

301809



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

Plantel San Rafael

128
Zej

"LA PROBLEMÁTICA DEL EMBARGO EN EL JUICIO
ESPECIAL DE DESAHUCIO"

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JORGE SOTELO ROJAS

Asesores: Lic. Javier González del Valle

Primera Revisión

Lic. Eduardo Bcyoli Martín del Campo

Segunda Revisión

MEXICO, D. F.

1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1994



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 MI PADRE :

Por el gran ejemplo de humildad y respeto que me inculco desde pequeño. Por el gran sacrificio que ha hecho toda su vida para que yo sea un hombre de bien, - un Profesionista. Por estas y - por otras tantas cosas que mi - Padre ha hecho por mí, le vivire eternamente agradecido

A MI MADRE :

Por que desde pequeño, siempre se ha brindado su amor y ha - cuidado de mí como la mejor de las madres. Por todas las - cosas que pasó en vela cuando - estuve enfermo. Por que siempre se ha apoyado, así en las buenas como en las malas. Por que al igual que mi Padre, alguna - vez se quitó el pan de la boca para que yo pudiera solventar - mi carrera profesional, es por eso que vivire agradeciéndole - toda mi vida...

A MI ESPOSA :

*Por el apoyo que me ha brindado
así en las buenas como en las -
malas. Por que siempre trata de
comprender mi desesperación y -
mi enfermedad. Por que me ama y
me ha dado el fruto mas grande -
grande de la vida, un hijo.....*

A MI HIJO :

*Quien me ha traído una mayor
ilusión de vida y amor, y es
por él, por quien he de lu -
char y hacer el mas grande -
sacrificio durante el resto -
de mi vida....*

A MIS HERMANOS :

**ING. Ma. Teresa Sotelo Rojas
ING. Luis Sotelo rojas
LIC. Fernando Sotelo Rojas.**

*Por los momentos felices que
pasé junto a ellos. Por el
amor la compañía y el apoyo
que se han brindado durante
todos los días de mi vida, -
especialmente estos últimos
años que han sido tan difi-
ciles para mí. Es por esto -
que de ustedes deberé de es-
tar agradecido.*

AL LIC. JAVIER GONZALEZ DEL VALLE

Al Maestro que me brindó su amistad y me respetó como ser humano, y que gracias a su insuperable apoyo fue posible la realización de este trabajo de tesis. Para él, mi profundo y eterno agradecimiento.

AL LIC. EDUARDO BOYOLI MARTIN DEL CAMPO

Al Maestro y Amigo que me ha apoyado desinteresadamente tanto en lo personal como en lo profesional. Para él mi eterno y profundo agradecimiento

A MIS AMIGOS :
EFREN MEJIA MARTINEZ
ARTURO RAMOS CHIRINOS
ENRIQUE CARREON REMIREZ
MARCO ANTONIO SILVA GARCIA.

Por su Gran Amistad Desinteresada.

A LA UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO
ESCUELA DE DERECHO

A MIS MAESTROS Y AMIGOS.

**EL PRESENTE TRABAJO FUE ELABORADO EN
EL SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL
CIVIL, BAJO LA DIRECCION DE SU
DIRECOR
LIC. JAVIER GONZALEZ DEL VALLE.**

LA PROBLEMÁTICA DEL EMBARGO EN
EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

I N D I C E

PROLOGO

INTRODUCCION

CAPITULO I.

ANTECEDENTES:

I.- DERECHO ROMANO.....	8
I.- LOS DEBERES DEL LOCATOR.....	8
II.- LOS DEBERES DEL CONDUCTOR.....	9
III.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.....	9
IV.- LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.....	9
V.- LA TERMINACION DEL ARRIENDO.....	10
VI.- DE LAS ACCIONES.....	12
VII.- LAS SIETE PARTIDAS.....	12
2.- CODIGO CIVIL DE NAPOLEON.....	16
3.- CODIGO CIVIL ESPAÑOL.....	18
4.- CODIGO CIVIL DE 1870 Y PROCESAL CIVIL DE 1872.....	23

CAPITULO II.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y SU REGIMEN JURIDICO ACTUAL:

A) GENERALIDADES.....	27
1.- CONCEPTO.....	27

2.- DEFINICION JURIDICA.....	30
3.- PRESUPUESTOS PROCESALES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	31
B) REGIMEN JURIDICO ACTUAL.....	32
1.- CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	32
2.- CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.....	41
3.- CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.....	45
4.- CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MORELOS.....	47
C) DOCTRINA.....	50
1.- EDUARDO PALLARES.....	51
2.- JOSE BECERRA BAUTISTA.....	53

CAPITULO III.

PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA EL REGIMEN JURIDICO ACTUAL:

1.- GENERALIDADES DEL EMBARGO.....	63
2.- LAS DOS UNICAS FORMAS DE OPOSICION A LA EJECUCION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO... 76	76
3.- DEFICIENCIAS DEL SISTEMA PROCESAL RESPECTO AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	81
4.- LAGUNA DE LA LEGISLACION PROCESAL.....	85

2.-	DEFINICION JURIDICA.....	30
3.-	PRESUPUESTOS PROCESALES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	31
B)	REGIMEN JURIDICO ACTUAL.....	32
1.-	CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	32
2.-	CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.....	41
3.-	CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.....	45
4.-	CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MORELOS.....	47
C)	DOCTRINA.....	50
1.-	EDUARDO PALLARES.....	51
2.-	JOSE BECERRA BAUTISTA.....	53

CAPITULO III.

PROBLEMATICA QUE PRESENTA EL REGIMEN JURIDICO ACTUAL:

1.-	GENERALIDADES DEL EMBARGO.....	63
2.-	LAS DOS UNICAS FORMAS DE OPOSICION A LA EJECUCION EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO... 76/	76
3.-	DEFICIENCIAS DEL SISTEMA PROCESAL RESPECTO AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	81
4.-	LAGUNA DE LA LEGISLACION PROCESAL.....	85

5.- INCONVENIENCIAS.....	89
--------------------------	----

CAPITULO IV.

PROPOSICION DE SOLUCION A LOS PROBLEMAS QUE SUCEDEN EN LA DILIGENCIA DE EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO:.....	91
--	----

CAPITULO V.

CONCLUSIONES.....	101
-------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.....	106
-------------------	-----

PROLOGO

P R O L O G O

El motivo principal que me impulsó a la elaboración y realización de este trabajo de tesis, es el de tratar de formar conciencia en los estudiantes de esta difícil carrera de Licenciado en Derecho, para que a su vez, por medio de estos, se forme conciencia en sus actuales o futuros clientes, ya que como sabemos, actualmente existe un gran número de personas que no han tenido la fortuna de hacer de su propiedad una casa habitación, sea cual sea el tamaño de esta, y en consecuencia, se ven en la necesidad de tener que buscar una vivienda decorosa por pequeña que esta sea y que muy difícilmente encontrarán, esto sin contar los precios tan elevados de las rentas que actualmente piden los arrendadores de las mismas.

En consecuencia de lo anterior, las pocas viviendas que se dan en arrendamiento, se han ido reduciendo constantemente, y en consecuencia, en la actualidad esta situación ha alcanzado el grado de alarmante.

Por otra parte, los arrendadores ya no otorgan sus viviendas en arrendamiento con la confianza con la que lo hacían anteriormente, ya que actualmente, algunos arrendatarios o inquilinos morosos y deshonestos, se valen de algunos trucos "procedimentales", que nuestros legisladores implantaron en nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin tomar en cuenta que estos "malos Inquilinos" podrían usar estas normas de manera deshonestas.

Es por esta razón, que los arrendadores prefieren poner a la venta las viviendas que daban en arrendamiento y no solo las ponen en venta, sino que los precios son exorbitantes y que obviamente se encuentran fuera del alcance de las clases mayoritarias de nuestro país, y en consecuencia, estas acciones repercuten en la " estabilidad económica de nuestro país.

Yo pienso que en este caso si el arrendador tuviera alguna o algunas garantías de carácter legal las cuales le permitirían recuperar la posesión de su vivienda, no se darían este tipo de situaciones, y de igual manera, los arrendadores no sufrirían los detrimentos económicos de el que son objeto, en consecuencia de la excesiva dilación del juicio especial de desahucio.

Es por esto que nuestros legisladores trataron de compensar esta situación con el Embargo de los bienes del inquilino y su consecuencia procedimental, que es el remate de aquellos, aunque generalmente los Jueces deniegan o hacen en exceso tedioso el remate de los bienes embargados, y en consecuencia el arrendador se ve obligado a promover un juicio de pago de pesos, el cual se promueve en la vía ordinaria civil.

Es entonces de tal importancia " El Embargo en el Juicio Especial de Desahucio ", que movió mi atención hacia este procedimiento, en mi corta experiencia como litigante, y en

consecuencia, brindo entonces este trabajo a todos aquellos que gusten de promover la justicia en favor de la sociedad y no en favor de una u otra de las partes que integran el juicio especial de desahucio, en consecuencia, espero que este trabajo de tesis sea en beneficio de toda la sociedad.

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

INTRODUCCION

El motivo principal de la elaboración de este trabajo de tesis, es la problemática que presenta el embargo en el juicio especial de desahucio, ya que como sabemos, el problema de vivienda es uno de los mas arraigados entre los individuos de las ciudades mas pobladas del país.

Como sabemos, en la ciudad de México, las viviendas que escazamente hay en arrendamiento son pequeñas y que las rentas de las mismas son muy elevadas y consecuentemente el arrendatario se convierte en un inquilino moroso, esto a su vez trae como consecuencia que los arrendadores se les dificulte dar en arrendamiento sus viviendas, por lo que se desprende otro punto muy importante que es la base medular del juicio especial de desahucio y que se resume a la falta del pago de dos o mas mensualidades rentísticas, lo cual trae como consecuencia que el arrendador ejerza su derecho de acción en contra del inquilino moroso.

El juicio especial de desahucio dentro de su procedimiento, caben una multitud de hipótesis, las cuales pueden frustrar en un momento determinado el objetivo de este, que es la desocupación del inmueble arrendado, ya que el juicio especial de desahucio tiene como único motivo eficiente la falta del pago de las rentas.

El procedimiento en el juicio especial de desahucio tiene dentro de si varias secuelas, las cuales se pueden desglosar en varios aspectos. Como primer punto, podemos decir que la causa fundamental por la cual se promueve el juicio especial de desahucio, es la falta del pago de las rentas que establece la ley.

El objetivo del juicio especial de desahucio es la desocupación del inmueble o el lanzamiento del inquilino, la cual puede llegar a realizarse de una manera forzada y en ocasiones con el auxilio de la fuerza publica.

Sin embargo, la diligencia de lanzamiento es contingente, pues aun dictada la sentencia de desahucio, en la misma diligencia y antes del lanzamiento, si el inquilino pagara las rentas adeudadas, no sera deshalojado del inmueble, este es uno de los tantos problemas que presenta el procedimiento del juicio especial de desahucio, sin descartar uno de los puntos mas importantes de este, como es el embargo.

Para adentrarnos en este problema, debemos saber que el embargo consiste en el aseguramiento material del bien embargado, para que el ejecutado ya no pueda disponer de el, y que al ponerlo bajo la jurisdicción del Juez, quede a efecto del pago de las rentas adeudadas, las cuales motivaron el embargo de los bienes.

El auto de embargo, se caracteriza por contener un mandamiento en forma que impone obligaciones, no solo a la persona embargada, sino también a las que de algún modo pueden oponerse a la diligencia respectiva o en su caso facilitar su ejecución, el auto de embargo puede ser provisional o definitivo.

Existen diferentes clases de embargo, las cuales se encuentran implícitas en este trabajo de tesis, así como cada una de las partes mencionadas en esta breve introducción, las cuales se desglosarán y ampliarán para el mejor entendimiento de la misma.

CAPITULO I

ANTECEDENTES:

1.-DERECHO ROMANO

I.-LOS DEBERES DEL LOCATOR

II.-LOS DEBERES DEL CONDUCTOR

III.-EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO

IV.-LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO

V.-LA TERMINACION DEL ARRIENDO

VI.-DE LAS ACCIONES

VII.-LAS SIETE PARTIDAS

2.-CODIGO CIVIL DE NAPOLEON

3.-CODIGO CIVIL ESPAÑOL

1.- DERECHO ROMANO

Antes que nada, debemos referirnos al primer concepto que se tenía con respecto a los contratos;

Locatio Conductio; abarcaba dentro de sí varios contratos distintos, pero solo haré mención de el contrato que nos interesa con respecto a el antecedente de el arrendamiento. Para los romanos, (**Locatio-Conductio-Rerum**), era un contrato por medio del cual una persona (**Locator**), se obliga a proporcionar a otra persona (**Conductor**), el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero llamada (**Mercas**).⁽¹⁾

Como podemos apreciar y a manera de desglose, se debe establecer que la forma (**Locatio-Conductio-Rerum**), no podía tener por objeto sino bienes no consumibles. Aquellos bienes cuyo destino fuera el de ser consumidos, no podían constituir lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal. El precio del arrendamiento debía consistir en dinero, debía además estar determinado y ser razonable y serio.

I.-LOS DEBERES DEL LOCATOR.

1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

(1) Guillermo F. Margadant S; *Derecho Romano*, Pagina. 412 y siguientes, Editorial Porrúa. 1987.

2.- Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción ó de vicios ocultos del objeto.

3.- Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta ó por la conducta de personas sobre las cuales tuviera cualquier tipo de influencia.

4.- Pagar las reparaciones necesarias de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias.

II.- LOS DEBERES DEL CONDUCTOR.

1.- Pagar la renta, salvo acuerdo en contrario.

2.- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

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

III.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

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

IV.- DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.

En principio, los riesgos son para el arrendador, ya que si la cosa dada en arrendamiento parece por caso fortuito, el arrendatario, que debe devolverla al final del arrendamiento y que es deudor de un precio cierto, queda libre.

Por otra parte, deja de pagar la merces, pues no es más que la remuneración de su disfrute; y desde que éste disfrute, se hace imposible, ya no deberá nada. Lo mismo sucede con la pérdida parcial ó un simple deterioro del objeto, ya que el arrendatario puede obtener una reducción de la merces.

V.- DE LA TERMINACION DEL ARRIENDO.

1.- Por voluntad de las partes.

2.- Por la expiración del plazo, generalmente éste plazo era de cinco años para los arrendamientos rurales, a menos que el arrendatario quedara en posición sin oposición por parte del arrendador, pues entonces se producía una tácita reconducción con las mismas condiciones precedentes, por el plazo de un año.

3.- Por voluntad de las partes sin necesidad de previo aviso, cuando no se había fijado término en el contrato. Si hubo tal señalamiento, la llegada del término determinaba el cese de la relación contractual. Existían varias causas por medio de las cuales el arrendador y el arrendatario podían apartarse del contrato.

