

220



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

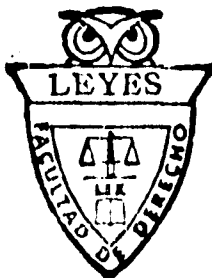
28j

FACULTAD DE DERECHO

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO,
ANTE LA AUTORIDAD DE LA COSA JUZGADA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
LETICIA IRENE DIAZ VAZQUEZ



FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1995

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A DIOS que ilumina mi entendimiento y mi camino

Dedico con todo mi corazón el presente trabajo a la memoria de mi querido padre **NICOLAS DIAZ IBARLUCEA**, quién dedicó su vida a su familia, trabajando sin descanso para darnos una educación basada en el cariño y el esfuerzo.

A mi mamá con gratitud, respeto y amor.

A mis queridos hermanos con mucho cariño

A mi esposo **MIGUEL ANGEL RIVERA DE REGIL**, con todo mi amor y gratitud por el apoyo y la comprensión brindada.

A mi hijo MIGUEL ANGEL RIVERA DIAZ.

A todos mis sobrinos

**A BLANCA ELVIA RIVERA DE REGIL por la ayuda brindada,
muchas gracias.**

A mis parientes y amigos, gracias.

**A todos mis Maestros quienes ayudaron a mi instrucción, con especial
cariño al Maestro GONZALO RODRIGUEZ BETANCOURT, quien
con su ejemplo de honestidad y trabajo ha dado mucho a todos los que
hemos tenido el privilegio de conocerlo, muchas gracias.**

INICIAMOS

con estas líneas el trabajo escrito o Tesis que deberá discutirse ante el jurado correspondiente a efecto de obtener el reconocimiento de aptitud que me permita ejercer, previa la satisfacción de los requisitos legales establecidos, la profesión de Licenciado en Derecho.

Escogimos como punto de imputación el denominado por nuestra Ley Procesal Civil, Juicio Especial de Desahucio y lo estudiamos en sus diversos momentos procesales al calor de las normas de esa propia legislación, la teoría procesal respectiva, el Derecho comparado y con específico interés, la autoridad de la cosa juzgada; tal reza el nombre asignado a este esfuerzo, "El juicio especial de desahucio, ante la autoridad de la cosa juzgada".

Esperamos que la conducta observada satisfaga las exigencias del jurado calificador respectivo, tanto en la aprobación del trabajo escrito cuanto de la réplica oral de rigor. Si ello resulta así, habré colmado una de mis más caras ilusiones.

LETICIA IRENE DIAZ VAZQUEZ

INDICE

El Juicio Especial de Desahucio, ante la autoridad de la cosa juzgada
pág.

CAPITULO I

1. La Función jurisdiccional	
a) Concepto de jurisdicción	1
b) Jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria	2
c) Razón de ser del proceso jurisdiccional	5
d) Concepto de justicia, juicio y litigio	6
2. La acción	
a) Concepto de acción	9
b) Algunas teorías acerca de la acción	10
c) Requisitos constitutivos de la acción	12
d) Elementos de la acción	14
3. Proceso y Procedimiento	
a) Concepto de Proceso	15
b) Diferencia entre Proceso y Procedimiento	17
c) Presupuestos Procesales	17
d) Finalidad y objeto del proceso	19
4. La Sentencia	
a) Concepto de sentencia	20
b) Requisitos formales y materiales de la sentencia	21
c) Clasificación de las sentencias	22

CAPITULO II

1. Tratamiento del juicio especial de desahucio en las diversas leyes procesales que rigieron en el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California	
a) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo territorio de la Baja California de 1872.	25
b) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California de 1880.	27
c) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California de 1884.	31
2. Tratamiento del juicio especial de desahucio en diversas legislaciones procesales estatales	32

CAPITULO III

1. La autoridad de la cosa juzgada	
a) Concepto de cosa juzgada	41
b) Antecedentes de la cosa juzgada	45
c) Exposición de algunas teorías desarrolladas acerca de la autoridad de la cosa juzgada	46
d) Cosa juzgada material y cosa juzgada formal	54
e) Requisitos para que opere la excepción de la cosa juzgada	57
f) Límites objetivos y límites subjetivos acerca de la cosa juzgada	58
g) Conflicto de dos sentencias contradictorias con autoridad de cosa juzgada	61

CAPITULO IV

1. La reglamentación del juicio especial de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Análisis y crítica de cada uno de sus artículo.	64
2. La autoridad de la cosa juzgada en el juicio especial de desahucio	73
3. Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993 y de 23 de septiembre del mismo año.	77
a) Análisis crítico de los Decretos antes transcritos.	90.
CONCLUSIONES	98
BIBLIOGRAFIA	

CAPITULO I

1.- La función jurisdiccional

La palabra jurisdicción proviene del latín: jus-dicere, que significa: "decir el derecho". El estado a través del poder judicial se encarga de administrar justicia conforme a la ley.

a) Concepto de jurisdicción

Para de Pina y Castillo Larrañaga, la jurisdicción es la actividad del Estado encaminada a la actuación del derecho objetivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto¹

Al respecto Calamandrei explica, que no es sólo la aplicación de la norma al caso concreto, sino la actividad posterior para que ese mandato concreto sea observado, si es necesario empleando la fuerza física, "dirigida a modificar el mundo exterior y a hacerlo corresponder a la voluntad de la ley".²

Por su parte Alsina sostiene: "La función jurisdiccional la cumple el Estado de tres maneras:

- 1.- Organizando la administración de justicia;
- 2.- Determinando la competencia de los Tribunales que la integran, para que el órgano judicial pueda actuar; y,
- 3.- Estableciendo las reglas de procedimiento a que deben sujetarse los jueces y litigantes en la substanciación del proceso"³

¹ De Pina y Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal. Décimo novena edición, revisada, aumentada y actualizada por Rafael de Pina Vara. Editorial Porrúa. S.A. 1990.

² Calamandrei, Piero. Instituciones de Derecho Procesal Civil V.1 Traducción de la Segunda Edición por Santiago Sentis Melendo. Ediciones jurídicas, Europa-América. Buenos Aires, 1986 p. 166.

³ Alsina, Hugo, tratado teórico-práctico del Derecho Procesal Civil y Comercial. Segunda edición, parte general Ediar. Soc. Anon editores. Buenos Aires, 1963.

Couture, da una definición más completa, acerca de la jurisdicción.

“La jurisdicción, función pública realizada por órganos competentes del Estado, con las formas requeridas por la ley, en virtud de la cual, por acto de juicio se determina el derecho de las partes, con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias de relevancia jurídica, mediante decisiones con autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución”⁴

De la definición antes transcrita, podemos señalar que el objeto de la función jurisdiccional es la de garantizar la tranquilidad social, en la satisfacción de intereses individuales que el derecho tutela, siendo el Estado, a través del poder judicial, el encargado de velar por esa seguridad y tranquilidad social por medio de la figura jurídica denominada, de la cosa juzgada donde la voluntad del Estado expresada en la ley sea respetada y obedecida.

b) Jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria

La función jurisdiccional en nuestro derecho puede ser contenciosa o voluntaria, la primera la hemos explicado en el punto anterior. A la jurisdicción voluntaria corresponde certificar o dar fe de ciertos actos jurídicos; ambas cumplen con la finalidad de satisfacer el interés individual tutelado por la ley; nuestra ley procesal, en su art. 893 explica el concepto y ámbito de aplicación de la jurisdicción voluntaria.

“La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas”.

⁴ Couture, Eduardo J Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1988.p.40.

Couture, explica que la jurisdicción voluntaria perteneció en sus primeros tiempos a los notarios y con el tiempo fue pasando a los órganos del poder judicial. Este autor así como Calamandrei entre otros, sostiene que la jurisdicción voluntaria carece del elemento formal, ya que no se les denomina partes sino solicitantes, es decir, falta el adversario sin el cual no hay controversia que resolver, por lo que se ejerce una función administrativa mediante órganos judiciales, caracterizándose porque sus declaraciones no causan cosa juzgada.

Se afirma que los actos de jurisdicción voluntaria no producen cosa juzgada, ya que al respecto el artículo 897 de nuestra ley procesal, establece: "El juez podrá variar o modificar las providencias que dictare sin sujeción estricta a los términos y formas establecidas respecto de la jurisdicción contenciosa.

No se comprenden en esta disposición los autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubieren interpuesto recurso alguno a no ser que se demostrara que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción".

A este particular el maestro Gómez Lara, explica que conforme al párrafo segundo del artículo antes transcrito, parecería que se vislumbra un principio de definitividad en algunas de las resoluciones de la jurisdicción voluntaria, sin embargo opina que dicho párrafo se desvirtúa al agregarse la frase de que llegue a demostrarse que cambiaron las circunstancias, abriendo la posibilidad de cambiar las resoluciones dictadas con anterioridad.⁵

Como ya se ha expuesto para que proceda la jurisdicción voluntaria se requiere que no exista controversia, por lo que si durante la tramitación de dicha jurisdicción surgiera algún conflicto entre los solicitantes, éstos tienen el derecho de solucionar dicho conflicto mediante el juicio que corresponda en la llamada jurisdicción contenciosa.

⁵ Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil Quinta Edición, Harla, S.A. de C.V México, 1991 p. 384.

Para el maestro Gómez Lara, “la única genuina jurisdicción es la contenciosa”, ya que explica que el contenido de todo proceso es siempre un litigio, careciendo de tal la jurisdicción voluntaria, por lo que sostiene: “... la jurisdicción voluntaria no es ni jurisdicción ni tampoco voluntaria”, afirma, que no es jurisdicción, porque tal denominación corresponde a la función estatal, la cual aplica la ley general al caso controvertido, dándole solución, y en cuanto a la voluntariedad sólo le aplica el carácter opcional respecto a su tramitación. Por lo antes explicado, estima que la jurisdicción voluntaria es una actividad administrativa en manos de los tribunales, cuya intervención tiene como objeto que se certifique, se sancione o se de fe de ciertos hechos o actos jurídicos, como requisito formal, de autenticidad y de garantía de legalidad.⁶

De lo antes expuesto podemos establecer algunas diferencias entre jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria. En efecto, en la jurisdicción contenciosa:

- a) Interviene el órgano jurisdiccional para la composición del conflicto de intereses;
- b) Una de las partes no acude por su propia voluntad;
- c) Se verifica con conocimiento legítimo en la causa, resolviéndose según lo actuado y probado por las partes.

En la jurisdicción voluntaria:

- a) Los solicitantes acuden al juez, dándole un conocimiento de información sin que exista controversia que resolver;
- b) Se pide la intervención del juez para que certifique, sancione o de fe de ciertos actos o hechos jurídicos;
- c) Se dicta una resolución, no una sentencia

Los diversos procedimientos que se pueden conocer en jurisdicción voluntaria, porque así lo determina la ley, son:

⁶ Gómez Lara, Cipriano. ob. cit. p. 382.

- 1.- Declaraciones de minoridad, de incapacidad y nombramiento de tutores y curadores;
- 2.- Autorización para vender y gravar bienes y transigir derechos de menores, incapacitados y ausentes;
- 3.- Adopción;
- 4.- Apeo y deslinde;
- 5.- Información ad perpetua rei memoria;
- 6.- Incidentes con intervención del Ministerio Público, en materia familiar;
- 7.- Depósito de menores e incapacitados; y,
- 8.- Divorcio voluntario.

c) Razón de ser del proceso jurisdiccional

En la actualidad la vida moderna, no puede prescindir de una organización política y social que nos lleve a convivir con nuestros semejantes de manera armónica y pacífica, y es por ello que a través de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se establecen los principios fundamentales que rigen las relaciones sociales, logrando la tranquilidad e igualdad entre los hombres.

Don Eduardo Pallares, explica que mediante los datos que proporcionan la historia y la sociología, se tienen que: "...antes de que se constituyera el Estado y asumiera la obligación de impartir justicia, imperaron la venganza y la autodefensa, lo que necesariamente trajo consigo el reino de la violencia, el predominio del más fuerte y, en definitiva, la inseguridad y la anarquía sociales", y agrega, "...por lo que para poner fin a esa situación caótica, nació el Estado mediante el cual se mantienen el orden y la paz colectiva y sin el cual es imposible la subsistencia de la comunidad y menos el progreso en los diversos órdenes de la vida".⁷

⁷ Pallares, Eduardo. *Derecho procesal Civil*. decimosegunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1986.p. 70.

- La razón del proceso judicial, la encontramos plasmada en el artículo 17 de nuestra Constitución Política que establece:

“Ninguna persona podrá hacerse justicia por si misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

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

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil”.

El estado crea los medios necesarios para que sea mediante juicio donde se pueda dar solución a los conflictos que surgen entre los individuos.

d) Concepto de justicia, juicio y litigio.

La justicia es un valor filosófico por lo que es difícil encontrar una definición universal, partiremos del concepto que al respecto da Ulpiano, y el cual explica que justicia es dar y reconocer a cada quien lo suyo.

El maestro Preciado Hernández en su libro, “Lecciones de Filosofía del Derecho”, explica: “No se nos debe imputar o atribuir actos que no hemos realizado, que no son nuestros sino de otros, y de los cuales, por consiguiente, tampoco debemos responder; de ahí que jamás se justifique condenar conscientemente a un inocente o absolver a un culpable”, agrega, que la justicia se encuentra ligada a la equidad, entendiéndose ésta como el criterio racional que exige una aplicación prudente de las normas jurídicas al caso concreto, tomando en cuenta

todas las circunstancias particulares, revistiendo el derecho una forma de silogismo, en la que la premisa mayor es la norma jurídica que se pretende aplicar, la premisa menor es el caso considerando y la conclusión es la sentencia.⁸

El diccionario de Legislación y Jurisprudencia razonado de Escriche, dice: "Justicia: La voluntad firme y constante de dar a cada uno lo que le pertenece; el conjunto de todas las virtudes que constituyen bueno al que las tiene; -lo que debe hacerse según derecho o razón; -la pena o castigo público; -el poder de hacer que a cada cual se de su derecho, y la administración de ese poder, -el tribunal o ministro que oye y juzga a las partes".

Considero que para que el juez pueda dictar un fallo apegado a derecho es de suma importancia lo que las partes aporten y prueben durante el proceso, ya que el Juez no se encuentra en la posibilidad de juzgar a más ni a otra cosa que según lo alegado y probado por los interesados, por lo que se expresa que la actividad de las partes son la condición y límite de la actividad del juez, salvo la facultad que la ley le otorga al juzgador para mejor proveer. Por lo que la misión de la justicia, es la actuación del derecho.

En el Diccionario a que hemos hecho referencia, se define:
"Juicio: la controversia y decisión legítima de una causa ante y por el juez competente; o sea la legítima discusión de un negocio entre actor y demandado ante juez competente que la dirige y determina con su decisión o sentencia definitiva".

Al respecto el artículo 14 de nuestra Constitución Política, en su segundo párrafo establece:

"Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante

⁸ Preciado Hernández, Rafael Lecciones de Filosofía del Derecho Universidad Autónoma de México. Ciudad Universitaria, 04510, México. D.F. 1986.p. 210

los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.

Para Carnelutti, el juicio es el litigio dentro del proceso

Para el maestro Gómez Lara, el juicio es la segunda etapa del proceso, donde sólo tiene actividad el órgano jurisdiccional, para dictar o pronunciar la sentencia definitiva que viene a terminar el proceso y a resolver la contienda, es decir, el conflicto de intereses.⁹

El Diccionario de Legislación y Jurisprudencia razonado de Escriche, define: “Litigio, es el pleito o altercado que se presenta en juicio”.

Para Don Eduardo Pallares, el litigio, es. “...conflicto de intereses sobre un bien determinado, siempre que el conflicto sea de naturaleza jurídica y se manifieste por las pretensiones opuestas que hagan valer las personas interesadas en dicho bien”, adopta la definición de Carnelutti, el cual sostiene: “el litigio únicamente se transforma en juicio cuando los interesados lo ponen en conocimiento del juez, para que éste decida en justicia cual de los dos litigantes tiene la razón y debe ser protegido por el Estado”, sin embargo este mismo autor, explica que puede haber litigio sin juicio porque los litigantes no se dirijan al órgano jurisdiccional para que le ponga fin, o bien, puede haber proceso sin juicio ni litigio, si no hay cuestión entre partes, como acontece en la llamada jurisdicción voluntaria que participan más bien de la naturaleza de los administrativos.¹⁰

Podetti en su obra Trilogía Estructural del Proceso Civil, sostiene que no puede concebir la idea de jurisdicción, sin la idea de acción y de proceso, ya que ninguno de los tres puede tener existencia independiente, porque la jurisdicción se cumple mediante un adecuado

⁹ Gómez Lara, Cipriano. ob. cit. p. 22

¹⁰ Pallares, Eduardo. ob. cit. p. 106

proceso y se ejerce mediante la acción la cual le da vida a la función jurisdiccional.¹¹

Hasta ahora hemos analizado la función jurisdiccional que ejerce el Estado mediante el poder judicial, por lo que en el siguiente punto lo estudiaremos desde el punto de vista del individuo.

2. La acción.

a) Concepto de acción.

