



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ARAGON"  
"ENEP ARAGON"

## LAS DIFERENCIAS EN EL EMBARGO CIVIL Y EL EMBARGO MERCANTIL

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

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

1994

TESIS CON  
FALSA 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.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO, QUE SIEMPRE SE ESFUERZA  
POR FORMAR PROFESIONISTAS CAPACES  
PARA EL DESARROLLO DE NUESTRO PAIS

A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ARAGON"  
MI MAS ETERNA GRATITUD

CON ADMIRACION Y AGRADECIMIENTO AL  
LIC. FERNANDO PINEDA NAVARRO  
POR SUS ATINADOS CONSEJOS EN LA  
ELABORACION DEL PRESENTE TRABAJO

A MIS PADRES

DANIEL REYES MADRIGAL

MARIA LUISA HERNANDEZ RODRIGUEZ

QUIENES CON SUS SACRIFICIOS

HICIERON POSIBLE LA TERMINACION

DE MIS ESTUDIOS PROFESIONALES

A MIS HERMANOS

JOSE CRUZ, BRUNO DANIEL,

BEATRIZ, VERONICA, ALFONSO,

MARIA LUISA, CAROLINA Y

LUCIA.

QUIENES SIEMPRE FUERON UN

ALIENTO PARA MI

A MIS SOBRINOS

CON AGRADECIMIENTO A  
ALMA LUCIA RODRIGUEZ PLACENCIA  
MARIA DEL CARMEN OROPEZA OSORNIO  
POR SU ESTIMULO Y CONSEJOS DE  
SUPERACION

A LOS LICS.

SALVADOR A. NASTA RIPOLL

VICTOR MANUEL ROCHA SEGURA

JOSE A. CARREON FERNANDEZ

FLOR DE MARIA ALTAMIRANO MAYORGA

LUIS BUEN ABAD TEJEDA

AGUSTIN RODALL ASEGUERA

DELFINO WILLALBA MONTANEZ

QUE SIEMPRE FUERON MIS GUIAS

EN MI FORMACION PROFESIONAL



Y DE MANERA MUY ESPECIAL A TODOS  
MIS AMIGOS Y EN PARTICULAR A:

**"LAS DIFERENCIAS EN EL EMBARGO CIVIL Y  
EL EMBARGO MERCANTIL"**

**INTRODUCCION**

**CAPITULO I**

**ANTECEDENTES DEL DERECHO CIVIL**

A).- Derecho Romano.....	1
B).- Derecho Español.....	15
C).- Código de Napoleón.....	27
D).- Derecho Mexicano	
1.- Código Civil de 1870.....	34
2.- Código Civil de 1884.....	36
3.- Código Civil de 1932.....	38
4.- Decreto de Congelación de Rentas de 1948.....	40
5.- Código Civil Vigente.....	57

**CAPITULO II**

**DE LOS TITULOS DE CREDITO**

A).- Antecedentes Históricos.....	64
B).- Definición de los Títulos de Crédito.....	74
C).- Características de los Títulos de Crédito.....	81
D).- Efectos Legales de los Títulos de Crédito.....	88
E).- Legislación Reguladora de los Títulos de Crédito.....	91

**CAPITULO III**

**ANALISIS DE LOS EMBARGOS EN LOS DIVERSOS JUICIOS**

A).-Etimología del Vocablo Embargo.....	95
---	----

B).- Concepto de Juicio	
1.- Juicio Ordinario.....	99
2.- Juicio Especial.....	107
3.- Juicio Sumario.....	117
4.- Juicio Ejecutivo.....	121
C).- La Substanciación del Juicio Especial de Desahucio.....	145

#### CAPITULO IV

##### DIFERENCIAS EN EL EMBARGO CIVIL Y EL EMBARGO MERCANTIL

A).- Características Particulares.....	150
B).- Principales Diferencias entre Embargo Civil y Embargo Mercantil.....	153
C).- Problemática en la Práctica por la Falta de Diferencias en el Embarco Civil y Embargo Mercantil.....	160
D).- Utilidad Práctica de la Correcta Diferencia ción entre Embargo Civil y Embargo Mercantil.....	164

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

## I N T R O D U C C I O N

Con motivo del incumplimiento de las obligaciones, se plantea el problema relativo a determinar si el derecho que ejerce el perjudicado ante los tribunales, para exigir, bien sea el cumplimiento exacto o por equivalente, es su derecho subjetivo de crédito, puesto en movimiento mediante la acción, o bien, si se trata de un derecho subjetivo distinto, como se sostiene en la moderna teoría de la autonomía de la acción. En este caso tenemos un nuevo problema, consistente en saber si el derecho de crédito, ante el incumplimiento, cuando el acreedor hace valer la acción, se extingue, para dar nacimiento a un derecho nuevo, o si sólo se suspende para volver a regir hasta que se declare por sentencia, o se transforma de tal manera que ejercitada la acción, nacerá un derecho nuevo, cuando se obtenga un fallo favorable, para exigir una prestación que tenga como fuente la sentencia. Estas son, se puede decir, las cuestiones principales que se plantean tanto desde el punto de vista estrictamente civil como procesal, cuando el acreedor ocurre ante los tribunales y exige el cumplimiento del contrato, o en general de la obligación.

La investigación sobre el tema de "LAS DIFERENCIAS EN EL EMBARGO CIVIL Y EL EMBARGO MERCANTIL", se realiza con el fin de establecer la diferencia entre estas dos figuras, ya que am-

bas instituciones, desde la época de los romanos, han sido objeto de estudio; pero la evolución de nuestro derecho, sin duda, ha dejado atrás las complejas relaciones que se trataron en Roma para plantear nuevas circunstancias que es necesario resolver, ya que los conceptos de una manera u otra van correlacionados, pero debemos decir sin embargo, que el derecho no ha evolucionado en cuanto a esto y otras situaciones de hecho.

En efecto, un análisis del Derecho Español, el Código - de Napoleón y sobre todo la legislación mexicana, nos han hecho ver que de hecho no existe la diferenciación clara de la prenda, o embargo en nuestro derecho civil y el derecho mercantil, asimismo, dentro de la práctica los litigantes confunden la aplicación de nuestra legislación, motivo por el cual los doctrinarios entablan polémicas, en ocasiones no tan claras al estudiante; en un breve estudio, es nuestro objetivo plantear modestamente estas diferencias.

"LAS DIFERENCIAS EN EL EMBARGO CIVIL Y  
EL EMBARGO MERCANTIL"

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DEL DERECHO CIVIL

La parte del Derecho privado constituida por el conjunto de normas que regulan las situaciones jurídicas y las relaciones comunes u ordinarias del hombre en lo que atañe a su personalidad, a su patrimonio, y a la institución de la familia -- constituye el Derecho civil. El centro de las normas que lo integran, es la persona humana, considerada con tal calidad, -- con independencia de otra consideración, ya política, ya económica, profesional, etc.

Tal vez por esta razón, los intentos que hasta ahora se han emprendido para ofrecer una definición formal, comprensiva, del Derecho Civil desde el punto de vista lógico, han resultado infructuosos. La vida del hombre, es su actividad corriente y cotidiana, escapa a la posibilidad de ser reducida y expresada cabal y unitariamente.

A).- DERECHO ROMANO.

La etimología del vocablo "civil" proviene del latín "cives, civitatis" (1) nos permitirá captar mejor el concepto. -

(1) Mateos M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. Sexta Edición. Editorial Esfinge. México. 1975. p. 68.

Desde este punto de vista, el Derecho civil está constituido - por un complejo de normas aplicables a los hombres que viven - en sociedad. Originalmente en Roma, el cives (el hombre de la ciudad) era el sujeto capaz de adquirir derechos y obligacio-- nes, a él se aplicaba en su plenitud el ordenamiento jurídico propio de quien ostentaba la calidad de persona, de ciudadano.

Pero debe advertirse, que el Derecho civil durante las - sucesivas etapas del desarrollo del Derecho romano, adquirió - diversos significados y que al fin, el concepto después de la caída de Roma, en la Edad Media y en las épocas moderna y con temporánea de la historia, ha sufrido varias mutilaciones; ya sea porque de su ámbito se han separado conjuntos de normas -- que, dada la complejidad creciente de las relaciones humanas, han formado otras disciplinas del Derecho (Derecho mercantil,- Derecho laboral, Derecho agrario), ya sea porque en cada momenu to histórico el Derecho civil, rama principal u originaria del Derecho privado, ha reflejado en su contenido, de manera direc- ta o indirecta, las vicisitudes de la organización política, - económica y social de cada país o de cada región.

"En razón de que en sus orígenes el Jus Civile compren-- día todo el derecho de Roma (privado y público) y porque el De recho civil constituye el tronco común del Derecho privado, -- actualmente en su estudio, quedan incluidas ciertas materias -

que no son privativas o exclusivas de esta disciplina, sino -- que en rigor pertenecen a todo el campo del derecho o a ciertas ramas del mismo, tales como la teoría de las normas jurídicas, sus funciones y su interpretación; la teoría de los derechos subjetivos y los conflictos de leyes en el tiempo y en el espacio".

"Para lograr en mejor manera, fijar los linderos del Derecho civil, debemos hacer un somero análisis del desarrollo de esta disciplina, que abarca en su evolución, dos milenios y medio, a partir de la ley de las Doce Tablas en Roma, en el -- año 527 a. C., hasta nuestros días".

"El Derecho civil, originalmente contenido en la Ley de las Doce Tablas, fue objeto a través del tiempo, de una labor de interpretación que llevaron al cabo durante el Imperio de los jurisconsultos, plasmada en las respuestas que formulaban a las consultas que sobre casos concretos les hacían las partes. Estas respuestas de los "prudentes" constituyeron lo que se denominó jus honoratio, distinto del jus civile, es decir, de la ley escrita". (2)

"El contenido del Derecho civil, como Derecho privado, -

(2) Petit, Eugene. Derecho Romano. Vigésima Edición. Editorial Porrúa. México. 1986. p. 955.



era aquella porción del Derecho romano que atendía a la determinación de los derechos y a la solución de los conflictos entre particulares, en razón exclusivamente del interés individual; pero el concepto moderno del Derecho civil, no se refiere ya a todas las materias que en Roma quedaban comprendidas dentro del vastísimo campo del *jus privatum*". (3)

"Sin abandonar el campo del Derecho romano, el concepto tenía diversos significados. Los vocablos *jus civile* se referían:

1) Al Derecho que cada pueblo constituye exclusivamente para sí y que es propio de los individuos de cada ciudad.

2) Al Derecho propio de los ciudadanos romanos, no aplicable a los "peregrinos" (extranjeros). En este sentido el *jus civile* se entendía en contraposición al Derecho honorario constituido por los edictos de los magistrados, plebiscitos, -senado consultos y constituciones imperiales, un Derecho menos formalista y menos rígido que el antiguo *jus civile* y que sirvió para suavizar la rigidez del Derecho civil, con el cual en el principio se hallaba en oposición".

(3) Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano. Décima Edición. Editorial Porrúa. México. 1989. p. 160.

3) En un tercer sentido el ius civile, tenía un significado que lo distinguía del ius gentium, pues en tanto el primero aludía al orden jurídico vigente en el Imperio Romano, aplicable a los quirites o ciudadanos romanos (ius quiritium), se entendía por ius gentium, Derecho de gente, el Derecho perteneciente a otros pueblos. Más tarde aludió este último concepto a una especie de Derecho internacional, constituido por aquellas normas de común aplicación en las relaciones entre el Imperio, sus colonias y los otros pueblos no sometidos a la dominación romana, con los cuales sin embargo, Roma mantenía relaciones derivadas principalmente del tráfico comercial.

Las palabras ius gentium o derecho de gentes, terminaron por connotar aquellos principios básicos de orden racional, de aplicación universal en el orbe conocido "que por razón natural se aplican a todos los hombres" (quod naturalis ratio congituit)" (4)

Comprendía entonces tanto al Derecho público como al Derecho privado y se decía "civil" para indicar en esa manera -- que sus normas eran la expresión del espíritu de la ciudadanía romana, de la comunidad de ciudadanos, que como partes integrantes del pueblo de Roma de acuerdo con su particular idio--

---

(4) Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano. Séptima Edición. Editorial. Porrúa. México. 1985. p. 190.

sincracia y manera de ser habían dictado para sí, sus propias reglas de convivencia jurídica.

Toda esta labor secular de interpretación, debido a los jurisconsultos romanos, que se desarrollo desde la Monarquía, la República, el Consulado y el Imperio, fue recogida en el si glo II del cristianismo, en la obra de compilación ordenada en Bizancio por el emperador Justiniano, en las Institutas, el Di gesto, el Código y las Novelas (son un apéndice que contiene - constituciones imperiales expedidas por Justiniano después de la segunda edición del Código. Por lo tanto no forman parte - de la compilación del Derecho romano propiamente dicho, sino - de la legislación bizantina de época posterior a aquél), obras todas cuatro, que constituyen la compilación justiniana. (Co pus juris civilis).

A la caída del Imperio Romano, siguió su desmembramiento. El establecimiento de los pueblos bárbaros en el territorio eu ropeo, dio origen a la coexistencia de derechos autónomos vi- gentes en las diversas regiones en donde se fueron establecien- do los invasores.

Más tarde en el feudalismo, los municipios y el floreci- miento de las corporaciones, producen derechos locales, pro- pios de cada feudo o reino de naturaleza consuetudinaria, que

se establecían en los pactos feudales, celebrados entre el se--ñor y sus vasallos o entre aquél y los municipios o entre és--tos y las corporaciones y así nacen los fueros en España, los estatutos en Italia, las costumbres en Francia.

Toda vez que la obra de Justiniano es la principal fuente de conocimiento del Derecho romano, en su última etapa de - desarrollo; aunque ese texto tal como ahora lo conocemos, contiene numerosas interpolaciones y alteraciones realizadas por los compiladores.

"En el Derecho romano sin embargo, a través de la compilación de Justiniano sobrevivió, por lo menos teóricamente, como expresión de una idea de unidad de derecho universal que en aquella compilación tomó el nombre de Corpus Juris Civilis, -- del cual derivó la iglesia católica (ecumenico), su propia legislación redactada en el Código de Derecho Canónico o Corpus Juris Canonici.

La función primordial que cumplió el Corpus Juris Civi--lis en esa época, particularmente a partir del siglo VI de la Era Cristiana, fue la de servir de elemento transmisor de la - tradición jurídica romana, durante la Edad Media y de base para realizar una interpretación nueva, acorde con los tiempos, las ideas y los principios que informaron el antiguo Derecho -

de Roma, que siguió desenvolviéndose lentamente a través de -- las interpretaciones del Corpus Juris Civilis.

Este cuerpo de leyes mantenía su autoridad, a pesar de - la existencia de tan diversos sistemas jurídicos locales o regionales, a veces contradictorios entre sí. Era expresión de la existencia de principios jurídicos rectores de validez universal y aplicables a toda convivencia humana. Tales principios aparecían o se desprendían de la labor de interpretación de las disposiciones contenidas en el Corpus Juris Civilis".(5)

Posteriormente y mientras en el Imperio Romano de Oriente, la compilación de Justiniano tuvo aplicación constante en Europa, después de la muerte de este emperador bizantino, en - el año 565, el Corpus Juris Civilis, pierde gran parte de su - fuerza. Los distintos invasores bárbaros impusieron en cada - una de las regiones ocupadas por ellos, un Derecho particular al que se hallaban sometidas, con exclusión de otro Derecho, - las personas pertenecientes a cada grupo invasor.

No obstante, el Derecho romano siguió aplicándose, en -- las Leyes Romanas Barbarorum. El Breviario de Aniano o Código de Alarico (año 506), en España, son una versión muy influida

---

(5) Petit, Eugene. Derecho Romano. p. 268.

por el Derecho romano, de esta conjunción que tuvo lugar en Europa entre el Derecho germánico y el Derecho romano.

Así vemos posteriormente que en los siglos XII y XIII, - un grupo de juristas estudiosos del Derecho, sistematizaron y organizaron el conocimiento y análisis de los textos de la Com pilación de Justiniano que hasta entonces se había llevado al cabo mediante una exégesis aislada de ciertas partes del Corpus Juris Civilis.

La labor de los glosadores se realizó mediante notas interlineales o marginales, llamadas glosas (de allí el nombre de la Escuela de los Glosadores) interpretando o precisando el alcance y significado de los párrafos del Digesto.

Se ocuparon asimismo, en señalar contradicciones entre los diversos pasajes del Corpus Juris e intentaron precisar el significado de aquellos que parecían oscuros.

Se debe a Acursio una compilación metódicamente ordenada de las diversas anotaciones que realizaron los glosadores.

A esta parte se le denomina la gran glosa o glosa ordinaria de Acursio, que fue sustituyendo al Corpus Juris Civilis y se convirtió así, en la fuente primordial para el conocimiento

del Derecho Romano.

Después en los años de 1250 a 1500 floreció la Escuela - de los postglosadores cuyos principales epígonos fueron: BARTOLO (1314-1357), BALDO DE UBALDIS (1327-1400) y CINO DE PISTOYA que murió en el año de 1335, gran amigo de Dante y Pretarca.

Los postglosadores, partiendo de la Gran Glosa, intentaron adaptar el pensamiento de los glosadores, a las necesidades de su época y, bajo la aparente interpretación del Derecho romano, trataron también de estudiar y coordinar los Derechos estatutarios vigentes y los Derechos consuetudinarios, fundamentalmente con propósitos prácticos y aún casuísticos; son -- los continuadores, en esta manera de la evolución del Derecho, particularmente porque son capas de la interpretación del Corpus Juris, exponían sus propias opiniones mediante razonamientos y distinciones; y así sus comentarios estaban animados por la intención de incorporar y coordinar los Estatutos y las Costumbres vigentes en cada región de Italia, con los principios rectores del Derecho romano.

En Roma, el contrato de arrendamiento pertenecía al grupo de los contratos consensuales, es decir, aquellos que se forman por el acuerdo entre las partes, era un contrato sinalagmático puesto que engendraba obligaciones recíprocas. Es un con

trato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamado merces; encontramos pues que existían rerum, y el de servicios, locatio conductio operarum, arrendamiento de servicios, se distingue. también la locatio conductio operis, esto es, cuando el que va a ejecutar los servicios recibe una cosa sobre la que ejecuta el trabajo. Encontramos pues, que existen el locator, arrendador, conductor o arrendatario y la merces o sea el precio o remuneración.

La locatio conductio rerum o arrendamiento de cosas podía tener por objeto tanto los bienes muebles como los inmuebles, cualquier cosa podía ser objeto del mismo fuese corporal o incorporal siempre que fuese susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares, exceptuándose aquellas que se consumen por el uso. Las prestaciones en este contrato son recíprocas, el locator debe proporcionar al conductor la cosa el cual debe pagar por ella un precio cierto y en dinero, teniendo la obligación de devolverla al fin del contrato; la obligación principal del locator consiste en procurar al conductor el uso y disfrute de la cosa debiendo garantizarlo de la evicción. De este contrato se derivaban dos acciones, que por su nombre vemos que podían ser ejercitadas por el arrendador o el inquilino, estas eran la actio locati y la actio conducti.



"La locatio conductio operarum existe cuando el arrendador presta un servicio determinado, se excluyen aquellos servicios difíciles de valuarse, tales como los prestados por personas que ejercen profesiones liberales.

La locatio conductio operis se refería al trabajo realizado sobre una cosa recibida por el obrero.

Modos de terminar el arrendamiento:

- a).- Expiración del término convenido.
- b).- Pérdida de la cosa arrendada.
- c).- Mutuo consentimiento.
- d).- Anulación obtenida por el arrendador, esto es, cuando el arrendatario abusa del disfrute, o cuando deja de pagar dos años la merces, o cuando quiere habitar él mismo la casa arrendada". (6)

Para concluir diremos que, en un principio los romanos calificaban al contrato de prestación de servicios como un contrato de arrendamiento, y el Código de Napoleón al referirse a éste hablaba de arrendamiento de servicios.

En el contrato de arrendamiento, la cosa objeto del mis-

---

(6) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Tercera Edición. Editorial Jus. México. 1968. p. 404.

mo al terminar éste tiene que ser devuelta al arrendador pues fue alquilada por un tiempo determinado y no para consumirse, sino para usarla y disfrutarla el arrendatario.

Como señalabamos anteriormente, es como de esta manera - aparecieron la Locatio Conductio Operarum y la Locatio Conductio Operis, las cuales establecían una relación personal entre una persona Locator que se obliga a prestar sus servicios a -- otra a cambio de un salario, Conductor subordinandose así el - locator a la voluntad del conductor. En la Locatio Conductio - Operis, lo que deseaba era el resultado de la obra, el produc- to del servicio; ésto casi hacia perder la relación de subordi- nación. En la Locatio Conductio Operarum quedaba el locator-- obligado a obedecer al conductor; en la Locatio Conductio Ope- ris quedaba en libertad de desempeñar el servicio el Locator - una vez fijada la naturaleza de la obra a producir.

Así posteriormente vemos como en la mayoría de las naci<sup>o</sup> nes Europeas que se han visto envueltas en las dos últimas gue- rras, Italia entre ellas se ha enfrentado al problema de falta de casas-habitación y su gobierno ha elaborado distintas leyes con el objeto de resolverlo. En el año de 1943, el 25 de ene- ro, fué expedido el decreto-ley que dispuso la suspensión de - la cláusula que prohibía el subarriendo en los contratos de --

arrendamiento de apartamentos para uso de habitación; éste decreto trató de resolver de una manera transitoria la falta de habitaciones, destruidas por la guerra.

El artículo primero estipula que: "Por toda la duración del actual estado de guerra se suspende la eficacia de la cláusula que prohíbe el subarriendo en los contratos de arrendamiento de apartamentos para uso de habitación, limitando el subarriendo a una parte del apartamento".

El artículo segundo previene que el arrendatario que de acuerdo con el artículo primero se valga de la facultad de subarrendar alguna pieza del departamento que arrienda, no podrá introducir más de dos personas en cada habitación comprendiendo en tal cómputo a los componentes de su familia.

Como una compensación por el subarriendo, el subarrendador está obligado a pagar al arrendador la tercera parte de la suma que haya convenido con el subarrendatario, estando obligado a comunicar al arrendador dentro de los cinco días siguientes al subarriendo, la duración del mismo y el número de personas componentes de la familia del subinquilino, así como la renta convenida.

En el artículo sexto se estatuye que cuando por conse - -

cuencia de la guerra se disminuía el grado de habitabilidad - del inmueble, el inquilino tendrá derecho a que se le reduzca la renta en relación con la disminución de la habitabilidad -- del inmueble. Se observa claramente que el gobierno de acuerdo con las condiciones reinantes, iba resolviendo por el momento los problemas que se presentaban y aún cuando ya existían disposiciones que regulaban los arrendamientos, hubo necesidad de elaborar nuevas leyes que estuvieran de acuerdo con las necesidades que continuamente se modificaban, por lo que observamos que a partir del decreto de 12 de octubre de 1945 hubo más de 15 que lo adicionaron o lo prorrogaron; así nos encontramos con la ley de 23 de mayo de 1950 que contiene las disposiciones para los arrendamientos y subarrendos de los inmuebles urbanos,.

#### B).- DERECHO ESPAÑOL.

Los principales pobladores de la península ibérica, al ser dominada por Roma, recibieron de sus conquistadores el Derecho romano; pero siguieron practicando su propia vida jurídica, de acuerdo con las normas tradicionales, no escritas, que desde muchos siglos antes habían regido en el país.

La península española, habitada antes de la dominación romana por los iberos y los celtas, fue más tarde colonizada -

por fenicios, cartagineses y griegos. De ellos se sabe que -- practicaban el matrimonio monogámico, que conocieron los espon sales y que vivían bajo un régimen de propiedad comunal.

Cuando se produjo la invasión de los bárbaros, los godos permitieron que en la península ibérica se siguiera aplicando el Derecho de los pueblos conquistados, a la vez que las normas del Derecho gótico, se aplicaban entre los conquistadores.

La primera obra jurídica importante que se conoció en la península hispánica fue el Código de Eurico (año 465-485), -- cuerpo de leyes en que predominan las disposiciones del dere- cho bárbaro.