El arrendador podía separarse en los siguientes casos:

a) Cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años.

b) Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro.

c) Cuando demuestra la necesidad de habitar la casa, o bien cuando quiere reformarla y hacerle algunas mejoras.

El arrendatario puede negarse a continuar el contrato, apoyandose en alguno de los siguientes motivos:

a) Por retardo del arrendador en la entrega de la cosa.

b) Por defectos de la cosa que impiden por completo su uso ó lo limitan o lo hacen más difícil.

c) Temor racional de que sobrevenga un peligro si se continua en el uso de la cosa arrendada.

4.- Por pérdida de la cosa arrendada. En tal caso, el conductor no tenía que pagar la merces.

5.- Por incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años por parte del conductor.

6.- La anulación obtenida por el arrendador. Tiene derecho a hacer cesar el arrendamiento cuando el arrendatario abusa del disfrute ó falta dos años a su obligación de pagar la merces, o en su defecto cuando quiere recuperar la casa para habitarla él mismo.

No se disuelve el contrato cuando la cosa arrendada es objeto de venta y el adquirente priva de ella, como puede

hacerlo el arrendatario. El derecho personal de éste, frente al arrendador se mantiene en pié, en términos de poder exigirle responsabilidad por la privación del uso.

Tampoco termina el arrendamiento por la muerte de alguna de las partes, a no ser que la locación haya sido hecha por un periodo de tiempo dejado a la voluntad del arrendador.(2)

VI.- DE LAS ACCIONES.

La acción que tenía el arrendador o locator para exigir cualquier falta de cumplimiento del contrato ó para exigir la recuperación de la cosa objeto del contrato, era la acción denominada (*Actio-Conducti*), ésta acción podía ser aplicada por las dos partes, la diferencia estriba, en que en el momento de que el Locator ejercía ésta acción en contra del Conductor, se le daba el nombre de (*Actio-Conducti*).

En el caso de que el conductor ejerciera ésta acción en contra del locator, se le denominaba (*Actio-Locati*).(3)

VII.- LAS SIETE PARTIDAS.

Esta legislación consagra al arrendamiento en una forma muy genérica, es decir que se refería tanto al arrendamiento de

(2) Juan Iglesias Ob. Cit. Pag. 429. Ed. Porrúa. 1982.

(3) Arias Ramos. Derecho Romano. Pags. 417 y 418. Ed. Imagen. 1986.

-bienes muebles como de bienes inmuebles, así como el arrendamiento de animales. Se inclinaba preferentemente protegiendo al arrendador solo en algunas limitaciones.

Estas siete partidas hacían una distinción entre alquiler y arrendamiento, y establecían el siguiente concepto:

ALQUERO; es propiamente cuando un hombre dá a otro obras que ha de hacer con su persona, u otorgar un hombre a otro para poder usar de su cosa, o servirse de ella por cierto precio, y que le ha de pagar en dinero de contado. Si por algún motivo recibiere otra cosa que no fuera dinero de contado, no era alquiler, más con esas+características se convertía en un contrato inminado.(4)

No obstante que el término era muy genérico en la legislación de las Siete Partidas, ésta hacía una diferencia entre arrendamiento de uso y arrendamiento de habitación, es decir, cosas que por su naturaleza sólo son susceptibles de uso, y cosas que por su misma naturaleza sólo son susceptibles de habitarse.

En ésta legislación, se establecía que todo hombre podía arrendar todo lo que fuera de su propiedad, o lo que tuviere facultad para arrendar (*Artículo 2401 del Código Citado*).(5)

(4) *Las Partidas. Quinta Partida. Título VIII. Página.644. Ley I*

(5) *IDEM. Ley II. Página. 644.*

Ahora bien, ésta legislación establecía que eran susceptibles de arrendamiento todas las cosas que el hombre hiciera con sus manos, al igual que las bestias (animales de carga). ya sea para traer mercancía, o para aprovecharse del uso de ellas.

También se podía arrendar el usufructo de un bien, es decir que el arrendatario se comprometiera a dar cierto precio en dinero cada año por dicho usufructo. Aquí se hace una observación muy clara al establecer que si la persona que había adquirido en usufructo el arrendamiento de una cosa y ésta moría, no debía de pasar el derecho de usar de tal arrendamiento al heredero de éste, ya que la relación contractual se extinguía con la muerte.

En relación al tiempo en el cual debía de pagar el arrendatario por concepto de el arriendo de el cual fuera objeto, quedaba establecido que debía de pagarse según la costumbre del lugar, y si en alguno de los casos no existía esa costumbre, entonces los arrendatarios debían de pagar cada fin de año.(6)

En éstos casos, el arrendador o locator tenía un derecho (muy semejante al que establece nuestra legislación actual), sobre la cosa arrendada, dado el caso de que el arrendatario o conductor no le pagara, entonces éste se establecía de la siguiente forma:

(6) IDEM. Ley III. Página. 645.

Si el arrendatario no le hubiere pagado la merces al arrendador a más tardar el fin de año; a partir de ese término el arrendador podía sacar al inquilino en el momento que él quisiera sin responsabilidad alguna.

En el supuesto de que faltare algún objeto de la cosa arrendada, o si el arrendatario hubiere destruido parte de ésta, el arrendador podía retenerle al arrendatario objetos de su propiedad en calidad de empeño hasta que éste le pagara. Ahora bien, las cosas que tomara el arrendador en calidad de empeño, no las podía tomar por sí mismo, sino que tenía que hacerlo ante los vecinos del lugar, ya que éstos presenciaban el acto en calidad de testigos, además de asentar por escrito todas las cosas retenidas, ya que si el arrendador no procedía de ésta forma, se presumiría que se está procediendo con engaño.(7)

Se puede decir que la figura que se establece en el párrafo anterior, y que se desprende de la ley de las Siete Partidas, es el antecedente que se asemeja de manera más similar a la figura que establece nuestra legislación actual denominada como **Embargo**, contemplado dentro del juicio especial de desahucio.

En cuanto al derecho del arrendatario, era un tanto cuanto restringido ó limitado, ya que el único derecho que tenía era que no lo podían sacar de la localidad arrendada antes de --

(7) *IDEM. Ley V, Página. 646.*

que terminara el plazo a el cual estuviere sujeto el contrato y ocurriera que se callera parte de la casa, o su totalidad o que sucediera un caso fortuito o una cosa fatal en la casa y esta pudiera derribarse si no fuera reparada.

En los casos como el que se mencionó anteriormente, el arrendador tenía la obligación de proporcionar otra casa o habitación al arrendatario, y si éste no quería vivir en otra casa, entonces el arrendador debía descontar al inquilino todo el tiempo que le faltare de vivir en la casa dañada o destruida.(8)

Otra opción que se encontraba implícita en ésta legislación, consistía en que una vez que se cumplía el plazo para entregar la casa o habitación y el inquilino incurria en rebeldía y se opusiera a entregarla, el arrendador podía seguirle un juicio que por lo general siempre terminaba ganando.

Una vez que el arrendador obtenía sentencia a su favor, el inquilino era condenado a salir de la localidad y a pagar el monto del doble de las rentas.(9)

2.- CODIGO CIVIL DE NAPOLEON.

Con respecto al tema que a nosotros atañe, ésta ley consagra en sus páginas la figura de el arrendamiento en una forma muy similar a la de nuestro Código Civil actual.

(8) *IDEM. ley VI, Página. 647.*

(9) *IDEM. Ley XVIII, Pagina. 655.*

El Código de Napoleón establecía en sí " El Arrendamiento de las Cosas", lo que ahora llamamos " Arrendamiento de Bienes Inmuebles Destinados a Habitación " y define a esta figura de la siguiente manera:

DEFINICION.- Es un contrato por medio del cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra , una cosa durante cierto tiempo y por un precio cierto que ésta se obliga a pagarle.(10)

Esta legislación hace una clara distinción entre los arrendamientos que llamaba de cosas, y haciendolo con mayor énfasis en el arrendamiento de inmuebles.

En relación a la semejanza que se establece en cuanto a los derechos y obligaciones que se establecen entre los contratantes y en relación a las disposiciones plasmadas en nuestro Código Civil, cabe señalar que el Código de Napoleón establecía de manera muy clara cual era la posición del inquilino dentro de una situación jurídica derivada del contrato de arrendamiento, estableciendo que..." El derecho del inquilino no era más que una facultad de crédito personal; que el hecho de

** No obstante la importancia que tiene y ha tenido el Código de Napoleón, por su misma antigüedad, y por la dificultad que dá localizar sus escasos ejemplares, es bastante difícil encontrar datos bibliográficos relacionados con éste, para efectuar un estudio más profundo y amplio del tema que a nosotros atañe.*

(10) Códigos Europeos. Código de Napoleón. Primer Grupo. Primera Sección. Tomo I. Madrid 1875. Páginas. 308 a 326.

que esté habitando la casa, no le transfiere ningún derecho en la cosa, ni aún el de posesión, toda vez que el arrendador continua siendo propietario, y aún posee por su inquilino, mientras que éste, por el contrario, recibe una plena transmisión de la propiedad.

3.- CODIGO CIVIL ESPAÑOL.

El Código Civil Español, establece que el arrendamiento es un contrato bilateral consensual, en el cual por el uso de una cosa o por la ejecución de ciertas obras, se dá una merced determinada en dinero ó en especie, y señala que éste contrato es de suma importancia, ya que permite que se dé el movimiento y la circulación de diversos capitales y abre anchas y grandes vías a la propiedad y a la industria.

Como podemos darnos cuenta, en la legislación española al igual que las que hemos señalado anteriormente, se nos especificaba claramente que en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar el uso ó goce de una cosa por un tiempo determinado y un precio cierto. (Artículo 1543). (11)

En ésta legislación al arrendamiento de cosas inmuebles urbanas se le llamaba también (Inquilinato ó Alquiler), y de otra forma, se llamaba colonato al arrendamiento de cosas inmuebles rústicas.

(11) Código Civil Español. Madrid. 1896, Tomo II. Página 652.

Encontramos que en el Código Civil español, se dá una gran similitud en lo que respecta al contrato de arrendamiento y las partes que lo integran a continuación:

Por ejemplo, se llama arrendador al que obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y se llamaba arrendatario al que adquiría el uso de la cosa o el derecho de la obra o servicio que se obliga a pagar. (*Artículo 1546*).

Puede el arrendatario si no se le hubiere prohibido expresamente en el contrato, y sin perjuicio de su responsabilidad para con el arrendador, subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, de aquí se desprende que éste contrato es completamente válido, tanto en aquél caso como cuando se le autorice expresamente para ello, y el subarrendatario en el ejercicio de lo convenido.

Tendrá además de las obligaciones pactadas, las que en el contrato de arriendo y con relación al arrendador correspondan al arrendatario por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada, al igual que el importe del precio convenido en el subarriendo que se alle deviendo al tiempo del requerimiento, y no le serán imputables los pagos adelantados, si no los hubiere hecho con arreglo a la costumbre del lugar.

Artículos.-

(*1550, 1549, 1551 y 1552*).

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

" Artículo 1554.- El arrendador está obligado a:

1.- Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2.- A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que a sido destinada.

3.- A mantener al arrendatario el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

" Artículo 1555.- El arrendatario está obligado:

1.- A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2.- Usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre del lugar.

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

Además de las obligaciones mencionadas anteriormente, éste Código establece otras obligaciones, resolviendo con ellas lo que procede en diferentes casos que son más ó menos comunes ó usuales en la vida, más como consecuencia de ellas puede abusarse, ya sea oponiéndose a que se ejecuten obras a pretexto de molestia, o ejecutando como mejoras, otras sin que sean necesarias, se establece para evitarlo, que el arrendatario

habrá de sufrir las molestias de aquellas obras que son de percutoria y precisa necesidad, si bien en el caso que duren más de cuarenta días se concede el derecho de reducción de la renta, y si hacen imposible la permanencia del arrendatario en el inmueble, habrá lugar a la rescisión del contrato. (*Artículo.- 1558*).

" *Artículo 1556.-* Si al terminar el contrato, permanezca el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con equiscencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos *1577* y *1581*, a menos que haya precedido impedimento.

El arrendador podría desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

- 1.- Haber expirado el término convencional o el que se fije para la duración de los arrendamientos de predios rústicos
- 2.- Falta del pago del precio convenido.
- 3.- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 4.- destinar la cosa arrendada a usos ó servicios no pactados que la hagan desmerecer o no sujetarse en su uso a lo que ordena en el número 2 del artículo (*1555, que ya he mencionado anteriormente*). (12)

(12) El artículo 1569 del Código Civil español, le dá la facultad al arrendador para desahuciar al arrendatario por cualquier incumplimiento del contrato, sin necesidad de rescindirle previamente. Como podemos apreciar claramente, no era necesario que el inquilino incurriera en faltas de pago de rentas para que fuera desahuciado, sino que incumpliera con cualquiera de las cláusulas estipuladas en el contrato, era motivo y procedente al deshalajo.

Ahora bien, si en el contrato se establecía que la falta de pago de las mensualidades daría lugar a la rescisión, se entendía que no reservaron el desahucio tal como lo señala el artículo 1569, de la Ley española, y por lo tanto, no era procedente tal juicio, ya que iría en contra de lo estipulado en el contrato. (*) *La demanda fundada en éstos términos era, improcedente.*

Como un dato más, la legislación española, establecía que el comprador de un inmueble, que se encontraba arrendado, tenía derecho a que terminara el arrendamiento vigente al verificarse la venta.

" Artículo 1580.- En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario ". (En caso de duda, se entenderá que será a cargo de éste).

Lo cierto, es que generalmente en toda localidad hay establecidas costumbres que regulan la materia, desidiendo que sean de cuenta del propietario las obras o en su caso las reparaciones mayores, y que las reparaciones menores de fácil movimiento sean para el arrendatario (inquilino), aunque también viene cierto que pueden no existir las reglas de la costumbre, y entonces en caso de duda, que el precepto decida que la reparación o la obra serán a cargo del propietario; por eso, para evitar el conflicto se pactaba siempre lo conserniente a la materia del contrato, y en caso de duda u omisión, se evocaban a la legislación inmediata anterior.

Con respecto al plazo del arrendamiento (*Artículo 1581*), si éste no se hubiera fijado en el contrato, daba la pauta para apreciar su extinción en la forma en que su hubiere convenido el pago de las rentas o merced, y así, si el alquiler era por años se entendía concertado el arriendo, por meses, si la renta se pagare en tales periodos, y por días, cuando es diario; en todo caso, cesaba el arrendamiento sin necesidad de un requerimiento especial al momento de cumplirse el término y aún cuando por ello no era necesario el previo aviso de despedida a los propietarios, no sabiendo cuando iban a quedar desocupadas sus fincas, no podrían evitar lo que en ésta legislación se denominaban huecos de inquilinato, tenían en cambio el derecho de establecerlo como condición en el contrato, por que si bién la ley no establecía ese previo aviso, tampoco lo condenaba y dejaba a las partes libertad para que convinieran todo aquello que fuera lícito.