Para Alsina, "La acción es el derecho del acreedor a obtener mediante el órgano judicial un bien jurídico que la ley reconoce y que le es negado o desconocido por su deudor", explica que es un derecho en contra del adversario y frente al Estado, satisfaciendo el interés particular lesionado y reintegrando el orden jurídico.¹²

Para Chiovenda, "La acción es el poder **jurídico** de dar vida a la condición para la actuación de la ley", explica, el deudor no se encuentra obligado sino sujeto a ese poder, por lo que satisfecha una obligación mediante el cumplimiento del obligado, se extingue la acción y satisfecha la acción en la ejecución **forzosa**, se extingue la obligación. Afirma que la acción como todos los derechos potestativos, es un poder meramente ideal, ya que es el poder de querer determinados efectos jurídicos, dirigiéndose al Estado a fin de que como titular de la observancia de la ley, se convierta la obligación en sujeción".¹³

¹¹ Podetti, J. Ramiro. Trilogía estructural de la Ciencia del Proceso Civil. Ediar, Soc. Anón Editores, Buenos Aires, 1963.

¹² Alsina, Hugo ob. cit.

¹³ Chiovenda, José. Principios de Derecho Procesal Civil. traducción española de la tercera edición Italiana del Profesor José Casais y Santaldó. Tomo I. Instituto Editorial Reus, Madrid, 1992. p. 369.

Por su parte Couture, sostiene: "La acción es el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamarles la satisfacción de una pretensión".¹⁴

Dentro de la definición de Couture, encontramos el término pretensión que muchas veces es confundido con el de acción, por lo que es necesario distinguirlos. Pretensión, es la que nace del sujeto de derecho de merecer la tutela jurídica y que ésta se haga efectiva, siendo la acción el poder jurídico de hacer valer esa pretensión; es decir, la pretensión es la voluntad de que se cumpla la prestación debida por el deudor, y la acción es la que se dirige al órgano jurisdiccional para que administre justicia.

De las definiciones antes expuestas, podemos decir de manera sencilla que la acción es la que dirige el individuo al tribunal competente, para que resuelva el conflicto de intereses que ha surgido entre las partes.

b) Algunas teorías acerca de la acción.

1.- Teoría desarrollada por el alemán Federico Carlos de Savigny, la cual consiste en que toda acción ha de reunir dos condiciones: un derecho y la violación de ese derecho, explica que tales condiciones son elementos imprescindibles para que se produzca la acción, de tal manera que si el derecho no existe, la violación del mismo no es posible, a su vez, si hay derecho pero no se produce su violación, el derecho no puede revestir la forma especial de una acción, siendo su objetivo la reparación de la violación cometida respecto del derecho.¹⁵

2.- Por su parte el jurista alemán Windscheid, afirma; "Lo que nace de la violación de un derecho no es un derecho de accionar como lo afirma

¹⁴ Couture, Eduardo J. ob. cit. p. 57.

¹⁵ De Pina y Castillo Larrañaga. ob. cit. p. 142

Savigny, sino una pretensión contra el autor de la violación, que se transforma en acción cuando se le hace valer en juicio”, por lo que acción es la pretensión deducida en juicio en contra del demandado.¹⁶

3.- Muther, contradijo algunos aspectos del pensamiento de Windsheid, y sostuvo que la acción es un derecho subjetivo público, mediante el cual se obtiene la tutela jurídica dirigida contra el Estado para la obtención de una sentencia favorable y contra el demandado para el cumplimiento de una prestación insatisfecha, agrega que la acción tiene por presupuesto la existencia de un derecho privado y su violación, pero aunque condicionado por el derecho subjetivo, es independiente de éste y su regulación corresponde al derecho público, precisa que el derecho de obrar es diferente del derecho privado lesionado, y que la acción es un derecho hacia el Estado en la persona de sus órganos jurisdiccionales; al Estado le corresponde no sólo el deber hacia el titular del derecho de impartir la tutela, sino aún un derecho subjetivo, también público de desplegar contra el particular obligado una coacción necesaria para obtener el cumplimiento de sus pretensiones.¹⁷

4.- Wach, afirma que la acción como derecho se dirige al mismo tiempo contra el Estado y contra el adversario, apunta que la acción es un derecho al que corresponde otorgar la “tutela del derecho”, pero es un derecho concreto en cuanto su eficacia afecta sólo al adversario. Wach, representa al Estado como el obligado a ejecutar una prestación en servicio del ciudadano, quedando implícita la voluntad del interés individual y la subordinación del mismo interés público¹⁸

5.- Por su parte Chiovenda explica que la acción no es derecho subjetivo, porque no supone un sujeto pasivo que deba cumplir una obligación, afirmando que la acción es un “derecho Potestativo” o sea el

¹⁶ Alsina, Hugo. ob. cit. p.p. 309 y 310

¹⁷ Idem. p. 311

¹⁸ Idem p.p. 311 y 312

poder jurídico de crear un estado de sujeción y producir una nueva situación jurídica, por lo que sostiene: "En muchos casos la ley concede a alguno el poder de influir con una manifestación de voluntad sobre la condición jurídica de otro, sin el concurso de la voluntad de éste; a) Haciendo cesar un derecho o una situación o un efecto jurídico; b) Produciendo un nuevo derecho a favor de un sujeto con cargo a otro; c) Mediante el derecho potestativo, el actor da vida a la condición para la actuación de la ley; d) Aunque la acción procesal se ejercita ante los tribunales, constituye un derecho frente al demandado porque a él va a afectar la sentencia que se pronuncie y con más razón su ejecución."¹⁹

6.- Doctrina de Ugo Rocco, acerca de la acción. Explica que es un derecho subjetivo público del individuo para con el Estado, que tiene como contenido substancial el interés abstracto a la intervención del mismo para la eliminación de los obstáculos que la inobservancia de la norma aplicable en el caso concreto puede oponer a la realización de los intereses protegidos. Afirma que el llamado "Derecho abstracto" se entiende en el sentido de que prescinde de la existencia efectiva de un derecho material concreto, ya que cualquiera que tenga la capacidad puede ejercitar el derecho de acción provocando la actuación del órgano jurisdiccional aún cuando se carezca de un verdadero derecho material.²⁰

Para que la acción se materialice, se requiere que se formule y presente la demanda ante el juez correspondiente.

c) Requisitos constitutivos de la acción

Se les denomina requisitos, ya que sin los cuales no es posible determinar el nacimiento de la acción; en las distintas obras que hemos consultado, se consideran como requisitos constitutivos de la acción, los siguientes:

¹⁹ Pallares, Eduardo. ob. cit. p. 219

²⁰ Idem. p. 222

- 1.- La existencia de un derecho;
- 2.- La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante; y,
- 3.- El interés en el actor para deducir la acción.

En cuanto al primer requisito sobre la existencia de un derecho, el actor ha de invocar la norma que le sirve de apoyo a su acción, siendo materia del juicio demostrar la existencia y procedencia de ese derecho sustantivo o material a su favor, produciéndose las consecuencias jurídicas que dan lugar a la sentencia.

En cuanto al segundo requisito, respecto a la capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante, nuestra ley procesal establece en su artículo 44:

“Todo el que, conforme a la ley, esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, puede comparecer en juicio”.

La doctrina hace la distinción entre capacidad de goce y capacidad de ejercicio. El maestro Rafael Rojina Villegas, explica: “La capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos o para ser sujeto de obligaciones”, por su parte, “La capacidad de ejercicio supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes antes los tribunales”²¹

El interés en el actor para deducir la acción, es decir, el ejercicio de la acción será legítimo cuando el actor tenga interés jurídico, al respecto el artículo 1o. de nuestra ley procesal, establece:

“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

²¹ Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Introducción, Personas Familia Decimosexta edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1979 p.p. 158 y 159.

Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquéllos cuya intervención esté autorizada por la Ley en casos especiales”.

d) Elementos de la acción

Los elementos de la acción, los encontramos en los sujetos, en la causa y en el objeto de la misma.

1.- Los sujetos de la acción, afirma Chiovenda, son:

- a) El titular de la acción, denominado actor o demandante, quien acude a reclamar la prestación de la función jurisdiccional;
- b) El órgano jurisdiccional, dotado de facultades para decir el derecho, siendo el tercero imparcial que resuelve la situación controvertida que ha sido sometida; y,
- c) El sujeto pasivo (demandado) queda sometido al juzgador

2.- El segundo elemento de la acción lo encontramos en la causa también conocida como causa petendi, al respecto Chiovenda explica que la causa es una situación concreta en la cual se viola una norma existente de un derecho.

El artículo 2 de nuestra ley procesal civil, establece:

“La acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción”.

3.- El tercer elemento de la acción, es su objeto, el cual está constituido por la prestación o prestaciones que se reclaman al demandado, es decir, el efecto al cual se tiende el poder de obrar, lo que se pide (petitium), en otras palabras la conducta que se exige.

3.- Proceso y Procedimiento

Para que el juez puede dictar una providencia jurisdiccional, es necesario que las partes sigan las formalidades en el modo y orden que

la ley procesal establece, permitiéndole al juez tener una visión del conflicto que va a resolver.

a) Concepto de Proceso

Para Calamandrei, "Proceso, es la serie de actividades que se deben llevar a cabo para llegar a obtener la providencia jurisdiccional".²²

Don Eduardo Pallares, explica: "Proceso, es la serie de actos jurídicos vinculados entre sí por el fin que se quiere obtener mediante ellos y regulados por las normas legales", afirma que todo proceso se desenvuelve a través del tiempo, por lo que sus actos son solidarios unos con otros, y los posteriores no pueden existir válidamente sin los anteriores.

El mismo autor, antes citado, indica que el proceso es una sola relación jurídica cuyos caracteres son:

- a) Es una relación única lo que le da unidad al proceso
- b) Es relación de derecho público;
- c) Se establece entre el juez y las partes;
- d) Es autónoma en dos sentidos: primeramente, porque tiene una ley propia que la rige, o sea el Código de Procedimientos Civiles, y en segundo lugar porque es independiente, aunque no del todo de la relación jurídica substancial materia del juicio. Aunque ésta no exista el proceso puede desarrollarse;
- e) Es de tracto sucesivo, porque siempre se desenvuelve a través del tiempo;
- f) De ella derivan auténticos derechos y obligaciones.²³

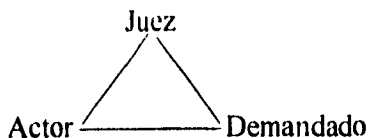
El maestro Gómez Lara, coincide con el pensamiento de Don Eduardo Pallares, ya que sostiene la unidad fundamental del proceso en seis razones:

²² Calamandrei, Piero ob. cit p. 318

²³ Pallares, Eduardo ob. cit. p. 102

- 1.- El contenido de todo proceso es un litigio;
- 2.- La finalidad de todo proceso es la de dirimir o resolver un litigio;
- 3.- Todo proceso presenta una estructura triangular en cuyo vértice superior se encuentra el órgano jurisdiccional y en los inferiores se encuentran las partes en contienda;

Respecto al punto anterior, gráficamente se representa así:



- 4.- Todo proceso presupone la existencia de una organización judicial con jerarquía y escalonamientos de autoridad;
- 5.- Todo proceso está dividido en una serie de etapas o secuencias que se desenvuelven a su largo, desde su principio hasta su fin; y,
- 6.- Todo proceso tiene un principio general de impugnación mediante el cual se postula la necesidad de que las resoluciones del tribunal puedan ser reexaminadas o revisadas porque no estén apegadas a derecho, porque sean incorrectas, equivocadas o ilegales.²⁴

Por su parte Couture, explica: "El proceso, es una relación jurídica continuativa, consistente en un método de debate con análogas posibilidades de defensa y de prueba para ambas partes, mediante el cual se asegura una justa decisión susceptible de cosa juzgada".²⁵

De lo antes expuesto, consideramos que el proceso es el instrumento por medio del cual el juez va a resolver un conflicto sometido a él de manera imparcial, irrevocable y coercible, conforme lo establece la ley respectiva, por lo que coincidimos con la opinión de que el proceso es

²⁴ Gómez Lara. Cipriano ob cit p. 4

²⁵ Couture, Eduardo J ob cit. p. 42

unosólo, pudiendo contener un litigio diverso, como puede ser civil, penal, laboral, etc.

En la doctrina, así como en la práctica encontramos que se utiliza el vocablo proceso como sinónimo de procedimiento, lo cual estimamos no ser correcto, por lo que a continuación expondremos:

Alsina, explica: "El procedimiento es el conjunto de formalidades a que deben someterse el juez y las partes en la tramitación del proceso".²⁶

b) Diferencia entre Proceso y Procedimiento

Don Eduardo Pallares, explica: "Aunque suelen usarse como análogos éstos términos una consideración atenta a los mismos, permite distinguir el proceso como institución, en cuanto constituye un conjunto de actos que persiguen una sola finalidad, y el procedimiento o serie sucesiva y combinada de los que han de realizarse para lograrla", apunta que para Guasp el procedimiento consiste en el orden de proceder, en la especial tramitación que fija la ley, mientras que el proceso es el conjunto de actos verificados en el tiempo.²⁷

De lo antes expuesto, consideramos que procedimiento son los actos jurídicos que desenvolviéndose en conjunto forman el proceso.

c) Presupuestos procesales

Los presupuestos procesales son los requisitos que se deben reunir para que se constituya validamente la relación jurídica procesal.

²⁶ Alsina, Hugo. ob. cit

²⁷ Pallares, Eduardo. ob. cit. p. 105

Al respecto Couture, explica: "Los presupuestos procesales son los antecedentes necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal".²⁸

Para Don Eduardo Pallares, los presupuestos procesales generales a todo juicio son los siguientes:

- a) Escrito de demanda, formulado y presentado legalmente;
- b) La competencia del juez para conocer del juicio; y,
- c) La capacidad procesal del actor, del demandado, o en su caso la debida acreditación de la personalidad de quienes lo representen cuando no comparecen personalmente.

Respecto al primer presupuesto general procesal, el maestro Gómez Lara, sostiene, que la demanda es el primer acto provocatorio de la función jurisdiccional, es decir el primer momento en que se ejerce la acción, por lo que explica que debe entenderse como la actividad concreta del particular frente a los tribunales o jueces.²⁹

La competencia se fija por medio de las reglas que establece nuestra ley procesal, donde queda distribuida la jurisdicción.

Respecto a la capacidad procesal, para Don Eduardo Pallares, es el poder jurídico que otorgan las leyes a determinados entes de derecho para que ejerciten el derecho de acción procesal ante los tribunales; dentro de éste presupuesto, encuadra a la legitimación, porque sostiene que es la situación en donde la persona se encuentra en relación con determinado estado de derecho, lo que le permite intervenir y obrar en

²⁸ Couture, Eduardo J. ob cit. p. 49

²⁹ Gómez Lara, Cipriano. ob cit. p. 37

él, diferenciando la legitimación en la causa que es la relación que tiene la parte con respecto al litigio.³⁰

d) Finalidad y objeto del proceso

El fin de todo proceso, es la de dirimir el conflicto mediante un fallo que adquiera la autoridad de la cosa juzgada, es decir, satisfacer el interés individual lesionado, a fin de evitar la lucha material y personal entre las personas o agrupaciones, por lo que satisface al mismo tiempo el interés individual comprometido en el litigio y, el interés social de asegurar la efectividad del derecho mediante la función jurisdiccional.

El objeto del proceso, es que mediante la existencia de una organización jurídica con jerarquía y competencia, se administre justicia.

Para finalizar el presente capítulo analizaremos en el siguiente punto sobre la sentencia, dando al presente trabajo el marco jurídico que corresponde.

4.- La Sentencia

La palabra sentencia, proviene del latín: "sentiendo" que significa: juzgando, opinando, de lo que se infiere que para que tenga la categoría de una sentencia debe ser pronunciada por un juez cuya jurisdicción y competencia emanen de la ley.

La mayoría de los autores consultados consideran que la sentencia, es un acto jurisdiccional, ya que al sentenciar se está diciendo el derecho.

a) Concepto de sentencia.

³⁰ Pallares, Eduardo ob cit. p. 97 y 230

Couture, afirma: "Sentencia es el acto de jurisdicción mediante el cual se decide la causa sometida al conocimiento del órgano judicial".³¹

Para el maestro Briseño Sierra, "La sentencia es un acto del juzgador que tiene por objeto directo e inmediato la valoración de la eficiencia respecto de las pretensiones de las partes, y que alcanza una resolución del debate favoreciendo una o varias de las pretensiones deducidas en el proceso".³²

El maestro Gómez Lara explica, que la sentencia es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo, agrega que se debe tomar en cuenta que la ejecución de la sentencia ya no forma parte del proceso, sino que es una consecuencia del mismo.

Alfredo Rocco, afirma: "En la sentencia el juez concreta la voluntad de la norma jurídica; el juez, no expresa en esta operación una voluntad propia, sino que manifiesta simplemente su propio juicio sobre la voluntad de la ley en el caso concreto, por lo que, sentencia es el acto del juez encaminado a eliminar la incertidumbre sobre la norma aplicable al caso concreto, acertando una relación jurídica incierta y concreta".³³

De lo antes expuesto, consideramos que la sentencia, es la resolución judicial que decide el conflicto, con eficacia imperativa y obligatoria dando fin normal al proceso.

b) Requisitos formales y materiales de la sentencia.

³¹ Couture, Eduardo J. ob. cit.