Un siglo después, se percibe la influencia del Derecho -- romano, en un segundo cuerpo de leyes que se conoce como Código de Leovigildo (año de 568-586). Esta influencia romanística se manifestó más claramente en el Código de Alarico o Bre-- viario de Aniano (año de 506) al cual ya hemos hecho mención.

Es importante destacar que cuando los godos invadieron -- la Península, su respeto al Derecho existente determinó que ob servarán lo que se llama legislación de castas y que hicieran dos Códigos: uno el de Eurico, para los vencedores, formado so bre el Derecho germano, con alguna influencia romana, y otro,

el de Alarico, para los vencidos, formado sobre el Derecho romano.

"En el Fuero Juzgo (año de 554) de clara tendencia románica, se percibe también la influencia del Derecho canónico, particularmente en lo que atañe a los impedimentos para el matrimonio, a la institución de los esponsales, a la dote que es a cargo del marido y al ejercicio conjunto de la patria potestad, por el padre y la madre. El Fuero Juzgo introduce en la España de la época, la sucesión legítima.

Sin embargo, no podemos hablar, tratándose del Derecho español, de una recepción del Derecho romano, ni de la Glosa italiana. En España se produce una versión independiente española, de la corriente doctrinal recogida a través del Corpus Juris y del pensamiento de los glosadores y postglosadores". (7)

"En la península, la dominación árabe, impuso oficialmente el Derecho musulmán; pero las costumbres jurídicas arraigadas en el pueblo, no desaparecieron del todo. Después de la dominación árabe, se desarrollaron vigorosamente los fueros municipales, entre los que destaca el Fuero de los Fijosdalgo (1138), que después quedó refundido en el Ordenamiento de Alcalá y el Fuero viejo de Castilla (1212) que publicó el rey don

(7) Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Décima Edición. Editorial Porrúa. México. 1982. p. 93.

Pedro en las Cortes de Valladolid. Se conoció más tarde, el Fuero de Burgos o Libro de las Hazañas, Albedríos y Costumbres de España. Antes, en el año de 1264 el rey Alfonso X el Sabio, publicó el Septenario, el Fuero Real o Fuero de las Leyes que se denominó Libre de los Consejos de Castilla. Flores de Leyes y posteriormente, el Espéculo y las Partidas (1265-1263)".  
. (8)

Las Leyes de Estilo (expedidas por Alfonso XI) es un trabajo doctrinal propiamente, que se publicó para aclarar algunas disposiciones del Fuero Real. Es una obra interpretativa, cuyas disposiciones no gozaron de vigencia por si mismas, excepto aquellas que fueron incorporadas siglos más tarde, en la obra que se conoce como Novísima Recopilación.

Las Siete Partidas probablemente fueron redactadas entre 1246 y 1263 (o según la era vulgar entre 1294 y 1301). Se admite comúnmente que en la redacción de las Partidas hayan intervenido el maestro Jacobo Ruiz, Fernando Martínez y el maestro Roldán. Las Partidas contienen preceptos de Derecho romano, capítulos de Derecho canónico y algunas disposiciones tomadas de los fueros particulares de cada región. Las Siete Partidas es una obra de gran erudición en su género, muy clara y

---

(8) Moneva y Puyol, Juan. Introducción al Derecho Hispanico. Séptima Edición. Editorial Labor. Barcelona. 1968. p. 58.

precisa en sus disposiciones, elegante y rotunda en su expresión.

Esta obra jurídica reviste capital importancia porque entre otras, rigió en el territorio de la Nueva España hasta mediados del siglo pasado.

En aquellos tiempos y pese a la promulgación de las Siete Partidas y del Fuero Real, los nobles se regían por leyes especiales, mientras al pueblo se aplicaba el Fuero Real y los fueros municipales, situación confusa en perjuicio de la administración de la justicia. Se dictó entonces el Ordenamiento de Alcalá que en sus quince primeros títulos contiene disposiciones de Derecho procesal, en los tres siguientes, leyes relativas al Derecho penal y a los delitos, el Título XXIII y los siguientes, se ocupan de la usura, pesas y medidas, de la prescripción, etc.

El Ordenamiento de Alcalá (1348) puso orden en la situación imperante y otorgó fuerza de ley a las Siete Partidas como derecho supletorio, a falta de disposición expresa en el propio Ordenamiento, en el Fuero Real o en los fueros municipales.

Importa mencionar, que en el Ordenamiento de Alcalá se -



encuentra establecido el principio de que la fuerza obligatoria de los contratos descansa en la sola voluntad de las partes, de modo que éstas quedan obligadas en la manera y términos en que aparezca que quisieron hacerlo, sin que la validez del contrato dependa de formalismo o solemnidades. Este principio ha sido recogido por muchos Códigos civiles modernos, entre ellos los nuestros.

Bajo los Reyes Católicos, Alfonso Díaz de Montalvo redactó las Ordenanzas Reales de Castilla, u Ordenamiento de Montalvo (1485) y durante el mismo reinado, se mandaron formar las Leyes de Toro expedidas por las Cortes reunidas en Toledo en 1502, para resolver las dudas de interpretación y las contradicciones, que todavía seguían encontrándose en las Leyes de Partida y en algunos fueros.

La Nueva Recopilación que data de 1567 substituyó al Ordenamiento de Montalvo y las Leyes de Toro.

La Nueva Recopilación, a semejanza de los anteriores cuerpos de leyes, es un conjunto vasto y heterogéneo de normas y disposiciones dictadas en España hasta entonces y abarca como las anteriores obras legislativas, una variedad de materias de Derecho administrativo, procesal, civil, penal y municipal.

Esta recopilación, distingue la hipoteca de la prenda y crea el Registro Público de la Propiedad que deben llevar los ayuntamientos de cada lugar, para tomar nota de las sucesivas transmisiones de inmuebles y sus gravámenes.

Esta obra sufrió sucesivas ampliaciones, a medida que se hacían nuevas ediciones. La última de ellas corresponde al año de 1777.

En 1805 se realiza una nueva recopilación del Derecho español vigente, en la obra que se denomina Novísima Recopilación de las Leyes de España. Contiene doce libros, de aplicación a diversas materias jurídicas, pero es poco sistemática. Así en el capítulo relativo a contratos, aparecen disposiciones que se refieren al uso del papel sellado. En ellas se incluye el Derecho de Alcabala, de índole fiscal. El libro XI se dedica al Derecho procesal civil y en el capítulo relativo al comercio, moneda y minas, pueden hallarse algunas disposiciones típicas del Derecho privado.

Por otro lado, tenemos que el problema de los arrendamientos urbanos empezó a ser tratado con verdadera atención por el Gobierno Español a partir del Real Decreto de 25 de junio de 1920, en el que se reglamentó el arrendamiento de fincas urbanas en las capitales de provincia y en las poblaciones de más

de 20,000 habitantes, de una manera transitoria.

Posteriormente y por razón de la deficiencia del citado derecho se emitieron los de 29 de diciembre de 1931 y el de -- 1936, pero como tampoco resolvieron la situación, aún cuando - el problema fué atenuado, el Poder Público tuvo que emitir una nueva Ley de arrendamiento el 31 de diciembre de 1946, la cual ha sido reformada en varios artículos por la Ley de 21 de marzo de 1949. En este Ordenamiento el legislador tuvo como fin principal resolver de una manera definitiva el problema de los arrendamientos urbanos, ya que en su articulado que es bastante extenso -181 artículos-, no sólo se regula de manera principal la duración del contrato o la renta que se deberá cubrir - sino que el contrato de arrendamiento es estudiado, en lo que se refiere a arrendamientos urbanos, en toda su extensión, y - en el caso de que la cuestión debatida no obstante referirse a las materias que esta Ley regula, no aparezca expresamente - - prescrita en la misma, los Tribunales aplicarán sus preceptos por analogía (Art. 13).

Esta Ley regula el arrendamiento de viviendas, que en -- ella es llamado inquilinato, y el de locales de negocio o sea aquellos que están destinados a ejercerse en ellos una indus-- tria o comercio, o que se destinan para la enseñanza con fin - lucrativo; regula también el subarriendo y cesiones de vivien-

das y locales de negocio así como el arrendamiento de viviendas amuebladas.

Los beneficios que otorgan las leyes de arrendamiento a los inquilinos que ocupan casas-habitación, alcanzan también al Estado ya que los contratos celebrados con dependencias del Estado, Provincia o Municipio u otras Corporaciones de Derecho Público, son reputados como contratos de arrendamiento de vivienda; este beneficio se extiende a las entidades benéficas y a todas aquellas que no persigan el lucro.

Esta Ley es de Orden Público en lo que se refiere a los derechos del arrendatario ya que sus preceptos son irrenunciables, pero solamente para aquellos inquilinos que ocupen locales destinados a habitación. Los inquilinos que ocupen locales destinados a negocio si podrán renunciar a sus derechos -- salvo el de prórroga del contrato.

Actualmente vemos que el arrendamiento en el Código Civil español al igual que en el Derecho Romano, tiene las características de la locatio conductio, esto es, reconoce el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de obras y servicios. El artículo 1543 dice que "en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa -- por tiempo determinado y precio cierto", mientras que el artí-

culo 1544 dice: "En el arrendamiento de obras y servicios una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto".

Los bienes fungibles que se consumen por el uso no pueden ser materia de arrendamiento (Art. 1545) lo cual quiere decir interpretando a contrario sensu, que son susceptibles de arrendamiento todos aquellos bienes que no se consumen. Es necesario, para que el arrendamiento quede perfeccionado, además del consentimiento y acuerdo de las partes sobre la cosa objeto del contrato y la duración, que el contrato sea por escrito, pues en caso de que fuere verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada (Art. 1547 C. Civil). Por lo que toca a los terceros, el arrendamiento solo surte efectos si está inscrito en el Registro de la Propiedad.

Derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario.-

El arrendador está obligado a:

A).- A entregar la cosa objeto del contrato al arrendatario.

B).- A hacer en ella durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de

servir para el uso a que está destinada.

C).- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo que dure el contrato (Art. -- 1554 del C. Civil).

Por su parte el arrendatario está obligado a:

a).- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

b).- A usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en su defecto al -- que se infiera de la naturaleza de la cosa según la costumbre del lugar.

c).- A pagar los gastos que ocasione la escritura del -- contrato.

d).- A devolverle la finca al concluir el arriendo.

El contrato puede terminar por las siguientes causas:

1°.- Por mutuo consentimiento.

2°.- Por expiración del término pactado.

3°.- Por infracción de alguna de las cláusulas del con--

trato.

4°.- Falta de pago en los términos convenidos.

5°.- Por destinar la cosa a un uso no pactado.

El arrendamiento de obras y servicios tiene dos variantes, a saber:

El arrendamiento de obra a precio alzado existe cuando - el que presta sus servicios, recibe de la otra parte la tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar el trabajo, - esto es el arrendatario únicamente presta sus servicios, pero puede suceder que además de prestar sus servicios se comprometa a suministrar el material.

Este contrato puede terminar por desistimiento del arrendador, indemnizando al arrendatario de todos los gastos que ha ya hecho así como del trabajo desempeñado y utilidad que pudiera percibir de dicho trabajo. Igualmente puede terminar -- por muerte del arrendatario o porque le sobrevenga alguna causa independiente de su voluntad que le impida terminar el trabajo.

En España los contratos de arrendamiento de fincas urbanas se encuentran prorrogados en su duración no pudiendo aumentarse las rentas al arbitrio de las partes.

C).- CODIGO DE NAPOLEON.

En los albores del siglo XIX, se produce en Europa, la gran obra de codificación del Derecho privado. El Derecho civil se independiza del Derecho romano y, en razón del individualismo económico y del fenómeno político de las nacionalidades, que fortalece el concepto del Gobierno como órgano del Estado, se distingue entre Derecho público y Derecho privado.

La Asamblea constituyente y la Convención de Francia, -- reunida por obra de la Revolución Francesa de 1789, al referir se al Derecho civil, tienden hacer alusión a todo el Derecho -- privado y Portalis hacía notar que el concepto de Derecho civil, ya no abarca como en el Derecho romano, todo el Derecho -- de la ciudad, sino el de los ciudadanos en general, en sus relaciones comunes entre sí.

Más tarde los autores y comentaristas del Código civil -- italiano de 1865, afirmaban que los derechos civiles son aquellos de carácter meramente privado, establecidos en razón individual, regulados por el Código y relativos a la propiedad y a la familia.

Sin duda, la obra de codificación del Derecho civil más importante, fue llevada al cabo en Francia, por iniciativa de



Napoleón, cuando era Primer Cónsul. La Comisión Redactora de esta magna obra legislativa, que sirvió de modelo a casi todos los códigos civiles promulgados durante el siglo XIX, estuvo formada por TRONCHET, Presidente del Tribunal de Casación y -- partidario del Derecho de las costumbres o Derecho consuetudinario.

Del Código de Napoleón no puede decirse que sea una obra enteramente original, sino una sabia y ponderada coordinación -- del antiguo Derecho consuetudinario francés, los principios -- del Derecho romano y del Derecho revolucionario.

El Código Civil Francés de 1804, influyó en la legisla-- ción civil española del siglo pasado, a través del proyecto de Código Civil de 1851, comentado por don FLORENCIO GARCIA GOYENA. Esta obra no llegó a tener vigencia, porque habiendo segui-- do de cerca los lineamientos del Código Civil francés de 1804, pretendía dejar de lado los derechos forales de las diversas -- provincias españolas.

Sin embargo los comentarios del ilustre jurista don Florencio García Goyena, se citan frecuentemente por los estudio-- sos del Derecho civil español, en los trabajos de interpreta-- ción del Código Civil vigente en España, que entró en vigor el primero de mayo de 1889. Hemos de recurrir también al pensa--

miento de ese ilustre jurista español, en razón de que nuestros códigos civiles de 1870 y 1884 se inspiraron en el Código Civil Napoleónico y en los trabajos de García Goyena.

Por lo que se refiere a España, debe hacerse mención a la labor legislativa sobre Derecho civil, de escasa vigencia, emanado de la Constitución de Cádiz de 1812 a 1814.

Posteriormente Francia durante y después de la guerra -- 1914-1918 se legisló en materia de arrendamientos urbanos modificando el Derecho común; fueron emitidas multitud de leyes cuyo contenido esencial se refiere a la prórroga de los contratos, a la revisión de las rentas, rescisión de los contratos, etc. Aun cuando todas estas leyes en un principio tuvieron un carácter temporal, posteriormente se les dió un carácter definitivo quedando substituida la voluntad de los contratantes -- por la del legislador.

Actualmente el contrato de arrendamiento en Francia tiene dos especies, el arrendamiento de cosas y el de obra; el de cosas es aquel por el cual una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y -- por determinado precio que ésta se obliga a pagarle; en cambio el de obra es aquel contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre --

ellas. (Artículos 1709 y 1710 del Código Civil).

El arrendamiento de cosas se subdivide en: arrendamiento de casas o arrendamiento urbano.

Arrendamiento de bienes rústicos, en el cual el Código - distingue dos categorías: el ordinario cuya renta consiste en dinero o en mercancías, y la aparcería o medianería en la que los frutos se dividen entre arrendador y arrendatario generalmente por partes iguales.

Arrendamiento de bienes muebles, que al igual que el - - arrendamiento de bienes urbanos recibe el nombre de alquiler; y

Arrendamiento de ganado.

El arrendamiento de obra tiene tres variedades a saber:

1°.- El de jornaleros que se obligan a prestar sus servicios a otra personas.

2°.- Arrendamiento de conductores de vehículos, o sea - aquellos que transportan personas o mercancías bien sea por -- tierra o por agua.

3°.- El de contratistas de obras bien sea por partes o a precio alzado.

Entre las principales obligaciones de las partes contratantes encontramos las siguientes:

Del arrendador: a).- entregar y mantener en buen estado la cosa arrendada, b).- garantizar el arrendatario por todos los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso normal, c).- asegurar al arrendatario el disfrute pacifico de la cosa arrendada; por su parte el arrendatario debe: a).- pagar el precio que estipuló por el arrendamiento en los plazos señalados, b).- usar la cosa como administrador diligente según el destino para que le ha sido dada por el contrato, c).- restituir la cosa al término del contrato.

Los modos de terminar el arrendamiento son los siguientes:

1°.- Por expiración del término estipulado por los contratantes.

2°.- Por pérdida de la cosa arrendada.

3°.- Por falta de cumplimiento de las obligaciones por

parte del arrendador y arrendatario.

4°.- En caso de que arrendamiento no esté inscrito, por voluntad del comprador de la cosa arrendada, previo aviso de terminación.

En lo que se refiere al arrendamiento de ganado (llamado en este Derecho cheptel) encontramos que puede ser simple, a la mitad, cheptel de hierro, cheptel celebrado entre el arrendador con el aparcerero, y un contrato denominado impropriamente cheptel.

El primero consiste en la entrega a una persona de varias cabezas de ganado para que las guarde, alimente, y cuide con la condición de aprovechar la mitad de la cría y soportar la mitad de las pérdidas (Artículo 1804 del Código Civil).

En el cheptel a la mitad existe una sociedad en la que los contratantes proporcionan el ganado por mitad, teniendo provechos y pérdidas en igual grado (artículo 1819 del Código Civil). El arrendatario tiene derecho a la leche, abonos y trabajo de los animales, mientras el arrendador solo tiene derecho a la mitad de las lanas y las crías.

El cheptel de hierro recibe este nombre porque el ganado

no puede morir para el arrendador, es decir, el único que soporta las pérdidas es el arrendatario; cuando el dueño de una finca rústica la da en arrendamiento bajo la modalidad a que nos referimos, el inquilino se compromete a que a la terminación del contrato debe dejar el ganado con un valor igual a -- aquél cuando lo recibió.

El cheptel celebrado por el propietario con el aparcerero tiene gran semejanza al simple pero se diferencia en que cuando el propietario celebra el contrato con el aparcerero, se pueden estipular cláusulas ventajosas al dueño, tales como que reciba productos de los animales a un precio inferior al del mercado. Si hay una pérdida total del ganado, no las sufrirá el colono o aparcerero, esto es solo responde de las pérdidas parciales. Como este contrato es accesorio de la aparcería, termina al fenecer ésta.

Por último el artículo 1831 del Código Civil se refiere a la última variedad de este arrendamiento, el cual consiste en entregar al arrendatario una o varias vacas para alojarlas y -- mantenerlas, teniendo el dueño el beneficio de los becerros que nazcan. Debe alojar y mantener a las vacas teniendo con ellas los cuidados necesarios, el arrendador conserva la propiedad de dichos animales, asimismo soporta las pérdidas pero tiene derecho a las crias, todos los demás provechos pertenecen al arren-

datario, el cual los recibe como una retribución.

D).- DERECHO MEXICANO.

1.- CODIGO CIVIL DE 1870.

"La legislación española, tuvo aplicación en la Nueva España, aún después de la Independencia, hasta la promulgación de los primeros códigos civiles.

En primer lugar fueron aplicadas las Leyes de Toro, hasta la publicación de la Nueva y la Novísima Recopilación y supletoriamente el Ordenamiento de Alcalá, Las Siete Partidas, el Fuero Real y el Fuero Juzgo.

Durante el virreinato, la Corona de España puso en vigor una legislación aplicable a todas sus colonias en América, que en consecuencia, rigió en el territorio de la Nueva España. Son dos los actos legislativos de esta naturaleza que conviene mencionar, a saber: la Recopilación de las Leyes de Indias de 1570 que se formó por orden de Felipe II y que contiene las disposiciones dictadas por la Monarquía para sus dominios en América desde la conquista y con posterioridad la Real Ordenanza de Intendentes, que se sancionó en el año de 1786, bajo el

reinado de Carlos II". (9)

Consumada la Independencia, continúa en vigor como ya se dijo, la legislación española, hasta la promulgación del primer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, de 13 de diciembre de 1870, aun cuando las leyes de Reforma promulgadas por el presidente Juárez en 1856 y 1859, contienen -- disposiciones sobre materias propias del Derecho civil, a saber: el desconocimiento de personalidad a las asociaciones religiosas, el matrimonio como contrato civil y la institución del Registro Civil.

Es necesario señalar que, en el año de 1869 y en el Estado de Veracruz, fueron promulgados los Códigos Civil, penal y de procedimientos civiles y penales que son conocidos como "Códigos Corona" en honor de su autor, el ilustre jurista veracruzano don Juan Fernando de Jesús Corona, aunque no entraron en vigor por el Estado de guerra en que se encontraba entonces el país con el Imperio de Francia, a causa de la intervención de esa potencia extranjera. En 1828, se promulgó en Oaxaca, el primer Código Civil que tuvo vigencia en México Independiente, aunque por un corto lapso; aparentemente sólo hasta 1836. En diciembre de 1828 se formuló en el Estado de Zacatecas un pro-

(9) Mendieta y Nuñez, Lucio. El Derecho Precolonial. Quinta Edición. Editorial Porrúa. México. 1985. p. 115



yecto de Código Civil, que no llegó a entrar en vigor. En Jalisco en 1839 se realizó un intento para sistematizar la legislación hispana, que se aplicaba entonces en México.

El Código civil de 1870, tiene como antecedente un proyecto que por encargo oficial redactó en 1859 el doctor don JUSTO SIERRA. Este proyecto fue concluido en el año de 1861; pero la situación política y el estado de guerra por el que atravesaba entonces el país, impidieron que sus disposiciones se pusieran en vigor. El proyecto del doctor don Justo Sierra, se inspiró en su mayor parte, en el Código civil francés de 1804, en el Código Albertino de Cerdeña, en los Códigos civiles portugueses, austríaco y holandés, así como en las concordancias del proyecto del Código civil español de 1851, redactadas por Florencio García Goyena. Fue uno de los más avanzados códigos de su tiempo y por su sistema y claridad de expresión, es a la vez uno de los cuerpos de leyes mejor redactado. Consta de 4126 artículos, es casuístico y prolijo. Pronto hubo de ser revisado por una comisión integrada por don Eduardo Ruiz, Pedro Collante y Buenrostro y Miguel S. Macías.

## 2.- CODIGO CIVIL DE 1884.

Una nueva comisión dio cima a la obra, redactando un nuevo Código Civil que entró en vigor el primero de junio de 1884

y fue promulgado el 31 de marzo del mismo año.

La comisión redactora del Código civil de 1884 fue integrada por don MANUEL YAÑEZ, don JOSE MARIA LECUNZA, don ISIDRO MONTIEL y DUARTE, don RAFAEL DONDE y don JOAQUIN EGUIA LIZ.

El Código expresa fundamentalmente las ideas de individualismo en materia económica, la autoridad casi absoluta del marido sobre la mujer y los hijos, consagró la desigualdad de los hijos naturales, estableció la indisolubilidad del matrimonio, instituyó la propiedad como un derecho absoluto, exclusivista e irrestricto y como novedad más importante, introdujo la libertad de testar, que el Código Civil anterior desconocía absolutamente.

Durante la vigencia del Código civil de 1884, don Venustiano Carranza primer jefe del Ejército Constitucionalista, en pleno período revolucionario, promulgó en Veracruz, la Ley del Divorcio de 29 de diciembre de 1914, cuyas disposiciones se incorporan más tarde, a la Ley de Relaciones Familiares de 9 de abril de 1917.

La Ley de Relaciones Familiares, recogiendo en sus disposiciones los preceptos de la ley de 1914, instituyó el divorcio como medio jurídico para disolver el vínculo matrimonial -

durante la vida de los consortes. El Código Civil de 1884 no reconocía el divorcio vincular, sino la simple separación de - cuerpos de los cónyuges, en los casos muy limitados en que era permitida esta separación.

El Código civil de 1884 fue reformado posteriormente, -- prohibiendo las ventas con pacto de retroventa.

En los códigos civiles de 1870 y 1884 se definía al contrato de arrendamiento del siguiente modo: "Se llama arrendamiento, al contrato por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un pre cio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe".

### 3.- CODIGO CIVIL DE 1932.

El 30 de agosto de 1928 se promulgó el Código civil actualmente en vigor, que entró en vigor el primero de octubre - de 1932.

Sus disposiciones son aplicables en el Distrito Federal en materia común y en toda la República en materia federal.

Este código se encuentra influido por la idea de sociali

zación del Derecho. Las ideas que lo inspiraron, han sido tomadas en parte del Código de 1884, de la Ley de Relaciones Familiares y de los códigos alemán, suizo, argentino y chileno, así como del proyecto de Código de Obligaciones y Contratos --italo-francés que formuló la Comisión de Estudios de la Unión Legislativa de estos dos países.