4.- CODIGO CIVIL DE 1870 Y PROCESAL CIVIL DE 1872.

Como un pequeño esbozo y a manera de dato; éste Código entró en vigor el Primero de Marzo de 1871, habiendo sido aprobado en el salón de sesiones del Congreso de la Unión, en Diciembre de 1870, siendo Presidente de la República de los Estados Unidos Mexicanos, el Lic. Benito Juárez.

Después de la fecha en que entró en vigor, quedó derogada toda legislación anterior, con respecto a las materias que se encuentran implícitas en los cuatro libros de los cuales intégran el presente Código.

En ésta Legislación trataron de establecer muy claramente la punibilidad de todas y cada una de las disposiciones contenidas en lo profundo de sus páginas, a manera de que no hubiera duda alguna en el momento de su aplicación en la materia; ya que el arrendamiento por su propia naturaleza se tenía por entendido que era un contrato por existir en el consentimiento de las partes y también la parte del objeto del mismo.(13)

Así mismo, definía lo que entendía por arrendamiento y expresaba en su *Artículo 306B...* " *Se llama arrendamiento al contrato por el cual una persona cede a otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto* ".

Cabe hacer un comentario con respecto a que éste Código establecía de manera muy clara, el nombre de las partes en éste contrato, además de establecer cual era la función de cada una de ellas, en el mismo artículo, establecía " *Se llama arrendador al que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe* ".(14)

En éste Código no se establecía el tiempo de duración del arrendamiento, y en consecuencia, éste quedaba a criterio de las partes,(Artículo 3077).

Se permitía también el arrendamiento de usufructo y la servidumbre con ciertas sujeciones a las disposiciones de éstas figuras.

(13) *Código Civil Vigente. Artículo 1794. Página. 185.*

(14) *Código Civil de 1870. Artículo 306B. Página. 273.*

Con respecto a lo anteriormente expuesto, la prohibición que hace nuestro Código actual en su *Artículo 2404*, se encontraba igualmente plasmado en el Código de 1874 y 1870. en su *Artículo 3984*, pero además establecía claramente que se entendía por " *Interpósita Persona* ", y manifestaba en su *Artículo 2978* lo siguiente:

Artículo 2978.- " Se entenderá por Interpósita Persona al consorte o cualquiera otra de quién el comprador sea heredero presunto "

En conclusión, podemos entender que interpósita persona sería el conyuge que actúa en representación del otro, ó el hijo que actúa en representación del padre en el contrato.

Con respecto a la formalidad de éste contrato, ya se establecía la figura de la forma escrita, aunque no era igual o por lo menos no exactamente, haciendo una comparación con nuestra Legislación en cuanto a la cantidad requerida; ya que se establecía que cuando la renta pasare de 700 Pesos anuales, debería hacerse el contrato en forma escrita. En cuanto al predio rústico, éste Código establecía que la renta pasara de 1000 Pesos anuales para que el contrato se elevara a escritura pública. (*Artículo 3080*), actualmente, nuestro Código establece que la renta debe pasar de 5000 Pesos anuales para que se dé éste supuesto. (*Artículo 2407*).

CAPITULO II.

**El Juicio Especial de Desahucio
y su Régimen Jurídico Actual.**

A) Generalidades.

1.-Concepto.

2.-Definición Jurídica.

**3.-Presupuestos Procesales del
Juicio Especial de Desahucio.**

B) Régimen Jurídico Actual.

**1.-Codigo Civil y de Procedimientos Civiles
Para el Distrito Federal.**

**2.-Codigo Civil y de Procedimientos Civiles
Para el Estado de México.**

**3.-Codigo Civil y de Procedimientos Civiles
Para el Estado de Tamaulipas.**

**4.-Codigo Civil y de Procedimientos Civiles
Para el Estado de Morelos.**

C) Doctrina.

1.- Eduardo Pallares.

2.- Jose Becerra Bautista.

A) GENERALIDADES.

1.- **Concepto.-** En lo que se refiere al desahucio, el Maestro Ignacio Medina Luna, sostiene: " *Del verbo desahuciar, que significa quitar las esperanzas; proviene del Latín =fiducia=, que significa confianza, seguridad, creencia: Por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de in inmueble que ha perdido la confianza en su arrendatario, y decide expulsarlo, despedirlo del mismo* ".(1)

Para nosotros, el desahucio es un juicio especial en el que el arrendador ejercita su derecho, con la pretensión de obtener la desocupación por el inquilino de un inmueble arrendado, por la falta del pago de las rentas previstas legalmente, pudiéndose llegar hasta el lanzamiento.

Concepto con el cual el sustentante esta totalmente de acuerdo. Como consecuencia del concepto que se ha propuesto, se desprenden los siguientes elementos:

a) *Es un Juicio Especial.-* Se trata de un juicio, por que el arrendador no puede hacerse justicia por su propia mano, y en consecuencia, ha de acudir a la autoridad judicial para que obligue al inquilino a desocupar la localidad arrendada. A su vez es especial, por que los Legisladores le han dado características singulares que lo hacen diferente del juicio ordinario.

(1) *Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. México 1983. Página. 230 del Tomo III.*

b) *El Arrendador ejercita el Derecho de Acción.*- En el juicio especial de desahucio, el arrendador tiene el monopolio de la acción, ya que en éste juicio el inquilino jamás será actor e inclusive éste no puede ejercitar la reconvención.

c) *La pretensión del arrendador, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, por parte del inquilino.*- Se trata de una pretensión, por que en el juicio especial de desahucio, caben una multitud de hipótesis que pueden frustrar la desocupación.

Entre ésta multitud de hipótesis, podemos mencionar algunas de ellas:

1a. El inquilino demuestra haber pagado las rentas.

2a. El inquilino demuestra haber consignado las rentas que se pretende fundan la acción del arrendador.

3a. El inquilino demuestra alguna de sus excepciones de fondo o de forma (perentorias ó dilatorias).

4a. El inquilino paga antes de ser desahuciado.

5a. El inquilino desocupa voluntariamente, cuando lo cree conveniente, el inmueble arrendado.

d) *Por falta de pago de rentas previstas legalmente.*- En nuestro medio, el juicio especial de desahucio tiene como único motivo eficiente, la falta del pago de las rentas.

En el caso de que la desocupación del local arrendado obedezca a una causa distinta como lo sería la terminación del plazo convenido, rescisión por incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento, ó terminación del contrato por manifestación de voluntad del propietario, no se demanda el desahucio. Ahora bién, se requiere que la falta del pago de las rentas sea en el número de mensualidades que previene la ley.

e) *Se puede llegar hasta el lanzamiento.*- el lanzamiento es la salida del demandado, de una manera forzada, en una diligencia en la que se obliga judicialmente al inquilino a salir de la localidad arrendada, incluso, de ser necesario, mediante el empleo de la fuerza pública.

El lanzamiento es contingente, pues dictada la sentencia de desahucio, antes del lanzamiento, el inquilino puede pagar y no será deshalojado, o bien puede desocupar dicha localidad en forma voluntaria, sin que se llegue al lanzamiento.

A efecto de completar la noción del juicio especial de desahucio, podemos establecer algunas características del mismo:

1a. Se trata de un juicio especial, pues tiene una tramitación singularizada, diferente al juicio ordinario.

2a. Pertenece al género de los juicios ejecutivos, pues se inicia con prevenciones y requerimientos que interfieren la esfera jurídica del inquilino antes de la sentencia, pudiendose llegar incluso al embargo de bienes.

3a. Es un juicio de tramitación expedita, dada la brevedad de los plazos y la celeridad con que se desembuelve el procedimiento.

4a. Se considera un juicio de cognición limitada, pues todo gira al rededor de la falta presunta del pago de las rentas, no se pueden oponer toda clase de excepciones, y solo se falla acerca de la verificación del pago de las rentas y al rededor de la desocupación del inmueble arrendado, por el mismo motivo de la falta del pago de las rentas.

2.- Definición Jurídica.

Eduardo Pallares en su diccionario de derecho procesal civil, define al juicio especial de desahucio, diciendo que su finalidad es la de:

" Obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación ".(2)

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, comentado por Jorge Obregón Heredia, define al juicio especial de desahucio como:

(2) Pallares Eduardo, Diccionario de Derecho procesal civil. Ed. Porrúa S.A. Decima Edición Página. 251.

" El procedimiento breve y sumario que se entabla en contra del arrendatario de una finca, o para que la deje libre a disposición del dueño, a instancia de éste y en virtud de el desahucio ó despedida con lo que se le requiere anteriormente en los casos que establece el derecho ".(3)

En mi opinión, la definición más completa es la que expresa el Maestro M. Castro, en la Enciclopedia Jurídica Omeba, en la cual sostiene que el juicio especial de desahucio: " Es el procedimiento breve y sumario que se entabla en contra del inquilino u arrendatario de una finca por el propietario ó por el que tiene derecho a usar y gozar de ella, para que la desocupe y la deje a su disposición ".(4)

Con respecto a la definición suscrita anteriormente, se menciona claramente que el juicio especial de desahucio es un procedimiento breve y sumario que el actor promueve por propia necesidad, y que le resulta eficaz por su celeridad y por su eficacia, por medio de la cual el arrendatario desocupará el inmueble objeto de la controversia.

PRESUPUESTOS PROCESALES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Además de los presupuestos procesales de todos los juicios, el del desahucio ó lanzamiento exige la prueba__

(3) Obregon Heredia, Derecho Procesal Civil. Editorial Obregón y Heredia S.A. Primera Edición. ED. México 1981. Página. 291.

(4) Castro Manuel, Enciclopedia Jurídica Omeba. Ed. Bibliográfica Argentina. Página. 402.

fehaciente del contrato de arrendamiento en el cual se funda la acción, y que el inquilino deba según el Código de Procedimientos Civiles, dos ó más meses de renta.

B. REGIMEN JURIDICO ACTUAL.

Con el objeto de tener un enfoque más amplio y una visión más clara respecto del arrendamiento y de sus consecuencias en el sentido generalizado de la ley. Para esto, es prudente y a la vez necesario mencionar algunas legislaciones que por su propia naturaleza nos pueden proporcionar elementos necesarios para hacer un estudio más profundo del tema.

1.- Código Civil y de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal.

Código Civil.

Pasando al análisis del contenido de ésta ley, en lo que respecta a los arrendamientos de bienes inmuebles, cabe señalar que esta legislación es determinante para hacer un análisis más claro y detallado con respecto a lo que la ley en general establece respecto de ésta materia.

Es prudente y a la vez necesario, aclarar que la falta del pago de las rentas es la razón más generalizada y trascendente con respecto al juicio especial de desahucio, en

consecuencia, me concretaré a señalar lo que considero de suma importancia para generalizar el concepto de arrendamiento, dejando pendiente por el momento todo lo que dé origen a otra controversia.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala en su *Artículo 2398*, que existe el arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso ó goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso ó goce un precio cierto y determinado en dinero; haciendo la respectiva aclaración en su segundo párrafo, que el arrendamiento no puede exceder de diez años en las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Como una de las características primordiales en éste tipo de contrato, establece que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

En cuanto a la formalidad del contrato de arrendamiento, expresa que debe celebrarse por escrito cuando la renta exceda de cien pesos anuales, si el precio fuera rústico, y

si la renta pasa de cinco mil pesos anuales, el contrato debe otorgarse en escritura pública.

Como podemos darnos cuenta, éstas disposiciones, actualmente resultan obsoletas, ya que la economía ya no se ve de ninguna manera aparejada con ésta norma, ya que es imposible, que dada la situación en que vivimos, no existan contratos de arrendamiento con éste importe de rentas mensuales ó anuales según se dé el caso.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Tal y como establece en su *Artículo 2412*, del Código Civil, el arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

IV.- A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores del arrendamiento.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Artículo 2425. - El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, la de sus familiares, sirvientes ó subarrendatarios;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme a la naturaleza o destino de ella.

De antemano sabemos que aún cuando los derechos y obligaciones anteriormente señalados no se estipulan en los contratos, éstos subsisten desde el momento en que se celebra, hasta que se dé por terminado. Estos derechos y obligaciones son los más importantes, existen otros que por su concepto bienen a ser secundarios en el arrendamiento, y no obstante éste grado de importancia, también influyen y son indispensables para la formación completa de ésta figura.

El arrendatario no ésta obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, es decir, que si se ha convenido en el contrato que el arrendatario comenzará a pagar la renta un mes antes de recibir la cosa, éste será válido en todos sus términos, cayendo así dentro del supuesto de la fracción I del *Artículo 2425*.

En lo que respecta a los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta es de cien pesos, por quincenas vencidas si la renta es de sesenta y cien pesos, y por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos, *Artículo 2452* del Código Civil vigente para el Distrito Federal.(5)

Considero que todo lo que escribí anteriormente es lo más importante para la presente relación del contrato de arrendamiento en lo relativo con el tema de la desocupación__

(5) *Artículo 2452. Página. 428. Código Civil vigente para el Distrito Federal. 1988 Editorial Porrúa S.A.*

a continuación haré un análisis del juicio especial de desahucio, tomando como fuente el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Encontramos en ésta ley procesal como regla general y como requisito indispensable y determinante, que la demanda de desocupación se funde en la falta del pago de dos ó mas mensualidades, ya que si la demanda no se encuentra fundada de ésta manera, la demanda será desechada.

De la misma manera, en el momento de pedir la desocupación, el arrendador debe de exhibir el contrato escrito del arrendamiento como documento base de la acción, ya que si el arrendador carece de éste documento, por haber otorgado voluntariamente sin documento por parte de los dos contratantes, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental, ó cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio.(6)

Una vez que ya se han llenado los requisitos para la admisión de la demanda y por consiguiente, la procedencia del juicio, el juez dictará un auto en el cual se mandará requerir__

(6) Artículo 489. Página. 91. Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique en forma fehaciente estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, y de no hacerlo se le prevendrá para que dentro del término de treinta días, si la finca sirve para habitación, o de cuarenta días si sirve para giro mercantil ó industrial, o dentro de noventa días si fuera rústica, proceda a desocupar el inmueble, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo hace. En el mismo acto en el que se le hace tal requerimiento, se le emplazará para que en un término de nueve días contados a partir del día siguiente de la notificación de la demanda, concorra ante el juzgado correspondiente a oponer las excepciones que a su derecho convengan.