³² Briseño Sierra, Humberto. *derecho Procesal Vol. IV. Primera edición, 1970. Cárdenas editor y distribuidos.* p. 545

³³ Rocco, Alfredo *La Sentencia Civil.* traducción de Manuel Romero S. y Julio López de la C. Editor y distribuidor, Tijuana, Baja California, 1985 p. 103

Los requisitos formales, son la estructura de la sentencia, en cuanto a la forma de su redacción y los elementos que deba contener.

Al respecto el artículo 80 de nuestra ley procesal, establece:

“Todas las resoluciones de primera y segunda instancia serán autorizadas por jueces y magistrados, con firma entera”

El artículo 86 del mismo ordenamiento, establece:

“Las sentencias deben tener el lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncie; los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y el objetivo del pleito”.

El artículo 91, de nuestra ley procesal, dispone:

“Toda sentencia tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado según la forma prescrita por el derecho, con conocimiento de causa y por juez legítimo con jurisdicción para darla”.

Para de Pina y Castillo Larrañaga, los requisitos sustanciales o materiales de las sentencias, son los siguientes:

a) Congruencia, la cual consiste en una correspondencia o relación lógica entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal.

Al respecto el artículo 81 de nuestra ley procesal, dispone:

“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, diciendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.

b) Motivación de la sentencia, la cual consiste en la obligación del tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución.

c) La exhaustividad de las sentencias es la consecuencia necesaria de los dos requisitos anteriores; siendo exhaustiva en la medida en que haya

tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes. sin dejar de considerar ninguna, es decir, que el juez al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas.³⁴

Al respecto Alfredo Rocco explica: "El juez es libre, sobre los elementos que se le ofrecen, para reconstruir el estado de hecho existente, según crea lógicamente que resulta de los elementos puestos a su disposición, con el objeto de determinar si el hecho alegado por las partes existe realmente, partiendo de los elementos de hecho ofrecidos por la partes, pero no está obligado a atenerse a las alegaciones de las mismas, sobre la deducción de los hechos afirmados de los elementos ofrecidos"³⁵

c) Clasificación de las sentencias

Las sentencias según su contenido, pueden ser:

I.- Sentencia definitiva, o llamada de fondo; la cual pone fin normal al litigio y a su vez se subclasifica en:

a) Sentencia declarativa, donde el juez se limita a declarar una situación jurídica, y su efecto jurídico tiene fuerza con respecto al pasado;

b) Sentencia constitutiva, donde el juez declara la existencia de un derecho del cual deriva un cambio jurídico, y su efecto jurídico no se retrotrae, por lo que su proyección es con respecto al futuro;

c) Sentencia de condena, donde el juez condena a la parte vencida a reparar el derecho lesionado, la cual puede condenar a dar, ha hacer o a no hacer, según sea el objeto de la obligación, y su efecto jurídico tiene fuerza desde la presentación de la demanda.

³⁴ De Pina y Castillo Larrañaga. ob. cit. p. 285

³⁵ Rocco, Alfredo. ob. cit. p. 188

Los efectos jurídicos de la sentencia definitiva o de fondo, son extra procesales, ya que se impide mediante la excepción de la cosa juzgada que las mismas prestaciones se vuelvan a presentar dentro de un nuevo juicio.

2.- Sentencia interlocutoria, son las que se dictan durante la tramitación del proceso, resolviendo una cuestión incidental, y a su vez se subclasifica en:

a) Sentencia interlocutoria que resuelve un incidente con fuerza de definitiva, por ejemplo la recusación de un juez;

b) Sentencia interlocutoria simple que causa un gravamen irreparable, porque la cuestión decidida no puede ser modificada más adelante en la sentencia definitiva, por ejemplo el auto que deniega la producción de una prueba; y,

c) Sentencia interlocutoria que no causa un gravamen irreparable y que tiene por objeto la marcha del proceso, por ejemplo: la designación de audiencia para la declaración de testigos.

Al respecto el maestro Gómez Lara, explica que la sentencia interlocutoria según la etimología de interlocutorio, es aquella que resuelve una cuestión parcial o incidental dentro de un proceso, por lo que el vocablo interlocutorio quiere decir a media plática o discurso.³⁶

El maestro Gómez Lara, hace una clasificación de las sentencias atendiendo a la impugnabilidad de las mismas, considerando que las sentencias pueden ser definitivas y firmes. Son definitivas las que ponen fin al proceso, aunque quepa contra ellas la interposición de algún medio de impugnación; mientras que las sentencias firmes son aquellas que ya no pueden ser impugnadas por ningún medio.

³⁶ Gómez Lara, Cipriano ob. cit. p. 194

CAPITULO II

Siendo el juicio especial de desahucio el tema central del presente trabajo, analizaremos su desarrollo en las diferentes leyes procesales que han regido en el Distrito Federal y lo que se denominaba el Territorio de la Baja California, así como algunos de los Códigos de Procedimientos Civiles que rigen actualmente sobre éste juicio en algunos de los Estados de la República Mexicana.

Para que proceda el juicio especial de desahucio, se tiene que demostrar la existencia previa de un arrendamiento sobre un bien inmueble. El Código para el Distrito Federal vigente establece en su Título Sexto, "Del arrendamiento" y dispone en su artículo 2398:

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para 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".

En el Derecho Romano no encontramos antecedentes sobre el juicio especial de desahucio; respecto al arrendamiento, éste consistía en un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada mercers. El que se obligaba a suministrar la cosa o trabajo se conocía como locator, y el que debía el precio del alquiler o mercers, tomaba el nombre de conductor.

Derivándose del derecho de gentes y admitido en Roma por el derecho civil, se distinguan dos clases de arrendamiento:

a) El arrendamiento de cosas (locatio rerum), se consideraba un contrato perfecto por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifestare. El acuerdo de las partes debía recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, siendo los elementos esenciales del contrato.

En general el arrendamiento podía tener por objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporeal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares, el precio del alquiler debía ser cierto y en dinero.

b) El arrendamiento de servicios, donde se distinguían:

- 1.- La locatio operarum, la cual consistía en la prestación de determinados servicios por parte del locator, pero se excluían los que eran difícil de valuar en dinero, como los médicos o abogados, los cuales recibían una remuneración denominada honorarium; y,
- 2.- La locatio operis consistía en que el locator entregaba una cosa sobre la que el conductor realizaba su trabajo, resultando de ello que era el locator quien pagaba la merces y el conductor quién la recibía.³⁷

1.- Tratamiento del juicio especial de desahucio en las diversas leyes procesales que rigieron en el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California de los años de 1872, 1880 y 1884.

a) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California, decretado el 9 de Diciembre de 1871 y promulgado el 15 de Septiembre de 1872. establecía en su Título VIII, Capítulo 11, "Disposiciones especiales para el juicio sobre arrendamientos".

Este ordenamiento legal de 1872 no contempla el juicio especial de desahucio sino un juicio sumario sobre todos los juicios de arrendamiento inmobiliario que tuvieran por objeto la desocupación.

Su artículo 915 disponía que el juicio sumario por desocupación, procedía cuando se fundaba:

1o.- En el cumplimiento del término estipulado en el contrato:

³⁷ Petit, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano Traducido de la novena edición y aumentado con notas originales por D. José Fernández González De Porrúa, S A México, 1984. p. 26

2o.- En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fijaba para la terminación del contrato por tiempo indefinido;

3o.- En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente; y,

4o.- En la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivasen la rescisión del contrato.

A continuación desarrollaremos el procedimiento que se seguía conforme a la legislación procesal civil que rigió en 1872, para los juicios sumarios sobre desocupación.

El juicio sumario sobre desocupación, procedía verbalmente si el importe anual del arrendamiento no pasaba los trescientos pesos.

Conforme a ésta legislación intentada la demanda de desocupación, se procedía a la citación del demandado o de su representante, en el domicilio donde se encontraba el bien inmueble materia de dicha desocupación, en caso de no encontrar al demandado en este sitio, el juez libraba un exhorto u orden al juez del domicilio donde tuviera su residencia el demandado para que se llevará a cabo la citación, donde se le apercibía que en caso de no comparecer por sí o por legítimo apoderado, se le decretaría la desocupación sin más citarle ni oírle.

En caso de que el demandado comparecía a juicio ofreciendo pruebas se procedía a su desahogo; concediéndose a cada parte hasta diez días para los alegatos, pasado lo cual el juez dictaba su fallo dentro de los ocho días siguientes.

En esta legislación procesal de 1872 el apercibimiento al demandado de lanzamiento si no desocupaba, consistía en el término de ocho días si se trataba de una habitación, dentro del término de quince días si se trataba de un establecimiento mercantil o industrial y dentro de treinta días si se trataba de una hacienda o de cualquier otra finca rústica, no encontrándose la finca en ninguna de las circunstancias anteriores, se decretaba el lanzamiento en el acto.

Todos los plazos expresados eran improrrogables.

Si pasaban los términos establecidos para la desocupación y el demandado no hubiere desocupado se le lanzaba a su costa sin atenderse a ninguna reclamación.

Al ejecutarse el lanzamiento se retenían y depositaban los bienes más realizables que se encontraban y que fueren suficientes para cubrir las pensiones y costas.

Si verificándose el lanzamiento el demandado reclama como suyas algunas de las cosas se asentaba en los autos de dicha diligencia, expresando la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas, sin que por ello se pudiera impedir el lanzamiento.

Cualquiera que fuere la reclamación, se formaba pieza separada acerca de ellas, para que no entorpeciera el curso de las actuaciones de lanzamiento.

Verificado el lanzamiento, se procedía al justiprecio de las cosas reclamadas por peritos que nombraban las partes o en su caso el juez. Formulada la reclamación por parte del demandado, el juez citaba a ambas partes a una audiencia verbal, oyendo y recibiendo en ese acto las pruebas que propusieren, dictando una providencia la cual era apelable en ambos efectos.

Este ordenamiento procesal de 1872 como ya a quedado apuntado establecía el juicio sumario sobre desocupación para todo litigio que sobre arrendamiento de bienes inmuebles se suscitara, no existiendo el juicio especial de desahucio. Por lo que en éstos juicios sumarios sobre desocupación, decretado el lanzamiento el arrendatario sólo podía apelar acreditando haber satisfecho la renta vencida y la que en su caso debiera adelantar.

Admitida en su caso la apelación, se remitían los asuntos al tribunal superior, con citación y emplazamiento de las partes, siguiéndose la segunda instancia, pero en caso de que apelante se le confirmará el fallo, se le imponía la condena de costas.

En éste ordenamiento procesal de 1872, aún se conservaba un recurso denominado casación, que actualmente no existe en nuestra legislación.

b) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California de 1880, decretado el 10. de Junio y promulgado el 10. de Noviembre del mismo año.

Establecía en su Título VIII, "De los juicios sumarios", en su capítulo II, de los juicios sumarios sobre desocupación de la misma manera que lo establecía la anterior ley procesal de 1872, pero con modalidades importantes que a continuación explicaremos.

Los juicios sobre arrendamientos que no tuvieran por objeto la desocupación de la finca arrendada, se seguían como los demás juicios y según la cuantía del importe anual de la renta, por lo que cuando el juicio se fundaba en algunas de las causas siguientes: en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; en el cumplimiento del plazo que el Código civil establecía para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente; en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código civil motivaran la rescisión del contrato; se procedía según su cuantía de la siguiente manera:

- a) Si el importe de la renta anual excedía de cincuenta pesos, conocían los jueces menores o los de paz en juicio verbal en acta;
- b) Si el importe de la renta anual excedía de cien pesos, conocían los jueces menores en juicio verbal en acta;
- c) Si el importe de la renta excedía de quinientos pesos, el juicio se seguía ante un juez menor en expediente ; y,
- d) Si el importe de la renta anual excedía de quinientos pesos y no de mil conocían los jueces de primera instancia en juicio verbal; excediendo de mil pesos, conocían en juicio sumario escrito.

Actualmente el único juez competente es el juez de 1.ª instancia en materia sobre arrendamiento inmobiliario.

Respecto a la demanda de desocupación fundada en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente, (y la cual es la que nos interesa para efectos del presente trabajo), se dividía en dos períodos:

- 1.- El de providencia de lanzamiento que se sujetaba a las reglas que un poco más adelante analizaremos; y,

2.- El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustaba a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales según su cuantía y el cual se seguía independientemente del lanzamiento.

Como podemos observar éste ordenamiento procesal de 1880, a diferencia del anterior del año de 1872 ya analizado; separa la causa de falta de pago de renta de las demás que sobre arrendamiento da origen al juicio sumario sobre desocupación; dividiéndose en dos períodos, el que es propiamente del lanzamiento y el que procedía independientemente sobre el pago de rentas.

Por lo anterior el ordenamiento procesal de 1880 establecía, que si en la demanda se promovían simultáneamente el juicio sobre pago de rentas y la providencia de lanzamiento, se sustanciaban separadamente.

Siempre que se trataba de desocupación por falta de pago de pensiones, se presentaba el actor con el documento o contrato de arrendamiento, o bien justificaba la relación contractual por medio de información, que aquél a quien demandaba ocupaba la finca o el departamento de cuya desocupación se pedía.

Una vez que el juez estimaba la prueba bastante, dictaba un auto en el que mandaba al escribano o en su caso al secretario, a requerir al arrendatario.

No encontrando al arrendatario a la primera visita, se le dejaba citatorio para que esperase al día siguiente, apercibiendo en el mismo citatorio, que de no esperar, se entendería la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrare en casa, y en su defecto con el inspector, subinspector o ayudante de acera.

Si en el acto de la diligencia de requerimiento el arrendatario hubiere justificado con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas se suspendía la diligencia, asentándose en ella el hecho y se agregaba el justificante para dar cuenta al juez. Este daba cita al actor para que expusiera lo que a su derecho conviniera.

En caso de no justificar el pago, en la diligencia de requerimiento, se le prevenía que dentro de ocho días, si la finca sirviere para habitación,

o dentro de quince días si sirviere para giro mercantil o industrial, o bien dentro de treinta días si la finca fuere rústica, procediera a desocupar, apercibiendo de lanzamiento a su costa sino desocupaba. Una vez terminado el requerimiento se levantaba el acta de la diligencia y se le entregaba copia en papel con el timbre correspondiente a la persona con la que se hubiere entendido dicha diligencia.

El demandado en el tiempo fijado para la desocupación, podía oponer las excepciones que tuviere, las que sin perjuicio de la providencia de lanzamiento se substancian en el juicio correspondiente, según la cuantía de la renta anual del arrendamiento. Sólo en caso de que el arrendatario en el plazo fijado para la desocupación alegaba la excepción de pago, presentando los recibos que así lo justificaren, o bien exhibiendo el importe de la pensión o pensiones ~~adeudadas~~ así como las costas causadas, el juez daba por terminada la providencia del lanzamiento.

Si el actor, bajo protesta de decir verdad, no reconocía como suyos los recibos que presentaba el arrendatario, ya en la diligencia de requerimiento, ya durante el plazo fijado para la desocupación, se continuaba con la providencia de lanzamiento, sin perjuicio de los derechos que le competían al demandado conforme al Código penal.

No verificándose la desocupación en los términos fijados en la diligencia de requerimiento, ni acreditándose o verificándose el pago, se llevaba a cabo la providencia de lanzamiento, procediendo a romper las cerraduras de la puerta de la casa si ello fuere necesario. Los muebles u objetos que se encontraban en la casa, sino hubiere persona de la familia del arrendatario que los recogiera, u otra persona autorizada para ello, se remitían con inventario a la Inspección de policía del cuartel respectivo, o bien a la oficina de la autoridad política, la cual determinaba lo conveniente, dejando constancia de ésta diligencia en las actuaciones.

Al ejecutarse el lanzamiento, se retenían y depositaban bienes suficientes para cubrir las pensiones y costas; quedando pendiente el

remate de los bienes embargados , hasta que recayera la sentencia en el juicio respectivo.

El ordenamiento procesal de 1880 no se admitía ni recusación ni ningún otro recurso en el período de lanzamiento.

Si en el juicio respectivo el arrendatario hubiera justificado las excepciones en el término señalado por la diligencia de requerimiento, el juez al sentenciar en definitiva condenaba al arrendador al pago de daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado al arrendatario; o bien, si el arrendatario no hubiere justificado los daños y perjuicios en el término probatorio, éste podía entablar su acción en el juicio que correspondiese.

c) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California de 1884, decretado el 14 de Diciembre y promulgado el 31 de Mayo del mismo año.

Establecía en su Título 11. "De los juicios extraordinarios", capítulo 1, "Del juicio sumario", Sección Segunda, "Disposiciones especiales para el juicio sobre desocupación".

Este ordenamiento procesal de 1884, fue una reproducción respecto de los juicios sumarios sobre desocupación del ordenamiento procesal que rigió en 1880, por lo que remitimos al análisis anterior para evitar caer en repeticiones inútiles.

Actualmente ya no existe el juicio sumario y el único juez competente es el de primera instancia en asuntos sobre arrendamiento inmobiliario.

A continuación nos tocaría analizar el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que actualmente rige el juicio especial de desahucio, sin embargo lo hemos querido dejar para el capítulo IV del presente trabajo dado que es el tema central de nuestro estudio.

Como siguiente punto analizaremos la ley procesal civil de algunos Estados de la República Mexicana, para hacer una comparación

didáctica acerca de como opera el juicio especial de desahucio en las diferentes localidades de nuestro país.

