y emplácese al demandado para que en el término de nueve días conteste la demanda. Notifíquese. Lo Proveyó. y firma El C. Juez Decimo del arrendamiento inmobiliario quien actúa con el secretario de acuerdos que da fe."

En seguida de este paso, y al ser admitida la demanda, tal y como se puede desprender del mismo, a continuación hay que emplazar al demandado, para los efectos de que conteste la misma, o justifique estar al corriente en el pago, por lo que nos permitimos anexar la diligencia de emplazamiento y retención de bienes. Dicho de paso, es en coordinación con la oficina central de notificadores y ejecutores quienes turman los autos

del expediente a un actuario en turno, mismo que en compañía de la parte actora realizarán la primera diligencia.

C) ACTA CON EL INFORME DEL C. ACTUARIO:

"En México Distrito federal a 23 de noviembre de mil novecientos noventa y uno, me constituí, en compañía del actora Cándido La Villa Lozano, persona quien promueve en este juicio, en el domicilio ubicado en el número dos de Ricardo Flores Magón departamento dos de la colonia Santa María la Rivera, en busca de Jorge Villegas Trinidad, y cerciorado de ser el domicilio citado, por estar presente quien dijo ser el buscado, le notifiqué y le indico el contenido del auto de fecha 19 de noviembre de mil novecientos noventa y uno y lo requiero para que en este acto, justifique estar al corriente en el pago de las rentas adeudadas del departamento en cuestión, y como no lo acreditó, le prevengo para que en el plazo de treinta días, proceda a desocupar dicha localidad apercibido de lanzamiento a su costa si no lo hace. Acto seguido con las copias simples de la demanda y documentos exhibidos por el actor, le corri traslado, quedando emplazados para que en el término de nueve días produzca su contestación, en seguida lo requiero para que señale bienes de su propiedad que garanticen las pensiones adeudadas, y dijo que se opone y no nos dejó entrar a dicha localidad con lo que doy cuenta al C. Juez, y doy por terminada esta diligencia firmando quienes en ella intervinieron y quisieron hacerlo."

Después de esta diligencia el actuario que la practicó regresará los autos al juzgado de origen .Y el auto que recae es el siguiente:

"México Distrito Federal a veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y uno.

Por practicada la diligencia que antecede para los efectos legales a que haya lugar. NOTIFIQUESE. Lo proveyó y firma el C. Juez quien actúa con el secretario que da fe."

Asimismo el auto anterior viene acompañado de una certificación en cuanto al computo, es decir los días que tiene la parte demandada para contestar su demanda.

En caso de que no conteste la demanda ni oponga excepciones, la parte actora tendrá que acusar la rebeldía por no haber manifestado cosa alguna acto seguido y sin más trámite, se dictará sentencia definitiva condenando a la parte demandada al cumplimiento de las prestaciones reclamadas, en el ejemplo que se analiza no se contestó la demanda, por lo que se citó a las partes para oír sentencias

D) SENTENCIA DEFINITIVA:

" México distrito Federal a diez de enero de mil novecientos noventa y dos.-----
-----Vistos, para resolver en sentencia definitiva los autos del
juicio especial de desahucio promovido por La Villa Lozano Cándido en contra de Jorge
Villegas Trinidad, expediente número 727/91,4 y -----
CONSIDERANDO----- 1.- En el caso procede el juicio
especial de desahucio de acuerdo con el artículo 489 del código de procedimientos civiles,
porque la actora se funda en la falta de pago de más de dos meses de renta de la localidad.
----- II.- La existencia del contrato celebrado por las partes respecto de la citada
localidad quedó probada con el documento que hicieron constar ,mismo que obra en autos
y que al no haber sido objetada hace prueba plena de conformidad con el artículo 335 del
código invocado. La falta de pago de las rentas de los meses mencionados por la actora
quedó acreditada con el acta respectiva levantada por el C. notificador y ejecutor ,la cual
hace prueba plena al tenor del artículo 403 del citado ordenamiento, pues en ella aparece
que la parte demandada no justificó haber pagado tales rentas,lo anterior quedó
corroborado con la confesión acta de la demanda, que no fue contestada y cuyos hechos
deben tenerse por ciertos por no haber rendido prueba en contrario ,ya que dicha confesión
también hace prueba plena en los términos del artículo 271 del código adjetivo de la materia
,en tal virtud procede declarar procedente la acción ,y condenar a la parte demandada la
desocupación del departamento dos del edificio de la calle Ricardo Flores Magón .Colonia
Santa María la Rivera en esta ciudad de México, Distrito Federal, y en su caso al desahucio
del mismo. Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 81,82,281,489 de la ley
adjetiva, es de resolverse y se -----RESUELVE----- Primero.-Procede
el juicio especial de desahucio en el que la parte actora probó su acción y la demandada no
opuso excepciones en consecuencia.----- Segundo.- Se condena
a la parte demandada a desocupar y entregar la localidad a que se refiere el presente
resolución dentro de treinta días siguientes, al que se le notifique personalmente el auto de
ejecución de esta sentencia----- Tercero.- De no
efectuarse la desocupación y una vez transcurrido el plazo mencionado, proceda el C.

notificador y ejecutor al desahucio de la localidad y a poner en posesión de ella a la actora-
-----Cuarto.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE-----
-----Así definitivamente juzgando lo resolvió el C. Juez decimo del arrendamiento
inmobiliario, quien actúa con el secretario de acuerdos ,que autoriza y da fe. RUBRICAS."