Ahora bien, si en el acto mencionado anteriormente, el arrendatario justificara con los recibos correspondientes que ha cumplido con el pago de las rentas que se le reclaman, o exhibiere su constancia por haber consignado el importe de las mismas, se suspenderá la diligencia, asentandose tal circunstancia en el acta correspondiente, pero si en lugar de la consignación correspondiente, el arrendatario exhibiere el monto de las rentas que se le reclaman, en ese mismo momento se le mandarán entregar al arrendador sin más trámite, y de la misma forma se dará por terminado el procedimiento. Cabe aclarar, que si el inquilino exhibiere recibos de rentas, éstos podrán ser objetados por el arrendador, si éste tuviera motivo para hacerlo, dentro de un término de tres días. En el caso de que el arrendatario opusiera excepciones de pago que no estuvieren de

acuerdo con lo dispuesto en los *Artículos 2431 al 2434*, al igual que el *Artículo 2445*, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el juez deberá desecharlas, si el arrendatario no las ofreciere con sus pruebas correspondientes.

La sentencia que decreta el desahucio, será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niega, será apelable en en ambos efectos.(7)

En el caso de que las excepciones del inquilino fueran decretadas procedentes, se dará por terminada la providencia de lanzamiento en la misma resolución en caso contrario, se señalará en la misma sentencia el plazo para la desocupación, que será el que falte para el cumplimiento de lo proveído en el emplazamiento.

En caso de que la diligencia de lanzamiento sea procedente, ésta se entenderá con el ejecutado, o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portero ó portera, agente de la policía ó en su defecto con los vecinos, pudiendo con el apoyo de la fuerza pública, fracturar las cerraduras de las entradas al inmueble si fuera necesario.

El *Artículo 497*, del Código de Procedimientos Civiles, en su segunda parte, nos expresa el procedimiento que se debe seguir en el caso de ausencia del inquilino o de cualquiera de__

(7) *Artículo. 495, Código de Procedimientos Civiles vigente Para el Distrito Federal. Editorial Harla.*

las personas que menciona en su primera parte y en relación con los muebles y objetos que se encuentran en el interior del inmueble, diciendonos que éstos se enviarán por inventario a la demarcación de policía correspondiente, o en su defecto, al local correspondiente que designe la autoridad administrativa, dejandose constancia de ésta diligencia en autos.(8)

La misma legislación en su **Artículo 498**, nos dice que al hacerse el requerimiento de justificación de las rentas reclamadas, se embargarán y de la misma manera se depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones que se le reclaman y que a su vez son la causa del conflicto, y lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

Es prudente y a la vez necesario hacer mención acerca de los supuestos que en ocasiones se dan en las diligencias de lanzamiento, ya que suele suceder que el inquilino puede no —

(8) En mi opinión es prudente y a la vez necesario hacer mención de esos detalles que suceden en las diligencias de lanzamiento, las cuales no se encuentran implícitas en ninguna ley, y solo pueden sentirse en experiencia propia, como también es necesario tomar conciencia del gasto que hace el arrendador en el momento de la diligencia, tal gasto, consiste en el salario del abogado, el pago que se le hace a las personas que habrán de deshalojar el inmueble (cargadores), además de los candados y las cerraduras que habrán de reemplazar a los que se fracturaron anteriormente.

encontrarse en el inmueble en ése momento ó en su defecto puede negarse ha abrir, y si por alguna circunstancia el actor no tiene la autorización del juez para abrir el inmueble por medio de una orden, el C. Actuario no procederá de ninguna manera a practicar la diligencia. En éste supuesto, el actor tendrá que pedir al juez por medio de escrito, para que a su criterio éste le expida una orden con las medidas de apremio pertinentes para tal circunstancia, que en éste caso sería el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, tal y como lo expresa nuestra ley procesal.(9)

2.- Código Civil y de Procedimientos Civiles Para el Estado de México.

En nuestro país en la actualidad, el arrendamiento es una de las figuras jurídicas que tienen más trascendencia entre los individuos de nuestra sociedad, y no quiero decir " Nuestra Sociedad", refiriendome a que es una problemática que solo atañe a los individuos que habitan en el Distrito Federal, sino que ésta problemática es de índole nacional, ya que la trascendencia contractual se dá en toda la república con muy poca variedad en todas las legislaciones nacionales, salvo algunas pequeñas modificaciones en la redacción, claro, sin que éstas hagan variar de alguna manera el sentido de la norma.

(9) Artículo 73, Fracción II. Página 30. Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal. 1988. ED. Castillo R. Editores.

Con una de sus principales similitudes, éste Código regula el arrendamiento como una figura en la cual los dos contratantes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, una a conceder el uso ó goce temporal de la cosa, y la otra, a pagar un precio por ese uso ó goce de la cosa arrendada. De éste contrato, se deriva una serie de obligaciones, para las dos partes, con motivo de ésta serie de obligaciones, se desprende que el uso y disfrute de la cosa objeto del arrendamiento se efectúe tal y como se estipula en el contrato, además que la prestación en dinero ó en especie que se dé por éste goce ó disfrute sea efectuando más estrictamente apegado a lo estipulado en el contrato.

Esta legislación es un tanto más profunda, no refiriendome al problema económico de los contratantes, sino al grave problema de la explosión demográfica que vivimos actualmente, y es por eso que los legisladores hicieron conciencia en cuanto a la posición tan difícil en la que se encuentra un inquilino al buscar una vivienda; y es por eso que establece en su *Artículo 2332*, el siguiente ordenamiento:

Artículo 2332.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable en los siguientes términos:

I.- Si el arrendador es quien dá por terminado el contrato, deberá de dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica;

II.- Si el arrendatario es quien desea terminar el contrato, deberá de dar el aviso al arrendador con dos meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año si es rústica.

Como podemos apreciar, del artículo transcrito anteriormente, la intención del legislador es (como ya lo mencioné anteriormente), la de no dejar al inquilino en una situación de imposibilidad de buscar un lugar donde pueda vivir, cuando la voluntad del arrendador es la de dar por terminado el arrendamiento. En el caso contrario, cuando el arrendatario es el que dá por terminado el contrato de arrendamiento, es por que lógicamente ya tiene otro lugar en el cual va ha vivir y en tal caso, el término de dos meses es razonable para la desocupación y la entrega material del inmueble materia del arrendamiento.

Pasando al procedimiento del juicio de desahucio, nos entendemos que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, nos señala en su *Artículo 848*; que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta del pago de dos ó más mensualidades, y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuera necesario, para la validez del acto conforme al Código Civil.

En relación a lo transcrito anteriormente, el legislador Mexiquense, tuvo que integrar una serie de capítulos en el Código de Procedimientos Civiles(10), que habla de los juicios verbales, para que en éste caso sea más expedita y ágil la ley en éstos supuestos procesales, (que no se dan en el Distrito Federal).

En lo relativo al punto del embargo de bienes en el momento de la diligencia, se encuentra la diferencia más marcada (en mi opinión), en relación con el procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.(11). En el procedimiento que se sigue en el Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de México, el legislador tal vez por no dejar al inquilino en estado de indefensión, no expresó que en el momento del requerimiento de pago, se embarguen bienes suficientes que garanticen el pago de el adeudo.

Posteriormente en el *Artículo 857*, señala que al hacerse el requerimiento de pago, se embargarán y depositarán bienes suficientes al inquilino para cubrir las pensiones reclamadas (si así se hubiere decretado). Luego entonces, el embargo solo se ordenará a petición de parte hecha en forma legal.

(10) Capítulos VIII, IX y X, del Título IV, del Libro Segundo en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México. ED. Porrúa.

(11) Este punto ya fué tratado anteriormente, en lo relativo al punto marcado con el número (1) del presente Capítulo.

En lo que se refiere a las demás formalidades del juicio de desahucio establecido en ésta legislación, es semejante a los establecidos en la generalidad de las legislaciones procesales que analizaremos posteriormente, al igual que la legislación que ya hemos analizado anteriormente. (Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal).

3.- Código Civil y de Procedimientos Civiles Para el Estado Libre y soberano de Tamaulipas.

Código Civil.

El sentido de éste Código en cuanto a la definición de lo que es el arrendamiento en general, se define de forma muy similar al Código del Distrito Federal, y expresa su definición textualmente de la siguiente manera: " Hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso ó goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por éste uso ó goce un precio cierto ".

Como pudimos apreciar en lo transcrito en el párrafo anterior, los ciudadanos de el Estado de Tamaulipas se rigen prácticamente con las mismas normas que los ciudadanos que viven en el Distrito Federal, por lo que reafirmo que la problemática en relación con el arrendamiento, es una situación jurídica reguladora de los derechos de los contratantes en un nivel de interés general para todas las personas que ocupamos el territorio nacional.

Como mencioné anteriormente, los argumentos jurídicos que señala éste Código en relación al tema de arrendamiento de bienes inmuebles, también se encuentran manifestados en el Código para el Distrito Federal, por lo que no tiene sentido volver a repetirlos.

Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de Tamaulipas.

En lo que se refiere al procedimiento de conflictos en el arrendamiento de bienes inmuebles, encontramos que éste Código encuadra al juicio de desocupación, fuera de los juicios ordinarios, dándole una tramitación especial, y por tal motivo lo denomina juicio sumario.

Ahora bien, éste ordenamiento en su *Artículo 471*, (12); establece que el procedimiento en el juicio sumario, entre los que se encuentra el juicio de desahucio, se sujetará para las reglas establecidas para el procedimiento ordinario, señalando de ésta forma, que el término para contestar una demanda en un juicio de desahucio, será de diez días.

El juicio de desahucio, se funda en la falta del pago de dos o más mensualidades de rentas vencidas, acompañando a la demanda de desocupación, los recibos de las rentas no —

(12) Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas. Artículo. 471, Página. 183.

satisfechas, además de el contrato de arrendamiento y documentos que en un momento dado bienen a probar la acción del actor ó demandante, y por ende, la existencia de el derecho y la violación del mismo.(13)

El presente Código, presenta una contradicción tan relevante, que en mi opinión, puede en un momento determinado dejar en estado de indefensión al demandado, ya que como lo señalé anteriormente, este Código señala en su *Artículo 471*, última parte; que el término para contestar una demanda en juicio de desahucio, será de diez días, y por otra parte, en su *Artículo 546*, señala; que el demandado será emplazado para que en el término de tres días ocurra a oponer sus excepciones, o lo que es lo mismo, se le requiere para que en éste término conteste la demanda, y es en éstos tipos de contradicciones en los que el juzgador debe apegarse más al espíritu de la norma, y no al sentido estricto de lo que expresa la norma .

Respecto al procedimiento judicial que se realiza en ésta clase de juicio, era en términos semejantes al de nuestra legislación, es decir, existía el lanzamiento, se embargaban bienes, y también daba la posibilidad al ejecutante de emplear la fuerza pública en caso de opción.

4.- Código Civil y de Procedimientos Civiles Para
el Estado de Morelos.

(13) *Código de Procedimientos Civiles Para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, Página. 205.*

Con relación a la estructura del arrendamiento con todos sus elementos formales y accesorios, expresados en los mismos términos generales que otras legislaciones que ya fueron contempladas con anterioridad, por lo que a mi parecer, ya no hay razón para volverlas a mencionar.

Por otra parte, es de suma importancia mencionar que en materia procesal, ésta legislación, no obstante que en su capítulo segundo del título primero del libro tercero, señala como procedimiento sumario, las demandas que surjan sobre contratos de arrendamiento ó alquiler, no denomina un juicio que se intente en ésta vía y por los mismos motivos. Aunque ésta no señala un juicio especial, en su *Artículo 477*, nos dice textualmente:

" *Artículo 477*.- El procedimiento en el juicio sumario se ajustará a las reglas establecidas para el ordinario con las siguientes modificaciones:

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

II.- El término para el traslado de la compensación y reconvencción será de tres días. No serán admisibles sino cuando procedan también tramitarlas en juicio sumario.

III.- El término probatorio será de quince días y el extraordinario máximo será de cuarenta y cinco días.

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

V.- La citación de sentencia no necesitará ser expresa, sino que operará por ministerio de ley al concluir el término para alegar ó el día de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concurran o no las partes a ésta.

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

Tal y como lo dispone la misma legislación, salvo los casos expresamente exceptuados en la ley, en éstos juicios las apelaciones sólo proceden en el efecto devolutivo, ya se trate de sentencia definitiva ó de cualquier otra resolución.

Es importante señalar, que si analizamos detenidamente la presente legislación, no se encuentra criterio ó disposición que señale los fundamentos de un juicio de desocupación, es decir, si es en base a la falta del pago de dos ó más rentas, o únicamente por la voluntad expresa del arrendador, o por el cumplimiento de alguna ó algunas de las cláusulas del contrato de arrendamiento.

Expreso la anterior opinión por que en el Código Procesal del Estado que se cuestiona, no existe un capítulo expreso para que los juicios de desocupación, en el cual se debe señalar la procedencia de la demanda, el fundamento de la acción, el emplazamiento, contestación, el recibo ó recibos de rentas como excepción, etc.

Ante ésta situación, la ley deja en estado de indefensión al inquilino, por que de no especificarse claramente la procedencia de éste tipo de juicio, éste no puede preparar en forma su contestación de la demanda entablada en su contra.

En mi opinión, ésta legislación es un tanto obscura en cuanto al tema de la desocupación, ya que adolece de una técnica jurídica bien encaminada a tutelar los intereses generales de los ciudadanos que habitan en el Estado de Morelos, ya que no establece claramente cual es el juicio que debe seguirse en éstos casos.

C. DOCTRINA.

En nuestro país se encuentra una gama infinita de autores juristas que se han destacado por sus estudios tan profundos y significativos que han realizado acerca del juicio de desocupación, y que a su vez han significado una gran aportación para nuestro Derecho Positivo Mexicano, y mencionare de entre éstos grandes juristas a los siguientes:

1.- Eduardo Pallares.

En el momento en que nuestro autor hace un análisis en cuanto a las características que presenta el juicio especial de desahucio, señala que éste juicio es un juicio con tramitación especial, y a su vez, afirma lo siguiente;(14): es un juicio de cognición limitada, por que no se le permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente la de pago y las previstas en los *Artículos 2431 al 2434 y 2445*. Del Código Civil; es un juicio ejecutivo, por que comienza con un auto de ejecución que el actor puede pedir desde que se inicia el juicio, el embargo de bienes del arrendatario, el objeto de un juicio de desahucio que así se llama también el de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el inquilino no paga las rentas que adeuda.

Como presupuestos procesales del presente juicio, el Maestro Pallares, hace incapié en que éste procedimiento exige la prueba fehaciente del contrato de arrendamiento, en el cual se funda la acción, además de que el inquilino deba, según el Código de Procedimientos Civiles, dos meses de renta, pero según la ley de congelación de rentas, en tres meses de renta.