2.- Tratamiento del juicio especial de desahucio en diversas legislaciones procesales estatales.

Los Códigos de Procedimientos Civiles vigentes de los Estados de Sinaloa, Nuevo León, Tabasco, Baja California, Campeche, Colima, Oaxaca, Querétaro y Coahuila, lo denominan, "Del juicio sumario de desahucio", los Códigos de Procedimientos Civiles de Zacatecas y Sonora lo denominan: "Juicio de desahucio por falta de pago", los Códigos de Procedimientos Civiles de Quintana Roo, Chihuahua y Chiapas lo denominan: "Del juicio de desahucio", y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México lo denomina; "Del desahucio", pero sea cual sea la denominación que los diferentes Códigos de los Estados le dan a éste juicio, observamos que la mayoría lo regulan de manera similar.

A continuación desarrollaremos el procedimiento de manera general haciendo mención del Estado y la diferencia que éste establezca respecto a la regulación del juicio especial de desahucio.

Los Códigos de Procedimientos de los Estados de la república Mexicana antes mencionados, establecen que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, acompañándose del contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto.

Al respecto la ley procesal civil del estado de Oaxaca agrega que el contrato escrito de arrendamiento deberá estar debidamente registrado.

La ley procesal civil del Estado de Querétaro establece, que los jueces repelerán toda demanda o promoción que con arrendamientos se relacione si no se acompaña el contrato escrito debidamente registrado en la Dirección General del Catastro.

De no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, éste se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio a juicio.

Las leyes procesales civiles de los Estados de Zacatecas y Sonora disponen, que pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, el usufructuario o cualquier otro que le de derecho a disfrutarla así como sus causahabientes, el que figure como arrendador en el contrato que sirva de base a la demanda, justificará su legitimación activa pro el simple hecho de exhibir el contrato de arrendamiento en que aparezca con tal carácter, en los demás casos debe acreditarse la legitimación activa la cual puede constar por simple certificación notarial en el contrato, o que éste haya sido registrado; la demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.

Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el juez dictará un auto en el que mandará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga para que dentro del término de veinte días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si la finca sirve para giro mercantil o industrial, o bien dentro de noventa días si se tratare de una finca rústica proceda a desocupar, apercibido de lanzamiento a su costa si no efectúa la desocupación.

Al respecto las leyes procesales de los Estados de Tabasco, Quintana Roo, Querétaro, Nuevo León, Chihuahua y Estado de México, difieren en el término para la desocupación, estableciendo que en el caso de la finca que sirve para habitación el término será de treinta días.

A su vez las leyes procesales de los Estados de Querétaro, Nuevo León y Estado de México, establecen el término de sesenta días para desocupar en el caso de la finca que sirva para giro mercantil o industrial.

En la misma diligencia de requerimiento se le emplazará al arrendatario para que en el término de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

Al respecto, las leyes procesales civiles de los Estados de Campeche y Coahuila, establecen como término el de tres días para oponer excepciones, a su vez la ley procesal civil del Estado de Quintana Roo, establece el término de nueve días para el mismo efecto.

Los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados de Baja California, Zacatecas y Sonora disponen, que se correrá traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. Agregan que la diligencia se entenderá con el demandado o en su defecto con cualquier persona de su familia, doméstico o portero, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario, si el local de que se trata se encuentra cerrado podrá entenderse la diligencia con el agente de policía o vecinos, fijando en la puerta además, en éste último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la visita.

Si en el acto de la diligencia de requerimiento el arrendatario justificare con el recibo correspondiente, o exhibiere el importe para el pago de las rentas reclamadas, se suspenderá la diligencia asentándose en el acta el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Las leyes procesales civiles de los Estados de Baja California, Campeche, Nuevo León y Quintana Roo establecen, si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales por oficio al juzgado en que se encuentren, así como los correspondientes certificados, recibidos éstos, se dará por concluido el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes.

Si se exhibieren el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga.

si los objeta se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, en caso contrario se dará por terminado el procedimiento.

Cuando durante el plazo fijado para la desocupación el arrendatario exhiba el recibo de las rentas adeudadas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas, si el recibo fuere de fecha posterior o la exhibición del importe se hiciera fuera del término señalado para la desocupación, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento pero se condenará al arrendatario al pago de las costas causadas.

Al respecto la ley procesal civil del Estado de Sinaloa establece que se equipara el recibo expedido por el propietario sobre el pago de las pensiones y surtirá los mismos efectos al expedido por el importe de las obras ejecutadas en la finca por el arrendatario, que hubieren sido ordenadas expresamente por las autoridades sanitarias, éstos recibos deberán estar visados por la autoridad que ordenó la obra.

Los beneficios de los plazos que se conceden a los inquilinos son irrenunciables.

En caso de que se opongan otras excepciones por el demandado, se mandará dar vista al actor, citándose para la audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que dicha audiencia deberá efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

Al respecto la ley procesal civil del estado de Querétaro dispone que se abrirá el juicio a prueba por un término que no exceda de diez días, concluido el cual se pondrán a disposición de las partes por un plazo hasta de tres días los autos para alegar y el juez dictará su fallo dentro de los cinco días siguientes, los cuales se deben computar antes del vencimiento del término para la desocupación.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León establece, que las pruebas deben ofrecerse y rendirse en la audiencia, excepto la documental, que podrá presentarse con anterioridad, sin perjuicio de que el juez haga relación de ella en la audiencia y la tenga

por recibida en ese acto, aunque no exista gestión expresa del interesado, cuando las partes tengan que rendir prueba testimonial o pericial deberán anunciarla cuando menos tres días antes del señalado para la audiencia, exhibiendo el interrogatorio al tenor del cual deberán ser examinados los testigos, o del cuestionario para los peritos, el juez ordenará que se entregue una copia del interrogatorio a la contraparte para que pueda formular por escrito o hacer verbalmente las repreguntas, cada parte designará un perito y el tercero en discordia lo nombrará el juez al momento en que se anuncie la prueba, al promoverse la prueba pericial el juez fijará a los peritos un término prudente para que presenten su dictamen, todos los incidentes que surjan y las excepciones que se opongan serán resueltas en la definitiva, la excepción de incompetencia se resolverá siendo la única que pondrá obstáculo a la secuela del procedimiento, celebrada la audiencia de pruebas y alegatos el juez dentro de un término de cinco días dictará sentencia.

Los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados de Tabasco, Chiapas, Campeche, Colima, Oaxaca, Querétaro y Quintana Roo establecen que el juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las contempladas en el Código Civil, y son las que se conceden al arrendatario para no pagar la renta siendo éstas inadmisibles si al promoverlas no se ofrecen con sus pruebas.

Las excepciones contempladas en los Códigos Civiles de los Estados antes mencionados, son las siguientes:

- a) El impedimento del uso total o parcial de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor;
- b) Por la privación del uso de la cosa arrendada, proveniente de la evicción; y
- c) Por la privación del uso total de la cosa arrendada por causa de reparaciones.

En el caso de que la privación del uso fuere parcial, el arrendatario deberá exhibir la diferencia entre lo que reclame por concepto de reducción de renta, y la renta estipulada en el contrato.

Las leyes procesales civiles de los Estados de Zacatecas y Sonora establecen un término de quince días seguidos del emplazamiento para que se opongan las excepciones que conforme a su ley sustantiva el arrendatario puede dejar de pagar la renta y que son similares a las antes mencionadas.

La ley procesal civil del Estado de Chihuahua, dispone que el arrendatario podrá oponer también como excepción la de ser obrero y encontrarse en estado legal de huelga, por lo que el juez ordenará la suspensión del procedimiento; por su parte el actor treinta días después de que conforme a la ley haya cesado el estado de huelga podrá pedir que se continúe el procedimiento, lo cual ordenará el juez, disponiendo que se haga un nuevo requerimiento al demandado.

En este tipo de juicio las leyes procesales de los Estados en estudio, establecen que son improcedentes la reconvencción así como la compensación.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, dispone que en la audiencia de pruebas y alegatos el juez dictará sentencia en forma concisa, siendo ésta apelable en el efecto devolutivo.

La ley procesal civil del Estado de Sinaloa, dispone que la sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará siempre que el actor otorgue fianza que comprenderá la devolución de la cosa o cosas que deba percibir, sus frutos e intereses y la indemnización de daños y perjuicios si el superior recova la sentencia; la que niegue el desahucio será apelable en ambos efectos.

Al respecto las leyes procesales de los Estados de Chiapas, Tabasco, Sonora, Zacatecas, Coahuila, Colima, Oaxaca, Querétaro, Baja California y Estado de México, establecen que la sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará sin

necesidad de otorgamiento de fianza; la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

Por su parte la ley procesal del Estado de Baja California agrega que si en el momento de la diligencia de lanzamiento se pagan o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas se dará por terminada dicha diligencia.

Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución el tribunal dará por terminada la providencia de lanzamiento.

Al respecto el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Coahuila, dispone que en caso de que prosperen las excepciones opuestas por el demandado se mandará levantar el embargo que hubiere sido practicado.

La mayoría de las leyes procesales civiles analizadas, disponen que en la sentencia en la que se decreta el desahucio, se fijará el término para la desocupación, y será el que falte por cumplirse de acuerdo con el fijado en la diligencia de requerimiento, al respecto la ley procesal civil del Estado de Nuevo León, señala que si dicho término ya hubiere transcurrido, el juez señalará un nuevo término que no excederá de cinco días.

El Código de Procedimientos Civiles del estado de Oaxaca, señala que tratándose de fincas que sirven para habitación y el inquilino o alguno de sus familiares por causa de enfermedad grave estuvieren físicamente imposibilitados para desocupar en el término de veinte días que es el que se le fija en la diligencia de requerimiento para tal efecto, o bien que carezca de trabajo accidental o involuntariamente, el juez podrá aumentar prudencialmente dicho plazo hasta sesenta días más; para que opere la excepción respecto a estos dos casos el inquilino dentro del término que se le fije para desocupar deberá justificar las condiciones que se requieren para la prórroga del plazo.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portero o

vecinos, pudiendo romper la cerradura de la puerta si ello fuere necesario.

Los muebles u objetos que se encuentren en la casa, sino hubiere persona de la familia del arrendatario que las recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la oficina de la policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejando constancia de la diligencia en autos.

Las leyes procesales de los Estados de Zacatecas y Sonora, señalan que el lanzamiento se ejecutará, no sólo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargado, portero o guardas, así como con cualquier otra persona que disfrute o tenga en uso la finca por transmisión que le haya hecho el arrendatario.

Dichos ordenamientos también disponen que por causas graves como enfermedad del inquilino o trastornos económicos de consideración de locales ocupados por empresas industriales o agrícolas, el juez podrá conceder plazos adicionales para la desocupación que no excederá del doble de los que se fija en la diligencia de requerimiento para desocupar, y siempre que se garantice con el depósito de las rentas que correspondan a dicho plazo.

Al efectuarse la diligencia de lanzamiento se embargará y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado.

Al respecto las leyes procesales civiles de los Estados de Baja California, Zacatecas, Sonora y Chihuahua, disponen que si el actor hubiere pedido, en el auto que ordene la diligencia de requerimiento de pago, se mandará se embargue y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas.

El Código de Procedimientos Civiles del estado de Coahuila, señala que previa condenación al pago de rentas, se mandará hacer trance y remate de los bienes embargados.

La ley procesal civil del Estado de México, señala la aclaración que el embargo sólo se ordenará a petición de parte hecha en forma legal, al respecto la ley procesal civil del Estado de Chihuahua, dispone que el secuestro de bienes bastantes se ordenará, en la diligencia de lanzamiento si aún no se hubiera hecho, así como su remate para aplicarse el producto al pago de lo debido.

La ley procesal civil del Estado de Baja California, señala que el inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Oaxaca, dispone que si el juicio se refiere a la desocupación de fincas para habitación, ni al practicarse la diligencia de requerimiento, ni al ejecutarse el lanzamiento, en su caso podrán embargarse bienes al inquilino.

Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal, la finca o departamento de cuya desocupación se trate.

CAPITULO III

1.- La autoridad de la cosa juzgada.

a) Concepto de cosa juzgada.

En el Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia de Escriche, se define:

"Cosa juzgada. Lo que se ha decidido en juicio contradictorio por una sentencia válida de que no hay o no puede haber apelación, sea porque la apelación no es admisible, o se ha consentido la sentencia, sea porque la apelación no se ha interpuesto dentro del término prescrito por la ley, o habiéndose interpuesto se ha declarado por desierta".

Para Couture: "Cosa juzgada, es la autoridad y eficacia de una sentencia judicial cuando no existen contra ella medios de impugnación que permitan modificarla.", y agrega: "Autoridad de la cosa juzgada es, calidad, atributo propio del fallo que emana de un órgano jurisdiccional cuando ha adquirido carácter definitivo" ³⁸

El maestro Don Eduardo Pallares sostiene que la autoridad se traduce en la necesidad jurídica de que lo fallado en las sentencias se considere como irrevocable e inmutable, y la cosa juzgada como el poder coactivo que de la misma emana. ³⁹

Para Alsina, "Cosa juzgada, es juicio dado sobre la litis".

Por su parte Micheli, explica que la cosa juzgada es: "... el instrumento técnico con el cual se da al medio de tutela obtenible a través del proceso civil, la posibilidad de desplegar su eficacia...".

³⁸ Couture, José. ob. cit.

³⁹ Pallares, Eduardo. ob. cit. p.p. 435 y 436

poniendo un vínculo al juez futuro que no puede pronunciarse en sentido contrario a aquel aceptado por la sentencia "pasada en autoridad de cosa juzgada".⁴⁰

Nuestra ley procesal en su artículo 426 establece:

"Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria por ministerio de ley:

I.- Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación;

II.- Las sentencias de segunda instancia;

III.- Las que resuelvan una queja;

IV.- Las que dirimen o resuelven una competencia; y,

V.- Las demás que se declaren irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad."

Por su parte el artículo 427 de dicho ordenamiento establece:

"Causan ejecutoria por declaración judicial:

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

II.- Las sentencias de que hecha notificación en forma, no se interpone recursos en el término señalado por la ley;

III.- Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos legales, o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial".

⁴⁰ Micheli, Gian Antonio. Curso de Derecho procesal Civil. Vol. Parte General. Traducción de Santiago Sentís Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1970. p.333.

Respecto a los artículos antes señalados el maestro Becerra Bautista elabora la siguiente consideración: ¿Qué diferencia existe entre ejecución de sentencia y sentencia ejecutoria?, explica que de los términos de la ley, sentencia ejecutoria equivale a sentencia firme, analizando si es necesario que una sentencia quede firme para que pueda ejecutarse, llegando a la conclusión de que no es necesario que la sentencia quede firme para poder ejecutarse, ya que una sentencia una vez dictada es apta para ser ejecutada, y aquellas que no puedan ejecutarse se debe a la interposición de algún recurso para lo cual la ley permite la suspensión de los efectos de la sentencia, remitiéndonos a los artículos 500 y 501 de nuestra ley procesal, los cuales establecen:

"Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea".

"La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria o que deba llevarse adelante por estar otorgada ya la fianza correspondiente, se hará por el juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia.

La ejecución de los autos firmes, que resuelvan un incidente, queda a cargo del juez que conozca del principal".

Los artículos antes señalados, disponen la vía de apremio para la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria y para los de primera instancia en contra de las cuales se haya admitido la apelación en el efecto devolutivo.

El autor antes citado, explica que la autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar cuando la sentencia definitiva firme resuelve sólo una cuestión de derecho formal o procesal, lo que conocemos como sentencias interlocutorias, por lo que llega a la siguiente conclusión: "...es falsa la afirmación según la cual toda sentencia firme

produce autoridad de cosa juzgada; es en cambio, verdadera la afirmación siguiente: que la autoridad de la cosa juzgada requiere como requisito previo el que la sentencia quede firme."⁴¹, ya que para que opere la autoridad de la cosa juzgada es necesario que la sentencia dictada en el juicio quede firme. Para que la sentencia quede firme se requiere la falta absoluta de recursos en virtud de los cuales se pueda impugnar la sentencia. Sin embargo, existe en nuestra legislación un recurso especial que se denomina de la apelación extraordinaria, el cual se puede hacer valer dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia, por lo que el maestro Becerra Bautista, explica que en ésta apelación se crea un proceso impugnativo extraordinario, en cuanto que afecta un procedimiento pasado en autoridad de cosa juzgada nulificando la sentencia y los procedimientos de los que emana, nulidad que se pide por estar basada en un supuesto procesal viciado. Por lo que una sentencia definitiva de primera instancia quedará firme después de tres meses.

Al respecto el maestro Abitia Arzapalo, dice: "...si la apelación extraordinaria prospera, los efectos de la sentencia que con motivo de aquélla se pronuncie, consiste en reponer, por vía de nulidad, todo el procedimiento impugnado, inclusive la sentencia que, en su caso, hubiese adquirido la autoridad de la cosa juzgada: autoridad cuya inmutabilidad se ve de esta suerte limitada" ⁴²

El artículo 717 de nuestra ley procesal civil dispone los cuatro supuestos en que será admisible la apelación extraordinaria:

I.- Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía;

⁴¹ Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Decimocuarta edición Editorial Porrúa, S.A. México, 1992. p.227 y 228.

