



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ARAGON"

78  
ZED

**LA IMPOSIBILIDAD DEL REMATE DE BIENES  
EMBARGADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE  
DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

**T E S I S**  
Que para obtener el Título de:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P r e s e n t a:  
**JORGE CONTRERAS ESPINOSA**

FALLA DE ORIGEN

San Juan de Aragón, Edo. de Méx.

1995



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

A MI ESPOSA :

MINERVA ANDRADE RIOS

QUIEN EN TODO MOMENTO IMPULSO A QUE  
TERMINARA MI CARRERA PROFESIONAL IN  
CONDICIONALMENTE, CON SUS ESFUERZOS  
Y PALABRAS DE ALIENTO.

FALLA DE ORIGEN

A MIS PADRES :

SILVANO CONTRERAS RAMIREZ y MARGARITA ESPINOSA RIVERA

QUIENES ME DIERON LA OPORTUNIDAD DE PODER LLEVAR  
A CABO MIS ESTUDIOS ESCOLARES, BRINDANDOME TODO  
LO QUE ESTUVO A SU ALCANCE.

FALLA DE ORIGEN

A MIS HIJOS :

JORGE NOR CONTRERAS ALDRADE

Y

SERGIO JAVIER CONTRERAS ANDRADE.

QUIENES SON EL IMPULSO PARA LA  
SUPERACION PERSONAL Y PROFESIO  
NAL.

FALLA DE ORIGEN

**LA IMPOSIBILIDAD DEL REMATE DE BIENES EMBARGADOS EN EL  
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

**I N D I C E**

**INTRODUCCION**

**CAPITULO PRIMERO**

<b>DOCUMENTOS FUNDATORIOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO</b>	<b>PAG.</b>
1.1.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	1
1.1.1.- CARACTERISTICAS.....	9
1.1.2.- ACTO JURIDICO.....	12
1.2.- INFORMACION TESTIMONIAL.....	17
1.2.1.- CARACTERISTICAS.....	23
1.3.- MEDIOS PREPARATORIOS O CUALQUIER OTRA PRUEBA DOCUMENTAL.....	25
1.3.1.- CARACTERISTICAS.....	35

**CAPITULO SEGUNDO**

**CAUSA QUE DA ORIGEN AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**

2.1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.....	37
2.1.1.- EL PAGO DE RENTAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	43
2.1.2.- DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACION DE RENTA COMO PAGO.....	46
2.2.- LA FALTA DE PAGO DE RENTA.....	50
2.2.1.- CARGA DE LA PRUEBA, DE DEMOSTRAR EL PAGO DE RENTA IMPUTABLE AL ARRENDATARIO.....	52

**CAPITULO TERCERO**

**CARACTERISTICAS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

3.1.- ES UN JUICIO SUMARIO.....	56
3.2.- NO ADMITE TODO TIPO DE EXCEPCIONES.....	61
3.3.- TERMINA CON EL PAGO DE RENTAS EN CUALQUIER ETAPA PROCESAL.....	65
3.4.- EJECUTIVIDAD DE ESTE JUICIO.....	67

## CAPITULO CUARTO

### EL EMBARGO DE BIENES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

4.1.- EMBARGO DE BIENES AL MOMENTO DE REQUERIMIENTO DE PAGO AL ARRENDATARIO.....	73
4.1.1.- REQUISITOS.....	78
4.2.- EMBARGO DE BIENES AL MOMENTO DE EJECUTARSE EL LANZAMIENTO.....	79
4.2.1.- REQUISITOS.....	80
4.3.- IMPOSIBILIDAD DE REMATE DE LOS BIENES EMBARGADOS..	81
CONCLUSIONES.....	90
BIBLIOGRAFIA.....	93

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

El objeto de este trabajo de investigación que se pone a Juicio, es la posibilidad para que en el juicio especial de desahucio pueda realizarse el remate de bienes que se le embarguen al arrendatario, para que con su venta obtenga en este mismo juicio el arrendador, el pago de las rentas que se le dejaron de cubrir.

Que si bien es cierto, el problema de la vivienda en la actualidad es un problema de indole social, tambien conviene desde su inicio, la contraprestación que el inquilino debe pagar por el uso y disfrute de la localidad que se le da en arrendamiento, en tal virtud el arrendatario adquiere esa obligación y en caso de incumplirla orilla al arrendador a que solicite del organo Jurisdiccional la desocupacion del arrendatario de la localidad arrendada, a traves de su lanzamiento, y de igual forma se le cubran las rentas que debe, y el juicio especial de desahucio, le otorga en caso de que no se cubran las rentas, recuperar la localidad arrendada en corto tiempo, y asegurar mediante el embargo, se garantice le sean cubiertas las rentas que se le adeudan, pero el Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, en ninguna disposición legal le permite que se rematen los bienes que se embarguen.

De esta manera, el trabajo de investigación hace un estudio del articulo 857 del Codigo citado, con el fin de establecer que si permite el embargo de bienes del arrendatario, pero no establece, que los bienes que se secuestran, pueden ser rematados, para que con su venta se pague al arrendador las rentas que se le dejaron de cubrir, y de esta forma evitar que el



arrendador necesariamente tenga que iniciar otro juicio para recuperar el pago de sus rentas.

Por lo anterior, el estudio de esta tesis se divide en cuatro capítulos:

a).- El capítulo primero, hace referencia al contrato de arrendamiento, como medio y documento fundatorio del juicio especial de desahucio, y a falta de contrato escrito los documentos que puede el arrendador utilizar para perfeccionar el contrato de arrendamiento y de esta manera iniciar el juicio de desahucio.

b).- En el capítulo segundo se estudian las causas que da origen al juicio de desahucio, en la que se precisan las obligaciones de los contratantes y el pago de la renta en el contrato de arrendamiento y la forma de como el arrendatario puede liberarse de la obligación de pago de renta, por ser el inquilino a quien corresponde comprobar que ha pagado las rentas.

c).- Por tratarse de un juicio especial, en el capítulo tercero, se estudian las características del desahucio, que son de vital importancia para la realización de este trabajo en estudio.

d).- Por último, en el capítulo cuarto, se hace el estudio correspondiente a la imposibilidad de rematar las cosas que se secuestran del inquilino, mediante el embargo, porque la Ley Adjetiva Civil, permite únicamente el embargo, más nunca su remate, ni aún en vía de apremio.

Espero que el presente estudio, no sea tomada como

critica a la leyes vigentes en el Estado de México; sino mas bien, como un análisis sobre el juicio especial de desahucio, para que se cubra una laguna, que considero es importante cubrir.

## CAPITULO I

### DOCUMENTOS FUNDATORIOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

#### 1.1.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Básicamente, dentro de la propia naturaleza del estudio que nos concierne, acerca del Juicio Especial de Desahucio, es el de ubicar los documentos que sirven para su fundamentación y que hagan prueba plena en su procedencia ante la actividad en el órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, y para una mejor comprensión de este tema de investigación que analizamos, partiremos esencialmente de lo que es en sí el Juicio Especial de Desahucio, de conformidad con su concepción etimológica y doctrinal que se enuncian en los párrafos subsiguientes de este trabajo.

De esta manera, primeramente, determinaremos qué se entiende por Juicio, de acuerdo al Diccionario Jurídico, se dice que es: "La controversia y decisión legítima de una causa ante y por el juez competente; ó sea, la legítima discusión de un negocio entre actor y reo ante juez competente que la dirige y determina con su decisión ó sentencia definitiva...". (1)

Se aprecia que a partir de esta definición, de lo que es Juicio, se toma en consideración la decisión jurisdiccional emitida por Juez competente, al cual las partes ocurren con el fin de resolver el caso que se encuentra en disputa, y se decide mediante

---

(1) Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo II. pág. 955. Edit. Cárdenas. México 1991.

la resolución correspondiente, la cual determina el derecho de las partes.

Por otro lado, debemos establecer qué entendemos por desahucio, y como lo establece el Diccionario Jurídico, que concibe al desahucio, como: "El acto de despedir el dueño de una casa o heredad al inquilino ó arrendatario, y también el de despedirse el inquilino ó arrendatario del dueño, por no querer continuar en el arrendamiento, cumplido que sea el tiempo señalado en el contrato".  
(2)

Este concepto de desahucio, comprende únicamente el acto por el cual se da por terminada la relación contractual por el arrendador, desalojando al inquilino por haberse cumplido el tiempo convenido en el contrato, que a nuestro criterio jurídico, en la actualidad, ha dejado de tener vigencia, toda vez, que como se analizará en subtemas posteriores, el desahucio es la rescisión del contrato de arrendamiento, por incumplimiento del inquilino de una obligación principal del contrato mismo, como lo es el pago de rentas, por lo que solicita la desocupación y entrega del bien arrendado.

Ahora bien, doctrinalmente, el jurista Eduardo Pallares, define al juicio especial de desahucio, como: "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 que da el arrendador al arrendatario de

---

(2) Escribano, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo I. Edit. Cárdenas. México 1991. pág. 549.

la conclusión del contrato de arrendamiento como que el arrendatario notifique en el mismo sentido". (3)

Siendo esta definición, más apegada a lo que en la vida cotidiana del litigante se entiende por desahucio, al establecer, la desocupación del bien arrendado, mediante una decisión del Juez competente.

Para nosotros, jurídicamente, el desahucio, es un juicio especial y sumario, por el cual el arrendador solicita del órgano Jurisdiccional, se le haga entrega de la localidad que dio en arrendamiento, mediante el lanzamiento del arrendatario y por incumplimiento de éste, en el pago de rentas, y por decretarlo así, una sentencia definitiva.

Ahora bien, los documentos a través de los cuales se da origen a este juicio, se establecen en el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que a la letra dice:

"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos 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".

Del precepto legal mencionado, se interpreta que el

---

(3) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa S. A. México 1994. pág. 252.

contrato de arrendamiento, es el primer documento necesario para el ejercicio de la acción de desahucio.

Así, el maestro Gutiérrez y González, dice que el contrato es: "...el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, como acto jurídico que es, tiene una serie de elementos de existencia o estructurales, y precisa además de ciertos requisitos para que -una vez nacido-, esté en aptitud de surtir la plenitud de sus efectos jurídicos". (4)

Para poder estudiar al contrato como tal, debemos enfocarnos al estudio de las obligaciones, que afirman que éste, es una de las fuentes más frecuentes del nacimiento de derechos y obligaciones, porque se estructura por el acuerdo de voluntades que ambos contratantes realizan, y que ésta convergencia se le denomina consentimiento, en tanto que a los efectos que produce, y como anteriormente lo manifestó el maestro Gutiérrez y González, están previstos de antemano y son queridos por las partes, aún cuando algunos se produzcan independientemente de la voluntad, directamente de las disposiciones legales, al afirmar: "...que puede considerarse al contrato como la vía más amplia para la creación voluntaria de derechos de crédito, y de esta forma, siempre que se den sus elementos, se producirán los efectos de un acto de este tipo, aunque esa especie del acto no estuviera expresamente regulada por la ley...". (5)

---

(4) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Edit. Cajica S. A. México 1984. pág. 184.

(5) *Ibidem*. pág. 186.

Y prevé, aún los actos jurídicos que no estén regulados por la ley, y que pudieran darse, independientemente de la voluntad de los contratantes.

Para otros autores, como Manuel Béjarano Sánchez, conciben al contrato aunado al convenio, en el mismo sentido, al afirmar que: "El contrato es una especie de convenio. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones...". (6)

Apreciamos, que las partes pueden tener como fin crear una relación de derecho; creando o transmitiendo un derecho real o dar nacimiento a obligaciones, modificar una relación preexistente, o como fin extinguirla.

De las definiciones vertidas anteriormente, se establece que el contrato crea y transfiere derechos y obligaciones, y el convenio, además, modifica y extingue derechos y obligaciones, y que ambos son un acto jurídico bilateral, al exteriorizar un acuerdo de voluntades con el fin de producir consecuencias de derecho.

Luego entonces, el contrato es un acto jurídico que realizan dos o más personas, con el fin de que por el acuerdo de voluntades, nacen derechos y obligaciones que son sancionados por la ley, es decir, que produzcan un fin lícito que prevé el derecho.

Así, el contrato de arrendamiento es considerado por el maestro Rufina Villegas, como: "...un contrato por virtud del cual,

---

(6) Béjarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Edit. Haria S. A. México 1984. pág. 31.

una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto..." (7)

Igualmente, el tratadista Zamora y Valencia, determina al contrato de arrendamiento de la manera siguiente: "...es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto". (8)

De los anteriores conceptos se desprende, que existe un acuerdo de voluntades entre dos personas, que son:

a) Arrendador, que es la persona que concede el uso y goce de la localidad que se da en arrendamiento, y.

b) Arrendatario, que es la persona que disfruta el uso y goce del local arrendado, previo pago de un precio cierto y determinado.

Y mediante este acuerdo de voluntades, producen consecuencias jurídicas, en virtud de que ambas partes adquieren derechos y obligaciones, como se estudiará más adelante.

Estableciendo, que es necesario dar como contraprestación por el uso y goce de la localidad arrendada, un precio cierto, y que la falta de pago de esta contraprestación, da origen al juicio especial de desahucio, como se verá más adelante en capítulos posteriores, y que esta falta también es sancionada por la ley.

---

(7) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Edit. Porrúa S. A. México 1977. pág. 548.

(8) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Edit. Porrúa S. A. México 1949. pág. 151.



En consecuencia, podemos afirmar que el contrato de arrendamiento, es un documento esencial y fundamental para iniciar el juicio de desahucio, como prueba fehaciente para acreditar la existencia de la relación contractual.

Así tenemos, que el Código Civil para el Estado de México, establece en el artículo 2252, al arrendamiento, como: "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".

Y que al igual que las definiciones mencionadas, nuestra Legislación Civil, exige el acuerdo de voluntades, de arrendador y arrendatario para el uso y goce de la localidad que se da en arrendamiento temporalmente, y como contraprestación un precio cierto.

Por ende, se insiste, en que la falta de cumplimiento por el arrendatario, en dar como contraprestación el precio cierto, producen al arrendador la necesidad de iniciar la actividad del órgano Jurisdiccional para recuperar el pago de las rentas que se le adeuden y rescindir el contrato existente entre ambas partes.