En el caso de que no exista un contrato de arrendamiento escrito, por el motivo de haberse pactado voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de —

(14) *Derecho Procesal Civil. Décima Edición, ED. Porrúa S.A. México D.F. 1983. Página. 571 y siguientes*

documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental, o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

En el sentido del medio de consignación de las rentas por parte del inquilino, el Maestro Pallares hace la siguiente, aseveración : " *Sucede con frecuencia que los inquilinos consignan las rentas que adeudan, y en éste caso se hace la pregunta de que si la consignación hace las veces de pago, aunque el inquilino al hacerla no haya seguido el juicio de consignación, sino únicamente el medio preparatorio del ofrecimiento del pago y depósito de las rentas adeudadas*". (15).

En estricto derecho y como lo ordena el Código Civil, el mero ofrecimiento no extingue la deuda, sino que es necesario una sentencia que apruebe el (depósito), y declare la extinción de la deuda.

Muy importante es la aportación doctrinal que nos hace el Maestro Pallares, respecto al problema del subarriendo enfocado a la problemática que causa éste en el juicio especial.

(15) Actualmente el arrendatario se vale de éste medio (depósito y consignación de rentas), para que en el momento en que se le requiera del pago de las rentas adeudadas, simplemente muestra los billetes de depósito de la Nacional Financiera, y en ocasiones no depositan el monto real de las rentas, sino que consignan una suma que por lo general es el 50% del monto total de las rentas que deberían de pagar originalmente.

de desahucio, por la dificultad que consiste en saber cuando existe realmente un subarriendo; en el cual el juicio promovido en contra del arrendatario obliga al subarrendatario, ó si por el contrario hay que iniciar la demanda en contra de éste.

El Maestro Pallares, nos remite para resolver el problema al Código Civil en sus *Artículos 2480 al 2482*. Según éstos ordenamientos si el arrendamiento se efectúa sin consentimiento del arrendador, no obliga a éste, y por tanto no surte efectos en perjuicio del arrendador, y la acción puede promoverse sin siquiera tomar en cuenta al arrendatario. Si el subarriendo se efectuara por medio de una autorización general concedida en alguna cláusula del contrato, el arrendatario será responsable frente al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa. Por lo tanto la acción de desahucio podrá efectuarse en contra de él.

2.- José Becerra Bautista.

El Maestro Becerra Bautista, hace una gran aportación a nuestro derecho, con su obra "*El Proceso Civil en México*" (16), ya que en ésta obra hace un estudio muy profundo acerca del juicio especial de desahucio, y por lo tanto me permití hacer una semblanza histórica de la obra del Maestro Becerra Bautista;

(16) *El Proceso Civil en México*, Editorial Porrúa. S.A. Página. 274.

En el derecho español, la palabra desahucio tenía una acepción más amplia, por que el juicio respectivo lo podía iniciar el dueño ó usufructuario, para obligar al arrendatario ó inquilino a que desocupe la finca, bien por que haya cumplido el tiempo del arriendo ó bien por cualquier otro motivo, y a su vez acevera que ese juicio debía llamarse con más propiedad, juicio, de lanzamiento.

Juicio de desocupación, se llamaba en nuestro Código de 1884, y se fundaba en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubiesen convenido expresamente; en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del contrato.

Cuando se basaba en la falta de pago de las pensiones convenidas, el juicio sumario de desocupación tenía dos periodos: El de providencia de lanzamiento, y el que era propiamente el juicio.

En la actualidad, quedan fuera del juicio de desahucio, todos los problemas que anteriormente se vienen ventilando, en virtud de que éste juicio, según el Código vigente, se concreta exclusivamente a la desocupación de la

finca arrendada como base en la falta del pago de dos ó más mensualidades de rentas pactadas.

El Maestro Becerra Bautista, nos señala que el juicio de desahucio debería de ser un juicio sumario atípico, por las características que se derivan de los *Artículos 489 al 499*, del Código de Procedimientos Civiles Vigente.

a) Solo puede fundarse en la falta de pago de dos ó más mensualidades de rentas;

b) Debe mostrarse la relación contractual precisamente en el contrato escrito cuando la forma escrita se necesite para la validez del contrato conforme al Código Civil, que la exige para todo contrato y la renta pase de cien pesos anuales; tratandose de fincas rústicas; cuando la renta anual pase de cinco mil pesos, se exige escritura pública, (*Artículos 2406 y 2407*).

c) La presentación de la demanda con el documento fundatorio correspondiente, origina su admisión y el requerimiento por parte del Juez para que " En el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas ".

d) En el propio auto, el Juez debe ordenar que, en el supuesto de que el inquilino no justifique estar al corriente

en el pago de las rentas, se le prevenga que proceda a desocuparla en los siguientes plazos: 30 días, si la finca sirve para habitación, 40 días, si sirve para giro mercantil ó industrial, y 90 días si fuera rústica.

e) Finalmente el propio proveído debe apercibir al inquilino de lanzamiento a su costa, si no desocupa el inmueble en los plazos respectivos.

f) Se trata de un juicio de conocimiento limitado, pues no obstante que al final del *Artículo 490*, se dice que después del requerimiento; si el inquilino no justifica el pago de las rentas que se le reclaman, se le emplazará para que dentro del término de nueve días "Ocurra a oponer las excepciones que tuviere", el *Artículo 494*, ordena al Juez a desecher de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil concede al inquilino, para no pagar la renta fijada en los *Artículos 2431 al 2434 y 2445*, del Código Civil, es decir, por el impedimento parcial ó total de la cosa dada en arrendamiento derivado por causa de reparación de la misma; siendo inadmisibles éstas excepciones si no se ofrecen con sus pruebas y declarandose improcedente la reconvección y la compensación.

g) Se puede proceder al Embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas, tanto al hacer el requerimiento, como al ejecutarse el lanzamiento.

h) El juicio se suspende si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas ó exhibiere copias selladas de los billetes de depósito expedidos a favor del arrendatario por la Nacional Financiera, y el procedimiento termina si el arrendatario exhibe el importe de las pensiones adeudadas.

i) La falta de pago ó de la exhibición de los recibos ó de las copias de los billetes de depósito expedidos por la Nacional Financiera, origina la sentencia que decreta el desahucio, así como la improcedencia de las excepciones opuestas.

j) Antes de la reforma de 1973, la sentencia de lanzamiento podía ejecutarse sin necesidad de ser engrosada y sin que se otorgara fianza, ahora al suprimirse éstas dos disposiciones del *Artículo 495*, debe concluirse que la sentencia debe dictarse con todos sus elementos formales.

k) La misma reforma, introdujo dos notificaciones personales obligatorias: La de la sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de la casa habitación, y la de la resolución que decreta el lanzamiento.

l) Cuando se decreta el lanzamiento, al inquilino de casa habitación, la sentencia solo podrá ejecutarse 30 días

después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución. (Artículo 525, del Código de Procedimientos Civiles).

m) La sentencia que decreta el desahucio es apelable en el efecto devolutivo, la que lo niege, será apelable en ambos efectos.

n) La diligencia de lanzamiento se puede entender con el ejecutado ó con cualquier persona de su familia, con el doméstico, con la portera, agente de policía ó vecinos, pudiendo romperse cerraduras de la ó las puertas si fuera necesario, y los muebles pueden remitirse a la demarcación de policía ó al local que tenga designado la autoridad administrativa correspondiente, previo inventario si no hay persona que los recoja en nombre del ejecutado.

Lo transcrito anteriormente, son observaciones hechas por el Maestro Becerra Bautista, respecto a los caracteres y el trámite del juicio especial de desahucio, por lo que en los comentarios respectivos son reservados para enfocarlos en los capítulos siguientes.

Por la relevante trascendencia de los comentarios que hace el Maestro Becerra Bautista en relación al sistema procedimental, me permito transcribir y en su momento hacer un comentario a los siguientes comentarios.(17)

(17) *El Proceso Civil en México*, Editorial Porrúa S.A. Página 383, 1988.

a) Cuando no existe contrato de arrendamiento, por voluntad de los contratantes, la existencia del contrato debe justificarse por medio de información testimonial, prueba documental, ó cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

b) No es equitativo que sólo el recibo de las pensiones adeudadas pueda justificar su pago, pues eso equivale a dejar el cumplimiento de los contratos a voluntad de una sola de las partes. En efecto, es conocida la maniobra de los propietarios de las casas que se niegan a recibir las rentas, con objeto de dar objeto al juicio de desahucio. En éste supuesto, el inquilino se ve forzado a promover diligencias preparatorias de consignación de las rentas que el arrendador, en forma ilegal, se negó a recibir.

c) El *Artículo 491*, del Código de Procedimientos Civiles, agrega que cuando se exhibe el importe de las pensiones reclamadas, el Juez debe mandarlo entregar al actor sin más trámite, dando por terminado el procedimiento y que cuando se exhibiere el recibo de pago ó la justificación de haberse practicado el depósito para promover las diligencias de consignación, debe darse vista al actor por el término de tres días; si el actor objeta el recibo, se cita para una audiencia de pruebas y alegatos, y en caso de que el actor no objetara los recibos de rentas, se dá por concluida la instancia.

d) Cuando la exhibición del recibo de las pensiones ó su importe no se hace en el acto del requerimiento, la ley distingue; si esa exhibición se hace durante el plazo fijado para el desahucio, se dá por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas; si se hace después (y se supone que la diligencia de lanzamiento no se ejecutó), también se dá por terminada la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas. Del contenido de los *Artículos 492 y 495*, se desprende que debe haber una sentencia que decrete el desahucio, pues el lanzamiento no puede efectuarse sin que el Juez la pronuncie, bien sea desechando las excepciones ó en ausencia de defensa del demandado. Por tanto, no se trata de una simple providencia de lanzamiento y siendo esto así, los preceptos comentados deben interpretarse en el sentido de que si el pago se hace antes de que se dicte sentencia ó se declara suficientemente justificado con el recibo respectivo el pago efectuado ó la legitimidad del depósito realizado, el Juez debe dictar sentencia absolutoria sin condena en costas. Si la sentencia se dictó, lo que debe hacer el Juez, no es dar por concluida la diligencia de lanzamiento, sino dar por satisfecha la obligación del deudor, y consecuentemente, declarar improcedente la diligencia de lanzamiento ya decretada.

e) Es injusta la disposición que prohíbe la admisión de la compensación como excepción válida, pues si el propietario del inmueble adeuda al inquilino cantidades que

cubren el importe de las rentas, no hay razón jurídica para desecharla.

f) Finalmente, ha sido causa de verdaderas dificultades prácticas, el embargo que provee el Artículo 498, pues si el actor solo demanda la desocupación y no el pago de las rentas, ¿ Como pueden embargarse bienes cuando demande tanto la desocupación por falta de pago como el pago mismo de las rentas en el mismo libelo(. En otra forma, el embargo no puede trabarse por falta de acción que funde la traba y depósito respectivo, si se hace ese embargo como precautorio y menos como se haga al ejecutarse el lanzamiento, pues no habrá sentencia que condene el pago de cantidad alguna, si el actor no la demanda.

Como podemos darnos cuenta, las observaciones que hace el Maestro Becerra Bautista con respecto al juicio especial de desahucio, son totalmente parciales, ya que si podemos darnos cuenta el Maestro Becerra Bautista hace algunas criticas con respecto al Código de Procedimientos Civiles, en relación con algunas normas que para él son de manera injustas, ya sea en contra de los arrendadores como de los arrendatarios.

CAPITULO III.

Problemática que Presenta el Régimen Actual.

- 1.- Generalidades del Embargo.
- 2.- Las Dos Unicas Formas de Oposición
la Ejecución en el Juicio Especial
de Desahucio.
- 3.- Deficiencias del Sistema Procesal
Respecto al Juicio Especial de
Desahucio.
- 4.- Laguna de la Legislación Procesal.
- 5.- Inconveniencias.

PROBLEMATICA QUE PRESENTA EL REGIMEN JURIDICO ACTUAL.

_____ 1.- GENERALIDADES DEL EMBARGO.

En principio, es necesario comprender la importancia que reviste el embargo en los lineamientos del juicio especial de desahucio, y para ello, considero necesario, realizar un análisis que abarque si no en su totalidad al embargo, si nos dará un enfoque de su relevancia en cuanto al tema que nos ocupa.

Con frecuencia se ha llegado a pensar que el juicio especial de desahucio solo tiene por objeto obtener la desocupación de la localidad arrendada, y no el pago de las rentas que también se adeudan, pero como sabemos, en la realidad no es así, ya que si hay embargo de bienes, no será necesario promover posteriormente un juicio de pago de pesos, ya que pueden rematarse los bienes que han sido embargados en el juicio de desahucio.

El Licenciado Rafael Pérez Palma, en su obra; *Guia de Derecho Procesal Civil*(1), nos dá su posición en cuanto al embargo:

(1) *Rafael Pérez Palma, Guia de Derecho Procesal Civil. Página 647 y siguientes.*

El Profesor Pérez Palma, nos dice que el embargo, secuestro y retención de bienes, son términos sinónimos que se aplican, pero que tienen significados diferentes.

EL EMBARGO.- Consiste en el aseguramiento material del bien embargado, para que el ejecutado no pueda ya disponer de él, y para que poniendo bajo la jurisdicción del juez, quede afecto al pago del crédito que motivó el embargo.

EL SECUESTRO.- Consiste en el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, para que la guarde hasta el día en que se decida a quién le pertenece.

El Profesor Pérez Palma, nos aclara que el secuestro de bienes se puede dar en dos formas:

a) *Voluntario.*- El cual se rige por las disposiciones del Código Civil.

b) *Judicial.*- Que por su parte se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Cíviles.

LA RETENCION DE BIENES.- Es una forma de embargo, que tiene la particularidad de que el depositario será el mismo deudor o la persona que posea el bien embargado en el momento de la diligencia.

El Embargo, produce efectos de varios ordenes:

- a) En los derechos del ejecutado.
- b) En los derechos del ejecutante.
- c) Sobre la cosa embargada.
- d) En la persona del depositario.

En lo que se refiere al caso práctico, si el arrendador desea que se embarguen bienes del deudor para garantizar el pago de las rentas adeudadas, sus intereses y las costas del juicio, deberá solicitarlo en su ocurno de demanda.

En tal supuesto, el juez puede decretar el embargo de bienes desde el auto inicial.

El auto de embargo, se caracteriza por contener un mandamiento en forma que impone obligaciones, no solo a la persona que va ha ser embargada, sino también a las que de algún modo pueden oponerse a la diligencia respectiva o facilitar su ejecución, el auto de embargo puede ser provisional ó definitivo.

Si el embargo no se practicó en el momento del requerimiento a que se refiere el *Artículo 490*, del Código de Procedimientos Civiles(2), por no haberlo solicitado el arrendador o por no haberlo considerado necesario el mismo arrendador, el embargo de bienes puede practicarse al ejecutarse la diligencia de lanzamiento, conforme lo dispuesto en el *Artículo 498*, del Código de Procedimientos Civiles(3).