La exposición de motivos de dicho código informa: "Nuestro actual Código civil (se refiere al Código de 1884), producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha visto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y -- las relaciones que aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de la solidaridad. Para transformar un Código civil, en que predomina el criterio individualista, en un código privado social, es -- preciso reformarlo sustancialmente, derogando todo cuanto favorezca exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad. El pensamiento que informa el nuevo Código civil puede expresarse brevemente en los siguientes términos: armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impe

ra en el Código civil de 1884... La reforma del Código civil era un deber ineludible de la Revolución; pero en tanto que la organización de la familia, el concepto de la propiedad y la reglamentación fácil y expedita de las transformaciones diarias no se armonizaran con las exigencias de la vida moderna, el antiguo régimen vencido en los campos de batalla seguiría gobernando nuestra sociedad". (10)

### 3.- DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS DE 1948.

Como consecuencia de la primera guerra mundial, se presentó en Europa el problema de escases de viviendas, los gobiernos de los distintos países beligerantes atendiendo a las condiciones de pobreza en que se encontraban sus súbditos como consecuencia inmediata que acarrearán las restricciones de guerra, se vieron en la necesidad de legislar sobre los arrendamientos y poner un límite a los alquileres; dicho control sobre alquileres fué pasajero en algunas naciones pero en otras como Alemania, Inglaterra y Francia subsistió y al principiar la segunda guerra mundial seguía en vigor. La postguerra con la consecuente pobreza ha hecho que los gobiernos europeos estudien a fondo el problema del control de alquileres y así se han elaborado leyes que, si no son perfectas, estudian con dete

(10) Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal de 30 de Agosto de 1928.

amiento las condiciones de vida de los sectores sociales y --  
tratan de resolver el problema de la habitación.

"En América el control del Estado sobre los contratos de arrendamiento también ha sido ejercido. En los Estados Unidos se legisló sobre la materia en 1942 ejerciéndose dicho control en las ciudades y villas en que se acentuaba la escases de alojamientos; al siguiente año hubo necesidad de que el gobierno federal extendiera el control a todas las grandes ciudades congelando las rentas en los años de 1942 a 1943. El gobierno de los Estados Unidos fué prorrogando la legislación aunque permitió algunos aumentos en las rentas congeladas, estando en vigor aún el control." (11)

De lo anteriormente manifestado, México no podía ser la excepción, por lo que en el Diario Oficial del día 24 de julio de 1942 apareció publicado el decreto de fecha 10 del mismo mes, en el que el Presidente de la República en uso de las facultades que le concedió el decreto de 1° de junio del mismo año, legisló en materia de arrendamientos no permitiendo el aumento de las rentas en ningún caso.

Como este decreto es el antecedente remoto del que ac -

---

(11) El Control de los Alquileres en los Estados Unidos. Revista Internacional del Trabajo. Vol. I. T. XLV. Núm. 4. 1968. p. 483.

tualmente está en vigor lo transcribiremos íntegramente con el fin de poder estudiarlo con detenimiento:

"DECRETO por el cual se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidente de la República.

MANUEL AVILA CAMACHO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que en uso de las facultades que me concede en su artículo 5º, el decreto expedido por el H. Congreso de la Unión, con fecha 1º de junio próximo pasado, para legislar en los distintos ramos de la Administración pública; y

CONSIDERANDO: Que es una obligación del Gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando entre estas a los trabajadores particulares y del Estado y a los obreros se vean impedidos de atender a su standard de vida por la elevación -- continua de los precios de los artículos de primera necesidad,

a cuyo efecto se han dictado por la Secretaría de la Economía Nacional las disposiciones del caso, fijando dichos precios, - pero ha escapado hasta la fecha, a la limitación del lucro excesivo las rentas de las casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida pues si es - indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento.

Por lo expuesto se expide el siguiente

**"D E C R E T O"**

ARTICULO PRIMERO.- Durante la vigencia de este Decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos - alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento, o alquiler ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso o por ningún motivo.

ARTICULO SEGUNDO.- En contra de las disposiciones de este Decreto, no podrá objetarse Derecho, contrato o pacto alguno en contrario.

ARTICULO TERCERO.- No será excepción a lo dispuesto en el artículo primero, el hecho de que una casa, departamento, - vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse, pues en --



los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en vigor este Decreto.

ARTICULO CUARTO.- En caso de mejoras a una propiedad -- que justifiquen aumentos de renta, se requerirá autorización judicial previa que las justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria con intervención del Ministerio Público quién será considerado como parte.

ARTICULO QUINTO.- La violación de las disposiciones contenidas en este Decreto no obligará a los arrendatarios. A -- los propietarios o subarrendadores que infrinjan las disposiciones del Decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos en doce meses.

TRANSITORIOS.-UNICO.- Este Decreto surtirá efectos a -- partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial de la -- Federación y estará en vigor mientras dure la suspensión de Garantías Individuales establecido por Decreto de fecha 1° de ju nio de este año.

En cumplimiento de la fracción primera del artículo 89 - de la Constitución, y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México a los diez días de julio

de 1942.- Manuel Avila Camacho".

El fin primordial de este Decreto fué de orden económico ya que en él únicamente se trató lo relativo a la prohibición de aumentar las rentas en cualquier local susceptible de arrendamiento. En los considerados del mismo, claramente se hace notar que las posibilidades económicas de la clase de la población que se ve obligada a rentar casas para su alojamiento se encuentran mermadas siendo necesario legislar en esta materia, para poner una limitación a los continuos aumentos en las rentas y al posible deseo de lucro de los propietarios de dichos locales.

En vista de que dicho Decreto fué expedido estando suspendidas las garantías individuales no violó las mismas, pero en tiempos normales lo podríamos criticar desde el punto de vista de que impidió la libre contratación en lo que respecta a la fijación del precio del arrendamiento, asimismo podría haberse dado el caso de que fuera retroactivo en el supuesto de que las partes contratantes hubieran estipulado determinada renta para un período, y con un aumento una vez transcurrido ese tiempo, ya que en este caso se aplicaría a situaciones a las que no debería de regir, pero repetimos, en vista del estado de emergencia por el que atravesaba el País y la suspensión de garantías estos breves comentarios no son aplicables a él.

Unicamente y como curiosidad diremos que en el Decreto de que nos ocupamos existe una contradicción que salta inmediatamente a la vista, en el final del artículo primero estatuye que las rentas no podrán ser aumentadas en ningún caso o por ningún motivo, siendo que el artículo cuarto las autoriza en caso de -- que haya mejoras a la propiedad.

El dia diecinueve de octubre del mismo año, el Poder Ejecutivo expidió un Decreto idéntico al que acabamos de ver, solamente que su ámbito espacial de vigencia se refirió a los territorios federales; como su articulado es enteramente igual - al Decreto de diez de julio de ese año lo pasaremos por alto.

El primer Decreto que realmente se refirió a la prórroga de los contratos de arrendamiento fué el de 24 de septiembre - de 1943 publicado en el Diario Oficial el 11 de noviembre del mismo año, el artículo primero de él decía a la letra: "Se -- prorrogan en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casas-habitación que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado".

El corolario de todas las leyes sobre arrendamiento es - el Decreto de 24 de diciembre de 1948 publicado en el Diario -

Oficial del día 30 del mis mes, dicha ley aún está en vigor y es semejante a sus predecesoras con algunas adiciones. Ha re recibido las mismas críticas que las anteriores, siendo duramente atacada por los propietarios de casas afectados por ella -- que la ven como un dique que evita el aumento de rentas, justo en la mayoría de las veces.

Artículo primero.- "Se prorrogan por ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a).- Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él;
- b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c).- Los ocupados por talleres; y
- d).- Los destinados a comercios o industrias".

Los arrendatarios beneficiados son los mismos que benefició el Decreto de diciembre de 1947 habiéndose agregado los -- que ocupan locales destinados a comercio o industrias.

Artículo segundo.- "No quedan comprendidos en la prórro

ga que establece el artículo anterior, los contratos que se re  
fieren:

1°.- A casas destinadas para habitación, cuando las ren  
tas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores -  
de trescientos pesos;

2°.- A las casas o locales que el arrendador necesite -  
habitar u ocupar para establecer en ellas una industria o co--  
mercio de su propiedad previa justificación ante los Tribuna--  
les, de este requisito".

Por decreto de 30 de noviembre de 1951 se adicionó a es-  
te artículo una fracción en los siguientes términos:

3°.- "A las casas o locales destinados a cantinas, a --  
pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de -  
juegos permitidos por la Ley, y a salones de espectáculos pú--  
blicos, como teatros, cinematógrafos y circos".

La prórroga ya no fué absoluta como en los anteriores de  
cretos puesto que se permite la terminación del contrato en ca  
so de necesidad del propietario de habitar su propia casa; con  
las leyes anteriores se daba el caso de que el dueño del inmue  
ble arrendado se veía en la necesidad de arrendar a su vez - -

otro para habitar, ya que estaba imposibilitado para ocupar el suyo; asimismo al adicionarse este artículo se dejó de proteger a arrendatarios dedicados a la explotación del vicio o con negocios muy lucrativos y posibilitados para pagar rentas altas.

Artículo tercero.- "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente Ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, - podrán serlo en los siguientes términos:

- a).- De más de \$ 100.00 a \$ 200.00, hasta en un 10%.
- b).- De más de \$ 200.00 a \$ 300.00, hasta en un 15%.

Las rentas que no excedan de \$ 100.00 no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo, no rigen para los locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas -- quedan congeladas".

El fin de este artículo es proteger a los inquilinos que, en su gran mayoría, de acuerdo con el monto de la renta pertenecen a la clase media y cuyos recursos económicos son limitados, pero a pesar de esto, este precepto es muy injusto ya que los

aumentos que permite son ridículos comparándolos con la elevación de todos los precios. Antes de que entrara en vigor el primer decreto que prohibió los aumentos de las rentas, existía cierta compensación entre lo que ganaba una persona de la clase media y la renta que pagaba, pero en la actualidad como ha habido un aumento en todos los órdenes económicos, el sueldo que recibía dicha persona se ha duplicado o triplicado hablando conservadoramente- siendo que las rentas sólo han aumentado un 10% o un 15% según el caso. Cuando la renta es inferior a \$ 100.00 no pueden ser aumentadas, volviendo al ejemplo anterior, antes de 1942 los arrendatarios de casas medianas pagaban de renta cantidades inferiores a los cien pesos, estando en la actualidad sus propietarios afectados como ninguno.

Artículo cuarto.- "La prórroga a que se refieren los artículos anteriores no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio - en los casos previstos por el artículo 7° de esta Ley".

Artículo quinto.- "En los casos previstos en el inciso 2°, del artículo 2°, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá: a).- En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación; - b).- En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tra

tándose de locales destinados a comercio e industria, tomando en consideración los siguientes elementos: Los guantes que hu biera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las Autoridades del Trabajo".

Este artículo, al igual que el anterior es nuevo, aunque la Suprema Corte de Justicia de la Nación sustentó la tesis, - estando en vigor los anteriores decretos, de que los contratos de arrendamiento no quedaban prorrogados en el supuesto de que el propietario necesitase habitar el inmueble en cuestión. Por lo que toca a los locales destinados a comercio o industria, - la suma que se debe pagar como compensación resulta muy crecida ya que los Tribunales para fijarla deben tomar en cuenta mu chos elementos.

Artículo sexto.- "Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2°. del artículo 2°. , deberá ha cerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación si se trata de casa habitación y con - - seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o indus--trias.



El arrendatario no está obligado a desocupar el local -- arrendado, en los plazos fijados por el párrafo anterior, mien tras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5°."

El medio más usado para notificar al arrendatario la necesidad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, es por vía de jurisdicción voluntaria.

Creemos que el término concedido a los arrendatarios para desocupar el local arrendado, es muy grande, ya que en menor tiempo podrían encontrar nueva habitación, éste término po dría quedar reducido a mes y medio o sean 45 días si se trata de casa habitación y tres meses para locales de comercio o industria, esto es, si el comercio o industria no es muy grande - ya que en este caso sí se necesitarían los seis meses para encontrar local y desmontar maquinarias pesadas, en caso de in-- dustrias.

Artículo septimo.' "Procede la rescisión del contrato - de arrendamiento en los siguientes casos:

1o°.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas y de las costas causadas antes de que se lleve a cabo la diligen

cia de lanzamiento".

Excedentemente este inciso deroga al artículo 489 del Có  
digo de Procedimientos Civiles que se refiere al desahucio, es  
te ordenaba que para proceder al desahucio se deberian adeudar  
cuando menos dos mensualidades, ahora, como el fin principal -  
de la ley de prórroga de los contratos de arrendamiento es el  
de proteger, a los arrendatarios, el plazo para proceder al de-  
sahucio ha sido ampliado a tres meses, agregándose que las cos  
tas, que antes solo se pagaban cuando el inquilino entregaba -  
las pensiones adeudadas fuera del plazo señalado para el desa-  
hucio, siempre deberán ser cubiertas.

2°.- "Por el subarriendo total o parcial del inmueble,  
sin consentimiento expreso del propietario.

Esta causa de rescision es igual a la prevista por el Có  
digo Civil en la fracción tercera del artículo 2489.

3°.- "Por traspaso o cesión expresa o facita de los de-  
rechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa  
conformidad del arrendador".

A pesar de lo preceptuado por este inciso, los inquilini-  
nos que van a desocupar un local, con el objeto de lucrar, - -

traspasan o ceden el mismo tratando de que no se de cuenta el propietario, el cual, en la mayoría de las veces no puede probar ante los Tribunales el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento a los nuevos inquilinos, los que se hacen pasar como familiares del anterior para evitar la rescisión del contrato.

4°.- "Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los -- convenidos en el contrato de arrendamiento".

Esta fracción es igual a la segunda del artículo 2489 -- del Código Civil.

5°.- "Porque el arrendatario o el subarrendatario lle-- ven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de -- tal naturaleza, que alteren substancialmente, a juico de peritos, las condiciones del inmueble".

6°.- "Cuando el arrendatario, sus parientes, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no -- sean la consecuencia del uso normal".

En el Código Civil, el arrendatario que violaba lo pre-- ceptuado por las 2 fracciones anteriores, estaba obligado a --

responder de los perjuicios causados debiendo pagar daños y --  
perjuicios por variar la forma de la cosa arrendada. (arts. -  
2425 fracc. II y 2441).

7°.- "Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa -  
soliciten, con causa justificada, del arrendador la rescisión  
del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos in-  
quilinos".

Probablemente este inciso fué elaborado pensando en el -  
comportamiento de algunos inquilinos o porque en el local que  
ocuparan utilizaran materias peligrosas a la salud o a la segu  
ridad de la mayoría de los inquilinos.

8°.- "Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso --  
que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de -  
peritos".

Por medio de esta causa de rescisión se protege tanto al  
inquilino como al propietario, al primero porque se le evita -  
le pueda ocurrir un derrumbe y al segundo porque al desalojar  
al arrendatario, las obras necesarias para componer el inmue--  
ble pueden ejecutar con mayor facilidad. Ahora bien, si el es-  
pirítu de la ley es proteger al inquilino, este inciso está in  
completo pues debería agregar que una vez terminadas las obras,

el arrendatario tendría el derecho de volver a ocupar el local debiendo pagar un aumento proporcional.

9°.- "Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".

Podemos hacer la misma observación que al inciso anterior en lo que respecta al regreso del inquilino una vez terminadas las obras de reparación.

Artículo octavo.- "La rescisión del contrato por las -- causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna".

Artículo noveno.- "Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, en contravención de las disposiciones de esta Ley. Por tanto no producirán ningún efecto jurídico los documentos de - crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar - rentas mayores que las autorizadas en esta Ley".

Este artículo no tiene aplicación ya que tratándose de - títulos de crédito la razón por la que fueron suscritos no tiene ninguna relación con el mismo título, es característica - - esencial de los títulos de crédito ser autónomos y abstractos.

Asimismo el precepto es ilegal pues una Ley de carácter local no puede derogar a una Federal como lo es la de Títulos y Operaciones de Crédito.

TRANSITORIOS.- La Ley entró en vigor el 1º. de enero de 1949 derogando el decreto de diciembre de 1947, así como los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se le opusieran. Se ordenó el sobreseimiento de los juicios de terminación previstos por el artículo primero, en el estado que se encontraran, pudiendo hacer valor los interesados los beneficios concedidos por la Ley.

#### 4.- CODIGO CIVIL VIGENTE.

El Código Civil vigente lo define así: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El arrendamiento puede versar tanto sobre muebles como sobre inmuebles, exceptuándose los muebles que se consumen y las cosas que la Ley prohíbe arrendar.

Los derechos y obligaciones de los contratantes son los siguientes:

Del arrendador: a).- Entregar la cosa arrendada; b).- conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo las reparaciones necesarias; c).- no estorbar en modo alguno el uso de la cosa arrendada a no ser por reparaciones urgentes; d).- a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, y e).- a responder de los daños que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento (art. 2412 C. Civil).

Del arrendatario: a).- Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido, b).- responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, c).- servirse de ella solo para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella (art. 2425 C. Civil).

Estos deberes y obligaciones no son los únicos, entre otros nos encontramos los siguientes: El arrendador no puede durante la vigencia del contrato, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella (Art. 2414 C. Civil). Debe responder de los vicios y defectos de la cosa que impidan su uso normal, aún cuando no los conociera o sobrevengan en el curso del arrendamiento (Art. 2421). El arrendatario tiene obligación de hacer saber al arrendador toda usurpación que sufra la cosa por parte de otra, sin perjuicio de -

defenderla por su parte como poseedor. Igualmente tiene la -- obligación de pagar la renta desde el día que reciba la cosa - objeto del arrendamiento, salvo pacto en contrario (Art. 2425 C. Civil). Esta obligación perdura hasta el día en que entre- ga la cosa al propietario. No puede, si no tiene autorización variar la cosa arrendada en cuanto a su forma, y si lo hace, - al restituirla al arrendador, debe hacerlo en su forma primitiv a bajo pena de pagar los daños y perjuicios que haya ocasionado.

Nuestro Código Civil al hablar del subarriendo lo hace - brevemente, dicho contrato solamente puede ser válido en el su puesto de que arrendador dé su consentimiento, quedando en es- te caso, el arrendatario como responsable ante el arrendador, si así se pacta, pero si el arrendatario se subroga totalmente al subarrendador, queda como único responsable, a no ser que - por convenio se acuerde otra cosa (art. 2482 C. Civil).

El contrato de arrendamiento puede terminar por las si-- guientes causas:

1°.- Por haber cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la co- sa fué arrendada. Si el arrendamiento se hizo por tiempo determ inado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio.



(Art. 2484 C. Civil).

2°.- Por convenio expreso.

3°.- Por nulidad.

4°.- Por rescisión, el artículo 2489 del Código Civil - indica los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

a).- Falta de pago puntual de la renta, b).- Uso de la cosa contraviniendo el contrato, y c).- Subarriendo de la cosa sin autorización del arrendador. Este artículo solamente se refiere a los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión, sin que esto quiera decir que no exista ese derecho para el arrendatario, hay disposiciones que lo facultan para hacerlo, tales como el artículos 2420 que dice textualmente: "Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada puede el arrendatario reclamar una disminución de la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra". Artículo 2431: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato". Artículo 2445: "El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa tiene derecho a ..... la rescisión del con--

trato, si la pérdida del uso dura más de dos meses....".

5°.- Por confusión.

6°.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

7°.- Por expropiación de la cosa arrendada hecho por -- causa de utilidad pública.

8°.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Al terminar el plazo fijado por las partes, de acuerdo -- con el artículo 2485 del C. Civil, el inquilino podrá pedir prórroga del contrato hasta por un año, siempre que se encuentre -- al corriente en el pago de las rentas, las que le serán elevadas en un 10% si el arrendador demuestra que los alquileres de la zona han sufrido un alza después que se celebró el contrato. Esta obligación no tiene efecto si el propietario desea ocupar el inmueble.

En caso de haber terminado el contrato, y la prórroga si la hubo, si el arrendatario continúa habitando el inmueble, -- sin oposición del arrendador, se entenderá que el arrendamiento continúa por tiempo indefinido.

Algunas de las disposiciones enumeradas han sido derogadas por el Decreto de 24 de diciembre de 1948 que prorrogó los contratos de arrendamiento, en lo que se opusieran a dicha - - Ley.

## C A P I T U L O   I I

### DE LOS TITULOS DE CREDITO

Para iniciar el presente capítulo diremos que, la aparición del comercio no coincide históricamente con el surgimiento del derecho mercantil, pues normas jurídicas indiferenciadas pueden regir las relaciones que, económicamente tienen carácter comercial y las que no lo presentan. Sin embargo, en sistemas jurídicos muy antiguos, se encuentran ya preceptos -- que se refieren, directa y especialmente, al comercio y que -- constituyen, por tanto, gérmenes remotos del derecho mercantil, sin que en una exposición compendiada, como es ésta, pueda encontrarse en el análisis de su contenido.

#### A).- ANTECEDENTES HISTORICOS.

Para abordar el tema diremos que una mención especial merece el derecho de la isla de Rodas, habitada por un pueblo heleno, cuya legislación referente al comercio marítimo alcanzó tal perfección que un emperador romano, Antonino, hubo de declarar que así como a él le correspondía el imperio sobre la tierra, a la ley Rodia incumbía el del mar. Entre esas normas los autores hacen especial mención de las llamadas leyes rodias, que en realidad constituyeron la recopilación de un con-

junto de usos sobre el comercio marítimo. Esas leyes han alcanzado fama a través de su incorporación al derecho romano.

A través de su incorporación en el derecho romano, las leyes rodias han ejercido un influjo que perdura en nuestros días: la echazón (el reparto proporcional, entre todos los interesados en la suerte de un buque, del valor de los objetos que se echan al mar para salvarlo) está incluida en la regulación que casi todas las leyes mercantiles hacen de las averías comunes, y conserva los caracteres con que la establecieron -- las leyes rodias. La palabra desapareció de la legislación mexicana en el año de 1963, al entrar en vigor la Ley de Navegación y Comercio Marítimo.

Se suele afirmar que en el sistema de derecho romano se encuentran normas aplicables al comercio, pero no una distinción formal entre derecho civil y derecho mercantil, como actualmente acontece.

Comunmente se ha pretendido explicar la falta de un Derecho mercantil autónomo en Roma, y aun la escases de disposiciones referentes al comercio, tanto por el desprecio con que los romanos veían la actividad mercantil como por la flexibilidad de su derecho pretorio que permitía encontrar la solución adecuada a las necesidades de cada caso, satisfaciendo así las --

exigencias del comercio. Esta última es la verdadera razón, - pues no es exacto que los romanos profesaran de manera general aversión al comercio. El mismo texto de Cicerón, que suele -- evocarse para probar el supuesto menosprecio del comercio, - - muestra que no existía sino con relación al que se practicaba en pequeña escala. "Roma no conoció un derecho mercantil como rama distinta y separada en el tronco único del derecho privado (ius civile) entre otras razones, porque a través de la actividad del pretor fue posible adaptar ese derecho a las necesidades del tráfico comercial". (12)

Tampoco puede hablarse de la existencia de un derecho -- mercantil especial o autónomo en el sistema jurídico de Roma. De acuerdo con la opinión más generalizada, la perfección, flexibilidad y adaptabilidad del derecho privado romano, merced - al jus praetorium u honorarium, hacía satisfactoria su aplicación a todas las relaciones privadas y, por ende, también a -- las nacidas del comercio.

Por lo anteriormente manifestado podemos afirmar, que -- los autores de derecho cambiario admiten que, en términos generales, los antiguos conocieron el contrato de cambio trayecticio, por medio del cual se transportaba o trasladaba dinero de

---

(12) Margadant. S., Guillermo. Derecho Romano. p. 398

de una plaza a otra, y conocieron su consecuencia, a la letra de cambio como instrumento probatorio de tal contrato. Los Babilonios dejaron documentos escritos en tablillas de barro, -- que pueden identificarse como órdenes de pago equivalentes a -- letras de cambio; el comercio griego desarrolló la institución que los romanos utilizaron y fue la letra de cambio utilizada en las relaciones comerciales internacionales de los pueblos antiguos, como Sumeria, Cártago, Egipto, etcétera.