Se hace la observación, que la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, si bien es verdad, no define en particular el contrato de arrendamiento, también es cierto, que da la pauta para la interpretación del mismo, al establecer en la Jurisprudencia siguiente:

"CONTRATOS. Para determinar la naturaleza de todo contrato, debe de entenderse primeramente a la voluntad expresa de las partes, y aun cuando ésta no se revela de una manera clara, habrá que recurrir a las reglas de

interpretación.  
 Quinta Época: Tomo XIV, pág. 554. Acosta Ignacio. Tomo XVI, pág. 1207.- Estrada Roque.- Tomo XVII, pág. 1388.- González Eusebio. Tomo XVII, pág. 9.- Garza José María de la. Tomo XXIV, pág. 622.- Díaz Ramón". (9)

Es preciso, que se interprete la voluntad de las partes en la celebración de un contrato en caso de duda, pero en caso de que esta, esté bien determinada, conforme a los derechos y obligaciones de cada contratante, no será necesaria la interpretación, ya que desde el momento de la celebración del contrato, se sabe que clase de contrato se celebra.

Y en el contrato de arrendamiento, ambas partes cuando lo celebran, saben, como quedó precisado anteriormente, qué obligaciones tiene el arrendador al conceder el uso y goce de la localidad arrendada, y el arrendatario al pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero.

Luego entonces, es necesaria la existencia del contrato de arrendamiento, documento en que las partes formalizan su voluntad de contratar, y a efecto de producir consecuencias de derecho, para el caso de incumplimiento, iniciar la actividad jurisdiccional; y la falta de contrato escrito, trae como consecuencia, dificultades para el arrendador para demostrar la relación contractual de arrendamiento. Y si bien es cierto, como se verá en subtemas posteriores, que puede acreditar esa relación con otros medios de prueba, también es verdad, que el contrato de arrendamiento, es un instrumento necesario, para dar origen al Juicio especial de desahucio y nace por el incumplimiento del

---

(9) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987. Actualización IX-X, Civil. Mayo Ediciones. México 1991.

Inquilino al dejar de pagar más de dos rentas, orillando al arrendador a ocurrir al juez competente, a efecto, que mediante sentencia definitiva declare el lanzamiento del inquilino de la localidad arrendada. Situación que se puede dar por terminada si se hace pago de las rentas adeudadas, que por ser una característica de este Juicio, se estudiará en el capítulo correspondiente.

#### 1.1.1.- CARACTERISTICAS.

Una vez que hemos establecido la importancia del contrato de arrendamiento, como documento fundatorio del juicio especial de desahucio, entraremos al estudio de sus características, al respecto, el Jurista Miguel Angel Zamora y Valencia, lo clasifica de la siguiente forma: "El contrato de arrendamiento es bilateral porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos; generalmente formal, por que la ley exige para su validez la forma escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales; consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes; principal, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes; nominado, por la amplia regulación que hace de él la ley ( es el contrato al que más artículos le dedica el Código, Del 2398 al 2496) y es por último, un contrato de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieren necesariamente de un lapso más o menos largo". (10)

(10) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Ob. Cit. págs. 155 v 156.

De la anterior clasificación, tenemos que el Código Civil vigente regula al arrendamiento en los siguientes términos, en su artículo 2252:

"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 y 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".

Del anterior concepto legal, se aprecian las características del contrato de arrendamiento, que son:

1.- Bilateral, al obligarse el arrendador a conceder el uso y goce de la localidad dada en arrendamiento, y el inquilino o arrendatario a pagar un precio cierto, independientemente de los derechos y obligaciones que adquieren, que se estudiarán en el subtema correspondiente.

2.- Oneroso, al imponer provechos y gravámenes recíprocos.

3.- Principal, porque del acuerdo de voluntades del arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, sin que se necesite de la existencia de otro contrato previo.

4.- De tracto sucesivo, necesita por su naturaleza, una duración determinada, que no exceda de la duración que establece esta disposición legal mencionada.

Así mismo, el artículo 2260 del ordenamiento legal citado, establece:

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cincuenta pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

De esta manera, establece la característica de formal, la Ley Sustantiva vigente, al exigir que se otorgue por escrito el contrato de arrendamiento.

De esta forma, encontramos, que las características del contrato de arrendamiento, dan los lineamientos que se deben seguir ante el órgano jurisdiccional en caso de controversia entre las partes, como en el presente trabajo se analiza el Juicio especial de desahucio, se mencionan las características que dan la pauta para iniciar esta acción ante el Juez competente, que son:

a) Formal, el contrato de arrendamiento debe de constar por escrito, en virtud de que es el documento necesario para ejercitar la acción de desahucio y que corresponde al arrendador acreditar la existencia de la relación contractual de arrendamiento, en el caso de que el arrendador no tenga el contrato escrito de arrendamiento, por haberse celebrado en forma verbal, la ley le otorga otros medios de prueba para acreditar la relación de arrendamiento.

b) Consensual, a falta de contrato escrito y en caso de que el arrendamiento se haya celebrado voluntariamente en forma verbal, por la voluntad de las partes, y que si la ley exige, a partir de cierto precio, que el contrato sea celebrado en forma escrita, pero debido a que el arrendador por ignorancia o confianza, lo celebrara de esta manera, la ley le concede otros

prueba para acreditar la relación contractual de arrendamiento.

c) De tracto sucesivo, para determinar la competencia por cuantía, es necesario hacer el cómputo que se estableció mensualmente por un año, es decir, hacer la suma de las rentas por un año, y de esta manera decidir a que Juzgado corresponde el juicio que se intente.

A nuestro criterio jurídico, son las características que establecen la jurisdicción a seguir y los extremos que debe de contener el contrato de arrendamiento.

#### 1.1.2.- ACTO JURIDICO.

Por lógica jurídica, al hablar de contrato de arrendamiento, debemos de concentrarnos esencialmente al acto jurídico que da consecuencia a éste.

En este orden de ideas, se dice por los estudiosos del derecho, entre ellos el maestro Bejarano Sánchez, que ha definido el acto jurídico, así: "...es la manifestación exterior de la voluntad tendiente a la producción de efectos de Derecho sancionados por la Ley..." (11)

Habla el maestro Bejarano Sánchez, de una manifestación exteriorizada de la voluntad, siendo éste el elemento esencial para la existencia del acto jurídico, en virtud de que si no existe voluntad no existiría el acto jurídico, asimismo, agrega, con el fin de producir efectos de derechos y obligaciones, debiendo por consiguiente ser el objeto, materia del acto jurídico, posible y lícito.

---

(11) Bejarano Sánchez, Manuel. Ob. Cit. pag. 49.

Otros juristas, han definido al acto jurídico, como: "...la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad." (12)

Ambos juristas, hablan de un acuerdo de voluntades, con el fin de producir efectos que sanciona el derecho y que ese acuerdo de voluntades, tiene como fin crear, transmitir, modificar o extinguir un derecho o una obligación.

Agraga el maestro Bejarano Sánchez, que el acto jurídico, para su existencia, además, necesita de ciertos elementos al establecer: "...como todo ser real o conceptual, precisa para su formación de ciertos elementos esenciales sin los cuales no existe:

- I. La voluntad;
  - II. Un objeto posible hacia el cual se dirige esa voluntad; y, ocasionalmente,
  - III. Una manera solemne para exteriorizar esa voluntad."
- (13)

De manera que el acto jurídico, para su existencia requiere de elementos esenciales, que son:

- a) Consentimiento o voluntad de las partes para contratar.
- b) Que el objeto materia del acto jurídico, sea lícito y posible de realizar, y.
- c) Solemnidad, que es la exteriorización de la voluntad.

---

(12) Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. Cit. pág. 49.

(13) Bójarano Sánchez, Manuel. Ob. Cit. págs. 49 y 50

El Código Civil del Estado de México, regula al contrato como acto jurídico, en el artículo 1623, al establecer:

"Para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato"

Se aprecia, que del precepto legal mencionado, no se hace mención al tercer elemento, que es la solemnidad, en virtud que es un elemento excepcional, o sea, aquellos casos en que la ley expresamente lo requiera.

De tal suerte, que si falta alguno de estos elementos, se produce la nulidad del acto jurídico.

Y, una vez que el acto jurídico reúne los elementos de existencia, dice el maestro Bejarano Sánchez, deberá contener elementos de validez, al señalar: "El acto jurídico, una vez constituido con todos sus elementos de existencia, deberá reunir, además, los requisitos de validez necesarios para ser perfecto y producir efectos jurídicos plenos..." (14)

Estos elementos de que habla el maestro Bejarano Sánchez, los establece en el Código Civil en el Estado de México, de la interpretación del artículo 1624, a contrario sensu, y que son:

Para la validez del contrato se requiere:

- I.- Que las partes sean capaces de celebrarlo;
- II.- Que no existan vicios del consentimiento;
- III.- Que el objeto, motivo o fin sea lícito;

IV.- Que ese consentimiento se exteriorice en la forma que establece la ley.

(14) Ibidem, pág. 85.



El primer elemento de validez, se encuentra establecido en el artículo 1627 del ordenamiento citado, que dice:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

Es decir, que la capacidad, es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos.

El segundo elemento, se encuentra establecido en el artículo 1632 del Código Civil, que dice:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlos, excepto en los casos en que por la ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Y los vicios del consentimiento, se encuentran establecidos en el artículo 1641, del ordenamiento invocado, que nos impone:

"El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

Es primordial la ausencia de vicios de la voluntad, ya que el consentimiento, deberá expresarse libremente por los contratantes.

El tercer elemento de validez, lo encontramos en el artículo 1654 del Código Sustantivo Civil, que ordena:

"La cosa objeto del contrato debe: 1º Existir en la naturaleza. 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º Estar en el comercio".

Es decir, el objeto, motivo o fin, a lo que se obligan los contratantes, no sean contrarios a la ley, y deberán respetar las normas legales.

El cuarto elemento de validez, se encuentra establecido en el artículo 1662 del Código Civil, que ordena:

"Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

Que es la manera como se externa la voluntad.

Y la falta de alguno de los elementos de validez, produce la nulidad relativa del acto jurídico, la cual puede ser convalidada.

Dentro del estudio que nos ocupa, es importante considerar al contrato de arrendamiento como acto jurídico, al desprenderse de la lectura del artículo 2252 del Código Civil en el Estado de México, que dice:

"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."

Del ordenamiento legal expuesto, se dan los elementos de existencia del acto jurídico, que son:

1.- Consentimiento, del arrendador a conceder el uso o goce temporal de una cosa, del arrendatario a pagar por ese uso y goce un precio cierto.

2.- Objeto, que es el bien que se da en arrendamiento.

que debe ser posible y lícito.

3.- Solemnidad, que se da con la entrega del bien materia del arrendamiento, creando con esto derechos y obligaciones para ambas partes, que son sancionados por la ley.

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento, es un acto Jurídico, por ser un acuerdo de voluntades, con el fin de producir consecuencias de derecho.

#### 1.2.- INFORMACION TESTIMONIAL.

Como se mencionó, en líneas anteriores, en ocasiones y debido a la confianza que existe entre la gente o incluso debido a la ignorancia jurídica de las personas, dan en arrendamiento las localidades en forma verbal, y cuando existen conflictos entre los contratantes, el más perjudicado es el arrendador, al carecer de documento necesario para reclamar sus derechos y de como demostrar la existencia de la relación contractual de arrendamiento, debiendo probar tal situación con otros medios de prueba.

Rafael de Pina, define a los medios de prueba de la siguiente forma: "La denominación de medios de prueba corresponde a las fuentes de donde el Juez deriva las razones (motivos de prueba) que producen mediata o inmediatamente su convicción". (15)

A partir de esta definición, podemos entender, por medios de prueba, todas las cosas de donde se obtenga verdadera información, para que el Juzgador emita una resolución ajustada a la verdad histórica de los hechos narrados por las partes en controversia.

---

(15) De Pina Vara, Rafael. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa S. A. México 1985. pag. 303.

José Becerra Bautista, reconoce a los medios de prueba a partir de los elementos de donde el Juez extrae información y que son reconocidos por la ley, al considerar que: "Los medios de prueba son las fuentes de las que la ley quiere que el juzgador extraiga su propia convicción y con ello los enumera y establece una serie de complejos procedimientos que tienden a su desahogo". (16)

Del anterior concepto, se desprenden dos elementos, que deben ser tomados en consideración, y que son: que los medios de convicción, se encuentren debidamente establecidos y permitidos por la ley; y que se ofrezcan y se realicen los trámites necesarios para que la prueba sea debidamente desahogada, y de los cuales los procedimientos necesarios se encuentran previamente establecidos por la Ley Adjetiva.

Y si el arrendador carece del contrato escrito, por haberse celebrado verbalmente con el arrendatario, la ley le concede el derecho de acreditar la existencia del contrato respectivo, al arrendador, a través de una información testimonial, que es un medio de prueba que se le concede a efecto de no dejarlo en estado de indefensión.

Ahora bien, para entender qué es información testimonial, partiremos de los conceptos que nos proporciona el Diccionario Jurídico del maestro Joaquín Escriche, así como de Eduardo Pallares, de información y testigo:

Joaquín Escriche, define a la información, como: "La

---

(16) Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Edit. Porrúa S. A. México 1975. pág. 97.

averiguación jurídica y legal de algún hecho ó delito". (17)

Es entonces, investigar algún suceso acontecido, de consecuencias de derecho, para conocer la verdad.

Mientras que Eduardo Pallares, lo define de la siguiente forma: "La acción o efecto de informar. A su vez, esta palabra significa averiguar algún suceso, recabar pruebas con relación a él. En el Derecho procesal la información tiene por objeto demostrar la existencia de algo o de algunos hechos para que haya constancia de los mismos en el futuro. No es necesario que la prueba que se recabe sea tan rigurosa como la que se exige en un juicio. Existen varias clases de información, tales como la información ad-perpetuam, información de pobreza, información de vitae et moribus, información de dominio, información posesoria, información sumaria". (18)

Con base en lo anterior, entendemos por información, la indagación de algún suceso, el cual se demuestra para acreditarlo y que exista constancia del hecho, en tanto al testigo, se conceptúa como: "La persona fidedigna de uno u otro sexo que puede manifestar la verdad o falsedad de los hechos controvertidos". (19) O bien "Es toda persona que tiene conocimiento de los hechos, controvertidos y que no es parte del juicio respectivo". (20)

Agrega, el anterior concepto, otro elemento de improtancia, y es, que el testigo además de conocer la verdad de los hechos que se investigan, no debe ser parte en la controversia.