El segundo momento de la diligencia de embargo, es el requerimiento. Este consiste en la interpelación que se hace al deudor para que pague la suma que deba ó cumpla con la prestación a que está obligado, apercibido que de no hacerlo, se le embargarán bienes suficientes que garanticen el cumplimiento de las dos cosas.

Existen las siguientes clases de embargo:

- a) Embargo de bienes muebles.
- b) Embargo de bienes muebles.
- c) Embargo de fincas urbanas.
- d) Embargo de Fincas rústicas.
- e) Embargo de cosa específicamente determinada.
- f) Embargo de bienes determinados en géneros.
- g) Embargo de negociaciones industriales ó comerciales

(2) Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, ED. Harla, Página 91.

(3) IDEM . Página. 93.

- h) Embargo de títulos de crédito.
- i) Embargo de títulos de crédito personal.
- j) Embargo de bienes incorpóreos.
- k) Embargo de bienes incorpóreos.
- l) Embargo de patentes.
- m) embargo de marcas industriales, etc.

Es de manera importante, mencionar lo referente al señalamiento de bienes para el embargo, ya que el deudor tendrá que hacer el señalamiento de los bienes, y en ese respecto, el Código de Procedimientos Civiles(4), en su *Artículo 536*, establece el orden en que debe hacerse el señalamiento:

- 1.- Los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama.
- 2.- Dinero.
- 3.- Créditos realizados en el acto.
- 4.- Alhajas.
- 5.- Frutos y rentas de toda especie.
- 6.- Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores.
- 7.- Bienes raíces.
- 8.- Sueldos ó comisiones.
- 9.- Créditos.

(4) IDEM. *Página. 140.*

La ley determina cuales son los bienes que se encuentran exceptuados de embargo, en los términos del *Artículo 544*, del Código de Procedimientos Civiles.(5)

Quedan exceptuados de embargo:

I.- Los bienes que constituyen el patrimonio de familia 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 bienes del uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, no siendo de lujo, a 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 para el cultivo agrícola, en cuanto fuera necesario para el servicio de la finca a que estén destinados, a juicio del Juez, a cuyo efecto oírán el informe de un perito nombrado por él;

(5) IDEM. Página. 142.

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 ó industriales, en cuanto fueran necesarias para su servicio y movimiento, a juicio del Juez, a cuyo efecto oirán 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 embargue el fondo a cuyo favor están constituidas, excepto las de aguas, que es embargable independientemente;

XII.- La renta vitalicia, en los términos establecidos en los Artículos 2785 y 2787, 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 alimenticias ó responsabilidad, proveniente de delito;

_____XIV.- Las asignaciones de los pensionistas.

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

De igual forma, es importante hacer mención a lo relativo a los actos que comprenden la diligencia de embargo en el juicio especial de desahucio.

La diligencia de embargo comprende los siguientes actos:

- 1.- La citación previa para la diligencia que debe hacerse a la persona que va a ser embargada;
- 2.- El requerimiento de pago;
- 3.- El señalamiento de bienes para la traba de ejecución;

4.- El embargo propiamente dicho;

5.- El depósito de dichos bienes;

6.- El acta de embargo que debe reproducir la diligencia fielmente;

7.- Tratandose de inmuebles ó de bienes muebles que deban describirse en el Registro Público de la Propiedad, la inscripción del acta de embargo en los libros.

Es importante hacer mención de una de las cuestiones que se dan más frecuentemente en la práctica, y que son en la opinión del suscrito, una de las más delicadas. Esta consiste en determinar si el actor junto con su abogado y en consecuencia también el actuario, están legalmente facultados para entrar en el domicilio de la persona ejecutada sin consentimiento de la misma, para llevar acabo la diligencia. Esta incertidumbre, nace a saber si los actores saben que de no entrar al domicilio del demandado, la diligencia no podrá llevarse acabo, y en consecuencia, el gasto que haya efectuado el actor para realizar la diligencia, será infructuoso, ya que no tendrán a la vista nada en que poder trabar la ejecución, y como consecuencia y como sucede en la mayoría de las diligencias, tratarán de meterse a la fuerza, ó en su defecto, tratarán de hacerlo sorprendiendo al demandado, ya sea por engaños, ó entrando todos aludiendo que la visita es por otros motivos, entrando todos en fila tras el actor, en el caso que se esta presentando, se está

produciendo legalmente una invasión en el interior del domicilio del demandado sin el consentimiento de éste.

Una vez que hemos analizado el caso expuesto anteriormente, podemos darnos cuenta que la culpa no es de el actor ni de su abogado, ni aún de el actuario, que en éste caso funge como representante de el juzgado en el cual se ventila el juicio, sino que el legislador no se ha ocupado de resolver ésta situación, dado que no existe un ordenamiento que regule la misma, y en consecuencia, ésta situación dá lugar a que se produzcan disputas que en algunos de los casos llegan hasta la violencia, dados los intereses que se debaten en ese momento, y que en consecuencia y como mayores perjudicados, los demandados protestan continuamente, acudiendo a la garantía de la inviolabilidad del domicilio, contemplada en el *Artículo 16 Constitucional*, también lo contempla el Código Federal de Procedimientos Civiles en su *Artículo 432*, el cual dispone que cuando se encuentre cerrada la casa ó habitación ó se impida el acceso a ella, el ejecutor, para poder hacer cumplir la determinación del Juez, pedirá el auxilio de la fuerza pública, ó en su caso, hacer valer alguna de las medidas de apremio tal como lo es la fractura de cerraduras, para que en un momento determinado se pueda practicar la diligencia de embargo.

Como podemos darnos cuenta, si el actor y su abogado acatan el precepto Constitucional y las demás disposiciones

relativas y aplicables al caso que se plantea, el actor se verá obligado a recurrir a cualquiera de éstas dos posibles soluciones:

a) La de introducirse sin importar el medio para lograrlo, ya sea por la violencia, por el engaño, por sorpresa ó metiéndose por la puerta de servicio (en el caso que exista la misma).

b) Ante la imposibilidad de penetrar al domicilio del demandado, el actor pide al Juez que dicte las medidas de apremio, para que por medio de éstas el demandado se vea obligado a permitir que se realice la diligencia.

En éstos casos en que se llegan a suscitar los supuestos planteados anteriormente, produciéndose y lográndose la diligencia de embargo gracias a que los actores se introdujeron al domicilio del demandado, aún cuando éste se haya opuesto a la diligencia; la diligencia estará viciada desde su origen, ya que se está violando la garantía constitucional de inviolabilidad del domicilio en la persona del demandado por parte del actor, el actuario, y los acompañantes de estos.

Esta situación, deja al demandado en estado de indefensión, ya que éste no puede recurrir a ningún recurso contra el actor, más aún en contra del actuario que haya practicado la diligencia, ya que los recursos se dan solamente

contra las resoluciones de los jueces y no contra las intervenciones de los actuarios.

Otra cuestión práctica que presenta alguna problemática en las diligencias de embargo, es la de establecer a quién corresponde probar, en el momento en que se está llevando acabo la diligencia, quién es el propietario de los bienes que se pretenden embargar, ya que se dá el caso de que en el momento de que el actor una vez que el demandado ha permitido que se lleve acabo la diligencia, señala los bienes que pretende sean embargados, el demandado habrá de probar en su oportunidad que el bien que está señalando el actor, no es de su propiedad, ya que si el actuario embarga bienes que no sean del demandado, el propietario podrá intentar la tercera correspondiente, o recurrir al juicio de amparo, para obtener la devolución de sus bienes.

Creí pertinente mencionar el caso anterior, ya que es de suma importancia para el actor, prevenir juicios inútiles, ya que serán en perjuicio del patrimonio de éste por el gasto que implica el mismo, además de que a fin de cuentas no podrá disponer de los bienes que hubiere embargado del domicilio del demandado, ya que no son de su propiedad y es por lo anterior, que el actor debe poner atención en los autos de los jueces en que se decrete la ejecución, ya que en su cuerpo dicen: " Embarguense bienes de la propiedad del demandado que basten para cubrir la suerte principal y sus accesorios".

Otro problema que suscita la diligencia de embargo en el juicio especial de desahucio, es el de establecer el orden en el cual se debe seguir la diligencia de embargo, ya que se deben seguir algunas consideraciones.

El actor debe tener en cuenta que el demandado tiene el derecho que le otorga el Código de Procedimientos Civiles(6), en su *Artículo 537*, en el cual le da el derecho de señalar los bienes que deben ser objeto del secuestro, además de que el actor debe tomar en cuenta que el deudor es el único que sabe cuales son los bienes que en realidad son de su propiedad, en consecuencia, en tanto que el demandado hace el señalamiento de los bienes que mejor le ajuste a su conveniencia, el actor se verá limitado a aquello que se tenga a la vista, y estará imposibilitado para hacer el señalamiento en el orden legal.

Por otra parte, es importante mencionar la disposición que se encuentra establecida en el Código de Procedimientos Civiles(7), en su *Artículo 498*, ya que resulta en un momento dado infructuoso para el actor el hecho de embargar bienes y no poder rematarlos dentro del juicio.

Este hecho resulta perjudicial para el actor, ya que habiendo sucedido lo expuesto anteriormente, obliga al actor a promover un nuevo juicio contra el mismo inquilino.

(6) IDEM, *Página. 140.*

(7) IDEM, *Página. 130.*

En éste caso, el actor aparte de perder tiempo en la diligencias y audiencias tendrá que hacer un gasto adicional que no tenía planeado y que podría afectarlo en su economía.

•
2.- LAS DOS UNICAS FORMAS DE OPOSICION A LA EJECUCION
EN
"EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO"

a) El Pago de las Mensualidades Adeudadas en el Momento del Requerimiento:

En el cumplimiento del auto inicial, el C. Actuario del juzgado en el cual se ventile el juicio, requerirá al arrendatario para que justifique con los recibos de rentas correspondientes, estar al corriente en el pago de las mismas.

Lo escrito anteriormente, es el momento crucial, en el cual el demandado puede librarse de la acción, si es que se encuentra al corriente en el pago de las rentas y posee los recibos con los cuales puede justificar el pago de las mismas.

En el mismo, se puede dar otro supuesto, en el cual si el arrendatario exhibiera el importe de las rentas que se le reclaman, se le mandarán entregar al arrendador sin mas trámite, y se dará por terminado el procedimiento.

Cuando el arrendatario presenta los recibos de pago, se mandará dar vista al actor en un término de tres días; si el

arrendador no objeta los recibos de renta que hubiere presentado el arrendatario, el juez dará por terminado el juicio. Pero si el arrendador objeta los recibos de renta, se citará a las partes para que se verifique la audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes a que el arrendador haya hecho interposición de los recibos de renta exhibidos por el arrendatario.

En el caso de que el funcionario del juzgado que fuera a practicar la diligencia de requerimiento de pago no encuentre al demandado en su domicilio, éste le dejará citatorio para que acuda al juzgado en hora fija, y que además deberá ser hábil, y si éste último no lo espera, el actuario deberá practicar la diligencia con cualquier persona de la familia, empleados ó domésticos del inquilino ó con quien viva en el domicilio señalado. Al efectuar el requerimiento de pago ordenado por el juez, se le hará la prevención al inquilino deberá desocupar la localidad ó vivienda que ocupa, y lo apercibirá de lanzamiento, y lo emplazará para que se presente en el juzgado a oponer las excepciones que tuviera dentro del término de nueve días.

En el supuesto de el juicio especial de desahucio, cuando durante el plazo concedido para el desahucio, el arrendatario exhiba los recibos de las pensiones reclamadas, el juez dará por terminada la providencia de lanzamiento sin condenar al inquilino al pago de costas. Pero si los recibos que hubiere presentado el arrendatario son posteriores al plazo que

se le haya fijado para el desahucio ó la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera de el plazo señalado para el desahucio, el juez también dará por terminada la providencia de lanzamiento, pero por otra parte, condenará al arrendatario al pago de las costas que se hayan causado.

Por otra parte, los recibos a los que se a hecho referencia anteriormente, no hacen condición para la excepción de pago que se haga valer, sino que en su caso, y en un momento determinado, se permite al arrendatario que la excepción pueda ser demostrada apegandose estrictamente a las reglas generales de la prueba, ya que como consecuencia de las mismas podrán ser ofrecidas por otras pruebas documentales, así como confesionales y testimoniales.

b) La Consignación por Medio de los Billetes de la Nacional Financiera.

En lo referente a la consignación de los billetes de depósito, es importante señalar las deficiencias que se sujetan a éste medio de pago, ya que por otra parte es como lo dicen algunos autores, un acierto de los legisladores en cuanto a la defensa de los inquilinos, ya que como sabemos, algunos arrendadores ocurren al truco de hacerse los desentendidos y se abstienen de recibir el pago de las rentas de los inquilinos, con objeto de dar origen al juicio especial de desahucio.

En lo referente a las deficiencias, el Maestro Eduardo Pallares en su obra Derecho Procesal Civil(B), se hace la pregunta de que si la consignación hace las veces de pago, aunque el inquilino al hacerlas no haya seguido el juicio de consignación, sino únicamente el medio preparatorio del ofrecimiento del pago y depósito de las rentas que adeuda. El Maestro Eduardo Pallares se hace esa pregunta, por el hecho de que el Código Civil, ordena en sí, que el mero ofrecimiento no extingue la deuda, sino que es de manera necesario una sentencia que apruebe el depósito de las rentas y que por medio de éste, provoque la extinción de la deuda.

Para el suscrito, la opinión del Maestro Eduardo Pallares es de manera acertada, ya que en la mayoría de los casos, los inquilinos ocurren a depositar las rentas por medio de un simple medio preparatorio que en ocasiones ellos mismos elaboran, y que además no consignan en ocasiones el monto total de las rentas, sino que como un ejemplo; Si el inquilino paga \$100,000 Pesos de renta,(CIEN MIL PESOS 00/100) de renta mensual, sólo hace sus depósitos por \$60,000 ó \$70,000 (SESENTA O SETENTA MIL PESOS 00/100), ya que cuando el arrendador acude al domicilio a cobrar el monto mensual de la renta, el inquilino simplemente le notifica que se encuentra consignada en la Nacional Financiera y muestran el billete de depósito para librarse por lo menos en ese momento de la deuda.

(B) Eduardo Pallares. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa. Página. 574 y siguientes.

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

En lo que respecta al caso anterior, en mi opinión es injusto que el inquilino pueda tener la facultad de consignar de esa manera las rentas, ya que si nos ponemos a analizar un poco éste tipo de situaciones, podemos darnos cuenta que el inquilino puede refugiarse en éste procedimiento, sin importarle la actitud que está asumiendo en el momento de ser requerido y manifestarle al Actuario que se ha visto en la necesidad de depositar el monto de las rentas, obligado por las circunstancias de que el arrendador se ha negado a recibir el monto de las rentas.