Una vez que es publicada esta sentencia definitiva hay que notificarla a la parte demandada personalmente, de tal suerte que se hacen cédulas de notificación con los puntos resolutivos de la sentencia definitiva, y se turnan a la Oficina central de Notificaciones y ejecuciones, con el objeto de que un notificador en turno realice dicha notificación.

Ya notificada la sentencia y al no haberse inconformado contra ella, ninguna de las partes, en el termino procesal para tal efecto, hay que promover ante el juzgado que dicha sentencia cause ejecutoria y se dicte auto de ejecución de la misma el cual es el siguiente:

E) AUTO DE EJECUCION DE LA SENTENCIA:

"México Distrito Federal a dos de febrero de mil novecientos noventa y dos.-- - - -
----- A sus autos el escrito de cuenta ,habiendo causado ejecutoria la sentencia definitiva dictada en este juicio y correspondiendo al estado que guarda el mismo, pasen los autos con el C. actuario que corresponda para que el cumplimiento a dicha sentencia procediendo al lanzamiento de la parte demandada de la localidad objeto del juicio, para tal efecto notifiquese personalmente a dicha demandada en su domicilio éste proveído con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 fracción IV del código de procedimientos civiles reformado a fin de que de no desocupar voluntariamente la localidad mencionada en el término de treinta días se proceda al cumplimiento de este proveído por el C. secretario actuario, al que se le faculta para que en caso necesario y en forma discrecional haga uso de la fuerza pública y aún mande romper cerraduras, practique la secretaría en su oportunidad el computo de treinta días que se menciona en el artículo 525 del citado ordenamiento legal. Notifiquese personalmente. Lo proveyó. y firma el C. Juez. doy fe. RUBRICAS."- - -

Asímismo tal y como puede desprenderse del auto anteriormente señalado hay que notificarlo personalmente a la demandada, haciendo cédulas de notificación y enviándolas a la oficina central de notificadores y ejecutores para que el actuario. en turno practique dicha notificación ;y una vez lo anterior devuelva copia de la cédula debidamente razonada, y se

acuerde por el juzgado, y se hará el computo de los días que tiene la demandada para desocupar.

En el ejemplo analizado la parte demandada no desocupó en el tiempo concedido por la ley, de tal suerte que se solicitó al juzgado turnar los autos a la oficina central de notificadores y ejecutores con el objeto de lanzar a la demandada de la localidad arrendada de tal suerte que, después de aproximadamente ocho meses, de trámite, y cuando el expediente iba a ser turnado a dicha oficina de actuarios, la parte demandada promovió ante el juzgado haciendo consignación de todos los meses adeudados, por lo que el juzgado acordó la suspensión del lanzamiento y se archivará el expediente como asunto terminado, en el ejemplo antes estudiado nos encontramos ante la total ineficacia del juicio especial de desahucio cuya finalidad es la desocupación y no el pago, por lo que todas las etapas de dicho juicio y sobre todo la sentencia definitiva, quedó en el aire, frenando todo con un pago extemporáneo.

Ante esta situación y pérdida de tiempo irreparable para el actor, quien esto escribe opina que este juicio es como antes mencione, inoperante.

El ejemplo antes analizado es un caso clásico de un juicio en rebeldía compareció durante todo el procedimiento. De cualquier manera la deficiencia de comparecer a juicio es en que esté de acuerdo con la ley procesal, al hacer contestación de la demanda y oponer excepciones, éstas se desecharon de plano, pero si oponen las excepciones contenidas en los artículos 2431 a 2435 y 2445 del código civil, éstas no se admitirán si no se ofrecen con sus pruebas, si se admitieran, el actor también podrá ofrecer pruebas y se señala fecha para audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Asimismo la sentencia dictada en juicio especial de desahucio puede ser apelable dentro del término legal, una vez notificada.

Y al igual que el ejemplo analizado, podrá hacer pago de las pensiones rentísticas adeudadas por la parte demandada y se suspenderá el juicio en estudio por lo que nuevamente observamos su ineficacia.