---

(17) Escriche, Joaquín. Ob. Cit. Tomo I, pág. 867.

(18) Pallares, Eduardo. Ob. Cit. pág. 416.

(19) Escriche, Joaquín. Ob. Cit. Tomo II, pág. 1499.

(20) Pallares, Eduardo. Ob. Cit. pág. 765.

Los estudiosos del derecho, conciben al testigo como: "La persona ajena a las partes que declara en juicio sobre hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella directamente, a través de sus sentidos". (21)

Establece otro importante elemento de lo que es el testigo, esto es, que los hechos que se investigan, los sepa o se haya enterado por medio de la vista, oído o cualquier otro sentido, es decir, que estuvo presente cuando ocurrió el hecho que se investiga, si existió o no.

Por lo tanto, testigo, es cualquier persona que le consten los hechos que se investigan y del cual el Juez se puede valer para saber la verdad.

Mientras que la información testimonial, es el medio de prueba para acreditar un hecho jurídico, el cual se investiga y se trata de justificar a través de las declaraciones de personas dignas de fé, que estuvieron presentes cuando ocurrió el hecho.

Así, el artículo 548 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, contempla la información testimonial como el primer medio de prueba, para el caso de no existir contrato escrito de arrendamiento, para acreditar la relación contractual de arrendamiento, al disponer expresamente:

"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos 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

(21) Becerra Bautista, José. Ob. Cit. pag. 111.

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".

Apreciándose, del concepto legal anterior, que únicamente hace mención que para el caso de falta de contrato escrito de arrendamiento, esta falta de contrato escrito se puede justificar expresamente a través de la declaración de testigos, de allí la importancia que revisten los testigos para el presente tema de estudio, ya que la ley, expresamente establece que mediante ellos se puede crear convicción en el juez respecto a la existencia de la relación contractual de arrendamiento, cuando no exista contrato de arrendamiento escrito que justifique dicha relación, y al respecto, el jurista Eduardo Pallares, transcribe lo siguiente:

**"ARRENDAMIENTO, INFORMACION TESTIMONIAL, PARA PROBAR EL CONTRATO DE. (LEGISLACION DE SAN LUIS POTOSI).**

Si se ha acudido a una información testimonial para probar la existencia de un contrato de arrendamiento, es indudable que la diligencia debe practicarse con los requisitos legales, es decir, con intervención de la parte contraria, para que pueda hacer uso del derecho de repreguntar a los testigos, como lo previene el artículo 360 del Código de Procedimientos Civiles, pues siendo la información un medio de prueba es evidente que está sujeta a las disposiciones legales concernientes a dicho medio de prueba, según se desprende de la parte final del artículo 450, sin que se obste que se trata de un acto prejudicial como medio preparatorio del curso de la demanda sobre desocupación, pues basta tomar en cuenta lo que previene el artículo 196 en relación con el 191, fracción VII, del propio Código, para llegar a la conclusión de que la repetida información testimonial debió recibirse con citación de la parte contraria, aplicándose así las reglas establecidas al respecto del Derecho Civil, y nunca se ha negado la competencia que tienen las legislaturas locales para expedir códigos y leyes de esa materia, en los cuales frecuentemente se imponen limitaciones y restricciones a la libertad de contratación. La Constitución General de la Republica

no reserva al Congreso Federal, ni en forma expresa (artículos 73 a 77), ni tampoco de modo implícito (artículo 73, tracción XXX), competencia para legislar en materia civil o para imponer restricciones a la libertad contractual en ese terreno, por lo que las facultades correspondientes incumben a las legislaturas de los Estados (artículo 124).  
(Cerde Luis G., pág. 694) Tomo CXVII". (22)

La información testimonial deberá de contener todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley, para la prueba testimonial, y tendrá que ser desahogada ante el funcionario correspondiente, a través de una declaración de quien o quienes les hayan constado los hechos, es decir, que sepan que existe una relación de arrendamiento entre el actor y el demandado, esto se lleva a cabo por medio de un interrogatorio que se le hace a los testigos y el cual conducirá a dicha persona a proporcionar su declaración o bien a una negativa a contestar las preguntas que se le formulen.

Como requisito esencial que debe cubrir la persona que se ostente como como testigo de un juicio, es, que deberá estar obligado a declarar con veracidad y a ser imparcial, no debiendo tener algún interés en el negocio o asunto de que se trate, aunado a la formalidad que debe de inferirle el Juez al testigo de "bajo protesta de decir verdad, de conducirse con veracidad". Esta protesta implica, que el secretario del Tribunal, a la hora en que el testigo esté proporcionando sus generales, le advierte que hay una sanción de carácter penal para aquellas personas que no se conducen con verdad, y que consiste en falsedad de declaración judicial.

---

(22) Pallares, Eduardo. Jurisprudencia sobre Arrendamiento. Edit. Porrúa S. A. México 1964. pág. 208.



Los testigos, por regla general, son testigos de parte, porque son las partes las que los ofrecen, de tal forma, que puede haber testigos de la parte demandada y de la parte actora. Al ofrecer su declaración, debe de relacionarse ese ofrecimiento con los hechos narrados en los escritos de demanda y de contestación a la demanda.

En la práctica jurídica, la parte que ofrece la prueba testimonial, es la que se compromete a presentar a las personas que rindan su testimonio el día que se señale para el desahogo de esta probanza; y cuando la parte que los ofrece, manifiesta bajo protesta de decir verdad que no está en posibilidad de presentarlos, tendrá el Tribunal la obligación de citarlos para que comparezca el día y hora señalado, apercibidos para el caso de no comparecer se le aplicarán las medidas de apremio que correspondan.

Esta prueba se recibe con la citación de la parte contraria, al cual se le entregará copia del interrogatorio, para que formule las repreguntas que crea convenientes, con el fin de que el testigo caiga en contradicción al rendir su declaración y de esta forma, tachar de falso el testimonio rendido por el testigo y no se le conceda valor probatorio a esta probanza.

#### 1.2.1.- CARACTERISTICAS.

Una vez establecida la importancia de la información testimonial, como medio de prueba que otorga la ley al arrendador, para acreditar la relación contractual de arrendamiento y que puede ser documento fundatorio del juicio especial de desahucio, como lo establece el artículo 848 del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado de México.

Es necesario dejar claro, que la información testimonial debe de seguir los extremos exigidos en los artículos que correspondan a la prueba testimonial, debiendo realizarse con las formalidades y requisitos impuestos para el desahogo de la prueba testimonial, y que son:

1.- La declaración del testigo, debe de ser con citación de la parte contraria, para que pueda hacer uso del derecho que le concede la ley, para repreguntar a las personas que presente el oferente de la prueba.

2.- El testigo debe ser imparcial, y persona ajena a las partes en el litigio, no tener ningún interés, ni salir beneficiado con la sentencia o decisión final.

3.- Que el testigo declare con veracidad sobre los hechos relacionados con la controversia, los cuales haya presenciado a través de sus sentidos.

4.- Asimismo, la ley exige que el testigo dé la razón de su dicho, que es la explicación que da el testigo de por qué sabe lo que ha declarado, si bien es cierto, que el artículo 848 del ordenamiento citado, no exige estas formalidades, también es cierto, que si la información testimonial no reúne los requisitos, se deja al arrendatario o persona que se pretenda demandar, en estado de indefensión.

No debemos olvidar, que la información testimonial, es un acto prejudicial, y como tal, si se le da a la parte contraria la oportunidad de repreguntar y tachar el testimonio de las personas que ofrece el actor, para desvirtuar su testimonio, y éste no hace uso de ese derecho que la ley le otorga, deberá recibir el Juez

competente la declaración correspondiente y el cual será valorado al dictarse la sentencia definitiva en el juicio especial de desahucio.

En caso de que la información testimonial, se reciba sin citación de la parte contraria, este medio de prueba carece de valor probatorio.

### 1.3.- MEDIOS PREPARATORIOS O CUALQUIER OTRA PRUEBA DOCUMENTAL.

Otro medio de prueba, por el cual, el arrendador puede acreditar la existencia de la relación contractual de arrendamiento, son los medios preparatorios.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, lo denomina como acto prejudicial, y de esta forma, tenemos, que de acuerdo al concepto que nos proporciona el Diccionario Jurídico: "Son las diligencias que se llevan a cabo para preparar debidamente el juicio. También se llaman actos preparatorios del juicio. Están enunciadas en el artículo 193 y pueden clasificarse de la siguiente manera: a) Las que tienen por objeto determinar la personalidad jurídica o la capacidad procesal de la persona que va a ser demandada (Art. 193, Frac. 1); b) Las que se refieren a la legitimación pasiva de la misma persona. Dicho artículo dice: "El juicio podrá prepararse: 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"; c) Las que tienen..." (23)

(23) Pallares, Eduardo. Diccionario Jurídico. Ob. Cit. pág. 66.

Luego entonces, los actos prejudiciales, son actuaciones judiciales, que el actor promueve ante el Juez competente para proporcionar al juzgador elementos fidedignos, para resolver y decidir conforme al derecho que le corresponde a las partes, de una forma justa.

En este subtema, los medios preparatorios, son con el fin de preparar el documento necesario, para ejercitar el Juicio especial de desahucio, y que a falta de contrato escrito, deberá perfeccionarse a través de la declaración bajo protesta de decir verdad, de la persona que se pretende demandar.

Ahora bien, doctrinalmente, el jurista Froylan Bañuelos Sánchez, define a los actos prejudiciales de la siguiente forma: "...las diligencias que se llevan a cabo para preparar debidamente el juicio..." (24)

Los medios preparatorios a Juicio especial de desahucio, es la acción que tiene el arrendador para exigir que el arrendatario declare ante el juzgado competente, y bajo protesta de decir verdad, sobre la calidad o tenencia con que se ostenta en la localidad que ocupa, y de esta manera perfeccionar el documento necesario para comprobar la existencia de la relación contractual de arrendamiento.

Y a diferencia de la información testimonial, éste medio de prueba, no se regula por las disposiciones legales que rigen la prueba confesional, ya que el Código Procesal Civil en el Estado de México, en el artículo 520 Fracción I, exige los requisitos

---

(24) Bañuelos Sánchez, Froylán. Nueva Práctica Civil Forense. Tomo I. Décima Edición. Edit. Sista. México 1994. pág. 533.

que debe reunir la demanda de medios preparatorios, y la cual sirve para perfeccionar el documento que utilizará de fundamento de la acción, para iniciar el juicio especial de desahucio.

Pero es necesario, establecer la diferencia entre el fin que persigue la prueba confesional y el fin que se busca con la declaración bajo protesta.

Así tenemos, que la prueba confesional, es considerada como una de las pruebas más antiguas y la cual llegó a ser considerada en un tiempo como la reina de las pruebas, término que en la actualidad ha dejado de tener vigencia, en la Legislación Procesal Civil del Estado de México, es contemplada de dos formas al establecer en el artículo 283, que :

"La confesión puede ser expresa o tácita; expresa, la que se hace clara y distintamente, ya al formular o contestar la demanda, ya absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley".

Del precepto legal citado, tenemos, que menciona y distingue dos tipos de confesión, que son: la confesión expresa, que es la que se formula por alguna de las partes en litigio, afirmando algún hecho objeto del debate o con palabras; y la confesión tácita, que es conocida también como confesión ficta, y es aquella que la ley determinadamente señala, como puede ser, cuando la parte citada legalmente a absolver posiciones, sin justa causa, no comparece al desahogo de la prueba, o cuando comparece, insista en negarse a responder, o en manifestar que ignora los hechos.

Siendo la confesión expresa, a la que se le otorga valor probatorio pleno, cuando es hecha por persona capaz para obligarse, con pleno consentimiento, sin coacción, ni violencia y se trate de un hecho propio. Mientras a la confesión ficta, se le concede efectos de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan.

Los artículos 288, 289 y 290 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, impone los requisitos exigidos para la admisión de la prueba confesional, para hechos propios y que a la letra dicen:

"Art. 288.- La prueba de confesión debe promoverse en el primer periodo y recibirse precisamente dentro del segundo periodo de la dilación probatoria".

Obteniéndose el primer requisito, la confesión, que deberá promoverse en el primer periodo del término o periodo de prueba.

El segundo requisito, que la prueba confesional sea desahogada dentro del segundo periodo del término probatorio.

"Art. 289.- No se procederá a citar, para absolver posiciones, sino después de haber sido presentado el pliego que la contenga. Si éste se presentare cerrado, deberá guardarse así en el secreto del tribunal, asentándose la razón respectiva en la cubierta, que firmará el Secretario".

Se impone el tercer requisito, que se acompañe el pliego de posiciones a formularse al absolvente de la prueba.

"Art. 290.- El que haya de absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar, el día anterior al señalado

para la diligencia, bajo el apercibimiento de que, si dejare de comparecer sin justa causa, será tenido por confeso".

Y nos dá el cuarto requisito, que el absolvente de la prueba, sea notificado personalmente a más tardar el día anterior al señalado para la audiencia de desahogo, apercibida para el caso de no asistir a la audiencia se le declarará confeso de las posiciones que previamente se califiquen de haberse formulado conforme a derecho.

Siendo necesarios los cuatro requisitos mencionados, que el oferente los cumpla, para la admisión de la prueba confesional.

Las formalidades para el desahogo de la prueba confesional, están contenidas en los artículos 292, 294, 295, 296 y 301 del Código Procesal Civil, y que establecen:

"Si el citado a absolver posiciones comparece, el tribunal, abrirá el pliego, e impuesto de ellas, las calificará, y aprobará sólo las que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 287. Las que no lo estén serán desechadas de plano. El Juez deberá ser escrupuloso en en el cumplimiento de este precepto. La resolución que dicte al calificar las posiciones no admitirá recurso alguno; pero el Superior Tribunal, al conocer el negocio en segunda instancia, podrá a solicitud de parte, ordenar que sea ampliado el interrogatorio respecto de las preguntas que estime procedentes y que hayan sido desechadas en primera instancia. Dicha diligencia se practicará precisamente durante el término probatorio que pueda concederse en segunda instancia".