Continuando con nuestro estudio y posteriormente así vemos que en la Edad Media y principalmente a la caída del imperio Romano de Occidente vino a agravar las condiciones de inseguridad social creadas por las frecuentes incursiones de los -- bárbaros que la precedieron, inseguridad social que, a su vez, produjo la más completa decadencia de las actividades comerciales.

Por lo que podemos afirmar que el comercio resurgió a -- consecuencia de las Cruzadas, que no sólo abrieron vías de comunicación con el Cercano Oriente, sino que provocaron un intercambio de los productos de los distintos países europeos, -- principalmente en muchas ciudades italianas, debido a su privilegiada posición geográfica, las operaciones mercantiles alcanzaron un gran auge.

Y así tenemos que la letra moderna nace en las ciudades mercantiles de la Edad Media Italiana y se desarrolló durante el gran movimiento de las Cruzadas, y se extiende con el gran desarrollo comercial y marítimo de las cuencas del Mediterráneo y los Mares del Norte y Báltico. Aparece primero en los protocolos de los Notarios, de ellos escapa hacia las manos ágiles de comerciantes y banqueros y la reglamentan antiguos cuerpos legislativos, como los Estatutos de Aviñón (1243), de Barcelona (1394) y de Bolonia (1509).

Y así efectivamente, en el seno de los gremios y corporaciones, principalmente en las florecientes ciudades medievales italianas, va creándose un conjunto de normas sobre el comercio y los comerciantes, tendientes a dirimir las controversias mercantiles, normas de origen consuetudinario, que son aplicadas por los cónsules, órganos de decisión de aquellos gremios o corporaciones.

Estas normas consuetudinarias y las decisiones mismas de los tribunales consulares, fueron recopiladas en forma más o menos sistemática, llegando a constituir verdaderos ordenamientos mercantiles de la época.

Posteriormente y con la promulgación del Código de Comercio Francés (Código de Napoleón) de 1807 se inicia la época --



llamada de la codificación del Derecho Mercantil. Este Código Frances cambia radicalmente el sistema del Derecho Mercantil - porque, inspirado en los principios del liberalismo, lo concibe no como un derecho de una clase determinada -la de los comerciantes-, sino como un derecho regulador de una categoría especial de actos: los actos de comercio. Esto es, ese ordenamiento pretende dar al Derecho Mercantil una base objetiva, que deriva de la naturaleza comercial intrínseca de los actos a los que se aplica.

A imagen y semejanza del Código Francés, los demás Estados europeos promulgaron sus respectivos Códigos de Comercio, también sobre una base objetiva.

Precisamente en la Nueva España. El consulado de la Ciudad de México (1592) tuvo una gran importancia en la formación del Derecho Mercantil en esta etapa. Al principio fue regido por las ordenanzas de Burgos y de Sevilla, pero en 1604 fueron aprobadas por Felipe III las ordenanzas del Consulado de la -- Universidad de Mercaderes de la Nueva España. En la práctica, las ordenanzas de Bilbao tuvieron aplicación constante.

Así en 1795, se crearon los consulados de Veracruz y de Guadalajara. Una vez consumada la Independencia continuaron - aplicándose; sin embargo, las ordenanzas de Bilbao, aunque ya

en 1824 fueron suprimidos los consulados.

Posteriormente por ley de 15 de noviembre de 1841 se -- crearon los tribunales mercantiles, determinándose en cierta -- forma los negocios mercantiles sometidos a su jurisdicción.

Así vemos que posteriormente en 1854 se promulgó el primer Código de Comercio Mexicano, conocido con el nombre de Código Lares. Este Código dejó de aplicarse en 1856, aunque posteriormente en tiempos del Imperio (1863), fue restaurada su -- vigencia. En esos intervalos continuaron aplicándose las viejas ordenanzas de Bilbao.

Es así como en 1883 el Derecho Mercantil adquirió en México carácter federal, al ser reformada la fracción X del artículo 72 de la Constitución Política de 1857, que otorgó al Congreso de la Unión la facultad de Legislar en materia comercial. Con base en esta reforma constitucional se promulgó el Código de Comercio de 1884, aplicable en toda la República.

Es la letra de cambio el título por excelencia, pues -- ella ha dado nombre a la rama del derecho que se ocupa del estudio de los títulos de crédito: el derecho cambiario. Alrededor de ella nace el pagaré, el cheque, etc., y las diversas codificaciones le dan el carácter de fundamental. El conoci--

miento de su mecánica, es en cierto modo, la página abierta -- donde se puede leer la razón de ser de los títulos de crédito.

Además debe citarse también la Ley de Sociedades Anóni-- mas de 1888. El 1° de enero de 1890 entró en vigor el Código de Comercio de 15 de septiembre de 1889, que se señala a mane-- ra de comentario.

Y así tenemos que por su parte el pagaré surge como una forma impropia del contrato de cambio trayecticio, como docu-- mento probatorio que es la letra de cambio, siendo así que el pagaré ha recibido los nombres de vales o billetes a la orden. El anterior Código de Comercio lo definía como un documento -- que no contiene el contrato de cambio y que contiene la obliga-- ción, procedente de un contrato mercantil de pagar una persona a la orden de otra, cierta cantidad.

Además, agrega el Código que los pagarés que no estuvie-- sen expedidos a la orden no serían documentos mercantiles, y - que al pagaré se aplicarían las normas aplicables a la letra - de cambio, en materia de vencimiento, endoso, pago, protesto y demás conducentes (artículo 549).

Por otro lado y por lo que se refiere al cheque diremos que "desde los albores de la civilización las relaciones comer--

ciales han sido la base de la sociedad, manifestándose en múltiples formas: trueque, compra-venta, préstamos, etc." (13) - Y cada una de esas manifestaciones comerciales han venido con el transcurso de los tiempos, a formar sólidas instituciones - jurídicas que nuestros antecesores moldearon con gran habilidad, en beneficio del comercio, y con ello la materia del Derecho Mercantil

Pudiera decirse que quizá el pueblo más antiguo que desarrolló el comercio como una ocupación habitual fue el fenicio, su muy particular situación geográfica lo obligó a hacerse a la mar y dedicarse a esta actividad, ya que su país se encontraba en el camino que unía a las dos naciones más ricas de esa época: Egipto y Asiria. Sigue a aquel pueblo en importancia y competencia comercial el pueblo griego, puesto que hacia el siglo V eran los únicos que navegaban en el mar mediterráneo y los que llevaban las mercancías de un pueblo a otro, ya que -- las demás naciones no tenían marina. Ese tipo de hegemonía -- termina con la conquista de Roma sobre Grecia, por el año de - 146 a.C., cuando el ejército Aqueo destruye Corintio.

Y así con la aparición de los primeros bancos surgió el crédito y de ahí que los antecedentes más remotos del cheque -

(13) Cervantes Ahumada, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Décima - Tercera Edición. Editorial Herrero. México. 1984. p. 246.

hayan aparecido con el crédito mismo, ya que los primeros comerciantes por temor a los asaltos que se suscitaban en esa época y para asegurar la mercancía que llevaban en efectivo o en especie, que con ello sería pagado al momento de la entrega en el banco del lugar de su destino.

Así vemos que el cheque como orden de pago, es tan antiguo como la letra de cambio. Seguramente que en los bancos de la antigüedad fue conocida la orden de pago. Pero el cheque moderno tiene su nacimiento en el desenvolvimiento de los bancos de depósito de la cuenca del Mediterráneo, a fines de la Edad Media y a principios del renacimiento.

Según los doctrinarios el manejo de cuentas y el pago -- por giros fue realizado por los banqueros venecianos, así como el famoso Banco de San Ambrosio de Milán, de igual manera el de Génova y Bolonia, que usaron órdenes de pago que eran verdaderos cheques; las mismas funciones de pagos por giros y depósitos fueron realizados en los Bancos Españoles; desde el siglo XVI los Bancos Holandeses usaron verdaderos cheques, a los que llamaban "Letras de Cajero".

Por su parte Francia promulgaba en 1882 la Ley sobre el cheque que fue la primera Ley escrita sobre la materia; pero que tuvo como antecedente la Ley consuetudinaria inglesa. In-

glaterra publica en 1883 su "Bill of Exchange" y el cheque se universaliza con rapidez.

El movimiento internacional de unificación del Derecho - sobre el cheque tropezó con menos obstáculos que el movimiento de unificación del Derecho sobre las Letras de Cambio y culminó con la Ley uniforme de Ginebra sobre el cheque, de 19 de -- marzo de 1931, cuyas disposiciones en el fondo han sido seguidas por nuestra Ley.

Para concluir diremos que siendo entonces la Letra de -- Cambio, el Pagaré y el Cheque los principales títulos de Crédito, claro que sin olvidar que existen los Bonos de la Deuda Pública, Bonos del Ahorro Nacional, Petrobonos, Acciones de las Sociedades Anónimas, Certificados de Depósito, etc., que son - de acuerdo a la clasificación que hacen los doctrinarios en re lación con los títulos de crédito y que para nuestro estudio - nos vamos a referir a los tres primeramente señalados, sin entrar al estudio de los demás y que sólo los enunciamos por no ser la materia de nuestro estudio.

#### B).- DEFINICION DE LOS TITULOS DE CREDITO.

"La palabra "crédito" proviene del latín "credere", que

significa confianza" (14), siendo esta su acepción etimológica.

Siendo por lo tanto que la vida comercial no podría ser concebida sin el crédito; la mayor parte de la riqueza es crediticia. "El descubrimiento del valor mágico del crédito, como generador de riqueza, marca un momento estelar en la historia del hombre, por el crédito se desenvuelven y multiplican los capitales y se realiza el fenómeno fundamental de la producción, que lo constituye el consumo". (15)

Y así tenemos que, consumir una riqueza es utilizarla para la satisfacción de nuestras necesidades, es pues, darle el empleo y el fin en vista de los cuales ha sido creada. El consumo es por "consiguiente, la causa final y el cumplimiento de toda producción, ya que es aquél el objeto final de éste". (16)

Nos dice Alsina que: "Podemos hablar de consumo individual y consumo productivo; el primero, es el consumo directo de los valores de uso por los individuos de la sociedad, ejemplo: alimentos, artículos de vestir, y el segundo, es el con-

(14) Mateos, M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. p. 72.

(15) Zamora Pierce, Jesús. Derecho Mercantil. Décima Novena Edición. Editorial Porrúa. México. 1979. p. 234.

(16) Zamora Pierce. Op. cit. p. 235.

sumo de valores de uso como medios de producción, por ejemplo: el tractor, que es consumido productivamente en la producción agrícola". (17)

Por su parte Rocco, nos enseña que: "La acepción más -- usual de la palabra crédito, es aquella que se emplea para denotar la confianza a que una persona se hace merecedora por la idoneidad de su conducta, por su apego a la verdad, por la puntualidad en el cumplimiento de las obligaciones, por la firmeza en la realización de los propósitos".(18)

Por lo tanto el crédito en el lenguaje común tiene normalmente el mismo significado, así para expresar que una persona nos merece confianza, decimos que es digna de crédito; para corroborar lo anterior citaremos varios ejemplos: se dice con mucha frecuencia el dicho de "don Juan es digno de todo crédito", lo cual significa que es una persona que no acostumbra de cir mentiras, también se oye a menudo la expresión de "don Pedro tiene muy buen crédito comercial", lo que significa que -- esa persona es muy cumplida en el pago de sus deudas; igualmente se usan frases como ésta: "use su crédito en la tienda "X", o bien "al comprar en la tienda "X" no traiga dinero, le damos

(17) Alsina, Hugo. Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Segunda Edición. Editorial Buenos Aires Argentina. 1936. p. 475.

(18) Rocco, Alfredo. Principios del Derecho Mercantil. Cuarta Edición. Editorial Nacional. España. 1966. p. 235.



crédito", todo lo cual quiere decir que en estas tiendas no es necesario pagar de contado la mercancía que se compra, sino -- que se fia al comprador, el cual pagará lo comprado en fecha posterior o bien en abonos mensuales.

De lo anterior se desprende que existen numerosas definiciones de la palabra crédito que han sido vertidas por economistas de todos los tiempos; algunos afirman como Medina Jr., que éste "es el permiso de utilizar el capital de las otras -- personas en provecho propio; otros sostienen que es un derecho de actuar; para unos el crédito es simplemente una promesa de pagar en dinero, para otros más, es la confianza en la posibilidad, voluntad y solvencia de un individuo que se refiere al cumplimiento de una obligación contraída". (19)

No obstante lo anterior vemos que la connotación del término se estrecha cuando se aplica al campo de las relaciones jurídicas y se dice entonces que, media el crédito cuando en un contrato bilateral se difiere en beneficio de una de las partes el cumplimiento de la obligación o bien, cuando hablamos de crédito en sentido jurídico o más precisamente de operación de crédito, empleamos el vocablo en su acepción técnica; esto quiere decir que nos estamos refiriendo según Arellano "a --

(19) Medina Jr., Ignacio. El Derecho Mercantil Mexicano. Revista de la Facultad de Derecho de México. Tomo XIII. enero-marzo. 1965. No. 49. - p' 122'

aquél negocio jurídico por virtud del cual el acreditante trasmite un valor económico al acreditado y éste se obliga a reintegrarlo en el término estipulado". (20)

Por su parte, Escriche, indica que: "Las definiciones - apuntadas son bastantes para dar por sí misma un concepto general de lo que es el crédito, pero desde el punto de vista de - la lógica, son incorrectas, por deficiencia o por exceso de -- sus elementos. Este autor lo definió como sigue: "Crédito es la institución económica jurídica en cuya virtud una persona - entrega a otra un bien presente a cambio de la promesa de que se le entregará al vencimiento de la obligación otro bien o su equivalente". (21).

Por lo tanto afirmamos que el crédito puede ser definido como el derecho a recibir pago o la obligación de hacerlo al ser requerido o en algún tiempo futuro sobre la transferencia inmediata de bienes, como la etimología del término lo implica; éste se basa en la fe y la confianza que el acreedor tiene en la responsabilidad y voluntad del deudor de cumplir su promesa de pago.

(20) Arellano García, Carlos. Practica Forense Mercantil. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1987. p. 165.

(21) Escriche, Joaquín. Diccionario para Juristas. Editorial De Palma. Madrid. 1975.

Una vez desglosado el concepto de crédito, apuntaremos - que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su título primero, capítulo I, secciones 1 a 3, se ocupa de definir lo que es título de crédito, expone sus reglas generales, así como las que rigen los diferentes títulos agrupados según su ley de circulación, y así vemos que el artículo 5 los define como: "los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna".

De lo anterior se deduce que para tener un concepto unitario de títulos de crédito resulta cómodo: ya que dado un documento determinado, y vistos los efectos que produce, se comparará con el concepto general, y de modo automático, se concluirá si es o no título de crédito.

Y así tenemos que la primera cuestión que se plantea, y no sólo en México, es la de determinar si puede darse un concepto de título de crédito, que comprenda a todos los documentos que, en la economía contemporánea, y según la opinión general, son considerados títulos valor. La segunda atañe a la posibilidad y conveniencia de tener reglas generales y, llegado el caso, cuáles serán éstas.

Los títulos cambiarios, la letra, el pagaré y el cheque,

Son, indudablemente, aquellos que mejor responden a la teoría tradicional de los títulos de valor. Sobre ellos, en especial sobre la letra de cambio, se crearon su teoría general y su regulación. Corresponden a operaciones singularizadas, etípicas, y con frecuencia a corto plazo. Al hablar de operaciones singularizadas, queremos decir que surgen de actos o negocios, -- los más frecuentes contratos, que ocurren entre dos personas o partes.

Se dice que surgen de operaciones etípicas, porque su -- emisión puede resultar de cualquier acto o negocio jurídico, - del cual resulte una deuda de dinero pagadera en cierto momento. Lo mismo puede ser una donación, que el pago de la maquinaria que compró un empresario para su fábrica, o la liquidación de la responsabilidad civil ocasionada por un accidente.

Y por último, lo común es que sean pagaderos a corto plazo. Aunque nada impide que la letra de cambio y el pagaré, -- sirvan para documentar créditos que serán exigibles años después de su emisión. Pero esto no es normal, ya que en la práctica no se lleva a cabo.

Los títulos cambiarios documentan, como ya lo apuntamos, un pago a corto plazo. Están destinados al crédito, y su circ

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

culación, aunque limitada a unos cuantos pesos o transferencias, hace necesaria la autonomía del título respecto a su operación fundamental: que se conoce como abstracción.

Para concluir diremos que una propuesta consistiría en una regulación de los títulos que omitiera cualquier definición legal. De modo que, corresponda a la ley, en cada caso específico que resulte necesario, la creación o el reconocimiento del carácter de título de crédito a un documento o grupo de ellos. Que eso se haga, de manera preferente, por la atribución de sus efectos característicos, de acuerdo con la finalidad económica que cumpla cada documento, para considerarse título valor.

### C).- CARACTERISTICAS DE LOS TITULOS DE CREDITO.

Veremos ahora las principales características que distinguen de los demás documentos, a los títulos de crédito.

1.- En primer lugar tenemos la incorporación y esta característica la encontramos marcadamente señalada en la ley, cuando dice que los títulos son los documentos necesarios para ejercitar el derecho que en ellos se consigna. Esto es que es preciso estar en posesión del documento para hacerlo efectivo. Sin él, no es posible realizar el derecho en contra del obliga

do, ni transmitirlo a un tercero, ni mucho menos darlo en garantía, ya que es necesario para llevar a cabo cualquier operación referente a ese derecho, consignarlo en el título para -- que produzca efectos.

Algunos autores llaman a esta característica "el derecho documental", porque es en el documento en donde se consignan - las operaciones sobre el derecho que en el mismo se establece y además no podrá hacerse valer el mencionado derecho si el do cu men to no existe, salvo ciertas excepciones. Por lo tanto - son títulos de crédito por cuanto toca a la incorporación, - - cuando entre el derecho y el documento existe una especial y - estrecha relación, la que equivale a una unión permanente de - modo tal que no podría invocarse el derecho, sino por aquella persona que tuviera en su poder el documento, siempre y cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para ello, resultando en esta razón a la inversa de lo que sucede con los docu men tos ordinarios, que el derecho derivado del título de crédito sigue como un accesorio a la posesión del mismo título.

Así vemos que dentro del articulado que reglamenta los títulos de crédito, encontramos expresamente señalada la necesidad de la tenencia del documento para su ejercicio, en no me nos de diez disposiciones; citaremos algunas de ellas: artícu lo 8, fracción VIII que se refiere a la consignación del pago

parcial que conste en el texto del documento; artículo 17 relativo a la necesidad de exhibir el título para ejercitar el derecho; artículo 18 que habla de la transmisión conexas del título y del derecho; artículo 19 párrafo segundo, que señala la necesidad de reivindicar el título para poder reivindicar la mercancía; artículo 29 que menciona que los endosos deben constar en el título mismo u hoja adherida a éste; artículo 38 que expresa el axioma que rige los títulos; la posesión del derecho es concomitante a la posesión del documento.

Y así tenemos que en tres muy raras ocasiones, el principio de la tenencia del título, de que se viene hablando, sufre excepciones. Primero: en el caso de que habiéndose remitido el original de una letra de cambio para su aceptación, ésta no fuese devuelta, entonces si es posible ejercitar las acciones derivadas del documento con una copia de éste y después de hecho el protesto en tiempo (artículo 120 y 124 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito); Segundo: cuando el título es pagado en cheque y éste no es cubierto, entonces el tenedor puede ejercitar las acciones derivadas del documento (artículo 195 de la L.G.T.O.C.), y Tercero: en el caso de extravío, robo o destrucción del título el tenedor puede ejercer su derecho, con ciertas restricciones.

2.- En segundo lugar tenemos la literalidad, que la Ley -

en su artículo 5° afirma categóricamente que el título es el documento necesario para ejercitar el derecho literal que en él se consigna. Y que desde luego no se refiere a las obligaciones literales, sino más bien significa que el deudor o causahabiente se obliga únicamente en los términos del documento, esto es, y por excepción, que todo aquello que esté en el título o no sea expresamente reclamado por el mismo, no puede tener influencia sobre el derecho. La misma ley viene a afirmar lo anterior dentro de aquellos artículos referentes a las excepciones aplicables, como son la fracción VI del artículo 8 - que admite la alteración del texto; y en la fracción VIII del mismo artículo se señala que, para poder oponer la excepción de quita o pago parcial debe existir constancia literal de dicho acto en el título. Lo mismo sucede con la aceptación, el endoso, el aval y el protesto. Se deduce pues que es el texto del documento el que marca el alcance del derecho que el mismo consigna.

Así vemos que la única excepción que esta característica ofrece, es a la que se refiere la fracción XI del artículo 8 - de la ley, relativa a las excepciones personales que se pueden oponer y que no son de carácter literal.

3.- En tercer lugar tenemos la autonomía y que en la Exposición de Motivos de la Ley General de Títulos y Operaciones



de Crédito en su octavo párrafo, de una forma por demás confusa, menciona que: "...a fomentar la circulación de los títulos de crédito tiende, sobre todo la concepción de éstos como instrumentos autónomos del acto o contrato que les da origen, es decir, con vida propia, y por tanto, capacitados para garantizar al tenedor de buena fe, independizando el ejercicio de su derecho de los defectos o contingencias de la relación fundamental que dio nacimiento a tales títulos..." Y decimos confusa, porque los términos de la exposición más bien parece referirse a la abstracción que a la autonomía y a que habla de ésta en lo que afecta a la relación fundamental. Es Vivante quien al formular su teoría relativa al fundamento de la obligación en los títulos de crédito, otorga como necesaria característica de los mismo la calidad de autónomos, por cuanto que el adquirente de un título recibe un derecho nuevo, originario y no derivado, por lo que no le son oponibles de modo alguno las excepciones que el obligado hubiera podido oponer al antecesor.

Por lo tanto haciendo a un lado tales consideraciones, debemos afirmar que el articulado de la ley aún cuando categóricamente no hable de la autonomía de los títulos, si la considera como nota distintiva ya que conviene que las excepciones personales son sólo oponibles cuando existan entre actor y demandado (artículo 8, fracción XI de la L.G.T.O.C.), siendo --

esta concepción la base de la autonomía.

4.- En cuarto lugar tenemos la legitimación y al respecto se dice que no basta con que el detentador de un título po sea para que pueda ejercitar el derecho, sino que es necesario que sea el dueño legítimo del mismo. Para ello es indispensable que se reúnan los requisitos de circulación que la ley mar ca, sin importar que sea el tenedor el verdadero propietario - del mismo. Aparentemente esto es una contradicción, lo que -- nos lleva obligadamente a dar una explicación más amplia al -- problema de la legitimación.

Pero es Messineo quien con claridad expone el problema. El italiano señala que: "en hipótesis, si el propietario no - es al mismo tiempo poseedor del título, la ley aunque sin privarlo de la titularidad del derecho y aunque consistiendo en - que readquiera, si lo logra en tiempo oportuno, la posesión -- del título le da preferencia, si lo logra en tiempo oportuno, la posesión del título da la preferencia para los fines de la legitimación, al poseedor del título, aún con detrimento del - propietario. No se dice que el propietario no puede legitimar se, se dice que puede legitimarse aún el no propietario, con - tal que también sea poseedor". (22)

---

(22) Messineo, Francesc. Manual de Derecho Civil y Comercial. Traducción de Santiago Santis Melendo. T. IV. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1978. p. 314.

El fundamento de la legitimación lo encontramos en la -- institución, muy peculiar, de la circulación de los títulos de crédito. El legislador al reglamentar la legitimación encerra da en los artículos 26 y siguientes de la Ley General de Títu-- los y Operaciones de Crédito, prescindió totalmente de la ca-- racterística propiedad en sentido técnico, esto es, de la pro-- piedad formal. La legitimación opera solamente cuando el docu-- mento ha circulado y cualquiera de los poseedores sucesivos -- ejercita el derecho, sólo entonces y gracias a la certeza y se-- guridad jurídica que lo ampara surte efectos la legitimación, pues de otra forma serían incontables los problemas económicos que resultarían si el poseedor tuviera que demostrar la propie-- dad del título, frustándose con ello la finalidad para la que fueron creados: Circular.