CAPITULO IV

ALTERNATIVAS DE SOLUCION PARA HACER PRACTICO Y EFICAZ EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUICIO

En este capítulo proponemos dar algunas alternativas de solución para hacer práctico y eficaz el juicio especial de desahucio, para dar seguridad jurídica a las partes, que se encuentren dirimiendo controversias sobre el arrendamiento inmobiliario, ya que por las necesidades diversas de viviendas, es un constante problema que enfrentan tanto el arrendador como el arrendatario, creemos que dichas alternativas pudiesen llegar a tener un grado importante dentro de la ley que rige a nuestro Distrito Federal, ya que dichas controversias de arrendamiento van en aumento día con día, por lo que nos permitimos señalar los siguientes puntos en este trabajo.

4.1 Respeto al principio de eficacia procesal.

Dentro de todos los juicios que se ventilan en los juzgados del Tribunal Superior de Justicia, en todos los casos se respetan entre otros los principios de definitividad de las sentencias y el de eficacia procesal. En el tema en estudio el segundo de los principios señalados anteriormente es el que creemos debe respetarse en toda la extensión de la palabra. Así como el primero, ya que dichos juicios no deben producirse con perjuicio de quien se ve en la necesidad de promoverlo. Para ejercitar sus derechos o de acudir a el para la defensa de los mismos, situación que en la práctica del litigio es lo más violado ya que los procesos son costosos, dilatados, producen gran pérdida de actividades y resultan ineficaces en gran parte.

De acuerdo con este principio, el proceso debe ser de ser posible, que el actor realice mediante él plenamente sus derechos. De modo especial, ha de procurarse compensar la pérdida de tiempo que implica todo proceso.

Por lo que opinamos que el juicio especial de desahucio debe de respetar este principio para dar seguridad jurídica a las partes en conflicto, en un sentido estricto, y la manera de realizar tal situación es que conjuntamente con el principio de definitividad de las sentencias estas concluyan y se ejecuten cumpliendo las decisiones determinaciones y resoluciones del juez que tuvo

**ESTA TIND NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

conocimiento del asunto, ya que dicha sentencia, como ya ha quedado explicada en puntos anteriores, y ha causado ejecutoria adquiere la calidad de cosa juzgada siendo definitiva en relación a este punto creemos que no respeta el juicio especial de desahucio este principio de eficacia procesal. Ya que precisamente aquí reside el motivo de la realización de este trabajo, por su ineficacia procesal, ya que como hemos visto, basta con realizar un pago extemporáneo de las pensiones rentísticas adeudadas para dejar sin efecto todo un procedimiento judicial, no siendo respetado este principio.

4.2 Sea inadmisibile el pago extemporáneo de rentas, después de dictarse la sentencia definitiva.

En este punto que estamos tratando y ya que el tema del arrendamiento inmobiliario, es un derecho social, para no lesionar a los inquilinos que por su incumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado con el arrendador y han sido demandadas por éste ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario, con el objeto de llevar un juicio especial de desahucio para hacer valer sus derechos, proponemos que sea inadmisibile el pago extemporáneo de las rentas adeudadas, después de haberse dictado sentencia definitiva en el juicio especial de desahucio.

Lo anterior es virtud de que como ya se ha visto en puntos anteriores se de cumplimiento y se le de toda la seriedad y respeto, a la autoridad judicial, ya que nuestro código de procedimientos civiles en su artículo 491 en su segundo párrafo dice:

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

Aquí nuestra Ley no habla de un término para hacer esa exhibición pero siguiendo una lógica y en especial a la ley, esta, sucede antes de dictarse la sentencia definitiva en el dicho juicio.

Asimismo en su artículo 492 del mismo ordenamiento legal en su primer párrafo nos indica que cuando y durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación de costas.

En el anterior párrafo, de la misma manera nos habla de una terminación del juicio antes de dictarse dicha sentencia, y en su segundo párrafo nos dice:

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

En el mismo sentido este párrafo también nos habla de pagos extemporáneos, todos ellos antes de dictarse sentencia definitiva, siendo que la pretensión del juicio, especial de desahucio es la desocupación por falta de pago a las pensiones rentísticas, no persiguiendo el cobro de ellas, como único fin.

Nosotros creemos que con no aceptar, ni admitir, pagos extemporáneos, después de dictarse la sentencia definitiva, en este juicio, se dará cumplimiento el principio de definitividad, haciendo eficaz y práctico dicho juicio de desahucio, y no dará lugar a que en la práctica del litigio se preste para retardos dar el procedimiento y al final y más aún cuando la sentencia definitiva ha quedado firme por haber causado ejecutoría con un pago extemporáneo, dejar, sin efecto dicha situación por lo que al no admitirse pagos extemporáneos como ya se mencionó, se respetará la ley.

4.3 Lanzar al arrendatario de la
localidad arrendada aún cuando
realice el pago de las rentas
después de dictada la sentencia
definitiva.