⁴² Abitia Arzapalo, José Alfonso. De la cosa juzgada en materia civil. Tesis que presentó para su examen profesional para obtener el grado de Doctor en Derecho. México, 1959. p.109.

II.- Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos;

III.- Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley;

IV.- Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción

b) Antecedentes de la cosa juzgada

La cosa juzgada, conocida con este nombre se origina en el Derecho Romano, la cual estaba ligada a lo que se conocía como la *litis contestatio* y era el momento en que se concluía un acuerdo entre las partes, es decir; por parte del actor, renunciaba a su acción a cambio del derecho eventual a la *condemnatio*, y por parte del demandado, en la obligación del derecho eventual de someterse a la sentencia y de sufrir la *condemnatio* que aquella contuviera, por lo que se extinguía el derecho antiguo y se creaba uno nuevo. La obligación que pesaba sobre el demandado en virtud de la *litis contestatio*, dejaba de existir, imponiéndosele una nueva conforme a la sentencia. La sentencia terminaba el debate e impedía cualquier otro pleito posterior que tuviese el mismo objeto, quedando determinadas las partes litigantes, lo reclamado en el juicio, las excepciones opuestas, el juez del conocimiento y todas las cuestiones que éste debía decidir, imposibles ya de una modificación tanto por las partes como por el juez. Por lo que la *res iudicata* (cosa juzgada), que así se conocía en el sistema romano, era limitada y tendiente a garantizar la seguridad en el goce de los bienes. Para la prohibición de ejercitar nuevamente la acción deducida

en juicio, los romanos se basaban en la máxima, *Bis de eadem re ne sit actio*, que significaba no hay dos veces de la misma cosa.⁴³

c) Exposición de algunas teorías desarrolladas acerca de la autoridad de la cosa juzgada.

A lo largo del desarrollo de la ciencia jurídica se han aportado diferentes teorías de las que se analizarán las siguientes:

- 1.- Teorías de la presunción de verdad y de la ficción de verdad;
- 2.- Teoría contractualista;
- 3.- Teoría normativa;
- 4.- Teoría materialista;
- 5.- Teoría procesalista;
- 6.- Teoría de Binder; y,
- 7.- Teorías desarrolladas por la doctrina Italiana

1.- Teoría de la presunción de verdad y de la ficción de verdad.

Una de las teorías más antiguas es la que funda la autoridad de la cosa juzgada en una presunción de verdad.

"Pothier, inspirador del Código Napoleón en este punto, sostenía que la autoridad de la cosa juzgada hace presumir verdadero y justo, todo lo que la sentencia contiene y siendo esta presunción *juris et de jure* excluye toda prueba en contrario".⁴⁴

Opuesta a la anterior teoría Savigny crea la teoría de la ficción de verdad, es decir considera que aquellas resoluciones calificadas como injustas y sus efectos atribuidos por la ley, no pueden explicarse sino por una ficción de verdad que protege las sentencias definitivas contra

⁴³ Becerra Bautista, José. ob. cit. p.217.

⁴⁴ Becerra Bautista, José. ob. cit. p.216.

todo ataque y toda modificación conforme a esta teoría toda sentencia pronunciada quedaba garantizada contra cualquier invalidación.

Ambas teorías, coinciden en que la cosa juzgada es el equivalente a la verdad.

2.- Teoría contractualista

Esta teoría nace del Derecho Romano respecto a la *litis contestatio*.

Elaborada por Endeman, el cual se basa en la tradición romana, formuló la teoría de que la cosa juzgada no es sino el resultado del vínculo contractual que nace en el pleito; es decir, explica a la autoridad de la cosa juzgada como una consecuencia del vínculo contractual en el juicio, ya que al someterse las partes voluntariamente al juicio, con su actitud renuncian realmente a los derechos que pretenden y afirman tener, poniendo de manifiesto su disposición, de someterse a la sentencia aún cuando sea contraria a sus pretensiones, resultando que, por haberse extinguido el derecho discutido, nunca más pueda volverse a discutir, dada la imposibilidad de insistir sobre un derecho que ha dejado de existir.⁴⁵

3.- Teoría Normativa

Bulow entre otros autores, aceptan a la sentencia como la "*lex specialis*", es decir, se adopta una posición frente a las relaciones entre la norma jurídica y la función judicial, por lo que explica que el Estado expresa su última voluntad no en la norma que expide, sino en la sentencia que dicta.

⁴⁵ Becerra Bautista, José. ob. cit. p.217

constitución o de extinción de la misma", explica que ello se entendería en el caso de la sentencia injusta, que daría vida a un derecho inexistente o extinguiendo al primeramente existente, pero afirma, "...el proceso no produce y no crea derecho, no constituye y no modifica las relaciones jurídicas sustanciales de las partes, sino que sólo declara la certeza de ellas".⁴⁸

Vellani, no comparte el pensamiento de Liebman, ya que explica que la cosa juzgada tiene naturaleza sustancial en cuanto influye directa e inmediatamente sobre la preexistente situación sustancial. Se basa en, "...que la declaración de certeza, se separa de la norma abstracta aplicada por el juez, formando una nueva fuente, o título de regulación de la relación sustancial."

Agrega que esa regulación es la única a la que las partes se deben atener y que todo futuro juez debe respetar entre las mismas partes.⁴⁹

El maestro Abitia Arzapalo, critica a la teoría materialista haciendo notar que el fin del proceso no es crear derecho subjetivo, sino tutelarlos, no es verdad que la sentencia tenga naturaleza negocial, porque si bien es cierto que la sentencia produce efectos que vinculan y obligan a las partes, tales efectos no hacen de ella un negocio jurídico. Por otra parte, si la cosa juzgada deriva de la declaración creándose el derecho subjetivo, resultaría que tendría valor para todos, siendo que sólo surte sus efectos interpartes.⁵⁰

5.- Teoría procesalista

⁴⁸ Liebman, Enrico Tullio. Eficacia y Autoridad de la Sentencia y otros estudios sobre la cosa juzgada. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediar, S.A. Editores. Buenos Aires, 1946. p.p. 60 y 61.

⁴⁹ Vellani, Mario. Naturaleza de la cosa juzgada. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas, Europa América. Buenos Aires. 1958. p. 122.

⁵⁰ Abitia Arzapalo, José Alfonso. ob. cit. p. 56

Esta teoría fué elaborada por Stein y Hellwing y sostenida por Rosenberg y Goldschmidt entre otros autores, teoría que actualmente domina en Alemania.

Para Hellwig, la autoridad de la cosa juzgada se reduce en substancia a la declaración de certeza que todas las sentencias contienen, declaración de certeza obligatoria e indiscutible que es el efecto principal y característico de la sentencia y con la cual identifica a la cosa juzgada, afirmando que a la cosa juzgada se le debería denominar "declaración de certeza", sostiene la existencia de certeza en cualquier fallo, ya sea declarativo, de condena o constitutivo. Afirma que la cosa juzgada es el efecto específico de la sentencia.

Liebman, critica el pensamiento de Hellwig, ya que dice que incurre en el error de sustituir una cualidad de los efectos de la sentencia por un efecto autónomo, por lo que explica que la autoridad de la cosa juzgada no es un efecto de la sentencia, "...sino sólo un modo de manifestarse y de producirse los efectos de la sentencia misma"⁵¹

Stein y Hellwig, afirman que por virtud de un mandato público, de carácter procesal, el juez esta obligado a someterse a la declaración de certeza de la primera sentencia y debe decidir sobre la misma cosa de la misma manera; sometimiento y deber del juez que constituye la esencia de la cosa juzgada.

6.- Teoría de Binder

Binder, combina los elementos de la teoría material con los de la teoría procesal, afirmando que no existe el dualismo proceso-derecho, acepta la identidad del derecho con la tutela jurídica, puesto que sostiene que derecho y tutela no son ordenaciones diferentes, sino de la

⁵¹ Liebman, Enrico Tullio. ob. cit. p.57.

misma cosa contemplada desde ángulos diferentes. El derecho privado contiene su propia tutela, sin la cual no sería realmente derecho, resultando que la tutela no existe al lado del derecho procesal como cosa distinta al derecho objetivo. Es uno mismo el ordenamiento jurídico, ya que no puede existir una sentencia procesalmente válida que sea substancialmente injusta, dado que la injusticia sólo es posible en el dualismo entre derecho sustantivo y el procesal.⁵²

7.- Teorías acerca de la cosa juzgada en la doctrina Italiana.

1.- Ugo Rocco. Para este autor la eficacia de la autoridad de la cosa juzgada, es doble ya que al mismo tiempo que el particular queda obligado a no pretender nuevamente la jurisdicción del Estado, el Estado a su vez queda obligado a no volver a prestar la misma jurisdicción, el particular tiene el derecho de no volverse a someter a ella, manifiesta:

"La función que la sentencia final de fondo (inatacable) ejerce sobre las relaciones jurídicas procesales, puede sacarse del concepto de la sentencia final de fondo inimpugnable, en cuanto momento procesal del cumplimiento de la prestación jurisdiccional. Tal función es doble: extingue el derecho de acción y de contradicción en el juicio, e impide que el derecho mismo, precisamente por haberse extinguido, pueda revivir y, por lo mismo, ejercitarse de nuevo (ne bis in idem). La sentencia final de fondo e irrecurable marca necesariamente el punto en que el Estado ha agotado su función (functus officio) y queda, por ende, librado de la obligación de la jurisdicción civil, por obra de esta función extintiva de la acción y del proceso civil por obra de la sentencia final de fondo e inatacable, encuentra su fundamento jurídico y su justificación el instituto de la cosa juzgada, que representa justamente el momento extintivo de la acción civil, el fin natural de ella, después de

⁵² Abitia Arzapalo, José Alfonso. ob. cit. p.65.

que ha desenvuelto y consumado, a través del proceso, el curso de su vida..."⁵³

Explica que la autoridad de la cosa juzgada es la fuerza o eficacia obligatoria inherente a la materia de la decisión contenida en la sentencia, destinadas a proteger esa decisión de la sentencia en un futuro proceso.

Compartimos el pensamiento de este jurisconsulto, ya que el particular puede ocurrir ante la autoridad judicial para que ésta ejerza su función jurisdiccional, resolviendo con carácter de definitivo el conflicto evitando un posterior proceso sobre el mismo asunto. El juez no puede de oficio invocar la cosa juzgada ya que en nuestro proceso se requiere que las partes impulsen el mecanismo jurisdiccional en materia civil para que el juez pueda actuar, por lo demás sería casi imposible que el juez conociera si la controversia que se le presenta ya fue resuelta en un juicio anterior.

Hago la siguiente aclaración dado que el pensamiento elaborado por Ugo Rocco, se origina en la doctrina Italiana, de donde fundamentalmente se deriva nuestra ordenación jurídica.

2.- Teoría elaborada por Chiovenda.

Para este autor la cosa juzgada, es: "...la indiscutibilidad de la existencia de la voluntad concreta de la ley afirmada en la sentencia.", desarrollando más ésta definición más tarde, afirma. "...la declaración de la voluntad de ley que la misma contiene llegue a ser indiscutible y obligatoria para el juez en cualquier futuro juicio."⁵⁴

Chiovenda, explica que transcurridos los plazos para impugnar una sentencia, ésta deviene definitiva, por lo que se deriva que la

⁵³ Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal. Vol. IV. Primera Edición 1970 Cardenas Editor y Distribuidor. p.602.

⁵⁴ Liebman, Enrico Tullio. ob. cit p.65

declaración de la voluntad de la ley que ella contiene, se torna indiscutible y obligatoria para el juez en cualquier juicio futuro.⁵⁵ Al respecto Liebman, afirma que no debe confundirse la eficacia de la sentencia con la autoridad de la misma.

Para el maestro Abitia Arzapalo: "...los efectos de la sentencia pueden producirse todos y, en efecto se producen, aún antes de que la sentencia tenga autoridad de cosa juzgada, por cuanto que se puede ejecutar luego que se pronuncia, en todos los casos en que, conforme a nuestro derecho, es apelable en sólo el efecto devolutivo. Lo que evidencia cuan fácil es imaginar los efectos de la sentencia con INDEPENDENCIA de la cosa juzgada, y como dicha sentencia es imperativa desde luego y puede producir sus efectos, con anterioridad e independientemente de que alcance la autoridad de la cosa juzgada"⁵⁶

3.- Teoría desarrollada por Carnelutti, acerca de la cosa juzgada

Para este autor la imperatividad de la sentencia, equivale a la cosa juzgada substancial, cuando dice:

"La imperatividad de la decisión se llama también cosa juzgada... La imperatividad de la decisión representa, la cosa juzgada material..." y, "...la preclusión de las impugnaciones constituye la cosa juzgada formal. La inmutabilidad de la sentencia se traduce en la prohibición al juez de volver a decidir el litigio ya decidido (ne bis in idem). Por lo que la cosa juzgada formal es el efecto de la preclusión del derecho a provocar el cambio de la decisión, o sea de impugnarla, así como la cosa juzgada material se traduce en un efecto preclusivo"⁵⁷

⁵⁵ Briseño Sierra, Humberto. ob. cit. p.60.

⁵⁶ Abitia Arzapalo, José Alfonso. ob. cit. p 68.

⁵⁷ Abitia Arzapalo, José Alfonso. ob. cit. p.73.

Carnelutti, sigue el pensamiento que hace de la sentencia una *lex specialis*, explica que la eficacia de la sentencia consiste en su imperatividad, en cuanto a la inmutabilidad de la sentencia considera que esta consiste en la preclusión de las impugnaciones, por lo que afirma: "...la cosa juzgada material y la cosa juzgada formal no son dos facetas sino dos facetas de lo juzgado, de manera que la imperatividad se puede tener sin y antes de la inmutabilidad"⁵⁸

Liebman, critica el pensamiento de Carnelutti, ya que afirma que la autoridad de la cosa juzgada no puede consistir en la imperatividad de la sentencia, que es su eficacia natural y constante, independientemente de su definitividad y propia del pronunciamiento judicial en su cualidad de acto emanado de la autoridad del Estado, y que tampoco consiste en la inmutabilidad de la sentencia que se traduce en la "...prohibición a cualquier juez de instancia superior volver a decidir la litis ya decidida"⁵⁹

El autor antes citado después de estudiar acerca de la cosa juzgada y de dar su punto de vista sobre lo que otros opinan de la misma, llega a la conclusión de que la sentencia vale como mandato, en el sentido que contiene la formulación autoritativa de una voluntad de contenido imperativo, por lo que se puede hablar desde un punto formal del mandato que nace de la sentencia, que aún cuando sea eficaz puede ser susceptible de modificación en alguna instancia procesal, por lo que la cosa juzgada consiste en la inmutabilidad del mandato que nace de una sentencia. ⁶⁰

d) Cosa juzgada material y cosa juzgada formal

La doctrina distingue a la cosa juzgada en material y en formal.

⁵⁸ Liebman, Enrico Tullio. ob. cit. p.68.

⁵⁹ Idem. p.69

⁶⁰ Liebman, Enrico Tullio. ob. cit. p.p. 70 y 71

La cosa juzgada material se basa en la inmutabilidad de la sentencia dentro del proceso su firmeza debe ser respetada fuera del proceso en cualquier otro procedimiento en que se pretenda promover exactamente el mismo pleito.

La cosa juzgada formal opera exclusivamente en el proceso; consiste en la inimpugnabilidad de la sentencia.

La preclusión produce la cosa juzgada formal, ya que debido a que ya no se puede llevar a cabo algún acto procesal por ya haberse agotado el tiempo para ello; en cuanto a la cosa juzgada material, la preclusión permite que ya no se vuelva a discutir el mismo juicio en un futuro.

Para Chiovenda la preclusión consiste en la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley para el ejercicio de esa facultad, en el juicio o fuera de él.

Para Alsina, hay cosa juzgada formal, cuando se impide reabrir la discusión en el mismo proceso y hay cosa juzgada material, cuando a la irrecurribilidad de la sentencia se agrega la inmutabilidad de la decisión.⁶¹

Para Couture la cosa juzgada formal, es eficaz tan sólo en relación al juicio concreto en que se ha producido o con relación al estado de cosas (personas, objeto, causa), respecto a la cosa juzgada sustancial afirma que a la condición de inimpugnable en el mismo proceso se une la inmutabilidad de la sentencia aún en otro juicio posterior. Llega a la conclusión de que no puede existir la cosa juzgada sustancial sin cosa juzgada formal, ya que a esta no se llega sin la preclusión de todos los medios de revisión; pero si a la inversa. De lo antes expuesto el mismo autor sostiene que la sentencia y su consecuencia la cosa juzgada, constituyen una determinación concreta del derecho material o sustancial existente antes del proceso, es el mismo derecho anterior actualizado y hecho indiscutible en el caso resuelto, por lo que su principal acento a esa nueva forma del derecho, es el carácter de

⁶¹ Alsina, Hugo. ob. cit. p. 125

obligatoriedad y de vinculación que reviste frente al juez de cualquier otro litigio futuro que pudiera provocarse sobre el mismo tema.⁶²

Siguiendo el pensamiento de Couture, podemos señalar que la eficacia de la cosa juzgada tiene tres características:

- 1.- Inimpugnable. Se presenta cuando la ley impide todo ataque ulterior tendiente a obtener la revisión de la misma materia;
- 2.- Inmutable o inmodificable, cuando la sentencia a quedado firme; y,
- 3.- Coercible, la cual consiste en la eventualidad de la ejecución forzada, consecuencia de las sentencias de condena pasadas en autoridad de cosa juzgada.