5.- Por último tenemos la circulación, que interpreta-- mos a contrario sensu el artículo 60 de la ley, claramente se-- ñala que son títulos de crédito aquellos documentos destinados a circular. Por autonomía se les ha llamado títulos circulan-- tes, pues se encuentran dotados de una aptitud especial para - pasar de un patrimonio a otro, libre y desembarazadamente, sin las trabas que consigo lleva la transmisión de los créditos co-- munes, ya sean mercantiles o civiles. Son los títulos víncu-- los de crédito portadores de toda suerte de valores económicos, palancas que continuamente movilizan la riqueza social, ya sea

presente o futura.

**D).- EFECTOS LEGALES DE LOS TITULOS DE CREDITO.**

Los títulos de crédito representan la mejor contribución del derecho mercantil a la economía moderna, ya que los títulos de crédito tienen efectos legales y efectos económicos inseparables. Por lo que se refiere a la función económica.

De los títulos de crédito, diremos que el gran desarrollo de la vida económica contemporánea tiene como fundamento el crédito que, en síntesis, puede explicarse como el conjunto de operaciones que suministran riqueza presente a cambio de un reembolso futuro. Pues bien, los títulos de crédito sirven -- fundamentalmente para documentar tales créditos. Y esta documentación, mediante los títulos de crédito, se realiza con estas grandes ventajas: a) por una parte, con seguridad; b) por otra, en forma fácilmente transmisible, lo que permite la negociación del crédito antes de la fecha en que la prestación con signada en el título es exigible. Todo ello promueve la circu lación de la riqueza y explica la importancia de los efectos económicos de los títulos de crédito.

Por otro lado y por lo que respecta de los efectos jurídicos de los títulos de crédito, diremos que pueden ser consi-

derados bajo tres aspectos que son a saber:

1).- Los títulos de crédito como actos de comercio; el artículo 1°. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dispone que la emisión, expedición, endoso, aval o aceptación de títulos de crédito, y las demás operaciones que en ellos se consignen, son actos de comercio. Por su parte, el artículo 75 del Código de Comercio, fracciones XIX y XX, considera actos de comercio: los cheques, letras de cambio, valores u otros títulos a la orden o al portador. En todos estos actos, la calificación mercantil del acto es estrictamente objetiva, con independencia de la calidad de la persona que lo realiza. Así, tan acto de comercio será el libramiento de un cheque, si es hecho por un comerciante, como si lo realiza - - quien no tenga ese carácter.

2).- Los títulos de crédito como cosas mercantiles; el artículo 1°. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que son cosas mercantiles los títulos de crédito. Pero, ha dicho Rodríguez Rodríguez, se diferencian de todas las demás cosas mercantiles en que aquéllos (los títulos de crédito), son documentos; es decir, medios reales de representación gráfica de hechos". (23) Tienen además, el carácter

---

(23) Rodríguez y Rodríguez, Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. T. I. -- Décima Edición. Editorial Porrúa. México. 1977. p. 238.

de cosas muebles, en los términos de nuestra legislación común.

3).- Los títulos de crédito como documentos; la ley y la doctrina consideran que los títulos de crédito son documentos (artículo 5°. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, entre otros muchos). Pero lo son de una naturaleza especial.

Pueden existir los documentos meramente probatorios, cuya función consiste en demostrar en forma gráfica la existencia de alguna relación jurídica, misma que, a falta de tales documentos, podrá ser probada por cualquier otro medio admisible en derecho.

Asimismo, encontramos los documentos llamados constitutivos, que son aquellos indispensables para el nacimiento de un derecho. Esto es, se dice, que un documento es constitutivo cuando la ley lo considera necesario, indispensable, para que determinado derecho exista. Es decir, sin el documento no existirá el derecho, no nacerá el derecho. Así, el artículo 52. de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito califica a los títulos de crédito como documentos necesarios para ejercitar el derecho literal en ellos consignado.

Por lo tanto, los títulos de crédito son documentos cons

titutivos, porque sin el documento no existe el derecho; pero, además, el documento es necesario para el ejercicio del derecho, y por ello se habla de documentos dispositivos.

Nos dice Rodríguez y Rodríguez que "Son documentos constitutivos en cuanto la redacción de aquéllos es esencial para la existencia del derecho, pero tiene un carácter especial en cuanto el derecho vincula su suerte a la del documento. En este sentido puede decirse que el documento es necesario para el nacimiento, para el ejercicio y para la transmisión del derecho, por lo que con razón se habla de documentos dispositivos". (24)

Sin olvidarnos además, de las características comunes de los títulos de crédito que son: 1) la incorporación; 2) la legitimación; 3) la literalidad; 4) la autonomía; 5) circulación, que ya estudiamos anteriormente.

#### **E).- LEGISLACION REGULADORA DE LOS TITULOS DE CREDITO.**

Las leyes que enseguida se mencionan, encuentran su fundamento en la fracción X del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de 1917.

---

(24) Rodríguez y Rodríguez. Op. cit. p. 255.

Para iniciar diremos que, el Derecho Marítimo tiene, en México, autonomía, pues las leyes respectivas no encuentran su fundamento en la fracción X del artículo 73 de la Constitución, sino en su fracción XIII y que la competencia para conocer de las controversias judiciales que sobre ellas se planteen se -- atribuye específicamente en la fracción II del artículo 104 de la Constitución, y no en la fracción I del propio artículo, -- que establece la llamada jurisdicción concurrente que se da en la materia propiamente mercantil, en la cual, por regla general, el actor puede elegir entre los jueces del orden común y las federales para presentar su demanda, elección que no permite la citada fracción II respecto de las controversias que versan sobre derecho marítimo, los antecedentes históricos de estas normas, y cómo de ellos resulta que diversas de nuestras leyes constitucionales dan un trato propio y distinto del que se da al derecho mercantil, el derecho marítimo y así, éste ya era de la competencia del legislador federal en el texto primitivo de la Constitución de 1857, que sólo daba facultades al Congreso de la Unión para establecer las bases de la legislación mercantil, y no fue sino posteriormente, en 1883, cuando es modificada la Constitución, para dar al Congreso de la --- Unión la facultad de legislar en materia de Comercio.

Asimismo rigen también la materia mercantil la Ley de Sociedades de Responsabilidad limitada de Interés Público, de 28



de agosto de 1934; la ley de Instituciones de Seguros (de contenido predominantemente administrativo), promulgada el 26 de agosto de 1935; la ley que establece requisitos para la venta al público de acciones de sociedades anónimas, de 30 de diciembre de 1939, casi totalmente derogada de modo tácito por la -- Ley del Mercado de Valores de 29 de diciembre de 1974; la Ley de Instituciones de Crédito, de 3 de mayo de 1941 (con muchas normas de carácter administrativo); la ley de las Cámaras de Comercio y de las Industrias, de 2 de mayo de 1941; la Ley de Instituciones de Fianza de 26 de diciembre de 1950; la Ley de Sociedades de Inversión, publicada en el Diario Oficial de 31 de diciembre de 1955; la Ley Orgánica del Banco de México, y otras que, por su especialidad, resultan de menor importancia, o que sólo de modo incidental regulan la materia comercial.

Por su parte contiene disposiciones aplicables en materia mercantil, la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de 22 de diciembre de 1975.

La Ley de Navegación y Comercio Marítimo contiene un artículo, segundo transitorio que dice así: "se derogan los artículos del Libro Tercero del Código de Comercio y las demás disposiciones legales en lo que se opongan a este ordenamiento". Debe entenderse que la frase en lo que se opongan a este ordenamiento, rige exclusivamente a las demás disposiciones le

gales, y que el Libro Tercero del Código de Comercio queda derogado en su conjunto, aún cuando no resulte contradicho por la nueva ley. Así, deben considerarse insubsistentes en nuestro derecho instituciones como el préstamo a la gruesa que estaba regulado en dicho libro, y que no aparece en la nueva ley. De igual modo, las disposiciones referentes al seguro marítimo, inclusive los artículos introducidos en 1946, a los que antes se hizo referencia, están substituidos en su conjunto, por las disposiciones que sobre esta materia se encuentran en la Ley de Navegación.

Pero antes de que cumpliera un año de promulgada la Ley de Navegación y Comercio Marítimo, fue reformada en diversos preceptos relativos al contrato de transporte. Las reformas respectivas se publicaron en el Diario Oficial de 20 de agosto de 1964.

Por otro lado tenemos que en el año de 1889 se promulgó en la República Mexicana un nuevo Código de Comercio que entró en vigor el 1° de enero de 1890.

El Código está inspirado, en gran parte, en el español de 1885, aún cuando en ocasiones recurre al Código Italiano de 1882, del cual, por ejemplo, está tomada casi literalmente la enumeración de los actos de comercio, que falta en el modelo -

español; la influencia del Código Francés sobre el nuestro se ejerció, principalmente a través de los otros dos Códigos mencionados.

El Código de 1889 aún no ha sido abrogado, aunque sí se han derogado muchos preceptos por las siguientes leyes, actualmente en vigor: Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, de 26 de agosto de 1932; Ley de Sociedades Mercantiles, de 28 de julio de 1934; Ley sobre el Contrato de Seguro, de 26 de agosto de 1935; Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, de 31 de diciembre de 1942 y Ley de Navegación y Comercio Marítimos, de 10 de enero de 1963 (publicada el 21 de noviembre siguiente), como apuntábamos muchos de los artículos del Código de Comercio han sido derogados por las deversas leyes que se mencionan en los párrafos anteriores. Otros han sido reformados, o derogados sin que su materia haya sido recogida en una nueva ley. El título tercero del libro primero (artículo 51 a 74) relativo a los corredores, fue formulado de nuevo, en virtud de ley publicada en el Diario Oficial de 27 de enero de 1970.

### C A P I T U L O   I I I

#### ANALISIS DE LOS EMBARGOS EN LOS DIVERSOS JUICIOS

La materia del arrendamiento urbano es la que presenta mayor diversidad dentro del conjunto general de nuestra legislación patria, complicándose más aún porque en muchas entidades, como también sucede en el Distrito Federal, coexisten con las normas de arrendamiento contenidas en el Código civil, leyes especiales de carácter inquilinario muy favorables a los arrendatarios.

En el Distrito Federal hay una dualidad de legislaciones para regir el arrendamiento urbano, o sea el Código Civil y el decreto tantas veces citado de 30 de diciembre de 1948 y, como dijimos antes, esta coexistencia de normas se reproduce también en varias de las otras entidades del país que tienen leyes especiales de inquilinato, además de las disposiciones sobre arrendamiento contenidas en sus Códigos civiles, si bien debe advertirse que en el presente caso no se trata de una imitación que se hubiera hecho del Distrito Federal, pues, por el contrario, esas leyes inquilinarias especiales datan casi todas ellas de los años 20 y 30, o sea en épocas muy anteriores a la segunda guerra mundial.

Las anteriores consideraciones servirán seguramente para dar una idea del panorama inquilinario del país, sin necesidad de entrar en más detalles que alargarían esta parte de nuestro estudio.

A).- ETIMOLOGIA DEL VOCABLO EMBARGO.

El verbo embargar viene del latín imbarcare que significa también impedimento, estorbo, obstáculo. En nuestra lengua, tiene una acepción especial en materia procesal que se aparta de esa idea.

Según el diccionario de la lengua española, tiene el mismo origen que embarazar y tiene como primera acepción: embarazar, impedir, detener y como segunda: retener una cosa en virtud de mandamiento de juez competente, sujetándola a las resultas de un procedimiento o juicio.

Por lo tanto consiste en el aseguramiento material y jurídico de los bienes que se señalan para embargo, con el objeto de que el ejecutado no pueda disponer de ellos, y para que sean puestos a disposición del juzgador, quedando sujetos al pago del crédito que motiva el embargo.

Guillermo Cabanellas, define el embargo en la siguiente

te forma: "Se entiende la ocupación, aprehensión o retención - de bienes, hecha por orden del juez o Tribunal competente, por razón de deuda o delito, para asegurar la satisfacción de la -- responsabilidad de diversas ordenes que haya contraído una persona". Distinguiendo el citado Jurisconsulto dos clases de - embargo que pueden darse: "Los ejecutivos y los preventivos", los primeros dice que son "los que se obtienen en un juicio eje cutivo y los segundos, como medida precautoria, previa, con el objeto de asegurar los resultados de un juicio declarativo o de la responsabilidad civil que deriva de acto ilícito o delito".. .(25)

Con el embargo, el ejecutado verá su derecho de propie dad restringido, puesto que perderá la libre disposición del -- bién embargado, no queriendo decir que se pierda la posesión de un inmueble o mueble que se le embarguen, toda vez que tanto -- deudor y depositario, poseeran simultáneamente, teniendo el pri mero la posesión original y el segundo la derivada.

Existen diversos comentarios en el sentido de que el em bargo produce un derecho real sobre el bien embargado, soste -- niendo que por el efecto del embargo nace el derecho de perse-- guir la cosa, contra cualquier poseedor, como en el derecho - -

---

(25) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. T. II. Editorial Haliasta. México. 1972. p. 32.

real; que el derecho que sobre el bien embargado se crea, es semejante a los de la prenda o de hipoteca, que por su naturaleza son reales, a pesar de que el acreedor no tenga la tenencia de la cosa con que se garantiza el crédito; que el embargo no engendra exclusivamente derechos personales, puesto que los que de él nacen, afectan a la cosa misma mediante la inscripción en el Registro Público de la propiedad, cuyo orden cronológico determina el orden en el pago de los diversos créditos que puedan existir.

Pallares sostiene que si son derechos reales, los efectos que produce el embargo, manifestando que: "No todos los derechos reales agreden un poder directo sobre la cosa, si como tal poder se entiende la facultad de usar, poseer y aprovechar la cosa, manifestando que hay derechos reales que lo son de garantía como los de prenda e hipoteca de los cuales no dimana esa poder directo, y que tampoco implique el de persecución de la cosa cuando ésta pasa a tercer poseedor. Las servidumbres son derechos reales y se ejercitan sin necesidad de perseguir al predio sirviente". (26)

Los antecedentes jurisprudenciales que existen sobre el particular, niegan que el embargo engendra derechos reales; el

---

(26) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Treceava Edición. Editorial Porrúa. México. 1989. p. 526.

embargo, dice la Corte, que debe considerarse como una institución de derecho procesal, de naturaleza sui generis, cuyas características son comparables con las del depósito, la facultad de perseguir la cosa embargada no es consecuencia, como erróneamente puede creerse del derecho real, sobre ella creado, sino resultado de los derechos de propiedad y de posesión que el depositario puede y debe hacer valer en el desempeño de su cargo, aún en contra del mismo dueño de la cosa, si éste la sustrajera o la ocultare.

Desde el momento en que se formalice el embargo, queda a disposición y bajo la custodia del depositario nombrado, bajo la jurisdicción que ordenó el embargo; esto trae como consecuencia, salvo casos de excepción por preferencia en los créditos, que los demás Tribunales no puedan ya ejercer imperio sobre la misma cosa.

#### B).- CONCEPTO DE JUICIO.

##### 1.- JUICIO ORDINARIO.

"La palabra juicio se deriva del latín *Judicium* que, a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *jus*, derecho y *dicere*, dare que significa dar, declarar o aplicar el derecho -



en concreto". (27)

"El proceso (palabra de origen medieval), que para los romanos simplemente se denominaba juicio, tuvo como contenido - la idea de controversia o conflicto, idea que dominó un gran -- sector de la doctrina por la razón -ya no satisfactorio- de que había pugna o desacuerdo entre las dos partes que acudían ante los jueces o tribunales. Ese desacuerdo o controversia se vino tratando bajo la pauta de que significaba un conflicto jurídico, resultante de conflicto de intereses que se planteaba para ser decidido y, con vocablo de abolengo italiano, se la llamó litis (con inspiración romanística); de eso derivó el vocablo litigio para reducir la idea a una sola palabra, con el grave inconveniente de que pronto litigio se empezó a utilizar como sinónimo de proceso". (28)

Gramaticalmente la expresión "proceso" es un vocablo -- que procede del latín: processus y significa "Acción de ir adelante". En su acepción forense alude a la actuación en la que se realizan trámites judiciales o administrativos". (29)

- 
- (27) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Vigésima - Edición. Editorial Porrúa. México. 1991. p. 464.
- (28) Cortes Figueroa, Carlos. Introducción a la Teoría General del Proceso. Segunda Edición. Editorial Cardenas Editor. México. 1975. p. 81.
- (29) Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. Décimo Novena Edición. Editorial Espasa-Calpe. Madrid. 1970. p. 1076.

Las expresiones "proceso" y "procedimiento" no son sinónimas. En el proceso se contemplan las etapas diversas en abstracto. En cambio, en el procedimiento se enfocan los hechos - acaecidos en la realidad como consecuencia del desenvolvimiento concreto del proceso. El procedimiento es la actualización concreta del proceso. El proceso es abstracto y el procedimiento es concreto. En el proceso se previene la secuela ordenada de los actos que tienden al desempeño de la función jurisdiccional o de la función administrativa. Entre tanto en el procedimiento, la realidad se ha pretendido apegar a esa secuela de actos pero, con todos los matices e individualidad que supone el caso real.

El proceso es el desarrollo regulado por la ley de todos los actos concatenados hacia el objetivo de aplicación de la ley. La ley se aplica administrativamente en la jurisdicción voluntaria. A su vez, la ley se aplica jurisdiccionalmente en la jurisdicción contenciosa. El procedimiento es el desarrollo real de un caso en que se ha planteado una determinada controversia.

Las vicisitudes de la vida real darán pábulo a que, dentro de los cauces legales que previene el proceso, cada procedimiento presente aspectos concretos de gran singularidad, al grado de que, todo procedimiento, en lo concreto, será diferente a

cualquier otro procedimiento. No hay dos procedimientos iguales aunque estén regidos por los lineamientos legales que corresponden a un determinado proceso.

Se estima que, entre los procesos jurídicos está el proceso jurisdiccional, al que lo consideran proceso por autonomía, el proceso jurisdiccional es el que se lleva a cabo ante los órganos jurisdiccionales, o sean los encargados de administrar justicia en sus diversas modalidades. Comprende igualmente los procesos que se tramitan ante los tribunales así como -- las Juntas de Conciliación y Arbitraje, los Tribunales Administrativos, e incluso el Senado cuando asume funciones judiciales.

Nosotros sostenemos el criterio de que, el proceso jurisdiccional es, desde el punto de vista formal, el que se desarrolla ante el Poder Judicial. A su vez, el proceso jurisdiccional, desde el punto de vista material es el que entraña la dicción del derecho ante unas situaciones concretas controvertidas, en situación de antagonismo, en donde se requiere la solución de la controversia.

Precisamente, al proceso jurisdiccional, contemplado -- desde el punto de vista material, es a lo que se le suele llamar juicio.

Para nosotros, el juicio es el proceso jurisdiccional - en su sentido material. El proceso puede ser administrativo o jurisdiccional desde el punto de vista material. Al proceso ad ministrativo desde el punto de vista material, en el que no hay controversia entre partes, se le suele denominar "jurisdicción voluntaria". Al proceso jurisdiccional, desde el punto de vista material, en el que si hay controversia entre partes, misma que debe resolverse, se le suele denominar "jurisdicción conten ciosa" y también se le denomina juicio.

Por tanto, la relación entre proceso y juicio es una re lación de género a especie. El proceso puede ser materialmente administrativo o materialmente jurisdiccional. Cuando es mate rialmente jurisdiccional se le denomina juicio.

Una vez asentado lo anterior, diremos que el juicio or- dinario es aquel que procede por regla general, en oposición a los juicios extraordinarios que sólo se han establecido cuando la ley expresamente los autoriza. Entre estos últimos hay que incluir a los sumarios y sumarísimos que comprenden a su vez, - diversas especies tales como los ejecutivos, los de lanzamiento, hipotecarios, de divorcio y de árbitros.

Por lo tanto el juicio extraordinario es aquel en que - no se observan todos los trámites y solemnidades prescritas por

el derecho positivo, como acontece en el ordinario.

Luego entonces en los juicios ordinarios se procede por los trámites largos y solemnes que la ley establece para mayor garantía de los litigantes. En el extraordinario sucede lo contrario, son especies de este último, el sumario y el sumarísimo. A su vez, los juicios sumarios comprenden los ejecutivos, los hipotecarios y el de desahucio.

El juicio hipotecario se ha establecido para obtener mediante él, el pago y la declaración de prelación de una hipoteca, o bien, la cancelación, división, registro, ampliación e inscripción de una hipoteca. (Art. 468 Código de Procedimientos Civiles.

El juicio ordinario puede ser oral o escrito, según acuerden el juzgador o las partes (art. 299 del Código de Procedimientos Civiles); así mismo se puede otorgar término extraordinario de pruebas (art. 300), ya que hay un trámite especial para el ofrecimiento de pruebas (art. 290).

En los juicios ordinarios proceden la reconvenición, la compensación, no solo cuando considerados como objeto propio de un juicio exijan el procedimiento tramitarse sumariamente. (Artículos 260 y 261); la razón de esta diferencia consiste en --

que el actor no sufre ningún daño o perjuicio si es contrademandado en la vía ordinaria aunque la materia de la contrademanda exija la sumaria, porque en este supuesto tiene garantías y términos más amplios para defenderse. Lo contrario sucede cuando debiendo tramitarse la contrademanda en la forma ordinaria, se hace valer en la sumaria.

Asimismo en los juicios ordinarios la fijación de la litis se hace dentro de las veinticuatro horas que sigan a la presentación de la duplica, si la hubiera, o del día que se extinguió el término para presentarla; por lo tanto en estos juicios, las excepciones de litispendencia, conexidad de la causa, falta de personalidad producen artículo de previo y especial -- pronunciamiento. La ley le da en este tipo de juicio al juez - un plazo de ocho días después de la citación para dictar sentencia definitiva.

Por último en los juicios ordinarios, los incidentes se resuelven en forma sumarísima, pero siempre dan lugar a un artículo de previo y especial pronunciamiento.

Para concluir diremos que la reforma de 1973 suprimió - en forma radical el vocablo sumariamente y derogó el juicio sumario, convirtiendo en ordinarios todos los procesos, con excepción de los que denominó juicios especiales.

Como el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ha sido copiado por la gran mayoría de los Estados de la Federación y no es posible borrar de nuestra tradición jurídica los principios que regulan una necesidad absoluta; la brevedad del procedimiento acortando plazos o reduciendo solemnidades, nos vemos en la necesidad de conservar lo que consideramos esencial de este capítulo, aún cuando cambiando o el número del artículo respectivo o solamente los vocablos que substituyeron a las expresiones sumariamente y en juicio sumario.

La idea que tuvo el legislador fue dar agilidad a los procesos civiles y para lograrlo estableció el juicio ordinario único; abolió los juicios sumarios cuyos plazos eran breves y al convertirlos en ordinarios amplió los plazos, logrando que todos se unificaran en la ampliación de los términos judiciales, que ahora se prolongan al establecerse como días inhábiles todos los sábados del año (artículo 64).

Empero, la reforma tuvo que detenerse ante algunas situaciones jurídicas que no pudieron entrar al juicio ordinario único y se establecieron juicios especiales y se llevaron a las controversias de orden familiar los procedimientos sumarísimos derogados.

## 2.- JUICIO ESPECIAL.

Dentro de los juicios especiales tenemos el proceso arbitral, el proceso especial hipotecario, el proceso especial de desahucio, del que nos ocuparemos posteriormente, este tipo de procesos se encuentra regulado por nuestro código de procedimientos civiles en el título séptimo y octavo.

Así, vemos que el juicio especial hipotecario es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de ampliación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general.

Por lo tanto, es un juicio sumario ejecutivo que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago de crédito cuanto la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende, de la vía hipotecaria. Como todo juicio tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca, procede del interdicto cuasi-serviano del derecho romano, me-



diante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagarse con sus productos.

Además de los presupuestos que, en general, corresponden a todos los juicios, el hipotecario tiene como presupuesto especiales: Un crédito hipotecario debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad; Que el crédito sea de plazo cumplido o que debe anticiparse conforme a lo dispuesto en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil.

El Código vigente en el artículo 469 permite el ejercicio de la acción hipotecaria, aunque la escritura hipotecaria no esté inscrita, "cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca", siendo siempre "condición indispensable para inscribir la cédula que esté registrado el bien a nombre del demandado, y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero".