Este precepto legal, exige que el Juez competente, califique las posiciones y apruebe las que estén formuladas como lo

establece el artículo 287 del ordenamiento en cita, posiciones que exhibió el oferente de la prueba al ofrecerla, y una vez calificadas las preguntas, es esta decisión del Juez, la que no admite ningún recurso.

"Art. 294.- En ningún caso se permitirá que la parte que ha de absolver un interrogatorio de posiciones esté asistida por su abogado, procurador, ni otra persona, ni se le dará traslado, ni copia de las posiciones, ni término para que se aconseje; pero si el absolvente fuere extranjero, podrá ser asistido por un intérprete, si fuere necesario, y, en este caso, el tribunal lo nombrará".

El que haya de absolver posiciones no podrá estar asistido por ninguna persona, ni podrá tener copia del pliego de posiciones, es por lo que siempre es exhibido el pliego de posiciones en sobre cerrado, ni deberá tener comunicación con persona alguna que le aconseje lo que debe contestar.

"Art. 295.- Hecha por el absolvente la protesta de decir verdad, el tribunal procederá al interrogatorio.

Dicho interrogatorio será aclarado y explicado al absolvente al formularsele cada pregunta, a fin de que conteste a cada una de ellas con perfecto conocimiento de causa".

El absolvente es protestado para que se conduzca con verdad en la diligencia en que va a intervenir, so pena de incurrir en los delitos de carácter penal en caso de conducirse con falsedad; y las posiciones que no entienda le serán explicadas, para que pueda contestar con veracidad.

"Art. 296.- Las contestaciones serán categóricas, en



sentido afirmativo o negativo, pero el que las dé podrá agregar las explicaciones que considere necesarias, y, en todo caso, dará las que el tribunal le pida".

Si la parte estimare ilegal una pregunta, podrá manifestarlo al tribunal, a fin de que vuelva a calificarla. Si se declara procedente, se repetirá a aquélla para que la conteste, apercibida de tenerla por confesa, si no lo hace".

Previos los generales del absolvente, se le formularán las posiciones calificadas de legales, y el cual se limitará a contestar en sentido afirmativo o negativo y en caso de que lo solicite, podrá agregar las explicaciones que considere pertinentes y podrá solicitar, además, que se vuelva a calificar la posición que estime calificada incorrectamente de legal.

"Art. 301.- Las declaraciones serán asentadas literalmente, a medida que se vayan produciendo, y serán firmadas al pie de la última hoja y al margen de las demás en que se contengan, así como el pliego de posiciones, por los absolventes, después de leerlas por sí mismos, si quisieran hacerlo, o de que les sean leídas por la secretaria, en caso contrario.

Si no supieren firmar, pondrán su huella digital, y, si no quisieren hacer lo uno ni lo otro, firmará solo el tribunal y hará constar esta circunstancia".

Terminado el interrogatorio, se procederá a leer la declaración al absolvente, y una vez que lo ratifique, firmará al margen y al pie de su declaración, al igual que el pliego de posiciones, y si se negaran a firmar, solo firmará el Juez y el Secretario y se hará constar en el acta tal circunstancia para los

efectos legales que pudieran corresponder.

Estas son las formalidades que deberán seguirse en el desahogo de la prueba confesional.

Se precisa, que únicamente las partes del proceso, como son; el actor y el demandado, pueden ser sujetos de la confesión, a la persona que ofrece la prueba se le llama oferente o articulante, y la persona sujeta a la confesión se le denomina absolvente, siendo articulante el que formula las posiciones y absolvente el que las contesta.

Por lo anterior, se aprecia que la confesión tiene como fin, el reconocimiento de hechos propios a través de las posiciones formuladas al absolvente, las cuales provocan la confesión judicial; sin olvidar que existe la confesión ficta.

En tanto que, los medios preparatorios, son una declaración de la persona que se pretende demandar, entonces, es importante establecer qué es declaración; el Diccionario Jurídico, lo define así: "La manifestación, explicación (sic) ó interpretación de lo que está dudoso, ambiguo ó oscuro en alguna ley, contrato ó otro documento; -y la deposición que bajo juramento hace el reo, testigo ó perito en causas criminales y en pleitos civiles". (25)

De lo anterior se colige, que la declaración bajo protesta, es aquella afirmación que rinde la persona que se pretende demandar, manifestación que hace ante la autoridad competente acerca de la posesión o tenencia que tiene, respecto de la localidad que ocupa.

---

(25) Escribano, Joaquín. Ob. Cit. pág. 530.

El procedimiento a seguir, para solicitar la declaración bajo protesta de decir verdad, inicia con la demanda que presenta el arrendador ante el juzgado competente, y en la cual se narra en forma clara y continua los hechos propios de las partes, mediante los cuales se celebró el contrato verbal de arrendamiento, hechos que deberán de contener las condiciones y términos que se establecieron para la celebración del contrato de arrendamiento. El Juez, si la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley, debe dictar auto admisorio, en el cual ordena se cite al declarante para que comparezca al local del Juzgado, el día y hora que señale, para que declare bajo protesta de decir verdad, sobre la calidad con que se ostenta en la localidad que ocupa, apercibiéndolo, que para el caso de no comparecer a la cita, se hará uso de las medidas de apremio que señala la ley.

Esta última parte, del procedimiento de la declaración bajo protesta de decir verdad, hace imposible que se declare confeso de los hechos al declarante, él cual deberá comparecer forzosamente al juzgado a declarar, y una vez que declare y si reconoce la relación contractual de arrendamiento con el promovente, podrá éste, utilizar los medios preparatorios como documento fundatorio del juicio especial de desahucio.

Por último, en el presente subtema, es necesario establecer que la información testimonial y los medios preparatorios, no son los únicos documentos que pueden servir como fundatorios del juicio especial de desahucio, ya que igualmente, se podrá iniciar la actividad jurisdiccional con cualquier otro documento, como lo establece el artículo 848 del Código Procesal

Civil en el Estado de México; como son, las actuaciones judiciales, consistentes en las diligencias preliminares de consignación de rentas, en donde el arrendatario, al promover, narra en sus hechos la forma en como se celebró el contrato de arrendamiento, siendo esta documental pública, poder ser utilizada para iniciar el juicio especial de desahucio, como documento fundatorio, y en caso de que no se hayan cubierto más de dos mesualidades de rentas, convenidas en forma verbal.

Otro documento que podría servir como fundatorio del juicio especial de desahucio, es el acta informativa, la que se celebra ante el Juez calificador, el cual, si bien es cierto que tiene como fin único, que los comparecientes hagan sus manifestaciones, por ser una autoridad de carácter conciliador, podrá ser utilizada en caso de que reconozcan el carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

También, el Juicio especial de desahucio, podrá iniciar sin documento base de la acción, por así permitirlo el precepto legal señalado, y siempre y cuando, el contrato de arrendamiento se haya cumplido voluntariamente por ambos contratantes, sin otorgamiento de documento, en este supuesto, en su escrito de demanda, deberá señalarlo claramente y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, en la práctica, nunca es utilizada esta forma de iniciación del desahucio.

Estos son los documentos y medios de prueba que la ley concede al arrendador, para el caso de que el contrato de arrendamiento se haya celebrado en forma verbal, y a efecto de que no se quede en estado de indefensión, y poder exigir un derecho

como lo es el pago de renta.

### 1.3.1.- CARACTERÍSTICAS.

Este documento es de suma importancia en la práctica jurídica, en caso de falta de contrato escrito de arrendamiento y por lo mismo, es importante establecer, como quedó precisado en el subtema anterior, que en los medios preparatorios a juicio especial de desahucio, no se siguen los requisitos que regulan los preceptos de derecho de la prueba confesional; en virtud de que los medios preparatorios se regulan en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en los artículos 520 al 524, y en particular, lo regula la fracción I, del precepto legal mencionado, al establecer:

"Art. 520.- El Juicio podrá prepararse:

1. Pidiendo declaración bajo protesta el que pretende demandar, de aquél contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su personalidad o la calidad de su posesión o tenencia;"

Por lo que, la principal característica, es que forzosamente tendrá que declarar la persona que se pretende demandar ante el Juez competente, para que afirme o niegue, si se encuentra viviendo en la localidad que ocupa con el carácter de arrendatario, y si esa relación contractual de arrendamiento, es con la persona que promueve los medios preparatorios o con quien realizó ese contrato verbal de arrendamiento o que tipo de contrato, así como, las condiciones del contrato de arrendamiento.

Nunca se podrá declarar confeso fictamente al declarante, de los hechos narrados en su escrito de demanda, por que no se rige por los preceptos legales de la confesión, y se faculta al juzgador

para que en caso de que el declarante no comparezca o se niega a declarar, se le aplique una medida de apremio. Y nunca, por ningún motivo se le podrá declarar confeso de los hechos que se narran en la demanda.

De acuerdo al criterio que sustenta la II. Suprema Corte de Justicia de la Nación, al disponer:

"ARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL.

La existencia de un arrendamiento sólo se comprueba legalmente, con el contrato escrito respectivo, y a falta de este, con las declaraciones de testigos, pero no con la confesión ficticia. (Sic)  
(Gómez Huerta Jovita, pág. 2485.) Tomo LXXX". (26)

De esta manera; finalizamos el presente capítulo, en el cual se han estudiado los documentos que sirven de base de la acción del Juicio especial de desahucio, y para el mejor entendimiento de la presente tesis.

---

(26) Pallares, Eduardo. Jurisprudencia sobre Arrendamiento. Ob. Cit. pág. 46.

## CAPITULO II

## CAUSA QUE DA ORIGEN AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

## 2.1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

Para el estudio que se pretende llevar a cabo, es primordial, además de todos los argumentos vertidos en puntos antes analizados en el capítulo primero, establecer los elementos o causas que originan la substanciación del juicio especial de desahucio, a que nos infiere el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

En este capítulo de nuestra investigación, trataremos algunos conceptos importantes que nos ayudarán a entender esta figura jurídica, como son, las obligaciones que se adquieren entre arrendador y arrendatario al celebrar el contrato de arrendamiento, y que de este acto jurídico, se concede el uso y disfrute de un bien inmueble, a cambio de un precio cierto, esto en términos genéricos; así como la función que tiene en el juicio especial de desahucio, el pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento; las diligencias preliminares de consignación y en qué casos procede, así como la falta misma del pago de rentas, finalizando con la carga de la prueba, si corresponde al arrendador o al arrendatario justificar el pago de la renta.

Luego entonces, para entender la temática planteada en este trabajo, partiremos de lo que debe entenderse por obligación en sentido amplio, y que ha sido denominado por algunos autores, como Ernesto Gutierrez y González de la siguiente manera: "La

necesidad jurídica de cumplir una prestación, de carácter patrimonial, (pecuniaria o moral), en favor de un sujeto que eventualmente puede llegar a existir o en favor de un sujeto que ya existe". (27)

Del anterior concepto, se entiende por obligación, la facultad que tiene una persona que ya existe, de exigir de otro sujeto que puede llegar a existir, el cumplimiento de una prestación.

Otros autores, como el maestro Bejarano Sánchez, define a la obligación, así: "El derecho personal u obligación es, efectivamente, una relación entre personas, sancionadas por el Derecho objetivo, que somete a una de ellas a la necesidad de observar cierta conducta en favor de la otra, quien está autorizada a exigirla. Así, la persona que tiene la facultad o derecho de exigir se llama acreedor. La que está en la necesidad de cumplir, la obligada, se llama deudor". (28)

Apreciamos, que se vincula a la obligación, como derecho personal o de crédito, en virtud que una persona tiene la facultad de exigir de otra, una prestación, el primero se llama acreedor y al segundo se le denomina deudor, y éste asume determinada conducta a favor del acreedor.

Por ende, el contrato de arrendamiento, impone obligaciones y derechos para los contratantes, y primeramente, evocaremos a las obligaciones que tiene el arrendador, de conformidad a lo establecido en el artículo 2266 del Código Civil

(27) Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. Cit. pág. 28.

(28) Héjarano Sánchez, Manuel. Ob. Cit. pág. 6.



del Estado de México, que dice:

"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

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

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

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

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

Así, tenemos que la obligación del arrendador, puede consistir en tres conductas que puede asumir a favor del arrendatario, y que nos menciona el maestro Bejarano Sánchez, al establecer:

"Podemos decir que la obligación es la necesidad jurídica que tiene la persona llamada deudor, de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, de hacer o de no hacer". (29)

---

(29) Béjarano Sánchez, Manuel. Ob. Cit. pág. 7.

Las conductas que menciona el precepto legal invocado en sus fracciones, son:

La fracción I, impone una obligación de dar, del arrendador al arrendatario, al establecer la necesidad de que la cosa arrendada se dé en condiciones de ser usada para el uso convenido y con todos sus accesorios.

La fracción II, impone una obligación de hacer, el arrendador debe reparar la cosa arrendada y mantenerla en buen estado de uso, durante el tiempo del arrendamiento.

La fracción III, impone una obligación de no hacer, el arrendador se debe abstener de molestar al arrendatario del uso de la localidad arrendada, debe ser pleno el uso de ésta, con la salvedad de causa de fuerza mayor.

La fracción IV, impone una obligación de dar, el arrendador debe garantizar al arrendatario el uso y goce pacífico de la cosa arrendada.

La fracción V, impone una obligación de dar, al establecer que el arrendador debe garantizar la seguridad del arrendatario de responder de los perjuicios y de los defectos ocultos de la cosa arrendada.

Siendo éstas, las obligaciones que la Ley Sustantiva del Estado de México, impone al arrendador.

Mientras el artículo 2279 del Ordenamiento Legal mencionado, establece las obligaciones del arrendatario:

"El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido:

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada

sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios:

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

Las conductas que le impone el artículo anterior, al arrendatario son:

La fracción I, una obligación de dar, ya que debe entregar al arrendador un precio cierto como renta, establecido con consentimiento de ambos contratantes.

La fracción II, una obligación de hacer, el inquilino debe responder al arrendador de los daños que se ocasionen a la localidad arrendada, provocados por él, por sus familiares, dependientes o subarrendatarios.