A continuación analizaremos un punto muy importante que se presenta cuando algunas sentencias firmes pasadas en autoridad de cosa juzgada pueden ser alteradas o modificadas por haber cambiado las circunstancias que dieron origen al primer fallo pronunciado.

El artículo 94 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone:

"Las resoluciones judiciales firmes dictadas en negocios de alimentos, ejercicio y suspensión de la patria potestad, interdicción, jurisdicción voluntaria y los demás que prevengan las leyes, pueden alterarse o modificarse cuando cambien las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción que se dedujo en el juicio correspondiente."

Al respecto opinamos que el juez debe y puede modificar la ejecutoria anterior si sobreviene un cambio en las circunstancias por la que se dictó la sentencia y que se trata de cuestiones donde claramente vemos que la ley protege al desvalido. Pensemos en algo tan importante como

⁶² Couture, José. ob. cit.

es el de proporcionar alimentos, si han cambiado las circunstancias como el que ya no sea suficiente la pensión al que percibe los alimentos por el costo de la vida, o bien pensemos en el supuesto opuesto, que aquel que proporciona los alimentos le sobrevenga alguna circunstancia como por ejemplo la de perder su empleo, por lo que ya no podrá cumplir con su obligación de ministrar dichos alimentos.

Otro de los muchos ejemplos que se pueden presentar es el que alguno de los progenitores se le haya otorgado la custodia del menor y hayan cambiado las circunstancias a extremo tal que ya no pueda seguir ejerciendo la custodia por alguna conducta grave que haya cometido el que la ejerce.

Ahora bien, hemos dicho que el juez de oficio no puede invocar la autoridad de la cosa juzgada por lo que el interesado debe hacerla valer en el tiempo que establece la ley, y es la de contestar la demanda que se le instaure sobre el mismo juicio y por vía de excepción ya que las partes son las que dan impulso al órgano jurisdiccional para que este actúe. Al respecto el artículo 422 párrafo primero establece:

"Para que la presunción de cosa juzgada surta efectos en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concorra identidad en las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueren".

e) Requisitos para que opere la excepción de la cosa juzgada

1.- Identidad en la cosa

Se explica en razón de que el mismo objeto puede ser demandado varias veces cuando la causa de pedir sea diversa. Por lo que no puede invocarse la excepción de cosa juzgada cuando lo que se demanda es distinto a lo que se reclamó en juicio anterior. De lo que se deduce que la excepción de cosa juzgada, sólo tiene aplicación respecto del mismo objeto que ha servido de materia al pleito anterior, limitándose a lo pedido y decidido en el primer juicio.

2.- Identidad en la causa

La causa es el hecho jurídico que constituye el fundamento del derecho que se reclama en juicio por lo que en la demanda se debe precisar el título o causa de la acción, sin necesidad de designar a la acción por su nombre, ya que así queda establecido en el artículo Segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

"La acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción".

3.- Identidad en las personas que litigan y la calidad con que lo fueren.

El artículo 422 tercer párrafo explica:

"Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito, sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior o estén unidos a ellos por solidaridad o indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas".

Del artículo antes señalado se deduce que no puede decirse que hay identidad entre el litigante y la persona que no litigió no obstante estar legitimado para hacerlo.

f) Límites objetivos y límites subjetivos acerca de la cosa juzgada

El maestro Gómez Lara, explica que los límites objetivos de la cosa juzgada son el asunto que se ha decidido, los objetos y las cuestiones que se resolvieron en la sentencia. Respecto a los límites subjetivos, alude a las personas que fueron afectadas por la sentencia pronunciada. Afirma que la expresión "inter alios acta", se refiere a los contratos, estableciendo que dos contratantes no pueden afectar a un tercero ajeno

a su contrato o por virtud de éste, por lo que tal principio se traslada a las sentencias, "res inter alios judicata", es decir, que la sentencia sólo puede afectar a aquéllos que fueron parte en el proceso.⁶³

Liebman transcribe el pensamiento de Betti: "Los límites subjetivos de la cosa juzgada están gobernados, por dos principios fundamentales. El primero de carácter negativo, establece que la decisión pronunciada entre las partes en causa es jurídicamente irrelevante respecto a los terceros extraños al proceso, como cosa juzgada referible a ellos".⁶⁴

El segundo principio, es el de carácter positivo, según el cual: "la decisión pronunciada entre las partes tiene valor también respecto a determinados terceros, como cosa juzgada que se ha formado entre dichas partes".⁶⁵

De la combinación de los dos principios Betti elabora la clasificación de los terceros en tres categorías:

- 1.-Terceros jurídicamente indiferentes, en donde la sentencia, jurídicamente, carece de trascendencia en cuanto a los mismos, pero vale como cosa juzgada en cuanto a otros;
- 2.- Terceros jurídicamente interesados no sujetos a la excepción de cosa juzgada, son los titulares de una relación incompatible con la sentencia, es decir, que la decisión pronunciada es irrelevante para ellos, por lo que pueden desconocer la cosa juzgada formada entre las partes; y,
- 3.- Terceros jurídicamente interesados sujetos a la excepción de cosa juzgada "son aquellos que se encuentran subordinados a la parte respecto a la relación decidida", por lo que la cosa juzgada formada entre las partes es referible como propia. Están interesados en la cosa juzgada ajena porque están comprendidos en la órbita de su eficacia, por

⁶³ Gómez Lara, Cipriano. ob. cit. p. 196.

⁶⁴ Liebman, Enrico Tullio. ob. cit. p. 115.

⁶⁵ Idem. p. 116.

lo que el perjuicio que reciben de ella es legítimo, pudiendo nacer de las siguientes causas:

- a) sucesión del tercero a la parte en la relación litigiosa después de haber sido ésta deducida en juicio;
- b) sustitución procesal de la parte al tercero por haber deducido en juicio su relación jurídica;
- c) conexión entre la relación jurídica del tercero y la relación investida de la cosa juzgada; y,
- d) dependencia necesaria de la relación jurídica del tercero de la relación investida de la cosa juzgada.⁶⁶

A nuestro entender y respecto a nuestro sistema jurídico, todo tercero que tenga interés y que no esté de acuerdo con la sentencia pronunciada, puede hacer valer su derecho en otro juicio.

El artículo 93 de nuestra ley procesal establece:

"El tercero puede excepcionarse contra la sentencia firme, pero no contra la que recayó en juicio de estado civil, a menos que alegue colusión de los litigantes para perjudicarlo".

Nuestra Suprema Corte elabora la siguiente jurisprudencia en la que se determina:

El Apéndice del Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte de los años de 1917-1975, Jurisprudencia 250, dispone:

NULIDAD DE JUICIO CONCLUIDO, sólo procede respecto del proceso fraudulento. "En principio no procede la nulidad de un juicio mediante la tramitación de un segundo juicio, por respeto a la autoridad de la cosa juzgada: pero cuando el primer proceso fue fraudulento, entonces su procedencia es manifiesta y el tercero puede también excepcionarse contra la sentencia firme, pero no contra la que recayó en

⁶⁶ Liebman, Enrico Tullio. ob. cit. p 116

juicio de estado civil, a menos que alegue colusión de los litigantes para perjudicarlo".

Quinta época., Suplemento de 1956, p.333 A.D. 4231/53. José Guadalupe Razo. 5 votos.

Sexta época, Cuarta Parte, Vol. XXVI, p.155 A.D. 7641/58. Manuel Hernández. 5 votos.

Sexta época Cuarta Parte, Vol. XXXIV, p. 114 A.D. 6942/56. Felipe R. Hernández y coagraviados. Unanimidad de 4 votos.

Sexta época, Cuarta Parte, Vol. LXI, p. 189 A.D. 2626/61. Arnulfo Hermida Rivas. 5 votos.

Sexta época, Cuarta Parte, Vol. LXXI, p.63 A.D. 6809/61. Alfonso Chanona López. Sucn. Unanimidad de 4 votos.

Liebman explica: "...los terceros que tienen un interés de igual categoría que el de las partes, pueden defenderlo con plena autonomía, sin encontrar obstáculo en la cosa juzgada. En cambio los que tienen un interés de grado inferior, quedan sometidos a la sentencia y deben soportar el perjuicio que ésta les proporciona".⁶⁷

g) Conflicto de dos sentencias contradictorias con autoridad de cosa juzgada

En la doctrina se establecen dos criterios acerca de cual de ellas debe prevalecer:

El primer criterio es defendido por Micheli el cual sostiene que la autoridad de la cosa juzgada, impide que se vuelva a dictar otra sentencia sobre la misma controversia, por lo que si un segundo juez dicta sentencia sobre una controversia ya decidida, y no se opone la excepción, el conflicto entre las dos sentencias debe resolverse según este autor a favor de la primera sentencia, ya que afirma que la segunda

⁶⁷ Liebman, Enrico Tullio. ob cit p.142

sentencia estará en oposición con el vínculo jurídico nacido de la primera.⁶⁸

Para el maestro Becerra Bautista la razón por la cual no es posible volver a pronunciar una sentencia sobre el mismo juicio es la de que al actuar la norma mediante el órgano jurisdiccional, en su parte sancionadora, éste agota la facultad que tiene para imponer sanciones, por lo que impuesta ésta definitivamente, carece de facultades para imponer una nueva.⁶⁹

Criterio que considera que la segunda sentencia dictada es la que debe prevalecer.

Como hemos afirmado en el presente trabajo, la excepción de la cosa juzgada no puede suplirse de oficio por los jueces y al respecto Don Jacinto Pallares, explica: "...si las partes entran al fondo de una cuestión decidida por otra sentencia ejecutoriada, se entiende que renuncian la excepción de cosa juzgada, porque de lo contrario sería engañar a su colitigante, obligándolo a rendir pruebas, a invertir los gastos y molestias en un juicio, bajo el concepto de que se iba a discutir el fondo del negocio, cuando la parte alevosamente se reservaba volver sobre una excepción que opuesta en tiempo hubiera podido ser discutida en audiencia de ambos litigantes".⁷⁰

Algunos autores como Carnelutti y Liebman entre otros, consideran que entre dos sentencias contradictorias, la última cronológicamente vencerá, ya que se supone que las partes han renunciado al beneficio de la primera de ellas.

⁶⁸Micheli, Gian Antonio. ob. cit. p.346

⁶⁹Becerra Bautista, José. ob. cit. p.

⁷⁰Pallares, Eduardo. ob. cit. p. 440.

De los dos criterios antes expuestos podemos resumir que la primera sentencia vale como la autoridad de la cosa juzgada, evitándose llegar al conflicto respecto de una segunda sentencia que también alcance la autoridad de la cosa juzgada si se opone en tiempo y como es debido la excepción de la cosa juzgada, para que ésta opere y no se de cabida a otra sentencia sobre el mismo juicio.

La autoridad de la cosa juzgada reviste mucha importancia; al respecto el maestro Abitia Arzapalo sostiene que es necesario poner fin al litigio, porque de lo contrario con el pretexto de los errores, los pleitos se volverían interminables, no habría un derecho cierto, se paralizaría el comercio, y la vida civil, serían fuente de bajas pasiones y de conflictos nunca terminados.

Por lo que la autoridad de la cosa juzgada evita fundamentalmente que se dicten sentencias contradictorias.

CAPITULO IV

1.- La reglamentación del Juicio Especial de Desahucio en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Análisis y crítica de cada uno de sus artículos.

El artículo 489 de nuestra ley procesal civil establece:

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

Como puede apreciarse del contenido del artículo antes transcrito el arrendador es el que tiene la acción para poder demandar al arrendatario, ya que su fundamento jurídico consiste en la falta de pago de cierto número de rentas. Por lo que el arrendador puede escoger entre éste juicio especial o el procedimiento ordinario de arrendamiento fundado en este caso en la causal de rescisión relativa a la falta de pago de la renta como así lo indica el artículo 2489 fracción I de nuestro vigente Código Civil.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2406 dispone:

“El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales”.

En caso de que no existiere documento que justifique el arrendamiento el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece en su artículo 193 los medios preparatorios al juicio en general, el cual consiste en un pequeño procedimiento previo para generar la existencia de la relación contractual que se pretende dar por concluida.

Artículo 193 de nuestra Ley Procesal Civil; "El juicio podrá prepararse: fracción 1 .- Pidiendo declaración bajo protesta, el que pretenda demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda, acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia;".

El artículo 490 de nuestra ley procesal civil dispone:

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

Este precepto marca los pasos que se llevan a cabo en la diligencia de requerimiento y son: que el arrendatario justifique encontrarse al corriente en el pago de las rentas, de lo contrario el actuario le prevendrá que tiene determinado tiempo para desocupar según sea la naturaleza del local materia del arrendamiento, así mismo le apercibirá de lanzamiento a su costa si no desocupa.

En el supuesto que el actuario no encontrara al inquilino para llevar a cabo la diligencia de requerimiento, nuestra ley procesal civil señala en su artículo 117; "Si se tratare del emplazamiento y no se encontrare al demandado, se le hará la notificación por cédula.", así mismo el artículo 116 dice: "La primera notificación se hará personalmente al interesado, o a su representante o procurador, en la casa designada; y no encontrándolo el notificador, le dejara cédula en la que hará constar la fecha y hora en que la entregue, el nombre y apellido del promovente, el juez o tribunal que manda notificar y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega."

Por lo que el arrendatario se tiene por debidamente notificado vinculado a juicio y emplazado, empezando a correr el término que la ley procesal civil señala para que dé contestación a la demanda instaurada en su contra.

Artículo 491 de nuestra ley procesal civil:

“Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar si más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494”.

La liquidación del adeudo de las rentas genera la conclusión del litigio, porque la finalidad que se persigue en el procedimiento que nos ocupa es precisamente una de las tres posturas siguientes:

- a) Que el inquilino se ponga al corriente en el pago de las rentas;
- b) Que el repetido inquilino por su voluntad desocupe el inmueble de que se trata; y
- c) Que el arrendatario en cuestión sea lanzado por la autoridad judicial del local arrendado poniendo éste en posesión del arrendador.

Respecto al adeudo de las rentas este se transforma en una deuda común que para su liquidación se requerirá de un procedimiento de pago de

pesos, ante las autoridades jurisdiccionales competentes, con los trámites procesales fijados por las leyes de la materia, y con todas las contingencias que puedan darse en un procedimiento judicial.

El artículo 492 de nuestra ley procesal civil indica:

“Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas”.

Al arrendatario se le otorga el beneficio para que pague incluso hasta el último momento en que se este llevando a cabo la diligencia de lanzamiento, condenándosele por este hecho al pago de las costas causadas, por lo que si el inquilino se pone al corriente en el pago de las rentas adeudadas podrá seguir en su calidad de arrendatario dando por terminado el procedimiento; es preciso señalar que en la actualidad sale más caro interponer el incidente de gastos y costas que lo que pueda obtenerse del mismo, ya que los aranceles que fija la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal resultan ahora obsoletos conforme a la equivalencia de nuestra actual moneda.

Artículo 493 de nuestra ley procesal civil:

“Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables”.

El precepto anterior marca el objetivo primordial del Derecho al buscar un equilibrio entre las partes en litigio con respecto a las relaciones jurídicas.

Artículo 494 de nuestra ley procesal civil:

“El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación”.

Como ya se ha explicado el juicio especial de desahucio tiene como objetivo que el inquilino se ponga al corriente en el pago de las rentas o desocupe; por lo tanto y como su denominación lo establece se trata de un juicio especial en donde no se podrá hacer valer ni contrademanda ni compensación; sólo las que señala nuestra ley sustantiva las cuales se tendrán que ofrecer con sus pruebas como lo establece el artículo en comento.

La primera excepción que puede hacer valer el arrendatario se encuentra dispuesta en el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato”. Como puede observarse el mismo precepto marca el no pago de la renta por lo que en este caso el arrendatario tendrá una excepción válida para no pagar la renta y aún más el derecho a pedir la rescisión del contrato por no poder hacer uso de local materia del arrendamiento, con las consecuencias jurídicas que ello conlleve.

La segunda excepción que marca nuestra ley civil es la consignada en el artículo 2432 que dice: “Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior”.

La tercera excepción al particular es la contenida en el artículo 2434 que dice: "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios". El mismo ordenamiento jurídico en su artículo 2119 nos explica lo que se entiende por evicción y dice: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón a algún derecho anterior a la adquisición". Es decir que si el inquilino es privado del uso del inmueble materia del arrendamiento en las condiciones anteriores tendrá derecho a no pagar la renta y a pedir la rescisión del contrato no prosperando el juicio especial de desahucio ya que para que el arrendador tenga derecho al pago de la renta este debe garantizar el uso pacífico del inmueble dado en arrendamiento.

La última excepción que marca nuestra ley civil es la contenida en el artículo 2445 que dice: "El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos". Preceptos que le dan al arrendatario la facultad de no pagar la renta y así poder oponerlos como excepción en caso de que el arrendador hiciera valer el juicio especial de desahucio.

De lo antes expuesto consideramos que las excepciones que marca nuestra ley sustantiva para que el inquilino no pague la renta son justas ya que la naturaleza del arrendamiento es la de poder hacer uso del inmueble arrendado. Por otro lado tratándose de un juicio especial se deja para otro juicio la liquidación de lo adeudado en el que el demandado puede oponer toda clase de excepciones.