Del artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles, y 2919 y 2940 del Código Civil, se infiere que la hipoteca surte efectos entre el acreedor y el deudor, aunque no se inscriba la escritura hipotecaria. También hay que hacer notar que, conforme al artículo 2917 del Código Civil, la hipoteca puede constituirse en documento privado cuando no exceda del valor máximo establecido en el artículo 730.

Está legitimado activamente, el titular del crédito hipotecario, sea por derecho propio o por haberlo adquirido legalmente. Pasivamente está legitimado el poseedor del predio hipotecario. Es cierto que los artículos 470, 481 y 482 dan a entender que lo está el deudor hipotecario, porque a él, se refieren cuando previenen que se le correrá traslado de la demanda y que se convertirá en depositario de la finca hipotecada desde el día en que se fije la cédula hipotecaria, pero tales preceptos sólo tienen en cuenta lo que sucede con más frecuencia o sea, que el poseedor de la finca hipotecada es al mismo tiempo el deudor hipotecario.

La tramitación es la misma que la correspondiente al juicio sumario ejecutivo, con excepción hecha de la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria que es exclusiva del proceso que analizamos. En el ejecutivo se pueden embargar bienes diversos de los hipotecados, cosa que no procede en el hipotecario. Esta desventaja está compensada por la situación jurídica, verdaderamente excepcional que produce la cédula a favor del acreedor hipotecario.

La cédula hipotecaria judicial es del todo diferente de las cédulas, títulos de crédito, que expiden las instituciones hipotecarias. Es aquella un documento auténtico expedido por el juez que da entrada a la demanda hipotecaria, y mediante el

cual queda sujeto al inmueble al régimen riguroso del juicio hipotecario. Dicho documento debe estar firmado por el juez de los autos y el secretario respectivo, y ha de contener las siguientes menciones: "En virtud de las constancias que preceden, queda sujeta la finca.... de la propiedad de .... a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público, para que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos adquiridos por el acto (artículo 478).

Claramente se percibe que gracias a un mecanismo jurídico perfeccionado, el de la cédula hipotecaria, el legislador da a la acción hipotecaria efectos posesorios y permite que el acreedor tome posesión de la finca sin grandes dificultades.

De aquí lo especial de este tipo de juicios regulados por la ley.

Los efectos legales que produce la cédula, son los siguientes:

a) Sujeta el inmueble a la jurisdicción del juez que conoce del juicio hipotecario.

b) Afecta judicialmente a la finca con todos sus accesorios, al pago de crédito hipotecarios, réditos, gastos y costas.

c) Convierte al poseedor en depositario de la finca o lo obliga a entregarla al acreedor. (arts. 481 y 482 del Código de Procedimientos Civiles).

d) Crea un régimen prohibitivo a favor del acto, régimen que consiste en que no se podrá practicar en el inmueble -- ningún embargo, diligencia precautoria, toma de posesión o cualquier otra diligencia que entorpezca el curso del juicio o viole los derechos adquiridos por el acreedor hipotecario. (art. - 484).

El juicio especial hipotecario da lugar a una acumulación necesaria de varias acciones. Si en el título que sirve de base a la demanda, se advierte que hay otros acreedores hipotecarios anteriores, el juez demandará notificarles la cédula hipotecaria para que usen de sus derechos conforme a la ley. Si comenzado el juicio, se presentan alguno o algunos acreedores hipotecarios, se procederá conforme a las reglas de los concursos. (Art. 470).

Además de los efectos trascendentales producidos por la

cédula hipotecaria, la admisión de la demanda produce el secuestro de la finca y su avalúo (art. 483).

La sentencia definitiva debe resolver, si procede o no la vía hipotecaria. Si se declara la improcedencia, se absuelve al demandado, pero sólo de la instancia, quedando a salvo -- los derechos del actor para ejercitarlos en juicio diverso (art. 486).

Por otra parte el juicio arbitral se entiende que es el que se tramita ante jueces arbitros y no en los tribunales previamente establecidos por la ley.

Los jueces arbitros son particulares o personas morales que conocen de un litigio, lo tramitan y resuelven, según lo -- convenido por las partes o de acuerdo con las prescripciones legales.

Compromiso arbitral es el contrato que celebran las personas que tienen un litigio, y por el cual constituyen el tribunal arbitral y se someten a la jurisdicción de los arbitros.

Cláusula compromisoria es la estipulación que figura en algunos contratos y por la que, las partes contratantes se obligan a someter a jueces arbitros, los litigios que en lo futuro

pueden surgir entre ellos con motivo del negocio a que se refiere el contrato. La estipulación puede hacerse mediante contrato autónomo.

Laudo es la sentencia que pronuncian los arbitros (art. 625).

El compromiso arbitral es un contrato, consensual, formal, bilateral, a título oneroso y conmutativo, por el cual las partes se obligan; a no acudir a los tribunales para la decisión de un litigio que tienen pendiente; someten dicho litigio al conocimiento y decisión de uno o varios jueces arbitros; estipulan la forma de tramitar el juicio arbitral; fijan sanciones para el caso de que alguno de los contratantes no cumpla lo convenido; nombran jueces arbitros o determinan la manera de designarlos; precisan el lugar en que ha de seguirse el juicio arbitral y su duración.

No todas las estipulaciones anteriores son esenciales para la validez del compromiso arbitral.

El compromiso debe otorgarse por escrito en alguno de las formas previstas por el artículo 611, a saber, escritura pública, documento privado o acta ante el juez, cualquiera que sea la cuantía del litigio.

El único requisito esencial que debe contener el compromiso, es la determinación del litigio o litigios que se someten a los arbitros y que deberá hacerse en tal forma, que no haya dudas sobre la controversia de que se trate. En caso contrario, el compromiso es nulo de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.

Los arbitros pueden ser:

a) Voluntarios, cuando los árbitros son nombrados libremente por las partes;

b) Necesario cuando la ley obliga a las partes a someter sus diferencias a los arbitros; como lo hace el Código vigente en sus disposiciones transitorias;

c) Arbitros de derecho son los que deben pronunciar su laudo acatando las normas aplicables al caso. Los amigables -- componedores o árbitros de equidad, están facultados para decidir el litigio de acuerdo con su conciencia, sin atenerse a lo prescrito en las leyes.

Ya que las leyes no siempre ordenan lo que es justo ni la conciencia individual está de acuerdo con él criterio de los legisladores.

d) El arbitraje judicial, que debe llevarse a cabo de acuerdo con las normas procesales, el extrajudicial que se realiza sin forma alguna de juicio, este último no es válido en -- nuestro derecho, cuenta habida de la garantía de previa audiencia judicial. Sin embargo, si las partes se obligan a estar y pasar por lo que resuelve en determinado conflicto una o más -- personas, esta obligación no será nula, pero mediante ella no -- se constituirá ningún tribunal arbitral ni las personas designadas serán árbitros.

Los interesados podrán, en caso de un cumplimiento, o -- bien pedir rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios, o demandar el cumplimiento de lo estipulado en juicio ordinario, pero no podrán hacer valer las acciones y excepciones de cosa juzgada que demandan de un laudo ejecutorio.

En la actual legislación mexicana el juicio arbitral es un verdadero juicio y los árbitros ejercen jurisdicción a pesar de no ser autoridades. Según esta no son las partes que celebran el compromiso las que atribuyen jurisdicción a los árbitros, sino la ley misma la que lo hace.

El compromiso no ha de considerarse como la funete de -- la que dimana la jurisdicción arbitral, sino como una condición impuesta por el Estado para que los árbitros puedan gozar de --



aquella. El hecho de que sean particulares y no autoridades, no es razón bastante para negarles el atributo de la jurisdicción ya que el Estado puede, en uso de su soberanía, autorizar a un particular para realizar determinadas funciones públicas - porque así convenga al interés general.

Puede citarse el caso del jurado popular en el que individuos que no son funcionarios, realizan funciones públicas. -- Por tanto, no tiene nada de anómalo ni de contradictorio que -- los árbitros sin ser funcionarios puedan realizar actos de jurisdicción.

Si se tienen en cuenta las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles vigente en esta fecha, no se puede negar seriamente:

- a) Que los árbitros tienen jurisdicción;
- b) Que el juicio arbitral es un verdadero juicio;
- c) Que el laudo de los árbitros es una auténtica sentencia.

El artículo 609 autoriza a las partes a someter sus diferencias a juicio arbitral, y es de suponerse que el legislador usó la palabra juicio concientemente y sabiendo lo que ello

significa.

El artículo 616 equipara los juicios arbitrales a los del orden común, y por su parte el artículo 623 faculta a las partes para recusar a los árbitros como en el orden común; facultando al árbitro a imponer multas y condenar en costas (art. 631).

Por otro lado, por lo que se refiere al juicio especial de desahucio nos ocuparemos posteriormente.

### 3.- JUICIO SUMARIO.

Durante siglos y hasta lo que se llama la alta Edad Media, imperó en el derecho procesal europeo el juicio ordinario, el llamado *solemnis ordo iudiciarius*, con su formalismo, sus lentitudes y los recursos que le daban mayor duración. No obstante, hay que reconocer que en la legislación de Justiniano ya existían los gérmenes de lo que ahora llamamos juicio sumario, que fueron aprovechados por los canonistas para adaptar la legislación de ese emperador a las necesidades de la Iglesia.

Para sumarizar el *solemnis ordo iudiciarius* los pontífices romanos Alejandro III, Inocencio III, Gregorio IX e Inocencio IV, dictaron varias disposiciones mediante las cuales se --

simplificó el procedimiento y se procuró que el juicio sirviera preferentemente para indagar la verdad sobre los hechos controvertidos. Como hubiese dudas respecto de la manera de entender esas nuevas normas, Clemente V expidió su famosa constitución - llamada Saepe Contigit que, entre otras reformas, contenía la - muy importante de suprimir la litiscontestatio, y además de continuar sumarizando el procedimiento.

Los papas habían autorizado a juzgar simpliciter, breviter, de plano ac sine strepitu et figura iudicis.

En castellano se han seguido usando las palabras de plano, sumariamente, cuestiones que requieran celeridad, etc., para indicar rapidez en los procesos.

Esa rapidez podía consistir o en el acortamiento de los plazos o en la limitación de los problemas que debía resolver - el juez.

Por medio del decreto de reforma que entro en vigor el 29 de marzo de 1973 en el que se derogó entre otros el artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles, en sus 17 fracciones enunciaba esos problemas incluyendo un procedimiento sumarisimo para la calificación de impedimentos matrimoniales; la responsabilidad por incumplimiento de promesa matrimonial; las diferen-

cias que surjan entre marido y mujer sobre administración de -- bienes comunes, educación de hijos, oposiciones de maridos, padres y tutores, y en general todas las cuestiones familiares -- que reclamen la intervención judicial, y las acciones relativas a servidumbres legales o que consten en títulos públicos. En -- estos casos, no se requería escrito de demanda según el 432, si no que bastaba oír a las partes primero al denunciante o al actor, enseguida a los demandados, recibir en ese orden sus pruebas en el acto mismo y dictar ahí la resolución concisa. Si no estaba el secretario, procedería el juez con dos testigos de -- asistencia. Todo el juicio se hacía constar en una sola acta.

En todo caso el legislador determinaba qué problemas de bían apartarse de la regla general del conocimiento ordinario -- para quedar comprendidos en la excepción de lo sumario.

La nueva terminología sólo emplea, en consecuencia los vocablos de plano, de oficio e incidentalmente, aún cuando subsisten procedimientos sumarísimos en controversias de orden familiar.

Debemos aclarar previamente el alcance de los términos de plano y sumariamente, pues en nuestro derecho positivo no -- son sinónimos.

Se usa la expresión de plano cuando el tribunal no necesita oír a la contraparte para resolver un problema procesal.

Por ejemplo, los tribunales, no admitirán recursos notoriamente frívolos e improcedentes, los desecharán de plano, sin necesidad de mandarlos hacer saber a la otra parte, ni formar artículo (art. 72).

Como sinónimos de la expresión de plano se usa: de oficio. Los incidentes ajenos al negocio principal deberán ser repelidos de oficio por los jueces (art. 72); no se admitirá documento alguno después de iniciada la audiencia.... el juez repelerá las palabras en el acto, para significar la misma idea; los jueces corregirán en el acto las faltas que se cometieren, con multas que no pasarán de cien pesos, etc. (art. 61).

El vocablo sumariamente significaba rapidez. La reposición de autos se substanciará sumariamente (art. 70); para sacar copia o testimonio de cualquier documento se requiere decreto judicial que no se dictará sino con conocimiento de causa y audiencia de parte, y si no la hay con la del Ministerio Público, procediéndose sumariamente en caso de oposición (art. 71).

En estos y en otros muchos preceptos el Decreto de reformas de 1973 cambió el vocablo sumariamente por incidentalmente

te por lo cual el problema procesal planteado debe resolverse - observando los trámites que señala el nuevo artículo 88.

La palabra incidentalmente substituyó a sumariamente y ahora se tramita en juicio ordinario todo procedimiento que podía surgir en los procesos universales y que antes de la reforma se tramitaba en juicio sumario.

Juicios sumarios eran los procesos que por la naturaleza del derecho substantivo requerían un trámite con brevedad de plazos o de solemnidades.

El juicio sumario siempre era oral; no había término - extraordinario de pruebas; en el juicio sumario las pruebas debían ofrecerse en los escritos en el que las partes fijaban la controversia, o sea, en los escritos de replica o de duplica; - pudiendo únicamente admitirse la compensación y la reconvencción, cuando el objeto o materia sobre las que versaban debían tramitarse en juicios sumarios.

#### 4.- JUICIO EJECUTIVO.

El juicio ejecutivo no tiene por objeto como el declarativo, declarar un derecho dudoso sino hacer efectivo el que ya existe reconocido en una prueba preconstituida, es decir, per--

feccionada antes del juicio. Comúnmente se dice que el juicio ejecutivo se caracteriza porque comienza con ejecución. Esto es cierto, pero tal circunstancia no apunta a la esencia misma del juicio, sino a una de las consecuencias que derivan de su propia naturaleza. Lo propio de los procedimientos ejecutivos es que mediante actos jurisdiccionales, se hace efectivo un derecho cuya existencia está demostrada con un documento auténtico.

Esriche dice que el juicio ejecutivo tiene por objeto no decidir sobre derechos dudosos o controvertidos, sino sólo llevar a efecto lo "que ya está determinado por el juez, o consta evidentemente en uno de aquellos títulos que por sí mismos hacen prueba plena y a que la ley de tanta fuerza como a la decisión judicial. Este juicio no es propiamente juicio, sino -- más bien un modo de proceder para que se ejecuten y no queden ilusorias las obligaciones o deudas ventiladas y decididas en juicio o comprobadas por títulos o instrumentos tan eficaces como los juicios; y así tiene por objeto la aprehensión o embargo de los bienes del deudor moroso en favor de su acreedor" (30)

Los caracteres del juicio ejecutivo consisten en que la sentencia que en él se pronuncia no alcanza siempre la autori--

---

(30) Esriche, Joaquín. Diccionario para Juristas.

dad de las cosa juzgada material. Puede suceder, en efecto, -- que el juez resuelva en la definitiva que no ha procedido la -- vía ejecutiva. En este caso, deja a salvo los derechos del actor para que los ejercite en juicio diverso o lo que es igual, absuelve al demandado únicamente de la instancia. El fallo que pronuncia alcanza o puede alcanzar la autoridad de la cosa juzgada formal, pero no de la material.

Como queda dicho, en todo juicio ejecutivo forma parte de la litis la procedencia de la vía aunque el demandado no la objete, De esta manera se obliga al juez a examinar de oficio esa cuestión. La procedencia de la vía es, pues, una condición de la acción ejecutiva.

Cuando el juez la declara procedente, el Código en vigor lo obliga a resolver sobre las cuestiones controvertidas, - en cuyo caso su sentencia sí puede alcanzar la autoridad de la cosa juzgada material al decidir sobre esos derechos.

El juicio ejecutivo se caracteriza por las siguiente no tas:

- a) Presupone un título ejecutivo.
- b) Tiene por objeto, no la declaración de un derecho -



sino su realización efectiva mediante procedimientos judiciales.

c) El juez debe examinar de oficio la procedencia de la vía ejecutiva.

d) Se inicia con el auto de ejecución y con esta misma de tal manera, que a falta de ellos, el juicio no puede seguir adelante.

e) Su tramitación es sumaria.

f) En el derecho mexicano, es al mismo tiempo declarativo y ejecutivo, cuando el juez declara procedente la vía ejecutiva. Debe resolver definitivamente sobre los derechos controvertidos.

La tramitación del juicio ejecutivo es sumaria, y esta sujeta a las siguientes prescripciones:

a) Hecho el embargo se emplazará al deudor en persona conforme al artículo 535, para que en un término no mayor de cinco días ocurra a hacer el pago y a oponer las excepciones y defensas que tuviere, siguiéndose el juicio por todos los trámites. (Art. 453).

"Los juicios ejecutivos contendrán siempre dos secciones: la del principal conteniendo la demanda, la contestación,

los demás trámites del juicio y la sentencia. La segunda sección contendrá el auto de ejecución y todo lo relativo a éste, a la depositaria y sus incidentes, a la mejora y reducción del embargo, al avalúo y remate de los bienes; todo lo cual debe formar un cuaderno que aunque sea accesorio del principal, ha de tramitarse por cuerda separada". (Artículo 454).

El artículo 456 especifica las resoluciones que deben contener las dos secciones.

El artículo 457 previene que "terminada la sección de ejecución se agregará al cuaderno principal del juicio".

El ejecutor del juzgado no suspenderá la tramitación de la sección, sino por orden expresa del juez.

"La sentencia debe declarar si ha procedido o no la vía ejecutiva y si hay lugar o no al trance y remate de los bienes embargados y pago al acreedor, diciendo también sobre los derechos controvertidos. Si la sentencia declarase que no procede el juicio ejecutivo, reservará al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponde". (artículo 461)

"Cuando el deudor consignare la cantidad reclamada para evitar los gastos y molestias del embargo, reservándose el dere

cho de oponerse, se suspenderá el embargo, y la cantidad se depositará conforme a la ley; si la cantidad consignada no fuere suficiente para cubrir la deuda principal y las costas, se practicará el embargo". (Art. 463).

Es importante considerar en este apartado las providencias precautorias como acto prejudicial que señala nuestra Legislación. Por tanto, hemos de expresar que, en el Distrito Federal, se contemplan tres supuestos de operancia de las providencias mencionadas, mismos que determina el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, a saber:

a) Temor de ausencia u ocultamiento de persona contra quien deba entablarse o se haya entablado una demanda;

b) Temor de ocultamiento o dilapidación de bienes en los que debe ejercitarse una acción real.

c) Temor de ocultamiento o enajenación de bienes, cuando la acción sea personal, siempre que el deudor no tuviere - - otros bienes que aquellos en que se ha de practicar la diligencia.

El común denominador en los casos de procedencia de las providencias precautorias es el temor del sujeto que solicita -

la diligencia. El temor es un sentimiento de inquietud ante un posible peligro o daño. Ese sentimiento puede ser subjetivo o bien objetivo, por estar apoyado en elementos de prueba que fundan el temor. El recelo no debe ser imaginario, ha de ser objetivo, al grado de que lo fundado de ese temor, permitirá que el juzgador determina una medida precautoria para asegurar los resultados del juicio interesando para nuestro estudio los dos últimos incisos y que se refieren a los embargos de bienes.

Estimamos que el embargo es una institución jurídica en cuya virtud la autoridad estatal, con facultades legales para ello, afecta un bien para garantizar con su valor los resultados de una reclamación patrimonial.

El embargo precautorio tiene la característica de ser una medida cautelar sujeta a mayores exigencias que el embargo genérico dado que, quien pretende el embargo precautorio carece de título ejecutivo para su obtención, por lo que, tendrá que otorgar garantía por los posibles daños y perjuicios que pudieran originar la medida cautelar correspondiente.

Hecha la aclaración conceptual que antecede, conviene precisar las características legales que se asignan al embargo precautorio.

El embargo precautorio procede cuando se ejercitan acciones personales o acciones reales (artículo 235, fracciones II y III).

Se funda en ambos casos en el temor de extracción de bienes del patrimonio del deudor o en su ocultamiento.

Ha de acreditarse por quien pida la providencia precautoria el derecho que tiene para gestionar y la necesidad de la medida que solicita. La prueba ha de consistir en documento o en testigos idóneos, que serán por lo menos tres (artículo 239)

Adicionalmente, ha de expresar, el peticionario del secuestro provisional, el valor de la demanda o el de la cosa que se reclama, designando ésta con toda precisión (artículo 243).

Si la petición de secuestro es provisional no está fundada en título ejecutivo, el actor dará fianza de responder por los daños y perjuicios que se sigan, ya porque se revoque la providencia, ya porque, entablada la demanda, sea absuelto el reo (artículo 244).

Consideramos que, si el actor tiene título ejecutivo más que pedir la providencia precautoria del secuestro provisional, le conviene promover juicio ejecutivo civil. Por tanto,

sólo se justificaría la providencia precautoria fundada en título ejecutivo si por error no hubiese planteado el juicio ordinario civil siendo que procede el juicio ejecutivo. En este supuesto no será necesaria dar fianza.

Ha de conocer de la providencia de embargo precautorio el juez que, al ser presentada la solicitud, esté conociendo -- del negocio (artículo 237).

Si se trata de una actuación prejudicial ha de ser el juez competente para conocer del futuro juicio que habrá de intentarse. Cuando la providencia precautoria se dicta por un juez que no sea el que deba conocer del negocio principal, una vez ejecutada y resuelta la reclamación, si se hubiere formulado, se remitirán al juez competente las actuaciones, que en todo caso se unirán al expediente, para que en él obren los efectos que correspondan conforme a derecho (artículo 254).

El juez, al decretar el embargo provisional, fijará la cantidad por la cual haya de practicarse la diligencia (artículo 243).

La fijación de la cantidad no es arbitraria pues estará fundada en la cantidad expresada por el interesado al solicitar el secuestro provisional y en las pruebas rendidas acerca del de

recho que tiene para gestionar (artículo 239 y 243).

Para que el embargo se levante el demandado puede adoptar alguna de las siguientes actitudes (artículo 245):

1. Consignar el valor u objeto reclamado.
2. Dar fianza bastante a juicio del juez.
3. Demostrar que tiene bienes raíces suficientes para responder del éxito de la demanda.

Más todavía, el demandado puede evitar que la providencia de secuestro se lleve a cabo con cualquiera de las actitudes antes señaladas.

Si la providencia de secuestro provisional se ha intentado como un acto prejudicial y el actor no presenta la demanda dentro del plazo que legalmente tiene para ello (artículo 250), la providencia precautoria se revocará luego que lo pida el demandado (artículo 251).

Por disposición expresa del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, un tercero puede reclamar la providencia precautoria, cuando sus bienes hayan sido objeto del secuestro (artículo 253).

Se indica en el artículo 253 que la reclamación del ter ce ro se ventilará en la forma y términos del juicio correspondiente. Estimamos que este juicio es el propio de una tercería.

A efecto de evitar reiteración de todas las normas que rigen al secuestro, el legislador remite a las reglas generales del embargo, en el artículo 249 del ordenamiento en estudio: - "El aseguramiento de bienes decretado por providencia precautoria y la consignación a que se refiere el artículo 245 se rigen por lo dispuesto en las reglas generales del secuestro, formándose la sección de ejecución que se previene en los juicios ejecutivos. El interventor y el depositario serán nombrados por el juez".

Como claramente se desprende de lo señalado al final del dispositivo, sólo hay una regla especializada que se aplica al secuestro provisional y es que el interventor y el depositario son nombrados por el juez.

La tramitación de las providencias precautorias tiene el carácter de secreta pues, se realiza sin la intervención del futuro demandado en caso de que se promueva como acto prejudicial o sin la injerencia del demandado en caso de que ya se haya iniciado el juicio.



Por tanto, se sobreentiende que no habrá publicaciones en el Boletín Judicial del autor que admite a trámite la petición de la providencia precautoria, ni de la recepción de la -- prueba o prueba correspondientes, ni de la orden de ejecución -- de la providencia precautoria.

El precepto relativo es sumamente escueto: "Ni para re cibir los informes, ni para dictar una providencia precautoria, se citará a la persona contra quien ésta se pide". (artículo -- 246).