La fracción III, impone una obligación de no hacer, el arrendatario, debe de abstenerse de hacer uso de la localidad arrendada para cualquier otro giro, más que para lo convenido expresamente por las partes.

Este precepto legal impone las obligaciones del inquilino, y en la fracción I, exige la existencia del contrato de arrendamiento, al establecer que el inquilino da como contraprestación del uso de la cosa arrendada, una renta o precio por ese uso o goce de la localidad, la cual deberá satisfacer en los términos convenidos, en éste sentido se deduce que el precio puede pagarse en dinero o frutos; el precio debe de ser justo, o sea, que exista una relación de equivalencia entre el goce y disfrute del bien arrendado y el precio que se establezca. Esta equivalencia deberá ser absoluta, interdependiente e íntima, pues

de no ser así, estará viciada de lesión.

Respecto de ésta obligación del arrendamiento, si no existe uso de la cosa arrendada, no existirá el pago de renta, y si hubiera uso parcial, deberá reducirse la renta.

Es preciso hacer hincapié, que actualmente, y de acuerdo a los trastornos políticos y económicos que ha sufrido nuestro país en los últimos años, se ha visto mermado el poder adquisitivo de la clase trabajadora, por falta de empleo o fuentes de trabajo, lo cual se ha reflejado en este terrible problema de índole social, en consecuencia, esto rompe con esa regla de señalar que el inquilino deberá de pagar un precio justo por ese uso, goce y disfrute del bien arrendado, ya que en la práctica y realidad social esto no ocurre por los factores mencionados.

Se observa, que la Legislación Civil para el Estado de México, no contempla otras obligaciones, como son: avisar al arrendador, para el caso de que se efectúen reparaciones de la cosa arrendada para hacer más fácil su uso; o como aquellos casos de hacer del conocimiento del arrendador de alguna novedad danosa, como usurpación; o bien, los preparativos para efectuarlo, además de aquellas situaciones en que deba caer en responsabilidad en los casos de incendio, siendo ésta una obligación en toda la extensión de la palabra.

De esta manera, tenemos que para el estudio de los elementos que dan origen al juicio especial de desahucio, era necesario detreminar las obligaciones que tiene cada una de las partes del contrato de arrendamiento y que dentro de ellas se puede enunciar que por el incumplimiento de una obligación del inquilino,

como es la falta de pago de renta, el inquilino deja de satisfacer una obligación en el tiempo y forma que se convino.

Debido al incumplimiento del arrendatario, el arrendador puede exigirle la rescisión del contrato de arrendamiento, al respecto, el maestro Eduardo Pallares, transcribe lo siguiente:

**"INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

No sólo da lugar a la acción para exigir el pago de las rentas insolutas, más los daños y perjuicios, sino también a la acción rescisoria.  
(Peña José, pág. 1176.) Tomo LV". (30)

Y la falta de pago es la causa generadora del juicio especial de desahucio, al no pagar más de dos rentas el inquilino, el cual se coloca en una situación que lo hace susceptible de ser demandado mediante el juicio especial de desahucio.

**2.1.1.- EL PAGO DE RENTAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El arrendatario tiene como obligación, satisfacer la renta en el tiempo y forma convenidos, por saberlo desde que se inicia la relación contractual de arrendamiento, obligación que cumple con el pago de la renta establecida, por lo que debemos partir de lo que los juristas han denominado como pago.

El maestro Bejarano Sánchez, define al pago como: "El pago es el cumplimiento de la obligación, cualquiera que sea el objeto de ésta. Se paga dando una cosa, prestando un servicio u observando la abstención objeto de una obligación, trátese de obligaciones de dar, de hacer o de no hacer.

---

(30) Pallares, Eduardo. Jurisprudencia sobre Arrendamiento. Ob. Cit. pág. 2.

El pago es el efecto normal de toda obligación y, además, la forma natural de extinguirla: la relación jurídica fenece y se agota con su cumplimiento. El vocablo pagar proviene del verbo latino pacare, que significa aplacar: el pago aplaca al acreedor al satisfacer su interés". (31)

Pago, liberación de la obligación que se adquiere, satisfacción que hace el deudor hacia el acreedor, y en el presente estudio, el pago de la renta que hace el arrendatario al arrendador, le concede el derecho de seguir usando la localidad arrendada, y poder seguir y exigir los derechos que le concede la ley, y seguir en armonía con el arrendador.

En el Código Civil para el Estado de México, en su artículo 1891, define al pago de la forma siguiente:

"Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido".

Como se mencionó con anterioridad, el pago de renta es considerada como una obligación forzosa, que adquiere el inquilino, desde el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, y del cual se establece el precio, la forma y condiciones para hacerlo.

El precio del arrendamiento, es fijado por el arrendador y el arrendatario, quien únicamente acepta esta condición, por su necesidad de ocupar una vivienda, precio que es cierto y determinado, y que en la práctica es cubierta con moneda del curso corriente, mensualmente y con puntualidad.

---

(31) Béjarano Sánchez, Manuel. Ob. Cit. pág. 310

En lo que respecta al lugar donde debe de satisfacerse la renta, el artículo 2281 del Código citado, establece:

"La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario."

Así tenemos, que el pago puede efectuarse, primeramente, en el lugar donde se haya convenido, y segundo, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del inquilino. En el primer caso y si hubiera mencionado varios domicilios, el arrendador es el que elige, de entre ellos, el lugar de pago.

En cuanto al pago, el arrendatario no es la única persona facultada para hacerlo, en virtud que lo puede hacer otra persona en su nombre, e incluso un tercero, ignorándolo el inquilino, como lo establecen los artículos 1894 al 1897 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que dice:

"Art. 1,894.- El pago puede ser hecho por el mismo deudor, por sus representantes, o por cualquier otra persona que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación".

"Art.- 1,895.- Puede también hacerse por un tercero no interesado en el cumplimiento de la obligación, que obre con conocimiento expreso o presunto del deudor".

"Art. 1,896.- Puede hacerse igualmente por un tercero ignorándolo el deudor".

"Art. 1,897.- Puede, por último, hacerse contra la voluntad del deudor".

La renta es la contraprestación que hace el arrendatario por el hecho de gozar y disfrutar la localidad dada en arrendamiento; el pago de renta convenido en el contrato de

arrendamiento, es una acción principal, derivada del cumplimiento del mismo contrato, ahora bien, el incumplimiento por la falta de pago de renta, deriva otra acción principal como es, la rescisión del contrato de arrendamiento, y para evitarlo, el inquilino debe pagar la renta y así disfrutar de los beneficios que le concede la ley y cuyos beneficios son irrenunciables.

#### 2.1.2.- DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACION DE RENTA COMO PAGO.

Es importante mencionar, la trascendencia que tienen las diligencias preliminares de consignación de renta, que si bien es cierto, que otorgan al inquilino la posibilidad de liberarse de la obligación que tiene de satisfacer el pago de renta, al arrendador personalmente, también es cierto, que esa consignación debe de hacerse en los casos y términos que establecen la Ley Sustantiva y Adjetiva en el Estado de México.

Partiendo de la definición que nos proporciona el jurista Joaquín Escriche, quien dice que consignación es: "El depósito que el deudor hace de la cantidad de la deuda, cuando el acreedor se niega a (sic) recibirla..." (32)

Entendiendo por consignación, como la facultad del deudor de depositar ante la autoridad competente, la cantidad o cosa debida, en caso de que el acreedor se niegue a recibirla.

El Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, no nos dice qué debemos entender por consignación, pero si prevé las hipótesis para los casos en los que procede consignar la renta, como lo establece en el artículo 540, que dice:

(32) Escriche, Joaquín. Ob. Cit. Tomo I. pág. 499.



"Si el acreedor rehusare recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa".

Procediendo la consignación, en los siguientes casos:

- a).- Si el acreedor se rehusa a recibir la cosa debida;
- b).- Cuando el acreedor se niegue a otorgar el documento justificativo de pago;
- c).- Cuando el acreedor es incapaz.

Y el Código Civil del Estado de México, reconoce estos casos, para consignar las rentas, en el artículo 1927, y hace mención a otro caso, al establecer en el artículo 1928:

"Si el acreedor fuere conocido, pero dudosos sus derechos, podrá el deudor depositar la cosa debida, con citación del interesado, a fin de que justifique sus derechos por los medios legales".

Procediendo la consignación:

- d).- Cuando exista duda sobre los derechos del acreedor.

El deudor tiene la obligación de pagar, aun cuando el acreedor se encuentre en las hipótesis mencionadas, pero tendrá el derecho y la facultad de hacerlo mediante la consignación de pago de la renta correspondiente.

Ahora bien, la consignación de pago de renta, puede hacerse exhibiendo el certificado de depósito correspondiente, ante el Juez competente, debiendo contener los requisitos de una demanda, es decir, se debe mencionar el nombre de la persona a cuyo favor se deposita, al cual se le denomina beneficiario, el

mes de la renta que se consigná, los hechos y preceptos de derecho en que se funda para hacerlo.

Admitida la demanda preliminar de consignación, el Juezador, si reúne los requisitos de ley, señalará día y hora para que comparezca el beneficiario a recibir o ver depositar la consignación hecha a su favor, previa razón y recibo de habersele entregado el billete de depósito, que es el acuerdo que recae a la solicitud promovida, cuando el beneficiario es cierto y conocido; cabe mencionar que existen más casos que prevé la ley, pero éste es el más usual, en virtud de conocerse el arrendador y el arrendatario desde el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, así como el domicilio.

Como en el presente trabajo de investigación, se analiza el juicio especial de desahucio, debemos mencionar, que la consignación de la renta y la exhibición de las copias certificadas de la misma y del acuerdo que las admite, es suficiente para terminar éste juicio, como se precisará en subtemas posteriores.

Es necesario establecer, que la consignación, para que pueda surtir los efectos de liberar de la obligación de pago al arrendatario, deberá de realizarse dentro de los diez días siguientes al vencimiento del pago de renta, como lo sustenta la II. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la siguiente jurisprudencia al manifestar:

**"CONSIGNACION DE RENTAS, TERMINO PARA HACERLA.**

La Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el arrendatario debe de pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado para cumplir con dicha obligación. Por tanto,

si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dichos diez días, no incurrió en imputabilidad." (33)

El término mencionado de diez días, es importante para determinar si el pago de rentas fué hecho en tiempo, o de lo contrario, si opera la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago, incumpliendo en el pago de rentas en los términos convenidos, pero tratándose del juicio especial de desahucio, el término carece de relevancia jurídica, ya que el pago de rentas podrá hacerse, inclusive, en el momento mismo de la diligencia de lanzamiento para de esta manera terminar con la acción de desahucio.

Como se dijo al iniciar el presente subtema, las diligencias preliminares de consignación, son actos prejudiciales, y por lo tanto, para la liberación del pago se deberá promover el juicio ordinario correspondiente, sin embargo, en los juicios de arrendamiento no será necesario promover este, tal y como lo sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe:

**"ARRENDAMIENTO. CONSIGNACION DE RENTAS JUICIO LIBRATORIO CORRESPONDIENTE.**

No es necesario que el inquilino promueva de (sic) liberación después de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas, si se le demanda la rescisión del contrato por la falta de pago oportuno de aquéllas, porque en este último juicio es donde debe estudiarse si operó la liberación de su deuda, tomando en cuenta tanto la oportunidad de las consignaciones, cuanto los motivos del arrendador para negarse a recibir las rentas correspondientes". (34)

---

(33) Bafuelos Sánchez, Froylán. Ob. Cit. Tomo I. pág. 582.

(34) Idem.

Lo anterior es importante, ya que el juicio especial de desahucio, por su naturaleza es un juicio rápido, y si el inquilino estuviera obligado a promover el juicio correspondiente de liberación y obtener sentencia favorable, no le daría oportunidad a terminar el juicio correspondiente, siendo necesario que el Juez competente, estudie en el juicio de rescisión la oportunidad de la presentación de la consignación, así como el motivo. En virtud que el juicio de desahucio termina en cualquiera de sus etapas con el pago de las rentas adeudadas.

#### 2.2.- LA FALTA DE PAGO DE RENTA.

Hemos precisado en subtemas anteriores, que del contrato de arrendamiento se derivan dos acciones principales, que son:

- 1.- El cumplimiento del contrato de arrendamiento, y ;
- 2.- La rescisión del contrato de arrendamiento.

Siendo ésta última, ocasionada por el incumplimiento de alguna de las partes. Y en particular, la rescisión del contrato de arrendamiento opera por parte del inquilino, en las hipótesis previstas en el artículo 2343 del Código Civil vigente para el Estado de México, que a la letra dice:

"El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2306 y 2308;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2279;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2334".

Del precepto legal anterior, la primera hipótesis es la

que nos interesa, en virtud, de que es precisamente la falta de pago, la causa que origina el juicio especial de desahucio, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario en el pago de la renta convenida.

Ahora bien, si la falta de pago puede darse por irresponsabilidad del inquilino, atendiendo a los factores económicos y sociales actuales, el arrendador debe de recibir el pago de las rentas por el uso y goce de la localidad que otorga en arrendamiento, y en consecuencia, si no se le hace el pago, puede exigir la desocupación de la localidad arrendada, mediante el juicio especial de desahucio, que no es otra cosa que la rescisión del contrato de arrendamiento, esto, sin que el arrendador pierda su derecho a exigir el pago de las rentas, que deberá hacerse mediante el juicio correspondiente de pago de pesos, ante la imposibilidad del remate de los bienes embargados en el juicio de desahucio, como se estudiará en capítulos posteriores.

La rescisión del contrato, es la invalidación del contrato de arrendamiento, y el espíritu del juicio especial de desahucio, es la celeridad para desocupar la vivienda arrendada, mediante el lanzamiento judicial, que si termina con el pago de las rentas, en cualquier etapa del juicio, servirá como antecedente para determinar si procede la rescisión de contrato, en el juicio correspondiente y demostrarse plenamente el requerimiento de pago que se le hizo al inquilino, y la falta de pago de renta.