Por otra parte, debemos de dirigir la vista a la parte actora, que en éste caso es la parte que se está viendo afectada en sus intereses, ya que en la mayoría de los casos, el arrendador ocupó gran parte de su vida trabajando para construir la vivienda que está dando en arrendamiento, y que en algunas ocasiones es el único sustento para éste, las rentas que recibe mensualmente de las personas a las que les dio su confianza, ya que generalmente acuden varias personas a pedir que se les dé en arrendamiento la vivienda, y el arrendador le da el patrimonio de toda su vida a esa persona que, como ocurre en estos casos, traiciona la confianza que se les ha brindado, y que hasta en ocasiones el inquilino puede llegar a agredir en un momento de cólera al arrendador, claro, esto no ocurre en todos los casos, afortunadamente, pero ojalá que con el planteamiento que ofrece el suscrito, el lector tenga una idea más apegada a la realidad, la cual puede en un momento dado establecer los lineamientos

necesarios para que esa situación se vea más apegada a la justicia y a la equidad.

Con respecto a las consecuencias del depósito no tiene caso volver a hacer mención de ellas, ya que las resultantes son las mismas que se dan en el pago que se hace en el momento del requerimiento ó la exhibición de los recibos de rentas que amparan el monto del adeudo que se le está solicitando al inquilino.

3.- DEFICIENCIAS DEL SISTEMA PROCESAL RESPECTO "AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO."

En primer término, debemos hablar de las bases, consecuencia por las que se interpone la demanda de desahucio.

Como sabemos, la causa fundamental por la cual se demanda al inquilino el desahucio, es la falta del pago de dos o más mensualidades que nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su *Artículo 491*, habla de (**Pensiones Reclamadas**) lo que es igual a lo estipulado en el Artículo 492, del mismo ordenamiento, lo cual se traduce en (**Pensiones Debidas**), y es entonces cuando surge la duda en cuanto a saber si esas (**Pensiones Reclamadas ó Debidas**), son aquellas debidas en el momento del requerimiento, ó son las debidas en la fecha en que el juez ha dictado sentencia, ó en la fecha del lanzamiento, ya

que a consecuencia de la dilación del procedimiento, y por algunas otras causas que se pueden hacer valer, como son las incompetencias, recursos, ó por nulidad, y más aún por juicios de garantías que en un momento determinado pueda hacer valer el demandado, se causan nuevos adeudos de rentas, y es entonces cuando la duda hace que nos preguntemos... (Estos nuevos adeudos de rentas quedarán comprendidos dentro de las pensiones que las personas que elaboran el Código de Procedimientos Civiles, consideran como (Debidas), y entonces considero prudente preguntar... (Será prudente y justo que se dé por terminada la providencia de lanzamiento con tan solo el pago que realice el inquilino de las pensiones reclamadas en el escrito inicial de demanda, ó en un momento determinado debería ser necesario que el inquilino pague los nuevos adeudos de rentas de las mensualidades que han sido causadas durante el juicio para que la providencia de lanzamiento se dé por terminada.

Para el suscrito es de suma importancia el planteamiento que se expuso en el párrafo anterior, ya que en razón de lo establecido en los artículos mencionados en el mismo párrafo, para el inquilino, las rentas causadas con motivo de la dilación del juicio, no podrán quedar encuadradas dentro del término (Debidas), por la razón que manifiestan como lógica, de que éstas no quedan encuadradas dentro del juicio, ya que se contemplan como situaciones no comprendidas en la materia de la controversia.

He considerado necesario manejar la situación de forma en que se encuentra planteada, ya que como sabemos, el juez condena generalmente al demandado a pagar las rentas adeudadas hasta el momento en que dicta la sentencia, si es que el actor por medio de su abogado, no omitieron pedir en su escrito inicial de demanda la siguiente pretensión...**Más las que se sigan venciendo hasta que su Señoría dicte sentencia favorable.**

Es por ésta razón, que considero que los inquilinos deben pensar en un momento determinado, que la palabra **(Debidas)**, deben comprender aquellas que se hubieran causado durante la tramitación del juicio, de manera que el juez no podrá dar por terminada la providencia de lanzamiento, sino hasta que el demandado hubiere liquidado el monto de las rentas que adeude hasta la fecha de lanzamiento, ya que si no fuera de ésta manera, el actor tendría que entablar un nuevo juicio contra el inquilino, para poder reclamar el monto de las rentas que se han omitido de pago, lo cual resultaría de manera costoso para los arrendadores y de igual forma, contrario a la economía procesal.

Hablando de otra situación que a mi parecer también expresa deficiencias, es la problemática a que da lugar en un momento determinado la oposición a la diligencia de embargo por parte de el inquilino, ya que al oponerse éste a la diligencia de embargo, está violando la disposición del juez la cual se encuentra expresa en el expediente que en ése momento se

encuentra en manos del actuario, que en ese momento es la persona responsable de que se lleve acabo la diligencia.

En éste aspecto, es importante recurrir al señalamiento que nos hace el Código de Procedimientos Civiles, en su *Artículo 498*, que a su letra dice:

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

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

Como podemos concluir, según lo establecido en el artículo anterior, la ley faculta al actor a embargar bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas hasta ese momento, pero como señalamos anteriormente, el inquilino se opone a la diligencia, no solo desovedeando la disposición de la norma, sino pasando también por alto, el auto de ejecución que el juez ha ordenado se lleve acabo.

En consecuencia de la oposición que hace el inquilino de la diligencia de embargo, ésta no podrá llevarse acabo, y el actor tendrá que pedir al juez que dicte medidas de apremio

necesarias para llevar acabo dicha diligencia. Pero mientras tanto, el actor ya sufrió un menoscabo en su economía, además del tiempo que se perdió a consecuencia de dicha oposición, esto sin mencionar que dicha actitud es contraria y de manera perjudicial a la economía procesal.

4.- LAGUNA DE LA LEGISLACION PROCESAL.

Como laguna de la legislación procesal, debemos entender; la falta de preceptuación con respecto a una situación de derecho que se encuentra latente entre los problemas que nos aquejan y que se encuentran configurados dentro del tema al que nos atañe, que es la problemática que se suscita en el juicio especial de desahucio.

a) Como una laguna e inexistencia jurídica, nuestro Código Procesal, para el sustentante es necesario mencionar la falta de prevención clara de los efectos que debe producir el subarriendo realizado por el arrendatario cuando éste no tiene la autorización de el arrendador y sea decretado un auto de lanzamiento en contra del real poseedor del inmueble en los términos del respectivo contrato de arrendamiento.

A este respecto, al parecer del sustentante, el subarrendamiento de inmuebles encuadrado al juicio especial de desahucio es una de las lagunas que causan más problemas por su ausencia en nuestra legislación procesal.

Esta situación es común en nuestra sociedad, ya que la situación práctica en realidad es muy complicada y a continuación haré una breve semblanza del problema del subarrendamiento en el juicio especial de desahucio.

Lo cierto es que en la práctica sucede, que al momento de ejecutarse o se pretenda ejecutar una diligencia de desahucio, el supuesto subarrendatario exhibe un contrato respectivo, subarriendo que quizás sea legal o de la misma manera pueda ser legal y en consecuencia por el momento no puede llevarse acabo dicha diligencia.

Por tal motivo es de considerarse que si durante la secuela del procedimiento, la parte demandada no exhibió ningún contrato de subarrendamiento, el decreto del desahucio, como ya sabemos tiene fuerza ejecutiva sin respetar ningún tipo de relación jurídica de ésta naturaleza, no obstante que el arrendador no haya expresado su consentimiento, que como ya sabemos es necesario para llevar acabo dicho acto, desgraciadamente nuestra ley procesal no preve ningún tipo de suspensión que va desde la diligencia en su secuela del embargo, hasta la del desahucio o lanzamiento, cuando alguien o un tercero ajeno al juicio aparece en el supuesto subarrendamiento, por lo tanto y en consecuencia sería de gran valía que quedara tipificada ésta figura en nuestra ley procesal para que de ésta manera se le pueda dar un exacto cumplimiento legal a esta situación jurídica en nuestra práctica procesal. En consecuencia

también deberá regularse la situación en el caso de que terceros que puedan tener títulos por poseer en el consentimiento tácito del arrendador, considero que en éste supuesto deberá suspenderse toda ejecución hasta en tanto se resuelvan los derechos que dicho tercero tiene para poseer el inmueble.

b) Como otra laguna de gran trascendencia e interés social, es importante mencionar la falta de preceptuación tanto en nuestra legislación procesal, como en la del trabajo respectiva. Es la situación específica en el caso del embargo y la ejecución de un desahucio cuando el inmueble objeto de la misma está destinado a una determinada actividad, la cual genera un gran número de plazas, las cuales a su vez son desempeñadas u ocupadas por trabajadores y éstos con anterioridad ya han emplazado a huelga..

Lo que sucede realmente en la situación práctica es la siguiente:

Una vez que se ha decretado el desahucio y ya habiéndose cumplido las formalidades para su ejecución, al momento de presentarse al inmueble en controversia y en el cual se dispone de antemano que se llevará acabo la diligencia de lanzamiento, los empleados que laboran en dicho inmueble presentan un documento que hace constar un emplazamiento a huelga de los mismos, de esta manera, el representante del juez

que en ese momento va a llevar acabo dicha diligencia y que en este caso es el Actuario, se abstiene de llevar acabo dicha diligencia en virtud de que a criterio del juzgador es determinante y de mayor importancia los derechos de los trabajadores.

También sucede en la practica que cuando se pretende efectuar dicha diligencia, los trabajadores se oponen a la misma, ya que como se ha pretendido recalcar en los párrafos anteriores, no se pueden afectar los intereses y los derechos de los trabajadores que en éste momento pretenden ser afectados por un juicio de carácter (particular).

Para el sustentante es de gran relevancia la preceptuación de dicha acción jurídica ya que como lo he mencionado anteriormente, son preponderantes los derechos de los trabajadores antes que la diligencia de lanzamiento, y en consecuencia es de vital importancia la preceptuación en dicha situación jurídica, tanto en nuestra legislación procesal civil, como en su similar de carácter laboral.

Lo anterior a criterio del sustentante es viable, ya que como lo he citado en los párrafos anteriores, esta situación trae infinidad de perjuicios en contra de personas (inocentes), que en el procedimiento de carácter procesal civil (juicio especial de desahucio), los trabajadores son totalmente ajenos al mismo, ya que éste procedimiento es de carácter meramente

particular, y la Ley Federal del Trabajo protege los intereses sociales, y en consecuencia éste procedimiento no tiene ninguna relación jurídica con el arrendamiento.

Una vez que he realizado un pequeño análisis de ésta situación jurídica, considero que además del reflejo negativo que tienen éstas lagunas jurídicas en nuestra ley procesal, son además deficiencias en conveniencia de nuestra práctica procesal, y que en el último de los casos, este procedimiento podría encuadrarse como una violación al procedimiento civil actual, en consecuencia debemos entender que una cosa es la protección de los derechos de los trabajadores en el movimiento de huelga, y otra muy distinta es la protección de los derechos del particular por medio del juicio de desahucio.

5.- Inconveniencias.

Como una inconveniencia de nuestro sistema procesal, me he permitido señalar la inminente falta de aplicación estricta de las disposiciones legales que expresamente nos indican la rigurosidad de avocarse a los lineamientos establecidos, ya que esto hace que la balanza de la justicia se incline parcialmente hacia el más "habilitado", es decir, que de esa manera no se aplica justamente la justicia, sino que a consecuencia de ésta situación se favorezcan los derechos del particular que generalmente sabe como llevar a la práctica el procedimiento de un juicio de desahucio, aprovechandose de las

lagunas procesales que ya se han comentado anteriormente, además de las deficiencias que se encuentran implícitas en nuestros ordenamientos civiles.

La flexibilidad de la ley en cuanto a su aplicación ha dado lugar a que el espíritu y naturaleza de "especial" ó "sumario" quede absolutamente sin sentido, toda vez que es totalmente lento debido a la falta de acción continua además de la no previsión del exacto contenido de los preceptos legales.

CAPITULO IV.

**PROPOSICION DE SOLUCION A LOS PROBLEMAS QUE SUCEDEN EN LA
DILIGENCIA DE EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Esta es la penúltima etapa de investigación y análisis del tema que hasta ahora he venido desarrollando y en consecuencia, considero apoyar mis argumentos en algunos puntos de soluciones, que a

mi parecer serán la salida de los inconvenientes indicados en la parte anterior de éste trabajo y que además vendría ha equilibrar equitativamente las pretensiones entre las partes que intervienen en un juicio de desahucio y aún mas, ante un documento debidamente requisitado como lo es un contrato de arrendamiento.

Ya con anterioridad, enfoque los problemas e hice incapié en la trascendencia que tienen éstos desde mi punto de vista, en lo que respecta a mi corta experiencia y puntos de observación considero de gran trascendencia y que aún con los resultados infructuosos que tienen actualmente dichos preceptos, siguen siendo aplicados por nuestra legislación civil y procesal civil.

A continuación hemos de avocarnos a señalar cuales son los puntos a los cuales se les pueden implantar posibles soluciones o caminos a seguir para resolver las anomalías que se encuentran todavía plasmadas en nuestra legislación civil y procesal civil.

1.- En lo que se refiere a la existencia del contrato de arrendamiento como documento base de la acción, tengo como consideración que debe adicionarse al artículo 489, del Código de Procedimientos Civiles, la necesidad fundamental expresa de que sea necesario el documento jurídico y legal para la procedencia, y no una simple información testimonial ó prueba documental que presuma la relación contractual entre las partes, ya que como se sabe, los testigos pueden no ser confiables, en relación a que no hayan sido testigos presenciales de los hechos.

Si el arrendador se haya privado del contrato de arrendamiento, debe exigirlo judicialmente al inquilino, o en su caso que lo firme el juez en su rebeldía, pero de ninguna manera realizará actuaciones distintas que únicamente tiendan a la presunción, por que como ya se indicó antes, el no proceder de ésta manera recae en una violación de garantía individual, (Este criterio es sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación).

En los casos en que no se haya demostrado el vínculo contractual, se deberá aclarar al demandado tal circunstancia y darle a conocer que tiene el derecho de impugnar por vía de excepción la prueba rendida como medio preparatorio, salvo el caso de la confesión judicial expresa.

2.- No puede considerar el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles, como Único documento de liberación o acreditamiento del pago de rentas, el recibo respectivo que señale expresamente el pago de una determinada cantidad por concepto de mensualidades rentísticas, ya que pueden pactar entre arrendador y arrendatario que el pago de las rentas sea en especie o en trabajo devengado ó en compensación con alguna deuda anterior que inclusive puede haber sido reconocida judicialmente por el arrendador.