Independientemente de los casos en que se exige al petici onario de la providencia precautoria otorgar garantía (artículo 241 y 244), se engendra una responsabilidad a cargo del solici tante: "De toda providencia precautoria queda responsable el que la pida; por consiguiente, son de su cargo los daños y perjuicios que se causen". (artículo 247).

Este dispositivo amerita el comentario de que no hay -- disposición que libere de esa responsabilidad, ni siquiera la - obtención para el actor de un fallo favorable. Juzgamos que la razón es posible evidenciarla mediante la reflexión de que, el peticionario no ha promovido un procedimiento ejecutivo, unas - veces porque carece de documento con fuerza ejecutiva y otras - veces porque aún teniendo ese documento no ha seguido, por cau-

sas imputables a él, dicho juicio ejecutivo.

Si la providencia precautoria al ejecutarse no se realizó con la persona del demandado o su representante legítimo, es preciso que se le haga notificación de la providencia. Así lo determina el artículo 252 del Código de Procedimientos Civiles.

La reclamación ha de tramitarse en la vía incidental -- (artículo 252). Esta regla rige para el supuesto de que el reclamante sea el demandado.

Si se trata de un tercero, el procedimiento es el de -- una tercería (artículo 253).

También es importante para nuestro estudio la vía de -- apremio en lo referente a los embargos, también llamados ejecución de sentencia.

Así vemos que en la vía de apremio o ejecución de sentencia el primer paso para la realización de un embargo deberá estar constituido por la orden de autoridad jurisdiccional, en el proceso civil, mediante la cual se manda el secuestro de bienes o derechos del deudor en cuanto basten para garantizar las cantidades por las cuales se decreta el embargo.

Por supuesto que, para que esa orden de embargo se produzca, bajo el principio de instancia de parte, o dispositivo, será necesario que el sujeto pretensor solicite se gire la orden de embargo (art. 500).

El mandamiento de embargo, también denominado "auto de exequendo", lleva los siguientes elementos:

a) Es un auto que suscriben el juez y el secretario de acuerdos. El juez ordena el embargo y el secretario da fe conforme a lo que dispone el artículo 58 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Sería motivo de nulidad de todos los actos relativos al embargo el hecho de que el auto que ordena la ejecución no tuviera la firma de los dos funcionarios mencionados: juez y secretario. Si no fuera procedente el embargo, ambos funcionarios, juez y secretario, serían responsables de los efectos dañosos del embargo. Por tanto, la orden de embargo ha de darse cuando sea procedente legalmente.

b) Se ordena el secuestro de bienes de la propiedad -- del deudor. Implícitamente, ello entraña la orden de no afectar bienes de terceros. Esta abstención de no afectar bienes de terceros está implícita en la orden de secuestrar bienes del deudor; por supuesto que no hay inconveniente para embargar la parte ilíquida que el deudor tenga en bienes sujetos al régimen

de copropiedad.

c) La orden de secuestro de bienes ha de ejecutarse -- por conducto del secretario actuario adscrito al Juzgado de que se trate, pues es el funcionario que tiene facultades para ello, en los términos de los artículos 67 y 68 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

d) El sujeto, cuyo patrimonio se afectará por el embargo de bienes o derechos, está sometido a la orden de embargo y no podrá oponerse a ella más que por los medios legales. La actitud de tolerancia que deberá adoptar para permitir la realización del embargo, deriva del mandato de ejecución que ha emitido la autoridad jurisdiccional. La oposición ilegal al mandamiento de ejecución le puede llevar hasta a una responsabilidad penal.

e) El mandato de ejecución es para que se embarguen -- bienes suficientes a cubrir las prestaciones pecuniarias determinadas o determinables que indique el juzgador en su orden de embargo. Por tanto, formar parte del contenido de la orden de embargo la expresión de las cantidades en cuya virtud se realizará el embargo.

f) El secuestro de bienes o derechos, ha de verificar-

se de manera razonable. Lo razonable estará en la orden del -- juzgador que indica: el embargo se trabar  sobre bienes del -- deudor "suficientes" o "bastantes" para garantizar las prestaciones reclamadas. Estas expresiones utilizadas indistintamente de "bastantes" o "suficientes" constituyen una prerrogativa tanto para el deudor como para el acreedor. Para el deudor en cuanto a que no debe realizarse un embargo lesivo más allá de lo que razonablemente garantice las prestaciones motivo del embargo. Para el acreedor en lo que hace a que, el embargo debe garantizar adecuadamente el adeudo a su favor. Al mismo tiempo, para el actuario es una orden con límites determinados sujeta - un tanto a su criterio dado que, el juzgador no sabe de antemano qué bienes son susceptibles de embargarse al deudor.

g) El auto de exequendo lleva la orden de que los bienes secuestrados se pongan en depósito de la persona que el - - acreedor designe bajo su responsabilidad.

h) La necesidad del mandamiento de ejecución está prevista por la primera parte del artículo 534 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

"Decretado el auto de ejecución, el cual tendrá fuerza de mandamiento en forma..."

i) El mandamiento de ejecución ordena que, previamente el embargo de bienes, se requiera al deudor para que haga pago de la cantidad adeudada, en el momento de la diligencia. Si no hace ese pago se procede al embargo de bienes.

Dictado el mandamiento de ejecución, ha de procurarse al deudor en su domicilio. Si se le encuentra se entenderá la diligencia de ejecución con él.

En caso de que no se halle al deudor en su domicilio ha de procederse en la forma prevista detalladamente en el artículo 535 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si el deudor se encuentra o si se le dejó citatorio se podrá proceder al requerimiento. Si está presente el deudor se le requerirá de pago de las cantidades adeudadas y se le - - apercibirá que, de no hacerlo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes a garantizar lo adeudado. Si no está presente se le requerirá de pago y se le apercibirá en los términos - indicados por conducto de la persona con quien se entienda la - diligencia.

El requerimiento es la acción de requerir y consiste en intimar, ordenar, mandar, exigir que el deudor proceda a pagar

las cantidades a su cargo, precisadas en el mandamiento de ejecución y en el apercibimiento de que, si no hace ese pago se -- procederá al embargo de bienes de su propiedad suficientes a ga rantizar lo reclamado.

El segundo párrafo del artículo 534 del Código de Proce- dimientos Civiles para el Distrito Federal exige del requeri- - miento cuando se trata de ejecución de sentencias y no fue ha- llado el condenado. Textualmente expresa esta disposición:

"No es necesario el requerimiento de pago en la ejecu- ción del embargo precautorio, ni en la ejecución de sentencias cuando no fuere hallado el condenado".

Ya expresamos que, después del requerimiento, se proce- de al embargo y, el primer acto en el embargo consistirá en el señalamiento de los bienes que se sujetarán a embargo para ga- rantizar lo adeudado.

El señalamiento de bienes es una prerrogativa que co- rresponde originariamente al deudor, y sólo en defecto de seña- lamiento por éste, esa facultad la ejercerá el acreedor. Al ag tuario no le corresponde el señalamiento de bienes pero, si le corresponde tener por señalados esos bienes y trabar el embargo sobre ellos. Como la ley establece lineamientos para el señala

miento de bienes, el actuario, trará embargo si el señalamiento correspondiente se ha ajustado a las normas legales. Por -- tanto, no es enteramente pasiva la intervención del C. actuario.

Al hacerse el señalamiento de bienes, buen cuidado debe derá tener el actor de no incluir bienes que están exceptuados -- del embargo, mismos que enumera detalladamente el artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles, cuyo texto expresa:

"Quedan exceptuados de embargo:

"I. Los bienes que constituyen el patrimonio de fami-- lia desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en los términos establecidos por el Código Civil".

"II. El lecho cotidiano, los vestidos y los muebles -- del uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, no siendo de lujo, al juicio del juez".

"III. Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios - para el arte u oficio a que el deudor esté dedicado".

"IV. La maquinaria, instrumentos y animales propios pa -- ra el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el ser -- vicio de la finca a que estén destinados, a juicio del juez, a



cuyo efecto oirá el informe de un perito nombrado por él".

"V. Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones liberales".

"VI. Las armas y caballos que los militares en servicio activo usen, indispensables para éste conforme a las leyes relativas".

"VII. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarias para su servicio y movimiento, a juicio del juez, a cuyo efecto oirá el dictamen de un perito nombrado por él, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados".

"VIII. Las mieses antes de ser cosechadas, pero no los derechos sobre las siembras".

"IX. El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste".

"X. Los derechos de uso y habitación".

"XI. Las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor están constituidas, excepto las de aguas, que es embargable independientemente".

"XII. La renta vitalicia, en los términos establecidos en los artículos 2,785 y 2,787 del Código Civil".

"XIII. Los sueldos y el salario de los trabajadores en los términos que establece la Ley Federal del Trabajo, siempre que no se trate de deudas alimentarias o responsabilidad proveniente de delito".

"XIV. Las asignaciones de los pensionistas del erario".

"XV. Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario".

Hecho el señalamiento de bienes, de conformidad con las reglas anotadas, el actuario adscrito al Juzgado del que emana el acto de ejecución, o adscrito al Juzgado exhortado, procede a declarar formalmente trabajo el embargo en los bienes señalados o en los que él considere que deberá quedar trabado el embargo.

Trabado el embargo, deberá procederse a la designación

de un depositario. Tal nombramiento de depositario es una prerrogativa y una responsabilidad que corresponde al acreedor, según lo establece el artículo 543 del Código de Procedimientos - Civiles para el Distrito Federal:

"De todo secuestro se tendrá como depositario a la persona que nombre el acreedor, bajo su responsabilidad, mediante formal inventario".

La insuficiencia de los bienes embargados para cubrir - el monto de lo reclamado es la base para solicitar del juzgador la ampliación del embargo. Por tanto, la ampliación del embargo requerirá el previo pronunciamiento jurisdiccional.

Es oportuno señalar que, en la diligencia de embargo, - desde el punto de vista de la práctica forense, cuando el embargo se realiza sobre bienes que son obviamente insuficientes para garantizar la cantidad reclamada, el acreedor hace manifestación expresa de la insuficiencia de esos bienes y se reserva su derecho para embargar nuevos bienes del deudor cuando aparecieran nuevos bienes o el deudor adquiriera nuevos bienes.

Por último dispone el artículo 542 que la ampliación -- del embargo, se seguirá por cuerda separada, sin suspensión de la sección de ejecución, a la que se unirá después de realizada.

En la etapa culminante de la vía de apremio se procede a la venta judicial, forzada, de los bienes que han sido embarcados, si para entonces aún no hay cumplimiento de las prestaciones adeudadas.

En tal estadio de la vía de apremio, se utiliza una terminología que podría producir confusión si no esclarecemos el significado y alcance de los términos gramaticales que se emplean:

Por remate en el significado gramatical, dentro de su acepción forense, entendemos la adjudicación de una cosa en subasta o almoneda.

A su vez, la palabra "subasta" es referida a la venta pública que se hace al mejor postor. Ello quiere significar -- que en la venta que se realiza se da oportunidad a que concurrán a la enajenación de un bien las personas que deseen adquirirlo, bajo la base de que se transmitirá el dominio al mejor postor, o sea, al que ofrezca el precio más alto.

Por su parte, la palabra "almoneda" alude a la venta en pública subasta. En consecuencia, podemos considerar que, gramaticalmente hay una equivalencia de significación entre subasta y almoneda, así como una relación sumamente estrecha con el

remate que requiere la realización de la venta a través de la subasta o almoneda.

El destacado procesalista hispano Niceto Alcalá-Zamora y Castillo. nos esclarece el sentido en que pueden utilizarse las expresiones "trance" y "almoneda".

"Trance equivale a embargo de los bienes del deudor y, por tanto, el vocablo está mal empleado en el transcrito pasaje del artículo 461, donde resulta redundante. En cuanto a remate, se relaciona, no con las medidas apremiativas, sino de manera estricta con el término de la subasta".

"Almoneda es término que en el lenguaje corriente se -- aplica de preferencia a la de objetos muebles". (31)

También en el esclarecimiento del vocabulario forense es oportuno que se deslinde el significado de la palabra "trance" ya que el artículo 461 del Código de Procedimientos Civiles determina que, en el juicio ejecutivo, la sentencia decretará, de resultar probada la acción, que ha lugar a hacer trance y remate de los bienes embargados y con el producto, pago al acreedor.

(31) Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto. Síntesis del Derecho Procesal. Notas publicadas en Panorama del Derecho Mexicano. UNAM. México. 1966. p' 310.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo se usa la palabra "almoneda" en el artículo 564 y después ya no vuelve a utilizarse y sólo se usa la expresión -- "subasta".

En sentido amplio podemos considerar que, de acuerdo -- con el capítulo de "remates", del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el remate abarca todo el procedimiento que tiende a la venta judicial de los bienes embargados hasta llegar a la adjudicación de esos bienes y la aplicación - del producto del remate.

En sentido estricto, el remate comprendería la venta -- propiamente dicha a una persona determinada por haber sido considerada mejor su postura.

**C).- LA SUBSTANCIACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHU--  
CIO.**

Para iniciar este apartado diremos que mediante el juicio de desahucio no se demanda el pago de las rentas adeudadas, sino únicamente el lanzamiento del inquilino. Hay jurisprudencia firme sobre este particular, que puso término al error en - el que incurrían no pocos abogados al formular las demandas de lanzamiento en forma que pudiera llamarse alternativa. Exigían

al mismo tiempo, el lanzamiento o el pago de las rentas. Cierto que la mayor parte de estos juicios concluye por dicho pago, pero esto se debe a que el legislador da al inquilino la oportunidad de evitar el desahucio con el pago, y no significa de ninguna manera que la finalidad del juicio consista en cosa diversa del lanzamiento.

El artículo 498 previene: "Al hacer el requerimiento - que dispone 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". Se ha interpretado este artículo en el sentido de que sólo pueden embargarse los bienes que se encuentren en la finca arrendada, y no en otro lugar. Esta interpretación parece justa por dos razones:

1. Porque el embargo se ha de llevar a cabo cuando se practique el requerimiento o se efectúe el lanzamiento, lo que supone que los bienes embargados se hallan precisamente en la casa arrendada.

2. Porque el embargo tiende a hacer efectiva la garantía prendaria que, por ministerio de la ley, tiene el arrendador sobre los bienes que el inquilino introdujo en el local arrendado.

El embargo únicamente puede hacerse en la diligencia de requerimiento o en la de lanzamiento. La ley no autoriza a - - efectuarlo en el curso del procedimiento como acto diverso de - - aquéllas.

Parece indudable que el pago a que se refieren los artículos 490 y 491 ha de ser en efectivo porque las dos disposiciones exigen la presentación de un recibo que lo compruebe. En - - otras palabras, el inquilino no puede hacer valer las otras formas de pago, que la ley autoriza, tales como la compensación, - - la novación y la remisión, a no ser que a virtud de ellas el -- arrendador haya entregado recibo de rentas. Por ejemplo la remisión puede hacerse tácitamente con la entrega del recibo.

En el juicio especial de desahucio, no se trata de favorecer al inquilino sino de violentar el procedimiento en pro de los derechos del arrendador. En efecto, la ley sólo autoriza - - el juicio de lanzamiento cuando el inquilino ha dejado de pagar tres meses de renta. En cambio, no permite al demandado oponer otras excepciones, que las de pago y las derivadas del hecho de que se haya impedido al inquilino el uso total o parcial de la casa arrendada.

Además, se han determinado los plazos que conceden al - - demandado para desocupar el inmueble, según se trate de casa ha



bitación, de comercio o de finca rústica. Todas estas circunstancias, han hecho necesario el establecimiento de un juicio especial.

En el requerimiento y apercibimiento que debe hacerse - al demandado, en los términos del artículo 490 que dice: "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez, mandando requerir el arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de 20 días si la finca sirve para habitación, o dentro de 40 días si sirve para giro mercantio o industrial, o dentro de 90 si fuera rústica, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro - de 9 días ocurra a oponer las excepciones que tuviere..."

La ejecución consiste no en el lanzamiento con el cual termina el juicio, sino en el requerimiento y el apercibimiento - con los que se inicial.

A esta ejecución que es propia del lanzamiento, cuando se embargan bienes suficientes para garantizar el adeudo, por - lo que este tipo de juicios se les considera ejecutivos, por -- serlo la sentencia que en el se pronuncia ha de resolver sobre

la subsistencia de la ejecución.

La tramitación del juicio especial de desahucio se lleva a cabo de acuerdo con lo establecido por los artículos del 491 al 499 del Código de Procedimientos Civiles.

De acuerdo con los artículos 490 y 491, la diligencia de requerimiento y notificación se suspenden en caso de que el inquilino compruebe con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas o exhibir el importe de estas.

## C A P I T U L O   I V

### DIFERENCIAS EN EL EMBARGO CIVIL Y EL EMBARGO MERCANTIL

Es del todo aceptable que en el embargo se afectan bienes de un deudor y que ello ocurre dentro de un proceso. Igualmente es cierto que, mediante el embargo se puede llevar a normal término una ejecución procesal. Si hay carencia de bienes en qué tratar ejecución, no podrá llevarse a término feliz una ejecución de resolución judicial, de convenio judicial o de laudo arbitral, o un embargo mercantil.

Es verdad que el objetivo del embargo es obtener el pago de una deuda, igualmente es cierto que con tal tendencia a ese pago hay una afectación y aseguramiento material de un bien. Dentro del proceso civil, mercantil, es indudable que el embargo se hace efectivo mediante la intervención de un órgano jurisdiccional que actúa.

#### A).- CARACTERISTICAS PARTICULARES.

El embargo es una institución jurídica porque hay un conjunto de relaciones jurídicas unificadas con vista a una finalidad común. En efecto, el embargo no se agota en un acto --

único pues, hay relaciones jurídicas entre el juez y las partes, entre el actuario y las partes, entre el depositario y las partes, entre los terceros y las partes, los valuadores y las partes. La finalidad común del embargo es garantizar el pago de - prestaciones pecuniarias a cargo del sujeto que tolera la afectación de los bienes o derechos que le pertenecen.

Lo más esencial en el embargo es la afectación de bie-- nes o derechos. Los derechos y bienes se encuentran en el pa-- trimonio del deudor y responden genéricamente por todos los - - adeudos a cargo del titular de esos derechos y bienes pero, en virtud del embargo, ya, en especial, los bienes están encauza-- dos a responder por el importe de adeudos concretos. La respon-- sabilidad ya no es genérica, está específicamente dirigida a -- unos derechos o bienes determinados. A diferencia de los con-- ceptos que hemos analizado, hemos incluido dentro de lo que es susceptible de embargo a los bienes y a los derechos. Los bie-- nes son los objetos materiales con valor intrínseco o represen-- tativo. Los derechos son las prerrogativas derivadas de una -- norma jurídica para exigir de un sujeto obligado una prestación determinada.

Por otra parte, la afectación realizada a través del em-- bargo, reducirá el derecho de disposición del titular de los -- bienes y derechos, a efecto de que el valor de esos bienes o de

rechos como se vea disminuido y responda de la deuda del sujeto afectado por el embargo.

Siendo que las personas físicas o morales son gente capaz de derechos y obligaciones, lógico resulta que, el embargo tiende a afectar el patrimonio de ellas. Los derechos y bienes que se afectan en virtud del embargo, no son bienes mostrencos sino que se trata de bienes que están dentro del patrimonio de una persona física o moral, por ello establecemos en el concepto de embargo la referencia a los sujetos que sufren como sujetos pasivos las consecuencias jurídicas del embargo. No podríamos concebir un embargo sin la presencia de sujetos pasivos del mismo, que pueden ser personas físicas o morales.

El embargo ha menester una determinación de un órgano del Estado pues, todo embargo es resultado del ejercicio del imperio estatal de manera unilateral, imperativa y coercible se impone al sujeto pasivo el secuestro de bienes para garantizar un adeudo. Mencinoamos autoridad estatal pue, somos sabedores de que, no sólo es la autoridad jurisdiccional la que puede realizar un embargo. Así un embargo puede decretarlo y realizarlo una autoridad fiscal o una autoridad laboral que son autoridades estatales pero no pertenecientes al Poder Judicial. Es verdad que, en la materia fiscal existe el embargo convencional que acepta el deudor pero, para que funciones requiere el -

mandato de autoridad que lo permite y lo decreta. En el proceso civil, es condición indispensable que el embargo sea decretado en virtud de mandato de autoridad estatal. Lo llamamos "mandato" en virtud de que, es esencial en el embargo el acto de autoridad que ordena el secuestro de bienes para garantizar un adeudo.

En el embargo el objetivo es garantizar el pago de prestaciones pecuniarias. Estos datos que incluimos en el concepto de embargo que hemos propuesto marcan la naturaleza propia del embargo. El embargo es una forma de garantizar el pago de prestaciones pecuniarias. Previamente al embargo hay una cuantificación de las prestaciones pecuniarias que se garantizan, aunque es permitido que se embargue antes de la liquidación de prestaciones como sucede respecto de embargo de bienes por razón de intereses, gastos y costas, no cuantificados pero, lo que sí es indispensable es que, el embargo se realice para garantizar cantidades de dinero.

**B).- PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE EMBARGO CIVIL Y EMBARGO MERCANTIL.**

El derecho procesal mercantil nació en Europa, en la Edad Media. En sus orígenes, fue un derecho clasista, creado por los tribunales de mercaderes, cuya jurisdicción se limitaba

a los comerciantes matriculados en las corporaciones. En sus postrimerías, fue aplicado a todos aquellos que litigaban sobre actos de comercio, independientemente de que fueran o no comerciantes.

Los tribunales mercantiles, llamados Consulados, sirvieron de instrumento para transformar las costumbres de los comerciantes en el actual derecho mercantil. Obra de espíritus prácticos, el proceso mercantil se caracterizó por su brevedad, y muchos de sus logros fueron indudablemente modelo para la evolución del proceso civil.

Además, el comercio ha marcado profundamente la evolución de Occidente. La sociedad agraria, religiosa, estática, que contempló el nacimiento del derecho mercantil, se ha transformado en otra de características dinámicas, industriales, con intereses seculares. En otras palabras: nuestra sociedad se ha mercantilizado. El comercio ya no es la actividad profesional de unos cuantos sino una de las formas que reviste la conducta humana en general. Todos suscriben cheques y letras de cambio, todos compran y venden, todos reciben créditos bancarios. La nuestra es una sociedad de mercado y todos participamos en él.

A los tribunales mercantiles los mató el éxito del co--

mercio. Los comerciantes crearon un cuerpo de derecho, y se --  
vieron obligados a entregarlo a los juristas. Lograron genera-  
lizar la práctica de actos comerciales a todas las clases de la  
sociedad y aniquilaron así la justificación lógica de los jue--  
ces y procedimientos mercantiles. Algunos países, como Italia  
y Suiza, llevaron las consecuencias de esta evolución un paso -  
más adelante y dictaron códigos únicos en los que fusionaron el  
derecho mercantil y el civil, cerrando así un ciclo histórico -  
que se inició con el nacimiento del mercantil como un derecho -  
de excepción, frente al civil como derecho común.

En México, los Tribunales de Comercio han desaparecido  
y los litigios mercantiles están confiados a los tribunales ci-  
viles, pero subsiste un procedimiento especial mercantil.

Los autores del Código de comercio mexicano de 1889 de-  
cidieron conservar el procedimiento mercantil especial, y para  
tal fin redactaron el libro quinto, copiándolo del Código de --  
procedimientos civiles del Distrito Federal de 1884. Su elec--  
ción, y la forma en que la llevaron a cabo, no pudo ser más de-  
safortunada, pues, o bien el procedimiento mercantil se justifi-  
ca como una entidad autónoma y diferente del civil, y en ese ca-  
so su reglamentación debió seguir los lineamientos consagrados  
en las ordenanzas de los antiguos tribunales consulares; o bien  
ambos procedimientos son idénticos, caso en el cual un solo có-



digos basta. Pero es una contradicción en términos afirmar la especialidad del proceso mercantil y darle por norma un código procesal civil.

El Código de comercio de 1889 reúne dos ordenamientos, uno sustantivo y otro adjetivo. El primero ha sido derogado en su mayor parte por leyes que han venido a actualizar nuestro de recho mercantil en materia de títulos de crédito, sociedades, - seguros, etcétera. El día de hoy, es más grande el número de - artículos vigentes de carácter procesal que el de aquellos de - naturaleza sustantiva, y, en este sentido, podemos decir que es un código procesal mercantil. Pero, si el código sustantivo es tá muerto, el procesal promete ser el más longevo que ha conoci do la historia de México Independiente. En el único código me- xicano que data del siglo XIX. El único, también, que antecede a nuestra Constitución de 1917.