El artículo 495 de nuestra ley procesal civil establece:

"La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos".

Una vez dictada la sentencia la parte agraviada podrá interponer el recurso de apelación, al respecto el artículo 694 dice: "El recurso de

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

La apelación, admitida en ambos efectos suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que ésta cause ejecutoria o la tramitación del juicio, cuando se interponga contra auto”.

Para que se pueda ejecutar la sentencia en donde la apelación fue admitida en el efecto devolutivo el arrendador-actor en este caso deberá previa a la ejecución otorgar la fianza correspondiente que para tal efecto le fije el juez, conforme lo establece nuestra ley procesal civil en su artículo 699.

Con respecto a poder ejecutar la sentencia definitiva en el caso de que el recurso de apelación se hubiera admitido en solo efecto devolutivo estimamos que en este caso la jurisdicción se conserva ya que por un lado el juez de primera instancia podrá ordenar la ejecución de la sentencia y por otro lado el Tribunal Superior llevará a cabo la revisión de la sentencia impugnada en este caso por el arrendatario.

Artículo 496 de nuestra ley procesal civil:

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

El tiempo que se dispone en el artículo 490 es el que el actuario le dio a conocer al arrendatario en la diligencia de requerimiento para el caso en que el inquilino no hubiere justificado encontrarse al corriente en el pago de las rentas proceda a desocupar el inmueble señalando un tiempo distinto según la naturaleza del local materia del arrendamiento. El

precepto ahora analizado no resulta adecuado puesto que en la práctica ese término excede.

Al respecto el artículo 114 dice: "Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes: fracción VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución;", por su parte el último párrafo del artículo 565 del mismo ordenamiento señala: "Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución".

La Ley procesal otorga un doble beneficio al arrendamiento habitacional, por un lado la notificación personal de la sentencia condenatoria y por otro lado la notificación personal de la ejecución de la misma, procediendo el lanzamiento treinta días después de efectuada esta última notificación.

Artículo 497 de nuestra ley procesal civil:

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

Una vez que es ordenada por el juez la ejecución de la sentencia, se procederá a la diligencia de lanzamiento. El artículo 73 de nuestra ley procesal civil señala: "Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz: fracción II.- El auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras si fuere necesario".

Este mismo precepto habla de que si no hubiere persona autorizada para recoger los objetos que se encontraren en el inmueble se remitirán a la demarcación de policía más cercana; sin embargo este criterio de la ley no se atiende como la misma lo consigna, si no por el contrario la demarcación de policía en cuestión rechaza totalmente la recepción de todo objeto para evitar la responsabilidad que acarrea la guarda de cosas ajenas.

Artículo 498 de nuestra ley procesal:

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

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

Este precepto establece dos momentos en el que se puede llevar a cabo el embargo precautorio de bienes:

- a) En la diligencia de requerimiento si así se hubiere decretado, o bien,
- b) En la diligencia de lanzamiento si así lo decretare la sentencia.

Con respecto al último párrafo del precepto en estudio, estimamos que en el juicio especial de desahucio no se celebra en ninguna de sus etapas remate alguno por lo que el embargo se estima precautorio ya que va a garantizar el pago de lo adeudado en otro juicio donde el arrendatario pueda contar con una amplitud de defensa, por lo que si el inquilino cubriera el importe de lo adeudado antes de efectuado el lanzamiento este librándose de su obligación de pago podrá seguir en su calidad de arrendatario.

Artículo 499 de nuestra ley procesal civil:

“Para la ejecución del desahucio, se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata”.

El anterior precepto se critica por absurdo, porque la diligencia de lanzamiento no puede llevarse a cabo si no precisamente en el local materia del arrendamiento por el hecho de que ese es el lugar del que se sirve el inquilino para hacer uso del mismo a cambio del pago de una renta, recordando así mismo que se trata del local litigioso.

2.- La autoridad de la cosa juzgada en el juicio especial de desahucio

En el capítulo 11 del presente trabajo, analizamos los Códigos de Procedimientos Civiles que rigieron tanto en el Distrito Federal como en el antiguo Territorio de la Baja California de los años de 1872, 1880 y 1884. Dicho territorio así como el de Quintana Roo, fueron concebidos por los constituyentes de 1824, 1857 y 1917, bajo un principio de régimen jurídico especial, preservando su personalidad propia con respecto a las demás entidades federativas.

En la Exposición de Motivos de la Iniciativa a la reforma 10a. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de fecha 19 de Diciembre de 1974, se expresa que el Poder Constituyente Permanente aprobó constitucionalmente el rango de entidades federativas a los antiguos territorios de la Baja California Sur y de Quintana Roo, por reunir las condiciones necesarias en razón a su capacidad económica y crecimiento demográfico, agregándose así los dos Estados en el artículo 43 de nuestra Constitución Política, como partes integrantes de la Federación, para que en uso de su respectiva soberanía, las legislaturas ordinarias estatales, establezcan los alcances de las nuevas normas, para regular su convivencia y definir el ámbito espacial de validez de los supuestos normativos en el orden federal.

Por lo antes expuesto y aprobada dicha Iniciativa se reformó la legislación simultáneamente para la Federación, el Distrito Federal y los Territorios.

El vigente Código de Procedimientos Civiles del año de 1932, denominaba al juicio que nos ocupa, "Juicio sumario de Desahucio", apareciendo por primera vez el término desahucio.

En el nuevo Diccionario Enciclopédico ilustrado, Mentor, Editorial Sopena Argentina, p. 518, se explica el significado de la palabra Desahucio: "Acción y efecto de desahuciar al inquilino"; Desahuciar: "Quitar toda esperanza de lograr una cosa. Perder los médicos la esperanza de curar a un enfermo. Desalojar a un inquilino." Por su parte el Diccionario de Derecho Procesal Civil de Don Eduardo Pallares, p. 235, se explica: "Desahucio: Igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación. En otra de sus acepciones la palabra desahucio significa, tanto el aviso de que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a aquél en el mismo sentido". No es sino hasta el decreto que reforma y adiciona el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 1973, el que modifica entre otros el rubro del Capítulo IV, del Título Séptimo, para quedar como actualmente lo conocemos Juicio Especial de Desahucio, desapareciendo el término de "sumario". Sin embargo su regulación jurídica no sufrió reforma alguna; al respecto, el Maestro Gómez Lara, explica: "...la naturaleza de este procedimiento sigue siendo sumaria por el acotamiento de plazos, por la sencillez del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo y por la limitación del conocimiento".⁷¹

Se estableció en el capítulo anterior que la cosa juzgada puede ser formal o material; la cosa juzgada como formal es en términos reales lo que conocemos como preclusión y su creación se atribuye a G. Chiovenda, y en su obra Ensayos de derecho Procesal Civil, Vol. III, Traducción de Santiago Sentís Melendo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y Cía. Editorial, Buenos Aires 1949, nos ofrece con

⁷¹ Gómez Lara, Cipriano. ob. cit. p. 277

amplitud un pensamiento de cátedra sobre el mismo y su relación con el proceso.

Por su parte en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios del año de 1934 se expone Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de esa época que a continuación nos permitimos insertar:

“JURISPRUDENCIA:

1.- La preclusión consiste en la pérdida del derecho que compete a las partes para realizar determinados actos procesales, o en general, actos procesales, después de que se han ejecutado otros actos o han transcurrido ciertos términos. Esta institución tiende a regular el desarrollo de la relación procesal, dándole precisión y firmeza al proceso, para hacer posible la declaración definitiva de los derechos y para garantizar su exacto cumplimiento. Es preciso no confundir la cosa juzgada y la preclusión: ésta es la base práctica de la eficiencia de las sentencias, es una institución general en el proceso, que tiene aplicación en muchos casos distintos de la cosa juzgada. La cosa juzgada contiene siempre la preclusión, de cualquiera cuestión futura; pero tiende a desarrollar sus efectos fuera del proceso, porque el bien reconocido por la sentencia debe valer precisamente como tal fuera del proceso, es decir, en el comercio de la vida; en tanto que la preclusión, (llamada también cosa juzgada formal para diferenciarla de la cosa juzgada propiamente dicha que se designa con la denominación de cosa juzgada sustancial) limita sus efectos al proceso en que tiene lugar; esto es, no rebasa los límites de la relación procesal en que los mismos efectos se producen; se basa en sentencias que reconocen sólo un bien procesal, sin importancia en el comercio de la vida, y por tanto, no vincula al juez de procesos futuros.- Ej. Sup. Corte Sem. Jud. Sup. de 1933, p. 1303”.

En el ejemplar de referencia se inserta el criterio en comentario al artículo 497 que expone el Lic. Raúl Berrón Mucel de lo que debe entenderse por preclusión que a continuación transcribimos, y que nos ilustra al particular.

“NOTA.- La palabra preclusión no es castellana. Preclusión significa cerrar el paso, y viene de pre, antes y de claudus, cerrado. Es una voz latina que ha sido incorporada al italiano. En el procedimiento que se sigue en un juicio, hay una serie de resoluciones que no producen cosa juzgada; pero que no pueden repetirse dentro del mismo, porque lo perturbarían abriendo la puerta a la chicana.

Así, por ejemplo, cuando se da por decaído el derecho para contestar la demanda, o para alegar de bien probado, para apelar, etc., no puede decirse que haya cosa juzgada; pero sí puede afirmarse que haya preclusión, es decir, que ese trámite ha sido ya cumplido y que ésta cerrado el camino para repetirlo”.

El artículo 426 de nuestra ley procesal civil establece que hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria. Sin embargo, en nuestro concepto, el procedimiento que regula el juicio especial de desahucio en ese mismo ordenamiento se parta del principio antes señalado. Esta situación es la que precisamente dió vida al presente esfuerzo, en el que sustentaremos nuestro criterio particular.

El juicio especial de desahucio tiene como objetivo el lanzamiento del inquilino que tenga insatisfechas 2 o más mensualidades del pago de renta; por lo que estimamos que la autoridad de la cosa juzgada en el juicio que nos ocupa no se genera cuando la sentencia causa ejecutoria, sino que debe considerarse que el mismo surte sus plenos efectos en el instante en que el lanzamiento en forma total se realiza, ya que si por alguna circunstancia el inquilino en el desenvolvimiento de la diligencia de lanzamiento cubriere el importe de lo adeudado, el procedimiento en cuestión deberá darse por concluido, otorgándole este mismo ordenamiento al inquilino el beneficio de que pagando pueda librarse de la sentencia que ordena el lanzamiento, señalando como única sanción al inquilino la condena al pago de las costas causadas. Artículo 492, 2o. párrafo: "Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el

desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas".

Así mismo, el numeral 493 de dicho ordenamiento, fija con exactitud al irrenunciabilidad por parte del inquilino acerca de los plazos que nuestra ley procesal consigna como una garantía y beneficio para el mismo.

Por lo antes expresado el espíritu de la ley en nuestro concepto es el de dar un último beneficio al inquilino de que aún antes de que se cumplimente íntegramente la diligencia de lanzamiento, éste pueda cubrir el importe de las rentas adeudadas quedando en dicho supuesto en su misma calidad de inquilino, sin que se genere la autoridad de la cosa juzgada, y dándose por concluido el procedimiento en cuestión. Siendo el único procedimiento inquilinario que extingue el imperio de la cosa juzgada que rige la sentencia, en el supuesto que el inquilino pague las rentas adeudadas.

3.- Durante la elaboración del presente trabajo se publicaron en el Diario Oficial de la Federación dos Decretos sobre arrendamiento inmobiliario.

En el primero de fecha 21 de julio de 1993 se deroga el Juicio Especial de Desahucio, en el segundo de fecha 23 de septiembre del mismo año se modifican los artículos transitorios del primero.

El Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito federal en materia Común y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993.

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

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V, y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

Art. 2398.-

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Art. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Art. 2407.- (Se deroga)

Art. 2412.-

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 por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

II a V.-

Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Art. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Art. 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Art. 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-D.-

(Se deroga)

Art. 2448-I.- (Se deroga)

Art. 2448-J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II ó III de este artículo, precluirá su derecho.

Art. 2448-K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser

igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-L.- (Se deroga)

Art. 2449.- (Se deroga)

Art. 2450.- (Se deroga)

Art. 2451.- (Se deroga)

Art. 2452.- (Se deroga)

Art. 2453.- (Se deroga)

Art. 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485.- (Se deroga)

Art. 2486.- (Se deroga)

Art. 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del

contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Art. 2488.- (Se deroga)

Art. 2489.-

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II y III.-

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Art. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Art. 2491.- (Se deroga)

Art. 2494.- (se deroga)

Art. 3042.-

I a IV.-

...(Se deroga)

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo sexto Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo, y 517 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Art. 114.-

I a V.-

VI.- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

VII.-

Art. 271.-

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos, que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Art. 285.-

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de

informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por parte interesada.

Arts. 489 a 499.- (Se deroga)

Art. 517.

I a III.-

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Art. 525.-

...(Se deroga)

Art. 731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

"TITULO DECIMO SEXTO-BIS

De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario"

Art. 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente, igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia

Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Art. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.

Art. 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Art. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Art. 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demanda acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Art. 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Art. 964.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Art. 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentará apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Art. 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

ARTICULO TERCERO.- Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para quedar como sigue:

Art. 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D. F., a 14 de julio de 1993.- Dip. Juan Ramiro Robledo Ruíz, Presidente.- Sen. Mauricio Valdés Rodríguez, Presidente.- Dip. Luis Moreno Bustamante, Secretario.- Sen. Gustavo Salinas Iñiguez, Secretario.- Rubricas".

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rubrica.- El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rubrica.

Debido a la no acogida del anterior decreto, el 23 de septiembre de 1993, se publica en el Diario Oficial de la Federación el siguiente Decreto.

Al margen un sello con el escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la república.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Consejo de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

**"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DECRETA:**

**SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO
POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA
REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY
FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR PUBLICADO EN
EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE
1993.**

**Artículo único.- Se reforman los artículos transitorios del Diverso por el
que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia
Común y para toda la República en Materia federal, el Código de
Procedimientos Civiles para el Distrito federal y la Ley Federal de
Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la
Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:**

**PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto
entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los
transitorios siguientes:**

**SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir
del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles
que:**

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

**II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que
sean para uso distinto del habitacional, o**

**III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea
posterior al 19 de octubre de 1993.**

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

UNICO.-El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

México, D. F., a 11 de septiembre de 1993.- Dip. Rodolfo Echeverría Ruíz, Presidente.- Sen. Humberto A. Lugo Gil, Presidente,. Dip. Florencio Salazar Adame, Secretario.- Sen. Ramón Serrano Ahumada, Secretario.- Rubricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecisiete días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rubrica. El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rubrica

a) Análisis critico de los Decretos antes transcritos.

Buscando material que nos diera el fundamento del porque se llevaron a cabo las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario acudimos a la Biblioteca del H. Congreso de la Unión donde obtuvimos 148 fotocopias, relativas a la 25a. y 26a. reforma en materia arrendaticia correspondiendo al primera al decreto que modifica, adiciona y deroga diversas disposiciones en materia arrendaticia y la segunda referente al Decreto que reforma los artículos transitorios del antes mencionado Decreto. Entre las fotocopias mencionadas se encuentra la Exposición

de Motivos de la Iniciativa presentada por el Poder Ejecutivo, el criterio de la Comisión de Vivienda con opinión de la Comisión del Distrito Federal, así como los debates que se llevaron a cabo en la Cámara de Diputados.

A continuación analizaremos la Exposición de Motivos de la 25a. reforma relativa al decreto que modifica, adiciona y deroga diversas disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario.

En dicha Exposición de Motivos que se presentó para su análisis el día 7 de julio de 1993 se argumenta la necesidad de legislar en la materia que nos ocupa, resumiremos lo más relevante. Dice: "Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es, además, un derecho que la Constitución otorga. Por eso, la atención del Gobierno a esta demanda es una prioridad de política social. En este esfuerzo, es indispensable sumar a toda la sociedad, abrir oportunidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados", explica que a pesar de que existe una limitación legal para incrementar el precio de la renta ésta ha tenido un aumento efectivo debido a que la demanda de vivienda es más alta con relación a la oferta de la misma. "Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos", por lo que: "... la existencia de las prórrogas legales a voluntad del arrendatario han sido motivo generalizado y continuo de controversias entre las partes, lo que además ha producido la saturación de los tribunales competentes y la falta de incentivos para construir y ofrecer más vivienda en arrendamiento, en perjuicio de todas las partes involucradas.", agrega: "Ello limita a los inversionistas potenciales que se inhiben ante tales perspectivas." Así mismo propone que el plazo para el arrendamiento pueda ser menor a un año ya que existen: "...arrendatarios potenciales, tales como estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas, que radican en otras entidades federativas o en el extranjero de manera permanente y que, para el desempeño de sus actividades y funciones, tienen que habitar en el Distrito Federal por periodos menores a un año.", propone "...que las partes puedan contratar libremente y determinar, de común acuerdo el

incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento.", afirma: "...la determinación por ley de aumentos en las rentas son fórmulas de protección temporal que pronto prueban, con escasez de bienes y con engaño a la ley, un perjuicio mayor a los inquilinos mismos cuando los arrendadores abandonan el mantenimiento que requieren los inmuebles cuyas rentas están prácticamente estáticas."