Aún cuando la ley nos hable únicamente del "recibo correspondiente", debe de modificarse esta expresión y agregar algún otro medio de acreditamiento para probar que el inquilino al momento del requerimiento se encuentra al corriente en el pago de las mensualidades rentísticas.

Para reafirmar esta observación, es importante indicar que también surtirá los mismos efectos si de acuerdo con el contrato celebrado existe otra constancia bastante para demostrar el pago, por ejemplo: *pueden estipular por conveniencia expresa en el contrato, en el cual la renta se tendrá como pagada si el arrendatario acredita haber constituido depósito de dinero o de otros bienes a disposición del arrendador y que de acuerdo con lo convenido equivalgan al monto de la renta.*

Considero que de esta manera la ley puede regular los intereses imparciales de las partes, que en última instancia se

sobrepone a la instancia de la economía procesal, este principio se pone en primer termino cuando al aplicarse no pone en desventaja ninguno de los intereses de las partes.

3.- También debe hacerse notar que la expresión que contempla el artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles, en comentario, "*el pago de las pensiones reclamadas*", debe de modificarse para que resulte mas acorde a la realidad, ya que en el momento en que el arrendador demanda la desocupación, éste la funda en la falta del pago de dos o mas mensualidades rentísticas, y en el momento en el que se le requiere (por el transcurso de tiempo en trámites internos en los juzgados), el demandado ya debe por lo menos cuatro mensualidades más.

Es por esa razón que me inclino a que esta disposición se le modifique esa frase y se le substituya por otra que diga "*el pago de las pensiones que hasta ese momento se hayan causado*", ya que en el juicio especial de desahucio el objetivo más importante es la desocupación del inmueble por falta de pago de las mensualidades rentísticas.

Aún cuando trato este término de "pensiones reclamadas", únicamente conduce a lograr que la estructuración del precepto legal sea concordante con la realidad procesal. ya que como se observó en el capitulo anterior, esta situación es de aplicarse a muchos comentarios en discrepancia con la idea del código. Pongo en esclarecimiento que al hacer este

comentario se refiere específicamente a los recibos de renta, no a los demás medios probatorios que éste capítulo señala, como es el caso de copia sellada de consignación de renta, dinero en efectivo, etc.

4.- Dentro de las excepciones que puede oponer el inquilino para no pagar la renta, no pueden considerarse únicamente:-

el impedimento total o parcial del inmueble arrendado, por evicción, por dolo o mala fe del arrendador, por reparación del bien y que se pierda el uso total o parcial, ya que existen otras causas y quizás bien fundadas para no pagar la renta.

Debe aceptarse la compensación en el pago, cuando se prueba de una manera fehaciente que el arrendador es deudor del inquilino "(se indica fehaciente, refiriéndose a la existencia de documentos públicos o privados reconocidos judicial o notarialmente), máxime cuando esta deuda ha sido reconocida judicialmente por el arrendador.

Puede ser que ante una situación semejante, la ley no puede pasar por alto esta reciprocidad de obligaciones en perjuicio del demandado en juicio de desahucio.

Otra excepción de pago que debe contemplarse es la motivada por la lesión en el arrendamiento, por la notoria desproporcionalidad entre lo que el inquilino pactó como precio

del arrendamiento, y el aprovechamiento del uso y disfrute del inmueble; también puede considerarse que es una excepción que se da y que el inquilino debe tener derecho a que se le admita y que se le pruebe en juicio, ya que sería una notoria desventaja cuando se le obligue al inquilino en el pago de renta de un inmueble del cual no está usando y disfrutando y que solo esta creando un enriquecimiento ilícito en el arrendador.

5.- Tomando como punto de solución el problema ya enfocado anteriormente respecto al embargo que se practica en esta clase de juicio, debe quedar perfectamente claro que los bienes que le han sido embargados al inquilino en dicha diligencia, solamente pueden ser rematados una vez que haya concluido el juicio de lanzamiento, y en consecuencia ya no será necesario que el arrendador promueva el juicio de pago de pesos, ya que el juicio de pago de pesos solamente se promueve cuando el inquilino se opone al embargo en la diligencia de emplazamiento, (embargo precautorio) y en la diligencia de lanzamiento, en consecuencia el arrendador no ha recibido el pago de las mensualidades que reclama en su demanda de desocupación y con ese motivo se tendrá que avocarse a recuperar el monto de las rentas adeudadas por medio del "Juicio de Pago de Pesos".

Los embargos que se practican en los juicios de desocupación tienen un carácter excepcional, mismo que la doctrina los ha denominado "embargos precautorios".

La ley autoriza que se embarguen bienes:

- a) en cumplimiento de una sentencia que así lo ordene;
- b) en los juicios ejecutivos, donde existe un título ejecutivo que demuestre la existencia de una deuda exigible y de carácter patrimonial; y c) el aseguramiento de todo el patrimonio embargable, en los juicios universales tales como, los de quiebra y concurso civil. Fuera de los casos anteriores, estos por excepción pueden embargarse los bienes a una persona antes del juicio y durante el.

El embargo que se practica en esta clase de juicio no lo podemos encuadrar en los incisos antes indicados sino en los casos de excepción también señalados. El secuestro de bienes en un procedimiento de desahucio debemos verlo como una resolución judicial que tiene por objeto lograr la efectividad del derecho substancial.

6.- Como último punto de solución o que al menos considero procedente para darle un cause legal al procedimiento civil en lo que a juicio de desahucio se refiere me permito señalar que, aún cuando la ley federal del trabajo preve para los trabajadores el derecho de huelga, y exhorta a las autoridades civiles para que respeten este derecho, el juez no debe por ningún motivo suspender la diligencia de lanzamiento que se pretenda llevar acabo en un establecimiento que tenga varios trabajadores, situación que es totalmente ajena a la relación jurídica entre arrendador y arrendatario.

Si los jueces al suspender dicha diligencia se apoyan en la ley federal, esto es totalmente ilegal, ya que no es materia de competencia para un procedimiento civil. El contenido de ambas leyes son totalmente diferentes en el plano paralelo que nunca llegarán a contraerse y tener relaciones una con la otra, ni siquiera supletoriedad permiten estos ordenamientos.

Como principio tutelar de los intereses de la sociedad trabajadora, considero que es positivo, pero la situación que se plantea radica en que no existe fundamento legal por parte de los jueces para respetar una disposición que está en un código fuera de jurisdicción, materialmente hablando.

Por la materia misma del procedimiento civil no se previno esta situación de huelga ante un juicio de desahucio, por lo que es procedente, o bien vacearlo en nuestra ley procesal civil, o bien que el criterio lo sustente la corte en grado de jurisprudencia, para que cuando se respete, exista fundamento legal o de lo contrario se estén violando las garantías individuales del actor en el juicio civil.

Es dudoso que se cumpla el imperativo de justicia através de una norma que es de carácter federal, y que se supone no debe regular situaciones que son materia de ley local según la Constitución, ya que el lanzamiento no altera los derechos de los trabajadores.

En nuestro Código de Procedimientos Civiles, debe agregarse el respeto de este derecho, o la afirmación de seguir con el mandato judicial cuando el obstáculo que se pretenda poner sea totalmente ajeno al procedimiento civil, lo anterior es con el fin de apegarse estrictamente a lo mandado por las leyes, mismas que son de carácter general, impersonal y obligatorias.

Con los puntos de soluciones que fueron expuestos anteriormente, se termina el estudio que hasta ahora he realizado acerca del tema que a nosotros atañe, y que de alguna forma pretende afocar el conocimiento que tengo con respecto a éste tema.

Considero también, que la parte tratada no es el único problema que presenta éste juicio, quizás son muchos otros que todavía faltan de tratar y que depende de el punto de vista que se le dé a éste trabajo que solo pretende equilibrar la balanza de la justicia.

CAPITULO V

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

1.- El juicio especial de desahucio, es el procedimiento necesario para tramitar las diferencias y controversias entre las partes (arrendador y arrendatario), cuando éste último no ha cumplido con su obligación principal que es el pago de las mensualidades rentísticas.

2.- Anteriormente, el único documento que fundaba la demanda de desocupación era el contrato escrito de arrendamiento, el cual debía contar con los elementos fundamentales del mismo, a diferencia de los que establecen actualmente las reformas implantadas en el Código de Procedimientos Civiles.

3.- En los contratos de arrendamiento se ejecuta un sistema de excepción, ya que la ley faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando el inmueble se usa en contravención a la naturaleza del mismo, de igual forma que cuando el inquilino subarrienda el inmueble sin el consentimiento del arrendador.

4.- El juicio especial de desahucio es un juicio de cognición limitada en razón de que las excepciones que pueden oponerse en esta clase de juicio son únicamente la de pago y aquellas que tengan por objeto demostrar que no se ha cumplido con el pago de las rentas adeudadas conforme a lo dispuesto en los artículos 2431 al 2434 y artículo 2445 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

5.- El juicio especial de desahucio es distinto y diferente al juicio de pago de pesos, ya que el juicio especial de desahucio se lleva acabo por el incumplimiento especifico del pago de las mensualidades rentísticas, siendo su finalidad, la desocupación del inmueble, en cambio el juicio de pago de pesos se ejercita para exigir el pago de una cantidad en dinero que se debe, ya sea que se reconozca judicialmente o que se desprenda de documentos probatorios del adeudo.

6.- El recibo expedido por el arrendador por el importe mensual de las rentas no debe ser la única prueba admisible para que el arrendatario pueda acreditar la excepción del pago de las mismas, ya que pueden implantarse en el contrato de arrendamiento distintas clases de pago, ya sea en especie, en servicios, etc; además, existe la compensación como otra excepción de pago, ya que si se da el caso de que el arrendador reconozca una deuda a favor del inquilino, ya sea por medio de documentos públicos o privados reconocidos notarialmente o que sean reconocidos judicialmente, y en consecuencia se debe de compensar al arrendatario en su favor, ya que de ésta manera se protegerá el interés de éste, que es la parte que se encuentra en desventaja en esta situación, por lo que se propone la reforma correspondiente.

7.- El acto de ejecución que caracteriza de forma inconfundible al juicio especial de desahucio, consiste en el

requerimiento que se le hace al inquilino para que acredite, estar al corriente en el pago de las rentas, y en la prevención que se le hace al mismo en el caso de que no tenga los recibos para que pague o que en su defecto desocupe dentro del plazo establecido por la ley, atendiendo al destino del bien dado en arrendamiento.

8.- El embargo es característico del juicio especial de desahucio y además es de carácter excepcional, no se le puede considerar como precautorio, ya que este es parte de las providencias precautorias.

9.- La diligencia de lanzamiento, es el acto con que concluye el procedimiento y no podrá realizarse sin que previo a éste acto, el notificador haya efectuado el requerimiento, de igual forma que la prevención que se encuentra implícita en el artículo 490, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

10.- Aún cuando se encuentra contemplado en el segundo párrafo del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, los bienes que ya se han embargado y depositado con motivo del juicio de desahucio, no pueden rematarse en la diligencia de lanzamiento, en consecuencia el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal en su segundo párrafo,

debe reformarse o corregirse y debe decir: *"el inquilino podrá librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeuda"*.

11.- La acción que se ejecuta dentro del juicio especial de desahucio es la desocupación del inmueble, y en consecuencia al ser lanzado el inquilino y no habiendo cumplido con la deuda que aún tiene con el arrendador, debe de seguirsele un juicio de pago de pesos, para que mediante de este procedimiento se le condene a pagar las pensiones que se le reclaman.

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

ALCINA HUGO. DERECHO PROCESAL CIVIL. TERCERA EDICION. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1987.

ARELLANO GARCIA CARLOS. PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES. PRIMERA EDICION. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1987.

ARIAS RAMOS A. DERECHO ROMANO. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1980.

BEERRA BAUTISTA JOSE. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO. EDITORIAL PORRUA S.A. OCTAVA EDICION. MEXICO 1986.

BRAVO GONZALEZ AGUSTIN. DERECHO ROMANO. EDITORIAL NUEVA IMAGEN 2a EDICION . MEXICO. 1986.

DE PINA RAFAEL Y CASTILLO LARRANAGA JOSE. DERECHO PROCESAL CIVIL. EDITORIAL PORRUA S.A. DECIMA CUARTA EDICION. MEXICO 1981.

DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. UNAM. MEXICO 1983.

DOMINGUEZ MARTINEZ J.A. EL DERECHO CIVIL EN MEXICO. EDITORIAL TRILLAS 6a. EDICION. MEXICO. 1986.

EDUARDO PALLARES. DERECHO PROCESAL CIVIL. EDITORIAL PORRUA S.A. DECIMA EDICION MEXICO 1983.

EDUARDO PALLARES. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. EDITORIAL PORRUA S.A. DECIMA SEGUNDA EDICION. MEXICO 1982.

FLORIS MARGADANT GUILLERMO. DERECHO ROMANO. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1982.

GALINDO GARFIAS. DERECHO PROCESAL CIVIL. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO. 1987.

IGLESIAS JUAN. DERECHO ROMANO. EDITORIAL TRILLAS. MEXICO 1980.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. EDITORIAL BIBLIOGRAFICA ARGENTINA. BUENOS AIRES ARGENTINA. 1986. TOMO VIII.

OBREGON HEREDIA JORGE. DERECHO PROCESAL CIVIL. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO. 1988.

PEREZ PALMA RAFAEL. GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL. CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR. SEXTA EDICION. MEXICO 1981.

ROCCO HUGO. DERECHO PROCESAL CIVIL. EDITORIAL PORRUA S.A. 4a. EDICION. MEXICO. 1987.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. EDITORIAL PORRUA S.A. NOVENA EDICION. MEXICO 1976. TOMO IV.

VENTURA SILVA. TRATADO DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL PORRUA S.A. 3a. EDICION. MEXICO. 1988.

LAS PARTIDAS. QUINTA PARTIDA. TITULO VIII. LEY I.

CODIGOS EUROPEOS. CODIGO DE NAPOLEON. PRIMER GRUPO. PRIMERA SECCION, TOMO I. MADRID 1875.

CODIGO CIVIL ESPAÑOL. MADRID 1896, TOMO II.

CODIGO CIVIL DE 1870. PORRUA HERMANOS MEXICO.

CODIGO PROCESAL CIVIL DE 1872. PORRUA HERMANOS MEXICO.

CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL. MEXICO 1990. EDITORIAL PORRUA S.A.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL. EDITORIAL HARLA. MEXICO 1988.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO. EDITORIAL CAJIGA S.A. MEXICO 1990.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO. EDITORIAL CAJIGA S.A. MEXICO 1990.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS. EDITORIAL CAJIGA S.A. MEXICO 1990.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE TAMAULIPAS. EDITORIAL CAJIGA S.A. MEXICO 1990.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.
EDITORIAL CAJIGA S.A. MEXICO 1990.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE MORELOS. EDITORIAL CAJIGA S.A. MEXICO 1990.