La rescisión procede, cuando el arrendatario incumple con el pago de la renta, situación que es imputable a él mismo, ya que incumple con una prestación recíproca, como es el pago de rentas.

para poder gozar del uso y disfrute de la localidad arrendada, ya que el inquilino puede liberarse de esta obligación mediante la consignación correspondiente, entonces, el arrendador esta en posibilidad de exigirla, ya sea mediante el juicio de desahucio o la misma rescisión del contrato de arrendamiento.

#### 2.2.1.- CARGA DE LA PRUEBA, DE DEMOSTRAR EL PAGO DE RENTA IMPUTABLE AL ARRENDATARIO.

En el presente subtoma, estableceremos a cual de las partes del contrato de arrendamiento, corresponde probar que hizo el pago de la renta, y por el fin que se pretende en el estudio de éste trabajo, ya que el pago de renta extingue la acción de desahucio, y en virtud que la renta, como se ha mencionado, es sabida por las partes desde el momento mismo del nacimiento de la relación contractual de arrendamiento.

De esta manera, comenzaremos primeramente, definiendo qué es carga de la prueba, a la cual los juristas como Rafael de Pina, dicen que: "La carga de la prueba (onus probandi) representa el gravamen que recae sobre las partes de facilitar el material probatorio necesario al juez para formar su convicción sobre los hechos alegados por las mismas". (35)

Así tenemos, que la carga de la prueba, es en interés de las partes que deben demostrar, para hacer llegar al señor juez las pruebas necesarias, que se relacionen con los hechos que alega, para que esté en aptitud de dictar una sentencia justa y congruente con las pruebas aportadas por las partes en litigio.

---

(35) De Pina, Rafael, Castillo Larranaga, José. Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa. México 1988. pág. 295.

Se ha definido también, a la carga de la prueba, en los términos siguientes: "La carga de la prueba expresa, en el Derecho Procesal, la necesidad de desarrollar una determinada actividad, dentro del proceso, si se requiere obtener un resultado favorable, y supone el peligro de ser vencido, si no se obra con la diligencia necesaria, según las características del caso". (36)

Del anterior concepto, se aprecia que las partes deben tener interés en el juicio y aportar al Juzgador las pruebas necesarias, así como desarrollar todos los actos para la preparación del desahogo de las mismas, para que resuelva en forma justa un juicio, ya que si bien es cierto, que establece el peligro de ser vencido, también es cierto, que si las pruebas son fidedignas, y no falsas, se obtendrá una sentencia favorable.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en su artículo 269, establece:

"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones".

De esta manera, la Ley Adjetiva vigente en el Estado de México, impone a las partes, actor y demandado, la necesidad de acreditar tanto la acción, como las excepciones, respectivamente, que es la carga de la prueba que se le impone a las partes de justificar los hechos de la demanda y la contestación, obligando a las partes a que faciliten las pruebas que son necesarias al Juez competente, y no se limiten las partes, únicamente a afirmar sus hechos, sino que deben acreditarlos, de esta forma el Juez

---

(36) De Pina, Rafael. Tratado de las Pruebas Civiles. Edit. Porrúa S. A. México 1981. pág. 77.

competente, esté en facultad de dictar una sentencia apegada al derecho de las partes en litigio.

Asimismo, el artículo 848 del Código Procesal Civil en el Estado de México, impone los elementos necesarios al actor, en éste caso arrendador, para la procedencia del desahucio, al establecer lo siguiente:

"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuera 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".

Para la procedencia del juicio especial de desahucio, el arrendador deberá acreditar dos elementos de esta acción, que son:

1.- Que exista relación contractual de arrendamiento que legitime activamente al arrendador en su calidad de actor, y pasivamente al arrendatario en su calidad de demandado.

2.- Y la falta de pago de más de dos mensualidades de renta.

Respecto del primer elemento, el arrendador deberá acreditar tal circunstancia con los documentos necesarios, que acompañe a su escrito de demanda.

El objetivo de éste subtema, es establecer a qué parte corresponde acreditar el pago de rentas, al respecto, la II. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido:



**"ARRENDAMIENTO, A QUIEN TOCA LA PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS DEL.**

Los elementos de la acción rescisoria del contrato de arrendamiento, consisten en la existencia de dicho contrato y en su violación por parte del demandado. Ahora bien, cuando éste se hace consistir en la falta de pago de las rentas, no corresponde al actor demostrarlo, pues la negación de que le hayan sido cubiertas las rentas, no envuelve la afirmación expresa de un hecho, y es al demandado a quien le toca probar que ha cumplido con el pago puntual de las rentas, máxime si al contestar la demanda afirma encontrarse al corriente.

(Castro Modesto G., pág. 314.) Tomo LXXV." (37)

De esta forma, tenemos que el arrendador, únicamente está obligado a probar la existencia de la relación contractual de arrendamiento, lo que puede acreditar con cualquiera de los documentos que han sido estudiados en el capítulo que antecede, siendo al demandado a quien le corresponde probar que ha cumplido con el pago puntual de las rentas que se le reclaman, y más aún, si al contestar la demanda de desahucio afirma haber pagado las rentas reclamadas, ya que necesariamente le corresponde acreditar sus excepciones, y si el arrendador niega el pago de las rentas, sería en contra de la ley que se le obligue a demostrar una negación.

Así pues, corresponde a las partes acreditar su acción y sus excepciones, respectivamente, mediante todos y cada uno de los elementos de prueba que estén a su alcance, y por lo tanto corresponde la carga de la prueba de haber hecho el pago de las rentas al arrendatario.

---

(37) Pallares, Eduardo. Ob. Cit. pág. 37.

## CAPITULO III

## CARACTERISTICAS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

## 3.1.- ES UN JUICIO SUMARIO.

En este capítulo, estudiaremos las características que tiene el juicio especial de desahucio, que deberán de quedar debidamente establecidos para el fin que se persigue en el presente trabajo, y que como principal objetivo, es la agilización de este juicio, del remate de los bienes que se embarguen y toda vez que el Código de Procedimientos Civiles, no prevé, qué se debe de hacer con los bienes embargados, ya que si bien es cierto, que faculta al arrendador para embargar los bienes del inquilino a efecto de que garantice las rentas que no ha cubierto, y de esta manera obtenga el pago de la renta, también es cierto, que en ningún precepto legal que regula el juicio de desahucio, se establece el remate de los bienes embargados, para que de esta forma se hiciera el remate de los bienes embargados, por lo que entramos al estudio de este subtema, precisando por qué el juicio especial de desahucio, es un juicio sumario.

Al respecto, el jurista Joaquín Escriche, en su diccionario jurídico, define el juicio sumario en los siguientes términos:

"...es aquél en que se conoce brevemente de la causa, omitiendo las largas solemnidades establecidas para los juicios comunes, y atendiendo solamente a la verdad del hecho. Más en el juicio sumario no pueden omitirse las formalidades esenciales que

por derecho natural ó de gentes son necesarias para la averiguación de la verdad y la decisión legítima de la causa, sino únicamente las accidentales, accesorias ó secundarias, las que solo se requieren por derecho positivo, las largas dilaciones cuya omisión no puede hacer inícuu, la sentencia. Así es que no debe procederse por la vía extraordinaria ó sumaria sino en las causas en que léjos de peligrar ó quedar espuestas por la brevedad la justicia y la inocencia, exige por el contrario la equidad que se destierre toda lentitud que pueda ocasionar inconvenientes ó perjuicios á los interesados; y por ello no se suele admitir apelación de las sentencias sino sólo en el efecto devolutivo". (38)

De esta manera, los juicios sumarios tienen la particularidad de ser rápidos y se consideran procesos especiales por la prontitud de los mismos, por el acortamiento de los lapsos, en relación con los juicios ordinarios o verbales, para llegar con rapidez a que el juez del conocimiento dicte una resolución, y ésta, en caso de ser apelable se admitirá en efectos no suspensivos, con lo que posibilita la ejecución de la sentencia, previo los trámites que la ley precisa.

Asimismo, el maestro José Becerra Bautista, define al juicio sumario de la siguiente manera: "Juicios sumarios, eran los procesos que por la naturaleza del derecho sustantivo requiriendo un trámite con la brevedad de plazos o de solemnidades". (39)

Del anterior concepto tenemos, que el juicio sumario era considerado por su estructura y la naturaleza del procedimiento.

---

(38) Escribche, Joaquín, Ob. Cit. págs. 966 y 967.

(39) Becerra Bautista, José, Ob. Cit. pág. 261.

Juicios especiales, ya que la ley procesal les dá esta característica, por la sencillez del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo.

De los anteriores conceptos, entendemos que el juicio especial de desahucio, es un juicio sumario, por el acontecimiento de los términos que concede la ley al arrendatario, al establecer en el artículo 849 del Código Procesal Civil en el Estado de México, que a la letra dice:

"Presentada la demanda con el documento o rendida la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando 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 sesenta 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 del término de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere".

Del precepto legal en cita se aprecia la brevedad de los términos concedidos al inquilino, y podemos apreciar que una vez que se admite la demanda, se ordena requerir al arrendatario por conducto del funcionario que asigne el juez, para que justifique con los recibos correspondientes, haber hecho pago de las rentas que se demanden y si no justifica, se le previene para que desocupe voluntariamente la localidad arrendada, en los lapsos mencionados en el artículo mencionado, y si no desocupa queda apercibido que

será lanzado judicialmente a su costa.

En el mismo acto de la diligencia se emplaza al inquilino para que en el término de cinco días ocurra al juzgado a oponer las excepciones que correspondan.

El Código Adjetivo Civil del Estado de México en el artículo 166, establece:

"Los términos judiciales son fatales, salvo disposición diversa de la ley y todos ellos sin excepción, empezarán a correr al día siguiente a aquél en que surta sus efectos la notificación correspondiente y se contará en ellos el día del vencimiento..."

Entonces, debemos entender que los términos que se le conceden al arrendatario son fatales y en caso de no desocupar el inmueble arrendado, será lanzado judicialmente a su costa, sin que se le otorgue ninguna prórroga.

En lo que se refiere al término que se le concede al inquilino para ocurrir al juzgado a oponer sus excepciones, se pueden dar dos situaciones, que son:

a).- Cuando el demandado no comparece al juzgado a dar contestación a la demanda promovida en su contra u oponer las excepciones que corresponden, y.

b).- Cuando el arrendatario si comparece al juzgado a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra y opone excepciones.

En el primer supuesto, el juicio se seguirá en rebeldía de la parte demandada, al respecto el maestro Froylán Banuelos Sánchez, define a la rebeldía de la siguiente manera:

"Jurídicamente es la falta de comparecencia en el juicio,

de alguna de las partes para no ejercer un derecho procesal". (40)

Entonces, la rebeldía es la falta de asistencia al juicio, del actor o del demandado, en el término que se le concede y para ejercitar el derecho que a sus intereses convenga, el cual pierde por no comparecer al juzgado a efectuar los actos procesales que la ley le ha concedido.

Otros juristas han denominado a la rebeldía, en los siguientes términos: "...la rebeldía o contumacia es la actitud de las partes consistente en no realizar un acto procesal respecto del cual existe la carga. La rebeldía o contumacia se produce tanto por el actor como por el demandado al no efectuar actos procesales para los que la ley ha concedido oportunidades limitadas en el tiempo, medidas en plazos y términos". (41)

En el primer concepto la rebeldía es la falta de comparecencia de alguna de las partes, agregando que ésta, puede ser total o parcial, situación que en el presente estudio que nos ocupa y que es del juicio especial de desahucio, únicamente será total, toda vez, que si no contesta el inquilino dentro de los cinco días que se le concede, por ser un juicio sumario, pasará el expediente a la resolución correspondiente, y la cual se emitirá en los términos que quedaron precisados en el artículo 849 del Código Adjetivo Civil.

Lo anterior, en virtud que el arrendador únicamente necesita acreditar la relación contractual de arrendamiento entre ambas partes, y si el demandado no comparece a juicio, imposibilita

---

(40) Banuelos Sánchez, Froylán. Ob. Cit. Tomo II, pág. 1515.

(41) Gómez Lara, Cipriano. Ob. Cit. pág. 62.

al arrendador a aportar más pruebas en el procedimiento, por virtud de tener la característica de ser juicio sumario, por la prontitud de los términos referidos en el concepto legal multicitado.

En cuanto a la segunda situación, esta se definirá en el subtema siguiente.

De esta forma, tenemos que el juicio especial de desahucio, por su naturaleza, es sumario por el acortamiento de los plazos, así como la inexistencia del periodo probatorio como lo impone el juicio ordinario o el juicio verbal. Es importante precisar que el arrendador lo que persigue de manera inmediata es la desocupación del inmueble arrendado, y como fin mediato el pago de las rentas reclamadas, y por esa naturaleza la ley otorga los términos mencionados en el artículo 549 del ordenamiento citado.

### 3.2.- NO ADMITE TODO TIPO DE EXCEPCIONES.

Otra de las características del juicio especial de desahucio, es que por su naturaleza, no admite todo tipo de excepciones, únicamente aquellas que la ley señala, pero establece el Código Procesal Civil para el Estado de México, una forma para que se admitan otras excepciones.

Primeramente estableceremos qué debemos entender por excepción, y al respecto el maestro José Becerra, sostiene: "La excepción, en sentido estricto, es el contraderecho que el demandado opone al derecho del actor. Por tanto, cuando el actor ejercita su acción, el demandado puede hacer valer éste contraderecho, proponiendo cuestiones de hecho que extingan o impidan el derecho del autor". (42)

(42) Becerra Bautista, José. Ob. Cit. pág. 60.

Entonces, excepción es la forma de contradecir al derecho de la parte actora, con el fin de extinguirlo o retardarlo, según las características del juicio.

Otros autores han definido la excepción, en los siguientes términos: "En un sentido amplio, se denomina excepción a la oposición que el demandado formula frente a la demanda, bien como obstáculo definitivo o provisional a la actividad provocada mediante el ejercicio de la acción, en el órgano jurisdiccional, bien para contradecir el derecho material que el actor pretende hacer valer, con el objeto de que la sentencia que ha de poner término a la relación procesal, lo absuelva totalmente o de un modo parcial (no reconociendo la justicia de la pretensión en toda la extensión que el demandante la haya formulado)." (43)

Del anterior concepto, debemos de entender como excepción, la forma como el demandado ataca la acción que intenta el actor con el fin de retardar o destruir la pretensión del actor.