El procedimiento consular era, de preferencia, verbal; el legislador de 1889 estableció un procedimiento íntegramente escrito. El primero repudiaba los formalismos, y otorgaba a -- los cónsules amplias facultades para hacerse de pruebas y valo- rarlas; el segundo consagra un proceso ritualista, limita el - número de las pruebas admisibles y sigue el sistema de la prue ba tasada. Al permitir la aplicación supletoria de los códi gos de procedimientos locales en el juicio mercantil, los au-

tores del código introdujeron un elemento de incertidumbre que constituye el principal obstáculo con el que se tropiezan quienes deben aplicarlo, y produjeron como consecuencia obligada el que haya modalidades locales en un procedimiento federal que debería ser único, uno y el mismo en toda la República. Y, en -- fin, para decirlo todo de una vez, destruyeron en forma cabal -- el máximo logro de los tribunales consulares: la brevedad de -- los juicios, timbre de gloria de la justicia mercantil.

Es claro que el primer error consistió en haber tratado de reglamentar todo un sistema procesal especial para las con-- troversias mercantiles, cuando ya no habia tribunales especiali zados en esta materia y en momentos en que la tendencia era ya la de unificar el proceso mercantil con el civil.

Pero todavía fue peor el método seguido por los autores del Código de comercio de 1889: simplemente procedieron a copiar y recortar el Código de procedimientos civiles del Distrito Federal y Territorios de Baja California de 15 de mayo de -- 1884. Por lo cual se puede asegurar que el libro V del vigente Código de comercio no es más que una copia mutilada del procesal civil de 1884.

Esta forma de proceder de los autores del Código de -- 1889 explica, por un lado, el contenido anacrónico de la parte

procesal de dicho código, en el que se mezclan una interpretación exagerada del principio dispositivo que llega al extremo -- de declarar preferente el llamado procedimiento convencional -- (artículo 1051) y extenderlo hasta la fase de la ejecución forzada (artículo 1413), con la sobrevivencia de instituciones que pertenecieron al proceso común, como la distinción y diferente tramitación de las excepciones dilatorias y perentorias, la regulación de los plazos (prorrogables e improrrogables, perentorios y dilatorios), la tasación de las pruebas y la publicación de probanzas.

Al haberse inclinado por copiar y recortar el Código de procedimientos civiles de 1884, los autores del Código de comercio tuvieron que prever normas supletorias para aquellos casos, bastante frecuentes, en que resultaran insuficientes sus propias disposiciones. Por esta razón el artículo 1051 establece la supletoriedad de las leyes de procedimiento local, lo cual -- vino a complicar sobremanera la aplicación del Código de comercio, al variar sus disposiciones supletorias según la entidad -- federativa en que aquélla se lleve a cabo.

Esta doble situación del libro quinto del Código de comercio --la de ser una copia mutilada del Código procesal civil de 1884 y la de remitir a la aplicación supletoria de las leyes procesales civiles locales--, ha permitido afirmar, con toda ra-

zón, que el seudo enjuiciamiento mercantil se compone en su totalidad de normas procesales civiles y puede, por tanto, ser -- reabsorbido por ellas sin la menor dificultad y con indudables ventajas.

Por las razones anteriores, compartimos plenamente la - proposición de que debe derogarse el libro quinto del Código de comercio e incorporar las disposiciones procesales mercantiles que sean indispensables al Código federal de procedimientos civiles, el cual debe regir también el proceso civil local del -- Distrito Federal y por ello se debe sustituir, asimismo, el Código de procedimientos civiles del Distrito Federal de 1932.

Estimamos que esta triple unificación en un sólo código procesal civil podría llevarse a cabo sin necesidad de ninguna reforma constitucional, y que proporcionaría innegables ventajas en la administración de justicia y en la investigación y en señanza del derechos procesal, como lo ha señalado desde hace - algún tiempo la doctrina.

Las bases para la elaboración del nuevo Código federal de procedimientos civiles, serían las del propio código federal vigente, con su orientación hacia la oralidad y la publicidad - del proceso, sometidas a una cuidadosa revisión y actualiza-- ción, que tenga en cuenta las soluciones aportadas por otros

códigos mexicanos y extranjeros y las exigencias de un proceso más flexible, eficaz y justo.

**C).- PROBLEMATICA EN LA PRACTICA POR LA FALTA DE DIFERENCIA EN EL EMBARGO CIVIL Y EMBARGO MERCANTIL.**

El Código de Comercio dispone (artículo 105), que el -- procedimiento mercantil deberá regirse por las siguientes normas.

a) Preferentemente, las que en forma convencional pacten las partes;

b) A falta de convenio expreso de las partes interesadas, las disposiciones del Libro Quinto del Código de Comercio, y

c) En defecto de las dos anteriores, se aplicará la -- ley de procedimientos local respectiva.

Semejante enumeración normativa es criticable por las -- razones que exponemos a continuación:

La importancia de las formalidades procesales es tan -- grande y evidente que nuestra Constitución eleva su observancia

a la jerarquía de garantía individual, al disponer (artículo 14) que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se - cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. El Código de procedimientos civiles, congruentemente, ordena que las - normas del procedimiento no pueden alterarse, modificarse o re- nunciarse por convenio de los interesados (artículo 55). El Código de comercio, en cambio, afirma que el procedimiento mercantil preferente a todos es el convencional. Mediante esta norma, el enjuiciamiento mercantil se opone al espíritu de los artícu- los 13, 14, 16 y 17 constitucionales.

Afortunadamente, los tribunales no han tenido que pro- nunciarse sobre esta crítica, en virtud de que, en la práctica, los litigantes no acostumbran pactar convencionalmente las nor- mas procesales.

Por lo que hace a las disposiciones del libro quinto -- del Código de comercio, después de compararse cuidadosamente su articulado con el del Código procesal del Distrito, se concluye que 222 artículos del ordenamiento civil tienen equivalente, -- exacto o aproximado, en el mercantil. Lo cual deja un saldo de 751 artículos del proceso civil sin equivalente en el mercantil. Si de esta cifra deducimos los artículos reglamentarios de proce

dimientos esencialmente civiles, tales como la tutela, el divorcio voluntario, la adopción, las sucesiones, el apeo y deslinde, etcétera, restan aún 572 artículos del procedimiento civil que no corresponden a artículo alguno en el Código de comercio. To dos ellos pueden, potencialmente al menos, ser fuente supletoria del enjuiciamiento mercantil. Y bien puede decirse, en con secuencia, que el orden en que se aplican las normas mencionadas en el artículo 1,051 del Código de comercio es, en la práctica, inverso al señalado por dicho artículo; en primer término las leyes locales de procedimientos, son disposiciones que resuelven el mayor número de cuestiones procesales; en segundo lu gar el articulado del libro quinto del Código de comercio, es - numéricamente inferior, luego entonces es menos frecuentemente aplicado; y por último el procedimiento convencional, "preferen te a todos" en teoría e inaplicado en la práctica.

El defecto de las disposiciones del Código de comercio, el propio código (artículo 1,051), nos remite a la aplicación - supletoria de la ley de procedimientos local respectiva. Salta a la vista la incongruencia de semejante disposición. Siendo - el procedimiento mercantil de orden federal, la legislación supletoria debió tener este mismo carácter, so pena de destruir - la uniformidad del procedimiento en la República, al permitir - que se le apliquen todos y cada uno de los códigos procesales - de las entidades federativas, con todos y cada uno de los códi

gos procesales de las entidades federativas, con todas y cada una de las reglas contrarias y aún contradictorias que contengan o puedan contener en el futuro. Amén del efecto negativo que tiene la competencia concurrente de los tribunales locales, sobre la deseable uniformidad de este proceso nominalmente federal.

El hecho de que en 1889 no existía aún un Código de procedimientos civiles federal, dado que el de 1897 fue el primero de su clase, explica la referencia a los códigos locales, pero no la justifica. El legislador hubiera sido más acertado en designar un código local, elevándolo para ese fin a jerarquía federal; solución que adoptó, en 1942, la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos al establecer la supletoriedad exclusiva del Código de procedimientos civiles del Distrito.

El proceso mercantil, tal como hoy lo conocemos en México, está llamado a desaparecer. Si nuestro país, siguiendo el ejemplo de Italia y Suiza, llegase a unificar el derecho privado, dictando un código único para las obligaciones civiles y mercantiles, ello traería como consecuencia necesaria la eliminación del proceso especial mercantil. Pero, aún si se mantiene la dualidad de la legislación sustantiva, la división de los procedimientos carece de razón de ser, y su artificial separación debe ser eliminada, pues hace compleja en forma innecesaria la



administración de justicia. En este sentido apunta la evolución del derecho en el mundo.

D).- UTILIDAD PRACTICA DE LA CORRECTA DIFERENCIACION -  
ENTRE EMBARGO MERCANTIL Y EMBARGO CIVIL.

El proyecto para el nuevo Código de comercio de los Estados Unidos Mexicanos, elaborado por la Comisión de la Secretaría de la Industria, Comercio y Trabajo en 1929, dedicaba aún un libro, el octavo, a la regulación detallada "De los juicios y procedimientos mercantiles", en tres títulos y 16 capítulos. El proyecto de 1953 de la Comisión de la Secretaría de Economía despacha el tema en cinco artículos, remitiéndose por lo demás al Código federal de procedimientos civiles, si el juicio se promueve ante los tribunales federales, y a los locales si se entabla ante los de fuero común. Luego también en los proyectos para el nuevo código es aparente la tendencia a la desaparición del proceso mercantil.

El Séptimo Congreso Mexicano de Derecho Procesal, reunido en Monterrey en noviembre de 1976, se pronunció por la unificación del proceso mercantil con el civil.

LA Suprema Corte ha dictado una serie de ejecutorias, que no forman aún jurisprudencia definida, en las cuales afirma

que no se agravia al demandado si se tramita en vía civil una acción mercantil. Con ellas, ha estado a punto de provocar la desaparición del proceso mercantil sin esperar siquiera a que el legislador así lo decida, pues parece extender una invitación a los litigantes para que encaminen la totalidad de los litigios por la vía civil.

Por último, en 1983, se efectuó una Consulta Nacional sobre Administración de Justicia y Seguridad Pública. La Comisión de Justicia Mercantil, en donde se recomendó que la materia procesal mercantil se incorpore al Código Federal de Procedimientos civiles, y que se derogue el libro quinto del Código de comercio. Agregó que esta reforma debería ir más lejos y -- considerar la unificación del derecho procesal, local y federal, civil y mercantil, dentro de un solo ordenamiento, que sustituya al Código de procedimientos del Distrito Federal, al Código federal de procedimientos civiles y al mencionado libro quinto del Código de comercio.

La futura unificación del proceso mercantil con el proceso civil debe realizarse en el seno de un código federal de procedimientos civiles y mercantiles, pues, siendo el derecho mercantil de carácter federal, también debe serlo su proceso.

Esta interpretación ha prevalecido desde hace más de un

siglo. Desde 1883, año en que se dio carácter federal al derecho mercantil mediante la reforma de la fracción X del artículo 72 de la Constitución de 1857, ningún estado de la Federación ha legislado sobre enjuiciamiento mercantil. El legislador federal, en cambio, lo ha hecho en repetidas ocasiones; el Código de comercio de 1884 contenía normas procesales; el Código de comercio en vigor dedica más del 60% de su articulado en vigor al proceso, y las leyes especiales que han venido a derogarlo parcialmente sin excepción, están entrelazadas de disposición de carácter procesal.

Más aún, corresponde a los Tribunales de la Federación conocer de todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales (artículo 104 constitucional). Siendo el Código de comercio una ley federal, los procesos sobre esta materia corresponden a los tribunales federales, y, lógicamente, el proceso mercantil debe ser establecido por el legislador federal, pues el mismo legislador que crea los tribunales debe dictar las normas a que ha de sujetarse la tramitación ante ellos, tomando en consideración su peculiar estructura.

Esta relación que debe existir entre derecho sustantivo y adjetivo se mantiene constante en nuestro derecho, en el cual, a toda materia federal corresponde un proceso igualmente fede--

ral. La única excepción aparece precisamente en el campo del derecho mercantil, pero limitada a los casos de aplicación supletoria de los códigos procesales locales.

La unificación de las leyes procesales en la República es un viejo anhelo de los procesalistas. Un código único facilita la docencia, la investigación y la aplicación de la ley. No obstante, la Constitución opone un obstáculo a esa deseable unificación, al reservar a los Estados la facultad de legislar en materia de procedimiento civil.

Pero la fracción X del artículo 73 constitucional concede al Congreso de la Unión facultades expresas para legislar en toda la República sobre "comercio". Luego entonces, el procedimiento mercantil si puede y debe ser regulado por una ley federal única. Semejante ley, sin entrar en conflicto con la Constitución lograría la unificación de las normas procesales aplicables a más del 60% de los litigios, pues tan alto es el porcentaje que representan los procedimientos mercantiles dentro del total de los juicios. El impulso unificador que resultaría de un código federal de procedimientos civiles y mercantiles --tendría, necesariamente, una tendencia expansiva, cuyas probables consecuencias serían, bien una reforma constitucional que entregara en manos del legislador federal la totalidad de las leyes procesales, bien la libre adopción, por los estados, del

código federal como código tipo.

No obstante, afirmar que el procedimiento especial mercantil puede desaparecer sin problemas, mediante la simple derogación del libro quinto del Código de comercio, sería simplificar en exceso. Debemos recordar que el proceso mercantil rebasa los límites del Código y que, en las leyes especiales mercantiles, encontramos numerosas normas de carácter procesal. En nuestra opinión, las normas procesales contenidas por las leyes especiales mercantiles presentan diversas características y, --consecuentemente, deben recibir tratamiento diverso. Nosotros formaríamos un primer grupo de disposiciones que deben ser derogadas, por las razones que expondremos más adelante; un segundo grupo de normas responden a necesidades especiales del tráfico mercantil, y no deberían desaparecer ante el procedimiento civil, sino integrarse a él en el deseable ordenamiento procesal único, y, por último, un tercer grupo estaría formado por reglas de naturaleza procesal, pero que se encuentran completamente imbricadas con normas sustantivas dentro de los ordenamientos de los que forman parte, en forma tal que podrían resultar incomprensibles si fueran separadas para integrar un código procesal, este tercer grupo, en nuestra opinión, debería continuar formando parte de las leyes a las que actualmente pertenece.

Para concluir diremos que el Código Federal deberá re--

glamentar en forma detallada el arbitraje, ya que éste es uno de los métodos alternativos al proceso jurisdiccional más útiles y difundidos para la solución de las controversias mercantiles. Esta regulación debe prever la celebración de cláusulas compromisorias y compromisos arbitrales de manera flexible, y establecer las bases del procedimiento, del laudo, su impugnación y su ejecución.

Estimamos que debe preverse con mayor precisión las consecuencias procesales de la incomparecencia de las partes a la audiencia de conciliación, y elaborarse las bases para el desarrollo del procedimiento arbitral.

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

**PRIMERA** Para ejercitar el juicio de desahucio por falta de pago, la Ley Procesal Civil, exige exhibir como documento base de la acción contrato de arrendamiento -- por escrito. Como una excepción a lo anterior y al principio de que con la demanda se acompañaran los documentos en que la parte interesada funde su derecho, y en los supuestos de no ser necesario contrato escrito, o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, o este se haya extraviado o destruído, se justificaran estas circunstancias por medio de Información Testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante que se exhibirá como medio preparatorio en el juicio. El Juicio de Desahucio, es un juicio especial de excepción, ideado para privilegiar de manera particular a los arrendadores, tomando en cuenta que el contrato de arrendamiento es uno de aquellos contratos que estructuran el actual régimen económico.

**SEGUNDA** El derecho que tiene el arrendatario a exhibir el importe de la renta o los recibos desde el requerimiento hasta el lanzamiento y que se desprende de la redacción literal actual del artículo 491 del Código

Adjetivo Civil, resulta ser completamente unilateral, es decir, para nada se toma en cuenta el consentimiento de arrendador para comprobar si esta conforme o no con la exhibición que hace el inquilino del importe de las rentas o los recibos correspondientes. El arrendatario podrá pagar o exhibir el recibo de las pensiones en cualquier momento desde el requerimiento hasta antes de la citación para sentencia, y en este caso el Juez, dara por concluido el procedimiento sin condenación en costas. El arrendatario podra pagar o exhibir el recibo o recibos de las pensiones debidas aún en ejecución de sentencia, pero solo se suspenderá la diligencia de lanzamiento siempre y cuando el actor estuviera conforme con ello y desde luego con el pago de los gastos y costas causados en el procedimiento.

**TERCERA**

Se propone mediante el procedimiento legislativo previo necesario la reforma del artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles agregar lo siguiente: "Desde el requerimiento hasta antes de la citación para sentencia, el inquilino tendrá derecho a exhibir el recibo o recibos que justifiquen el pago de las pensiones debidas, o el importe de ellas, en este caso el juez dará por terminado el procedimiento sin con-



denación en costas.

El pago o la exhibición de los recibos hecha por el inquilino en el momento de la diligencia de lanzamiento, no suspendera la ejecución de la sentencia, a menos que así lo convenga el actor".

**CUARTA**

El origen procesal del derecho mercantil y la falta de limite precisos entre normas sustantivas y procesales, son hechos preñados de consecuencias para la evolución del derecho mercantil (procesal y sustantivo) hasta nuestros días. Por lo tanto, es de considerarse que el procedimiento mercantil, es un proceso de ejecución, debido a la actuación práctica de la voluntad de la ley, no siendo consecuencia necesaria del proceso de conocimiento, ya que éste solo -- tiene vinculación con el de ejecución en cuanto se propone crear un título ejecutivo mediante una sentencia de condena. Ya que el procedimiento mercantil tiene su autonomía en la manifestación concreta de la naturaleza de la acción ejecutiva, de acuerdo con el principio dispositivo que lo rige, en virtud de que la actuación no es oficiosa sino a petición -- de parte que ejercita la acción emergente de un título ejecutivo. Por lo que la base del procedimiento

es la existencia de un título ejecutivo el cual no solo ha de ser suficiente, sino que debe bastarse por sí mismo, es decir, con tener todos los elementos que se requieren para el ejercicio de la acción ejecutiva.

**QUINTA** De conformidad con el artículo 1394 del Código de Comercio que establece, que la diligencia de embargo no se suspenderá por ningún motivo, y tomando en cuenta que el embargo es un presupuesto procesal, derivado del propio documento fundatorio de la acción ya que por si solo trae aparejada ejecución, el procedimiento mercantil por su naturaleza es ejecutivo, por lo que al no existir embargo, no puede llevarse a cabo el emplazamiento, para que la diligencia sea válida, debe de haberse practicado el embargo a fin de poder llevar a cabo el acto de emplazamiento, ya que el no perfeccionarse el embargo no podría dictarse una sentencia de remate, porque si así fuera sería una sentencia de conocimiento.

**SEXTA** El embargo constituye un derecho real de garantía en favor del ejecutante. Este derecho es accesorio del derecho principal de crédito que dio origen al juicio; es, además, temporal, pues dura únicamente has-

ta la terminación del derecho principal. Si el bien embargado es mueble, el embargo presenta las características de una prenda; si es inmueble, se aparenta a la hipoteca. En ambos casos, el embargo otorga derechos de persecución y de preferencia. Conforme a los primeros, el ejecutante puede exigir la venta de la cosa para cobrarse con su precio, aún cuando el bien embargado haya cambiado de propietario. Conforme a los segundos, el derecho del embargante es preferente a cualquier derecho real de fecha posterior, para los efectos de la preferencia debe tomarse en cuenta la fecha de la inscripción en el registro, si los bienes embargados son susceptibles de registro; y, en caso contrario, la fecha en que se trabó el embargo.

**SEPTIMA**

Es necesario manifestar la necesidad de que sean sólo los tribunales de la Federación los competentes para conocer de las controversias mercantiles. Es claro que si se considera la situación actual de la estructura y competencia de los órganos del Poder Judicial Federal, la atribución del conocimiento de las controversias mercantiles exclusivamente a los tribunales federales, tendría graves dificultades por el elevado número de asuntos, especialmente los

juicios de amparo, que actualmente tienen a su cargo los juzgados de distrito. Estimamos que ha llegado el momento de concentrar las labores de dichos juzgados de distrito en el conocimiento de los juicios de amparo indirectos; y que el conocimiento y la resolución de las controversias federales, tanto civiles (incluyendo en ellas las mercantiles) como penales, deben ser asignados a juzgados federales diferentes de los juzgados de distrito. Pensamos que ésta sería una solución adecuada porque permitiría que los juzgados de distrito se concentren exclusivamente en los juicios de amparo indirectos, relevándolos de la carga de trabajo que significa la tramitación de los diversos juicios civiles y penales de carácter federal; y prevería que los nuevos juzgados federales que se proponen se ocupen solamente de los juicios federales, permitiendo su especialización en cuestiones civiles (incluidas las mercantiles) o penales, conforme las necesidades prácticas lo hayan aconsejado.

## B I B L I O G R A F I A

- 1.- ALCALA-ZAMORA y Castillo, Niceto. Síntesis del Derecho -- Procesal. Notas Publicadas en Panorama del Derecho Mexicano. UNAM. México. 1966.
- 2.- ALSINA, Hugo. Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Segunda Edición. Editorial Buenos Aires. Argentina. 1956.
- 3.- ARELLANO GARCIA, Carlos. Práctica Forense Mercantil. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1987.
- 4.- CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. T.II. Editorial Helietta. México. 1972.
- 5.- CERVANTES AHUMADA, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito Décima Tercera Edición. Editorial Herrero. México. 1984.
- 6.- CORTES FIGUEROA, Carlos. Introducción a la Teoría General del Proceso. Segunda Edición. Editorial Cardenas - Editor. México. 1975.
- 7.- ESCRICHE, Joaquín. Diccionario para Juristas. Editorial - De Palma. Madrid. 1975.
- 8.- GALINDO GARFIAS, Ignacio. Derecho Civil. Décima Edición. Editorial Porrúa. México. 1982.
- 9.- MARGADANT S., Guillermo, F. Derecho Romano. Séptima Edición. Editorial Porrúa. México. 1985.

- 10.- MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. Sexta Edición. Editorial Esfinge. México. 1975.
- 11.- MEDINA Jr., Ignacio. El Derecho Mercantil Mexicano. Revista de la Facultad de Derecho de la UNAM. México. - 1966.
- 13.- MENDIETA y NUÑEZ, Lucio. El Derecho Precolonial. Quinta - Edición. Editorial Porrúa. México. 1985.
- 13.- MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Traducción de Santiago Santis Melendo. T. IV. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. - - 1978.
- 14.- MONEVA y PUGEL, Juan. Introducción al Derecho Hispano. - Séptima Edición. Editorial Labor. Barcelona. 1968.
- 15.- PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Treceava Edición. Editorial Porrúa. México. 1989.
- 16.- PETIT, Eugene. Derecho Romano. Vigésima Edición. Editorial Porrúa. México. 1986.
- 17.- - Tratado Elemental de Derecho Romano. Tercera Edición. Editorial Jus. México. 1968.
- 18.- ROCCO, Alfredo. Principios del Derecho Mercantil Cuarta - Edición. Editorial Nacional. España. 1966.
- 19.- RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. T.I. Décima Edición. Editorial Porrúa. México 1977

- 20.- VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. Décima Edición. -- Editorial Porrúa. México. 1989.
- 21.- ZAMORA PIERCE, Jesús. Derecho Mercantil. Décima Novena -- Edición. Editorial Porrúa. México. 1979.

#### OTRAS FUENTES

- 1.- Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. Décima Novena Edición. Editorial Espasa-Calpe. Madrid. 1970.
- 2.- El Control de los Alquileres en los Estados Unidos. Revista Internacional del Trabajo. V. I. T. XLV. - - - Núm. 4. 1968.
- 3.- Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito - Federal del 30 de Agosto de 1928.
- 4.- PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Vigésima Edición. Editorial Porrúa. México. 1991.

#### LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Federal de Procedimientos Civiles.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- 4.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 5.- Código de Comercio