Con respecto a las reformas en materia procesal civil relativo al arrendamiento inmobiliario, se establece suprimir la notificación personal del auto de ejecución de la sentencia de condena. Así mismo se derogan los artículos 489 y 499 relativos al Juicio Especial de Desahucio, explicando en la Exposición de Motivos en comentario que con la desaparición de este Juicio, las acciones correspondientes al arrendamiento inmobiliario se ejercitarán de acuerdo al procedimiento propuesto en el Título Décimo Sexto-Bis del decreto ahora analizado, afirma que: "...como lo ordena la Ley fundamental, la impartición de justicia sea pronta y expedita. En dicho juicio, una vez que sea admitida la demanda y se corra traslado de ella a la parte demandada, se señalaría fecha para la celebración de la audiencia de Ley en la que se desahogarían la totalidad de las pruebas por las partes conforme al procedimiento y en la que el juez dictaría de inmediato resolución", por lo que el fundamento que la Iniciativa da para la derogación del Juicio en comentario es la de que exista un sólo procedimiento para los asuntos del arrendamiento inmobiliario.

A la reflexión que se hace en dicha Exposición de Motivos cabe preguntar lo siguiente: ¿Que el Juicio Especial de desahucio no es breve por su propia naturaleza? a lo que contestamos categóricamente SI; por lo que no entendemos el porque suprimir un juicio que a nadie hace daño ya que el arrendador que en este juicio es el que tiene la acción puede hacer valer el mismo, o el procedimiento ordinario que en materia de arrendamiento se establece, además de que este juicio especial beneficia a ambas partes ya que siendo un juicio rápido lo único que se

busca es que el inquilino se ponga al corriente en el pago de las rentas adeudadas o de lo contrario desocupe.

La iniciativa del Ejecutivo fue presentada para su estudio y análisis a la Comisión de Vivienda la cual sostuvo: "...las modificaciones propuestas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son dignas de aprobación toda vez que establecen un procedimiento que garantizará la impartición de justicia de manera pronta y expedita para el caso en que las partes se vean afectadas en sus intereses.". En lo relativo a la derogación del Juicio Especial de Desahucio dicha Comisión en comento afirma que la propuesta del Poder Ejecutivo es acertada y argumenta su criterio expresando: "...el propio Ejecutivo Federal propone en la Iniciativa en estudio diversos cambios al procedimiento de los juicios de arrendamiento, a efecto de hacer más expedito su trámite, por lo cual deja de tener sentido la existencia de un juicio especial para el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento, motivo por lo que esta Comisión propone al honorable pleno de la Cámara de Diputados se apruebe dicha propuesta." agrega, "...por otra parte, se establece un procedimiento único en las demandas de esta materia."

Consideramos que la Comisión de Vivienda no analizó como se debiera la propuesta del Poder Ejecutivo, ya que se limita a expresar casi de idéntica manera los fundamentos que se presentan en la Iniciativa en su Exposición de Motivos, pareciendo que en lugar de hacer un estudio serio sólo quisiera agradar al expresidente en turno. Por lo que estimamos que el criterio que expone dicha Comisión no es acertado ya que como lo hemos mencionado el juicio de desahucio se denomina especial no sólo por el hecho de ser breve si no por el contenido jurídico del mismo, es decir este juicio procede si el arrendatario incumple en el pago de la renta por dos o más meses; de antemano suponemos que aquel inquilino que por su misma situación paupérrima se ve en la necesidad de incumplir en el pago de la renta con este juicio en comento se le da la oportunidad de que ya sea empeñado o buscando la manera pueda pagarle al arrendador y seguir en su calidad de inquilino, de lo

contrario se le desaparecerá este beneficio. Por lo que consideramos negativa la derogación del mismo porque en nada lastima al arrendador que es al que le compete la acción para escoger entre el juicio especial de desahucio o el procedimiento ordinario que en este caso concreto es el concerniente a la rescisión del contrato de arrendamiento fundado en la falta de pago de la renta como así lo consigna el artículo 2489 fracción I del Código Civil para el Distrito federal.

Al respecto se inserta la jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la nación.

"ARRENDAMIENTO, RESCISION DE CONTRATO DE. El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción de rescisión fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que son derogatorias de las que contienen los artículos 2489 fracción I, y 2435 del Código Civil del Distrito Federal. Quinta Epoca. Tomo LXXIII, pág. 2711, Pérez Vda. de Pérez, Lucia. Tomo LXXII, pág. 8279, May Ulfeder Etheol. Tomo LXXIII, pág. 8280, Mora Juan. Tomo LXXIV, pág. 639, Muñoz Alfonso. Tomo XXIV, pág. 7002. Colegio de la Paz. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala. pág. 73".

Durante el debate que se llevó a cabo en la Cámara de Diputados el 12 de julio de 1993 la diputada Patricia Ruíz Anchondo del Partido de la Revolución democrática propuso una moción suspensiva respecto al Decreto que modifica, adiciona y deroga diversas disposiciones en arrendamiento inmobiliario. El argumento de la antes citada diputada para que procediera dicha moción suspensiva fue: "La premura del tiempo que se nos está dando por parte de presiones del Poder Ejecutivo, nos hizo dictaminar una Iniciativa que se conoció en el pleno; el jueves 8 entró la iniciativa, a la 1.00 de la tarde; a las 3.00 de la tarde la conoció la Comisión de Vivienda y el viernes 9, a las 6.00 de la tarde,

ya la estábamos dictaminando. Dos horas únicamente nos dimos para debatirla", por lo que agrega "...solicitamos que esta iniciativa sea regresada a comisiones para su discusión amplia y modificarla a favor de los intereses de los mexicanos.". Dentro de este debate se discutió si debía o no aprobarse dicha moción resultando negativo ya que la mayoría de los diputados coincidieron que el Derecho debe cambiar, evolucionar para responder a las nuevas condiciones de vida.

Debido a diversas manifestaciones que se presentaron por parte de los inquilinos entre ellos se menciona a la Asamblea de Barrios el Ejecutivo Federal se vio en la necesidad de hacer algunos cambios al Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

El argumento que se establece en la 26a. reforma al Código de Procedimientos Civiles para modificar los artículos transitorios del Decreto que modifica, adiciona y deroga diversas disposiciones en materia de arrendamiento fue la siguiente:

"...a fin de precisar el alcance de las modificaciones aprobadas, dejar bien claro que el propósito de las reformas, es incentivar el surgimiento de nuevos espacios de vivienda a bajo costo y asegurar que no se vulneren los intereses, ni los derechos sustantivos y procedimentales de quienes actualmente tienen el carácter de inquilinos". "Se estima que en un lapso de cinco años, el efecto de las reformas permitirá a los actuales inquilinos ser sujeto de las nuevas disposiciones normativas bajo un esquema de mayor oferta y menor costo".

Aprobado dicho Decreto por la mayoría de los diputados este se publica en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993.

Con la entrada en vigor del Decreto que modifica los artículos transitorios del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario. se crea una verdadera confusión ya que a partir del 19 de octubre de 1993. contamos con dos regulaciones jurídicas en ésta materia.

El Decreto en mención especifica en su artículo único, primer artículo transitorio que: "Las disposiciones contenidas en el presente decreto

entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

Los casos en los que se refiere el párrafo anterior se regirán por el Decreto en comento a partir del 19 de octubre de 1993, comprendiendo a los inmuebles que se arrienden a partir de esa misma fecha siempre y cuando sean para uso distinto del habitacional, o bien que su construcción sea nueva, y que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

De lo antes expuesto, se deduce de que si el juicio sobre arrendamiento fuere especial de desahucio, éste sólo podrá prosperar siempre que la relación contractual se hubiere dado antes del 19 de octubre de 1993, o bien se tratara de casa-habitación.

Conforme a éste Decreto, el mismo entrará plenamente en vigor el 19 de octubre de 1998, desapareciendo el juicio especial de desahucio, por lo que contaremos con un sólo procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario, aplicándose el Título Décimo Sexto-Bis, reformado por el Decreto. Derogado el juicio especial de desahucio, el inquilino ya no contará con el beneficio de que poniéndose al corriente en el pago de las rentas adeudadas, pueda seguir en su calidad de inquilino. En caso de que la acción se funde en la falta de pago de dos o más mensualidades, el artículo 962 del Decreto que modifica, adiciona y deroga diversas disposiciones en materia de arrendamiento al respecto establece: "...la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en la pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

El problema del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal es agudo dado la concentración de gente que aquí habitamos, creándose como ya lo expresamos una verdadera confusión; verbigracia, si la relación contractual se celebró antes del 19 de octubre de 1993, su regulación será conforme a nuestra ley procesal civil, sin embargo, si

esa misma relación termina en un año y se vuelve a celebrar un nuevo contrato, entonces éste se regirá por el nuevo esquema legal a excepción del arrendamiento para casa-habitación (hasta el 19 de octubre de 1998), por lo que los arrendadores podrán con este nuevo contrato hacer uso de las reformas, donde la regulación jurídica es menos proteccionista en beneficio del arrendador.

CONCLUSIONES

PRIMERA

Los Códigos de procedimientos Civiles que rigieron para el Distrito Federal y Territorios de los años de 1872, 1880 y 1884, establecían un juicio sumario sobre desocupación, que se fundaba en los siguientes supuestos; en el término del contrato, en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido y en la rescisión del contrato de arrendamiento.

SEGUNDA

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1932, establece el juicio sumario de desahucio, empleando por vez primera el término desahucio. En el año de 1973 se cambia el rubro de éste juicio para quedar como actualmente lo conocemos, juicio especial de desahucio, que procede ante el adeudo de dos o más mensualidades de renta.

TERCERA

El objetivo del juicio especial de desahucio es el lanzamiento del inquilino por adeudar más de dos meses de renta, otorgándole la ley procesal civil al mismo la facilidad de que poniéndose al corriente en el pago de las rentas, antes de que se realice su lanzamiento de la finca arrendada, con lo que se dará por extinguido el juicio respectivo.

En la especie se trata de un procedimiento breve, con excepciones limitadas, como se establece en los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles.

CUARTA

Nuestra ley procesal civil, establece en su artículo 426: "Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria"; partiendo de este principio, sostenemos que el mismo se aparta del juicio especial de desahucio, ya que debe considerarse que éste surte sus plenos efectos en el instante en que en forma total el lanzamiento se realiza; pues si por alguna circunstancia el inquilino en el desenvolvimiento de la diligencia de lanzamiento, cubriere el importe de lo

adeudado, el procedimiento en cuestión deberá darse por concluido, con la exclusiva sanción del pago de las costas causadas.

QUINTA

Durante la elaboración del presente trabajo, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, el Decreto que modifica, adicciona y deroga diversas disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario, entre las que se encuentra la derogación del juicio especial de desahucio. No compartimos la idea de suprimir de nuestra ley procesal civil, el juicio especial de desahucio, porque perjudica al arrendador a quien se le priva de una vía rápida para obtener la desocupación o el pago de las rentas insolutas, y también al inquilino, al que se le quita la oportunidad de que, poniéndose al corriente en el pago de las rentas adeudadas pueda seguir en su calidad de arrendatario, terminando con ello el procedimiento.

SEXTA

En nuestro concepto el juicio especial de desahucio es el único procedimiento inquilinario que tiene la posibilidad de extinguir el imperio de la cosa juzgada, si el inquilino cubriere el importe de las rentas adeudadas, antes de que se cumplimente íntegramente la diligencia de lanzamiento.

SÉPTIMA

En términos generales con las reformas contenidas en el Decreto de 21 de julio de 1993 se suscitó un clamor en las grandes mayorías inquilinarias, lo que obligó a las autoridades correspondientes a emitir un nuevo Decreto que sólo prorrogó la entrada en vigor del mismo hasta el 19 de octubre de 1998.

OCTAVA

Las reformas hechas a nuestra ley procesal civil no fueron elaboradas por especialistas en materia jurídica ni procesal, ante lo inadecuado de las mismas se crea un verdadero problema tanto en jueces como en litigantes para la substanciación de los juicios del arrendamiento, obedeciendo a un criterio político del mandatario en turno.

NOVENA

Actualmente en materia de arrendamiento inmobiliario y hasta el 19 de octubre de 1998, fecha en la que entrará totalmente en vigor el Decreto de 21 de julio de 1993, contamos con dos regulaciones jurídicas, lo que crea una verdadera confusión. Para determinar el procedimiento que corresponde en materia de arrendamiento inmobiliario entre los jueces correspondientes existe el criterio de que en caso de que los contratos de arrendamiento se hubieren celebrado antes del 19 de octubre de 1993 o bien se tratara de casa-habitación, se registrarán por la vía de controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, es decir por la legislación anterior a la reforma, comprendiendo el juicio especial de desahucio mientras que si el contrato de arrendamiento se hubiere celebrado con posterioridad al 19 de octubre de 1993, el juicio se tramitará conforme a los artículos modificados que aparecen en el capítulo ahora denominado de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, con excepción de casa-habitación donde seguirá vivo el juicio especial de desahucio hasta el 19 de octubre de 1998.

DÉCIMA

El problema del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, es complejo, debido a que existe poca oferta de arrendamientos a precios accesibles, y mucha demanda de los mismos, lo que hace que se encarezcan en razón a la capacidad económica de los que requieren de un local ya sea para vivir o para trabajar.

BIBLIOGRAFIA

- Abitia Arzapalo, José Alfonso. de la Cosa Juzgada en materia civil. México, 1959.
- Alsina Hugo. Tratado teórico-práctico del Derecho Procesal Civil y Comercial. segunda Edición, 1 Parte General, Ediar Soc. Anón, Editores, Buenos Aires, 1963.
- Alsina, Hugo. Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. segunda Edición IV, Juicio Ordinario, Segunda Parte, Ediar Soc. Anón Editores, Buenos Aires, 1961.
- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Decimocuarta edición, Editorial Porrúa, S.A. 1992.
- Briseño Sierra, Humberto. Derecho Procesal. Vol. IV, Primera edición, 1970, Cárdenas Editor y Distribuidor.
- Calamandrei, Piero. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Vol. 1, Traducción de la Segunda Edición Italiana por Santiago Sentis Melendo, Ediciones jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1986.
- Couture, Eduardo J. Fundamentos del derecho Procesal Civil. Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1988.
- Chiovenda, José. Principios de derecho Procesal Civil. Traducción española de la tercera edición Italiana por el profesor José Casais y Santaló, Tomo I, Instituto editorial Reus, Centro de enseñanza y publicaciones, S.A. Madrid, 1922.
- De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Decimonovena edición, revisada, aumentada y actualizada por Rafael De Pina Vara. Editorial Porrúa, S.A.. México, 1990.
- De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Procesal Civil Mexicano, (Contratos en particular), Vol. IV, 1 edición. Editorial Porrúa. S.A.. México, 1961.
- Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Quinta edición, Harla. México, 1991.
- Liebman, Enrico Tullio. Eficacia y autoridad de la Sentencia y otros estudios sobre la cosa juzgada. Traducción de Santiago Sentis Melendo. ediar, S.A.. Editores, Buenos Aires, 1946.
- Micheli, Gian Antonio. Curso de Derecho Procesal Civil. Vol. Parte General. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas, Europa-América, Buenos Aires, 1970.
- Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil Decimosegunda edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.

- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido de la Novena Edición y aumentado con notas originales por D. José Ferrández González, editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- Podetti, J. Ramiro. trilogía estructural de la Ciencia del Proceso Civil. Teoría y técnica del Proceso Civil. Ediar, Soc. Anón. Editores, Buenos Aires, 1963.
- Rocco, Alfredo. La Sentencia Civil. Traducción de Mariano Ovejero, La interpretación de las leyes procesales. Traducción de Manuel Romero S. y Julio López de la C. Editor y Distribuidor, Tijuana, Baja California, 1985.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Introducción, personas y familia. decimosexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979.
- Vellani, Mario. Naturaleza de la Cosa Juzgada. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1958.

LEGISLACION CONSULTADA

- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California de 1872. Biblioteca del H. Congreso de la Unión. Imprenta del Gobierno, en Palacio, a cargo de José María Sandoval. México, 1872.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California, reformado y adicionado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por Decreto de 1o. de junio de 1880. Editor del "Monitor Republicano". México, Imprenta de Vicente García Torres.
- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y el antiguo Territorio de la Baja California, reformado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por Decreto de 14 de Diciembre de 1883. Edición económica de Aguilar e hijos. México, 1899.
- Códigos de Procedimientos Civiles vigentes de los Estados de: Sinaloa, Nuevo León, Tabasco, Baja California, Campeche, Colima, Oaxaca, Querétaro, Coahuila, Zacatecas, Sonora, Quintana Roo, Chihuahua, Chiapas y Estado de México.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.
- Código Civil para el Distrito Federal vigente

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- **COMITE DE BIBLIOTECAS.** Sistema Integral de Informática y Documentación. Congreso de la Unión. Cámara de Diputados, Exposición de Motivos de la 25a.y 26a.reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Carpeta 114, 115 y 115 Bis.
- **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.** Decreto de fecha 21 de julio de 1993. Reformas al Código Civil, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario.
- **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.** Decreto de fecha 23 de septiembre de 1993, el cual modifica los artículos transitorios del diverso por el cual se reforma el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.