Luego entonces, por la naturaleza del juicio especial de desahucio, sólo admite como excepciones para no pagar las rentas, las siguientes:

a).- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causarán rentas mientras dure el impedimento.

b).- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos.

---

(43) De Pina Vara, Rafael, Castillo Larranaga, José. Ob. CIL. págs. 185 y 186.



Estas hipótesis son las únicas que pueden oponerse como excepciones para no pagar la renta.

En el subtema inmediato anterior se estableció que si el arrendatario comparece al Juzgado a dar contestación a la demanda promovida en su contra y opone excepciones, que no sean las mencionadas anteriormente, sólo se admitirán estas, si se ofrecen pruebas para acreditarlas.

El artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, establece:

"En caso de que se opongan otras excepciones, sólo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista al actor por el término de tres días, quien podrá, dentro de ese plazo, ofrecer pruebas. El juez, previa decisión sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

Para no pagar las rentas, el inquilino sólo puede oponer como excepciones las derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil".

Entonces, si se opone cualquiera otra excepción para no pagar la renta, que no sean las establecidas en líneas anteriores, el inquilino al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, deberá de ofrecer las pruebas necesarias para acreditar las excepciones que intenta, y el Juzgador dará vista al arrendatario por tres días para que ofrezca las pruebas que estime convenientes, pasado el término, el A quo, decidirá que pruebas admite, tomando

en consideración si cada una de las pruebas es ofrecida conforme a derecho, y de las que se admitan, se señalará una audiencia de desahogo de pruebas de las admitidas así como de alegatos, la que deberá de efectuarse dentro del término concedido para la desocupación del inmueble arrendado.

Por lo antes manifestado, es necesario mencionar, que las excepciones de previo y especial pronunciamiento, que marca la Ley Adjetiva Civil en su artículo 514, que a la letra dice:

"Sólo formarán artículo de previo y especial pronunciamiento la incompetencia, la litispendencia, la conexidad y la falta de personalidad".

Las mismas, se deberían de resolver en la vía incidental como lo prevé el artículo 519 del Ordenamiento citado.

Estas disposiciones en el juicio especial de desahucio, no pueden admitirse en los términos de los artículos invocados, toda vez que de admitirse en la vía incidental, iría en contra de la naturaleza del juicio especial de desahucio; por lo que de oponerse éstas o alguna de las excepciones que se establecieron anteriormente, deberá de seguir el trámite que establece el artículo 853 del Código en cita, y ser precisamente en la sentencia que resuelve el desahucio, decidir si son procedentes las excepciones interpuestas o no lo son.

Por ser una característica del juicio especial de desahucio, y como se ha mencionado en este subtema, por tratarse de un juicio sumario.

Otra excepción que contempla la ley, es la de pago de las rentas, en este sentido, si se exhiben los pagos de las rentas

reclamadas, el Juez dará vista a la parte actora por el término de tres días, y si el arrendador no objeta esta situación, dará por terminado el procedimiento, y si objeta los documentos, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer las pruebas que se estimen convenientes, y se tramitará como lo establece el artículo 853 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de México.

### 3.3.- TERMINA CON EL PAGO DE RENTAS EN CUALQUIER ETAPA PROCESAL.

El pago libera al deudor de la obligación contraída, como se precisó en subtemas anteriores, y en el juicio de desahucio, termina aún con la acción ejercitada por el arrendador y se concluye el procedimiento, pago que puede hacerse en cualquier momento después de iniciado el juicio.

También se estableció, que lo que el arrendador persigue, es la desocupación del bien dado en arrendamiento, como acción mediata, y el pago, como acción inmediata, pero el pago de las rentas que se reclaman es un beneficio que le otorga la ley al inquilino, con lo cual extingue la acción de desahucio ejercitada en su contra, por ser una característica de este juicio.

El artículo 850 del Código Adjetivo, establece:

"Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las rentas reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez. Si se exhibió el importe se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por

terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se dará vista al actor por el término de tres días, si no lo objeta se dará por concluida la instancia; si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas, procediéndose, en su caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 853".

Este artículo, impone el término del desahucio en el momento procesal del requerimiento de pago de las rentas reclamadas y del emplazamiento, que es la primera diligencia que ordena el Juez al momento de promover la demanda de desahucio, y en la cual, si el arrendatario exhibe el importe de las rentas reclamadas, se entregarán al arrendador sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento de desahucio.

De igual forma, el artículo 851 del Código citado, ordena:

"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 del lanzamiento sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera de 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".

El anterior concepto legal, impone dos momentos para la terminación del desahucio, que como ha quedado precisado en subtemas anteriores, son de treinta, sesenta y noventa días, dependiendo del destino que se le dió a la cosa arrendada, en tal

caso el Juez dará por terminada la providencia de lanzamiento y no hará condenación en costas al demandado, siendo éste un beneficio que la ley otorga al inquilino y que no es renunciable.

El segundo momento procesal, es cuando el arrendatario exhibe el importe de las rentas o el recibo de las pensiones reclamadas es de fecha posterior al vencimiento concedido para el desahucio, en este caso, el juez declarará terminada la providencia de lanzamiento, pero condenará al inquilino al pago de costas. Ante esta situación, el beneficio que concede la ley al arrendatario, tampoco es renunciable y nos encontramos en el momento procesal de la ejecución de la sentencia que decreta el desahucio, que termina el lanzamiento con el pago de las rentas reclamadas y el pago de costas.

El pago de las rentas, en cualquier etapa procesal, hace que se dé por terminada la acción de desahucio, al cumplirse con el fin inmediato perseguido por el arrendador, que es el pago de rentas, dejando abierta la acción rescisoria al arrendador, para que el inquilino desocupe la localidad arrendada, a través del juicio correspondiente que puede ser en la vía ordinaria o verbal, opción que libremente debe decidir.

Sirviendo el juicio especial de desahucio para comprobar el incumplimiento del arrendatario del pago de las rentas, en los términos convenidos en el contrato de arrendamiento.

#### 3.4.- EJECUTIVIDAD DE ESTE JUICIO.

Sin lugar a dudas y como parte fundamental en el presente trabajo, es necesario el estudio de las características que la ley otorga al juicio especial de desahucio, como el de ser ejecutivo, y

si bien es cierto, que en muchas ocasiones termina con el pago de las rentas reclamadas, también es cierto, que en ocasiones se concluye éste juicio con el lanzamiento del arrendatario del bien arrendado únicamente.

En este caso, no extingue el derecho del arrendador de cobrar las rentas que adeuda el inquilino, por ser un derecho que nace desde el momento de la celebración del contrato de arrendamiento y que el arrendatario se obligó a satisfacer, ante tal situación, se otorga el carácter de ejecutivo al juicio de desahucio, permitiendo de esta forma al arrendador, asegurar el pago de las rentas que reclame y a solicitud suya, se pueden embargar bienes suficientes propiedad del inquilino, para garantizar el pago de rentas.

En este orden de ideas, debemos establecer qué es lo que se entiende por "ejecutivo", iniciando con los conceptos que proporcionan varios juristas, así tenemos, que el maestro Joaquín Escribano, define al juicio ejecutivo de la siguiente manera:

"Un juicio sumario en que no se trata de declarar derechos dudosos y controvertidos, sino solo de llevar á efecto lo que ya está determinado por el juez ó consta evidentemente de uno de aquellos títulos que por sí mismos hacen prueba plena y á que la ley da tanta fuerza como á la decisión judicial. Este juicio pues no es propiamente juicio, sino mas bien un modo de proceder para que se ejecuten y no queden ilusorias las obligaciones ó deudas ventiladas y decididas en juicio ó comprobadas por títulos ó instrumentos tan eficaces como los juicios; y así tiene por objeto la aprehensión ó embargo y la venta ó adjudicación de los bienes

del deudor moroso en favor de su acreedor". (44)

Del anterior concepto, tenemos que el juicio ejecutivo trae como consecuencia el derecho del acreedor para embargar bienes del deudor, con el fin de asegurar el pago de lo debido mediante la venta o en su caso con la adjudicación de los bienes y mediante un título o documento que constituya prueba plena del adeudo, y por medio del cual el Juez, pueda determinar el embargo de bienes, de acuerdo a la ley. éste carácter se establece como "traer aparejada ejecución", y que señala los documentos que tienen esta característica.

Otros autores lo definen en los siguientes términos: "El juicio ejecutivo es aquel proceso jurisdiccional planteado por el acreedor, ante juez, para obtener que éste, sin audiencia del deudor demandado, el despacho de una orden de embargo de bienes suficientes a garantizar la cantidad presuntamente adeudada y hecho el embargo el juzgador emplazará al demandado para oponerse a la ejecución, siempre que el acreedor cuente con un título que traiga aparejada ejecución. El juicio concluirá con sentencia en la que se determinará si se procede o no al remate de los bienes embargados para el pago del acreedor". (45)

Esta definición, proporciona otro elemento al juicio ejecutivo, como lo es, el que primera y forzosamente se embargarán bienes del deudor para que una vez hecho, se le emplace al para que ocurra al juzgado a dar contestación a la demanda que se promueve en su contra u oponerse a la ejecución que se hubiere practicado, y

(44) Escribano, Joaquín. Ob. Cit. pág. 979.

(45) Arellano García, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. Edil. Porrúa. S. A. México 1955. págs. 11 y 32.

de esta forma se sigue el procedimiento hasta en tanto se dicte sentencia, la que determina si es procedente o improcedente el remate de bienes embargados.

Como se ha señalado con anterioridad, la Ley vigente Procesal Civil en el Estado de México, establece los documentos que traen aparejada ejecución, como lo determina el artículo 625, al ordenar:

"Motivan ejecución:

I. Los documentos públicos que conforme a este código hacen prueba plena:

II. Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el juez, ya sea de las partes entre sí o terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquiera otra forma; y

III. Los documentos privados reconocidos ante notario o ante la autoridad judicial".

Es importante dejar claro, que de las anteriores hipótesis, ninguna se aducía al juicio especial de desahucio, y por tal razón el Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, otorga el carácter de ejecutivo al desahucio en el artículo 557, al imponer:

"Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 549 se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos solo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código



respecto a depositarios".

Siendo éste el fundamento legal, que otorga al arrendador la posibilidad de asegurar mediante el embargo de bienes del inquilino, y al juicio especial desahucio, la característica de ejecutivo. Y se aprecia del precepto legal mencionado, que deberán cubrirse previamente dos requisitos que son:

a). Que el embargo sea pedido legalmente por el actor o arrendador, esto es, en forma escrita hará la solicitud de embargo al juzgador.

b) Que previamente se acrediten los requisitos que se exigen para los depositarios.

El artículo 752 del ordenamiento legal mencionado, establece:

"Todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes a juicio del juez, para responder del secuestro, o, en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe. La comprobación de poseer bienes raíces el depositario, o el otorgante de la fianza, se hará antes de ponerlo en posesión de su encargo".

Siendo dos, los requisitos que exige la ley al depositario, como se desprende del anterior artículo y que son:

1). Que el depositario acredite fehacientemente ante el juez bienes raíces suficientes, antes de ponerlo en posesión de su encargo.

2). Que el depositario, en caso de no tener bienes raíces o si lo considera el juez necesario, otorgue una fianza por la cantidad que estime conveniente.

Llenados los requisitos, se procederá a ordenar el

embargo de bienes del inquilino. Característica del juicio especial de desahucio, que del presente trabajo es la base del estudio de ésta tesis, como se mencionó al iniciar este subtema, que tiene como finalidad establecer que es imposible rematar los bienes que se embargan al arrendatario en este juicio, por no disponerlo ningún precepto legal que reglamente el juicio especial de desahucio, como se estudiará en el tomo siguiente.

Dejando claro que tampoco se pueden rematar los bienes en la vía de apremio, como se precisará en el siguiente capítulo.

## CAPITULO IV

## EL EMBARGO DE BIENES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

## 4.1.- EMBARGO DE BIENES AL MOMENTO DE REQUERIMIENTO DE PAGO AL ARRENDATARIO.

Como se ha venido precisando, el arrendador tiene el derecho de cobrar las rentas causadas con motivo del uso y goce de la localidad arrendada por el inquilino, y que la falta de pago de la renta obliga al arrendador a exigir la rescisión del contrato de arrendamiento y cobrar las rentas no pagadas, y el juicio especial de desahucio, le otorga la facultad de recuperar el bien arrendado mediante el lanzamiento del arrendatario, que es el fin mediano seguido por éste juicio, y el cual termina, si se hace el pago de las rentas que se deben. En el caso de que se llegara al lanzamiento del inquilino, el arrendador tiene el derecho de exigir el pago de las rentas que no se le han cubierto, y en tal virtud, la ley faculta al arrendador a que embargue bienes del arrendatario para asegurar el pago de esas rentas.

Entonces, determinaremos qué es embargo, y el cual ha sido definido de la siguiente forma: "La ocupación, aprehensión o retención de bienes hecha con mandamiento de juez competente por razón de deuda o delito". (46)

Dos elementos se precisan de la anterior definición, que son; el secuestro de bienes, con motivo de una deuda o delito; y que sea ordenado por un juez competente.

---

(46) Escriche, Joaquín. Ob. Cit. pág. 602

Doctrinalmente, el maestro Gómez Lara, lo conceptúa así: "El embargo es la iniciación de un procedimiento expropiatorio mediante el cual se efectúa en un bien o un grupo de bienes determinados y esta afección implica un bloqueo o afectación patrimonial de esos bienes; el dueño de los mismos, desde el momento del embargo, ya no puede disponer libremente de ellos y quedan sujetos a los resultados de ese procedimiento expropiatorio que, por lo demás, no es definitivo ya que el deudor puede frenarlo o evitarlo ya sea demostrando que si había cumplido con la obligación y liberando los bienes del embargo, es decir, desafectándolos y haciendo que se produzca el levantamiento del embargo". (47)

Además de los elementos dados con anterioridad, esta definición nos otorga otros dos elementos, que son: que el secuestro de los bienes da paso a comenzar la expropiación de los mismos, no pudiendo el deudor ya disponer libremente del bien o los bienes; y el deudor puede liberar los bienes mediante el cumplimiento de la obligación o interponiendo una excepción procedente, destrabándose el embargo efectuado. Y en caso de no hacerlo se llegará a la venta o adjudicación de los bienes.