En este punto y todo vez que el inquilino ha sido condenado a desocupar y entregar la localidad arrendada en el término legal y es apercibido que en caso de no hacerlo será lanzado a su costa, por el contrario dicho inquilino hace el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y con esto frena y se sobrepone sobre la autoridad judicial dejando sin efecto todo un procedimiento judicial que se llevo durante todo un tiempo, irreparable para el arrendador y asimismo pasando por arriba del principio de cosa juzgada, se propone que sea respetada la Ley y si ya fue condenado por el juzgado competente, sea lanzada de la localidad arrendada la parte demandada (inquilino) aún cuando realice el pago de las pensiones rentísticas extemporáneamente, dando con esto una seguridad jurídica a la contraparte del juicio es decir el arrendador, y con esto cumplir con la ley y sus principios, y que no sea burlada la misma, sino respetada.

Se proponen estos artículos que creemos deberían estar incluidos dentro del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal para hacer práctico y eficaz al mismo:

- a) Artículo 1. Una vez dictada la sentencia definitiva que decreta el desahucio no se admitiran pagos extemporáneos de las pensiones rentísticas que se adeuden.
- b) Artículo 2. Al declararse firme la sentencia a que hace referencia el artículo anteriormente citado se ejecutara el lanzamiento de la localidad arrendada.

CONCLUSIONES

- 1.- Para entender lo que es cosa juzgada hubimos de recurrir a sus antecedentes históricos principalmente en Roma.
- 2.- La frase cosa juzgada es el juicio ya concluido por sentencia irrevocable, que no está sujeta a ninguna impugnación. Siendo la autoridad que la Ley otorga a la sentencia ejecutoria o sea la que no puede ser modificada o revocada por ningún medio jurídico.
- 3.- Para mayor comprensión hicimos una revisión a los antecedentes históricos del juicio especial de desahucio, remitidos a Roma.
- 4.- El juicio especial de desahucio es un proceso contencioso atípico, dando origen al lanzamiento de la localidad arrendada por incumplimiento al pago de las pensiones de renta.
- 5.- El objeto del juicio especial de desahucio, es obtener la desocupación del bien arrendado, por falta de pago de las pensiones rentísticas.
- 6.- El juicio especial de desahucio procesalmente es ineficaz; ya que pagando extemporáneamente las pensiones de renta adeudadas, se suspende en cualquier etapa el lanzamiento de la localidad arrendada, situación que provoca que no se respete la ley.
- 7.- Sugiero para su mayor eficacia y respeto que sea cambiado el juicio especial de desahucio, en el sentido que no se admitan pagos extemporáneos después de dictarse la sentencia definitiva, para que con esto se vele por el exacto y estricto cumplimiento a la ley.

- 8.- Propongo que sea lanzado el demandado de la localidad arrendada aún cuando pague el adeudo de rentas, después de dictada la sentencia definitiva.

- 9.- Propongo que el juicio de rescisión de un contrato de arrendamiento se incluya la acción de desahucio, y con esta situación desaparecer el juicio especial de desahucio.

BIBLIOGRAFIA

Arellano García Carlos. DERECHO PROCESAL CIVIL, segunda edic. Méx., edit. Porrúa. 1987.

Barajas Montes de Oca Santiago. Voz "Art. 16 Constitucional", Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada, primera edic. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 1985

Becerra Bautista José. EL DERECHO PROCESAL CIVIL EN MEXICO, quinta edic. Méx. edit. Porrúa 1973

Briseño Sierra Humberto. DERECHO PROCESAL CIVIL, primera edic. Méx., Cardenas Editor 1970

Dorantes Tamayo Ruíz. ELEMENTOS DE TEORIA GENERAL DEL PROCESO, tercera edic. Méx., edit. Porrúa 1990

Fix Zamudio Héctor Voz "Art. 15 Constitucional" Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada, primera edic. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM 1985

Iglesias Juan. DERECHO ROMANO, sexta edic. Barcelona, edit. Ariel 1958

Margadant S. Guillermo F. EL DERECHO PRIVADO ROMANO décima tercera edic. Méx. edit. Esfinge 1985

Oregón Heredia Jorge. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, comentada, novena edic. Méx. 1992

Pallares Eduardo. DERECHO PROCESAL CIVIL, novena edic. Méx., edit. Porrúa 1981

Pallares Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, décima sexta edic. Méx., Cardenas Editor 1970

Petit Eugène. TRATADO DE DERECHO ROMANO, reimpresión Méx., edit. Nacional 1971

Pons Manuel Alberto. Voz " Cosa Juzgada" ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Buenos Aires, Argentina, edit. Argentina 1970

Shroeder Cordero Francisco Arturo. Voz "Art. 13 Constitucional" Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada, primera edic. Méx., Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM 1985

LEYES Y CODIGOS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común