En el juicio especial de desahucio, el embargo no es la iniciación de un juicio expropiatorio, sino el aseguramiento de que se serán cubiertas las rentas que se le adeudan, como se establecerá en subtemas posteriores, y ya que el embargo de bienes se puede efectuar en diferentes momentos procesales, y únicamente se autoriza el embargo, pero nunca el remate de ellos, como se

(47) Gómez Lara, Cipriano. Ob. Cit. pág. 167.

aprecia claramente de la interpretación del artículo 857 del Código Adjetivo Civil del Estado de México, que dispone:

"Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al decretarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este Código respecto a depositarios".

Observándose, que únicamente se autoriza el embargo de bienes si es solicitado por el arrendador y previamente deberá de llenar los requisitos referentes a los depositarios y que son establecidos por la ley citada.

En este orden de ideas, tenemos primeramente que el arrendador, al momento de promover su demanda inicial de desahucio, solicitará al juez competente, que al momento del requerimiento de justificación de haber hecho el inquilino el pago de rentas que se le reclaman, si no lo hace, se le autorice el embargo de bienes de su propiedad para garantizar las rentas adeudadas. Si la demanda contiene los requisitos de ley, ordenará mediante auto admisorio, requerir al arrendatario en su domicilio, por conducto del funcionario correspondiente, para que justifique el inquilino estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman y no haciéndolo, se le prevenga para que en el término que corresponda, proceda a desocupar la localidad arrendada, apercibido que para el caso de no hacerlo voluntariamente, será lanzado judicialmente a su costa, y en el mismo acto, se le embarguen bienes de su propiedad

suficientes a garantizar las rentas reclamadas previamente, el arrendador deberá depositar la cantidad que el Juez crea conveniente o que el depositario demuestre su solvencia económica plenamente. Y hecho lo anterior, se le emplaza para que en el término de cinco días ocurra al Juzgado a oponer las excepciones que tuviere.

Lo anterior, de acuerdo a lo que establece la última parte del artículo 857 de la Ley Adjetiva Civil, y lo referente al depositario, como lo establece el artículo 752 del ordenamiento legal citado, que establece:

"Todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes, a juicio del Juez, para responder del secuestro, o, en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el Juez designe. La comprobación de poseer bienes raíces el depositario, o el otorgante de la fianza, se hará antes de ponerlo en posesión de su encargo".

Así, que el arrendador al designar un depositario, al cual se le encomendarán los bienes que se embarguen, éste deberá acreditar su solvencia económica o depositar una fianza, lo anterior se debe a que deberá de responder de los posibles danos que le ocasionen o pudieran ocasionar al arrendatario.

Aquí se aprecia otra figura Jurídica, el depositario judicial, al cual el maestro Pallares, lo define así: "La persona que recibe por orden judicial y mediante procedimientos judiciales, una casa para su guarda y conservación, y también a una persona para su debida constancia. El depositario judicial desempeña una función pública que consiste en conservar y cuidar de la cosa dada en depósito, a fin de proteger los derechos del propietario del

bien depositado, y del acreedor embargante. La aceptación del depósito da lugar a un contrato de derecho público, porque las obligaciones y responsabilidades que contrae el depositario no solo afectan a intereses privados, sino a la función que aquél desempeña". (48)

Del anterior concepto se desprende, que la solvencia que debe acreditar la persona que sea designada como depositario, no es sólo con el fin de garantizar los posibles danos que pudieran causársele al arrendatario, en el presente estudio se habla de arrendatario pero es el deudor, sino también para garantizar sobre los danos que llegaran a ocasionarse al arrendador, debiendo existir orden judicial, y el depositario deberá conservar y guardar la cosa, tratándose de bienes muebles e inmuebles, con lo cual adquiere derechos y obligaciones.

Una vez que ha sido cubierto el requisito que exige el artículo 752 del ordenamiento legal citado, se hará el embargo solicitado por el arrendador, sobre bienes del inquilino, el cual se efectúa, mediante el C. Ejecutor o el C. Secretario del Juzgado competente, mediante la constitución del funcionario, el arrendador, el depositario y el abogado patrono, en el domicilio del deudor, y de la cual se levantará el acta correspondiente, en la cual, si no justificó el arrendatario estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, se embargarán los bienes, hecho que sea esto, el actuario trabará y hará embargo de los bienes designados y se pondrán bajo el resguardo del depositario.

---

(48) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal. Ob. Cit. pág. 235

el cual responderá de los bienes, lo que se dará cuenta al C. Juez del conocimiento. Aclarándose, que en cuanto se haga pago al arrendador de las rentas, se levantará el embargo efectuado y se devolverán al inquilino los bienes secuestrados.

#### 4.1.1.- REQUISITOS.

El embargo de bienes en el juicio especial de desahucio, puede hacerse en el momento en que se efectúa el emplazamiento o requerimiento de justificación al arrendatario de encontrarse al corriente en el pago de las rentas adeudadas, es importante determinar los requisitos para que el Juez competente, ordene el embargo y que son:

a).- Que el arrendador, en su escrito inicial de demanda, pida al Juez que se embarguen bienes del arrendatario, suficientes a garantizar las rentas que adeuda.

b).- El Juez en el auto admisorio de la demanda de desahucio, ordenará que el actor deposite una cantidad de dinero como fianza, la cual será establecida al libre arbitrio del Juez competente.

c).- En la práctica cotidiana, no se exige que el depositario sea designado previamente por el arrendador, ya que este es designado en el momento mismo de la diligencia cuando se traba el embargo en los bienes del inquilino y se secuestran, para obligar al inquilino a pagar las rentas, y en virtud que el auto admisorio, únicamente exige la garantía mediante la cantidad impuesta como fianza.

d).- Que el embargo, única y exclusivamente, se hará sobre los bienes propiedad del arrendatario.



#### 4.2.- EMBARGO DE BIENES AL MOMENTO DE EJECUTARSE EL LANZAMIENTO.

En el subtema anterior se ha definido lo que es el embargo, y al depositario judicial, ahora bien, el Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, autoriza el embargo de bienes al momento de ejecutarse el lanzamiento del inquilino, hipótesis que se establece en el artículo 857 del ordenamiento citado, el cual fue transcrito con anterioridad, pero para efectuarse este embargo, primeramente debe de existir una sentencia que ordene este lanzamiento, siendo necesario el que se precise, que si bien es verdad que al inquilino se le apercibe para que desocupe en los términos que establecen los artículos que ya fueron estudiados con anterioridad, también es verdad, que si no desocupa el inquilino la localidad arrendada, no podrá ser lanzado el arrendatario aunque haya transcurrido el término concedido, sino que necesariamente tendrá que solicitar se dicte sentencia, en la que ordene la desocupación del local arrendado mediante el lanzamiento.

Una vez que se dicta la sentencia que decreta el desahucio del arrendatario, y esta haya causado ejecutoria, el arrendador deberá hacer la solicitud al Juez competente que conozca del juicio, para que le autorice el embargo de bienes al arrendatario, y el Juez dictará auto ordenando que el arrendador designe depositario que compruebe plenamente su solvencia económica o garantice con una fianza, y una vez que cubra lo ordenado por el Juez, se efectuará el embargo de bienes propiedad del inquilino, cuando se realice el lanzamiento.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

El arrendatario, en el momento en que se realice el lanzamiento, podrá hacer uso del derecho que le concede la ley y evitar el lanzamiento y el secuestro de sus bienes si hace pago de las rentas que se le reclaman.

#### 4.2.1.- REQUISITOS.

Existe una gran diferencia entre los requisitos que se exigen para autorizar el embargo de bienes, al momento cuando se realiza el lanzamiento del inquilino, y que consisten en lo siguiente:

a).- Que se haya dictado la sentencia que ordene el lanzamiento del arrendatario, al haberse acreditado la falta de pago de rentas reclamadas.

b).- Que solicite el arrendador al Juez del conocimiento, se sirva autorizar el embargo de los bienes del inquilino, que sean suficientes a cubrir las rentas adeudadas.

c).- Que se designe previamente al lanzamiento a la persona que sea nombrada como depositario, y que queda en custodia de los bienes secuestrados.

d).- Que compruebe el depositario su solvencia económica o deposite una fianza, para responder de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a las partes.

Es necesaria la existencia de la sentencia, que condene al arrendatario a la desocupación del local arrendado, para que se autorice el secuestro de bienes durante el embargo, ya que no se exige que esté ejecutoriada, en virtud que se puede ejecutar, aunque el arrendatario interponga el recurso de apelación, ya que de admitirse dicho recurso, éste se admitirá en efectos no

suspensivos, lo que concede al arrendador la posibilidad de ejecutar la sentencia, sin necesidad de que otorgue una fianza.

De igual forma, y a diferencia del embargo de bienes, al momento del requerimiento de pago, si es requisito indispensable que el arrendador designe previamente a la persona que fungirá como depositario, y ésta debe comprobar su solvencia económica, a diferencia del auto que autoriza el primer embargo estudiado, ya que el actor, es quien puede depositar la fianza que le establece el Juez competente.

#### 4.3.- IMPOSIBILIDAD DEL REMATE DE LOS BIENES EMBARGADOS.

Debido al tema que se analiza en el presente trabajo, fue necesario el estudio de los capítulos que anteceden, sin embargo, existen otros elementos que se necesitan definir para la comprensión de la hipótesis que se propone en esta tesis y que es una laguna que existe en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Comencemos por definir qué es sentencia, y de acuerdo al Diccionario Jurídico, lo sustenta de la siguiente forma: "La decisión legítima del Juez sobre la causa controvertida en su Tribunal. Se llama así, de la palabra latina sentiendo, porque el Juez declara lo que siente, según lo que resulta del proceso. La sentencia es de dos maneras, interlocutoria y definitiva. Es interlocutoria la que decide algún incidente o artículo del pleito, y dirige la serie u orden al Juicio. Es definitiva la que se da sobre la sustancia o el todo de la causa, absolviendo o condenando al demandado o reo". (49)

---

(49) Escriche, Joaquín. Ob. Cit. pag. 1452

Se distinguen dos tipos de sentencia que son: interlocutoria o definitiva, siendo esta última la que nos interesa en el estudio del presente trabajo, y que es la decisión que emite el Juez del conocimiento, y que resuelve sobre el derecho de las partes en la controversia.

Mientras que para los juristas, como el maestro Gómez Lara, la sentencia: "Es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo". (50)

Conceptúa a la sentencia, el maestro Gómez Lara, como la última parte de un proceso, y que el Juez del conocimiento emite una decisión que establece los derechos de las partes, ya sea condenando o absolviendo, y una vez que se han determinado todas y cada una de las etapas del proceso.

El Código Procesal Civil en el Estado de México en su artículo 204, define a la sentencia, en los siguientes términos:

"Sentencia definitiva es la que decide el negocio principal".

Unicamente establece a la sentencia como una decisión que resuelve el juicio correspondiente, por lo que analizando los conceptos que se precisaron y desde nuestro punto de vista jurídico, sentencia, es la emisión que da el Juez competente de la controversia litigiosa, una vez agotadas las etapas procesales y en la que condena o absuelve de la acción al demandado.

Una vez que sabemos lo que es sentencia, mencionaremos, que de los preceptos legales que regulan al juicio especial de

(50) Gómez Lara, Cipriano. Ob. Cit. pág. 127.

desahucio, no existe ningún ordenamiento legal o fundamento que ordene pasar los autos al juzgador para que dicte o emita la sentencia correspondiente. Lo cual es una laguna importante en las disposiciones que reglamentan este juicio, porque de acuerdo a las disposiciones legales, bastaría que transcurra el término que se le concede al inquilino para desocupar el local arrendado, y si no lo hace en ese término, solicitar la desocupación de dicho local, y no esperar a que el Juez del conocimiento emita la sentencia que decreta el desahucio del inquilino; pero no es así, ya que el Juez debe dictar sentencia que condene al arrendatario a la desocupación del local arrendado entregándosela al arrendador, ello tiene su fundamento en el artículo 206 del ordenamiento legal invocado, que a la letra dice:

"Las definitivas resolverán exclusivamente respecto de las personas, cosas, acciones y excepciones a que se refiere el Juicio, absolviendo o condenando".

Luego entonces, si en el juicio especial de desahucio, como prestación principal se demanda la desocupación y entrega de la localidad arrendada, en virtud de que no puede demandar el pago de las rentas que se adeudan, porque este es un beneficio que le concede la ley al arrendatario para poderse liberar del juicio de desahucio, y aunado a que al arrendador, la ley le otorga el derecho de embargar bienes del inquilino para garantizar el pago de las rentas que se le deben.

La sentencia que decreta el desahucio, resuelve de la siguiente forma:

Primero.- Ha sido procedente la vía intentada en el

presente juicio; en la que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción de desahucio, que dedujo en contra del demandado, quien no justificó sus defensas y excepciones.

Segundo.- Se condona al arrendatario a desocupar la localidad dada en arrendamiento y entregarla al actor.

Tercero.- Suspéndase la diligencia de lanzamiento si en el acto de la diligencia el arrendatario hace pago a la parte actora de las rentas que se le reclaman.

En caso de que proceda el desahucio, se condona al inquilino a la desocupación y entrega al arrendador de la localidad dada en arrendamiento, y en caso de que no la haya desocupado voluntariamente en el término que se le concedió, será lanzado el inquilino judicialmente a su costa, observándose, que la sentencia no decide absolutamente nada sobre el bien o bienes embargados en el momento de requerir el pago de rentas al arrendatario, porque de decidir sobre esos bienes, el Juez del conocimiento estaría contraviniendo lo establecido en el artículo 209 del ordenamiento legal invocado, que dice:

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

Cabe mencionar, que el inquilino en caso de que se le hubieran embargado bienes, al dar contestación a la demanda, no puede intentar el levantamiento del embargo, salvo que oponga la

excepción de pago, entonces la sentencia deberá decidir si procede el destrabe del embargo, y si no porcede, no decidirá sobre los bienes secuestrados.

Ahora bien, si la sentencia que decreta el desahucio no menciona que hacer con los bienes embargados, es imposible que los bienes que se embargaron al inquilino, se puedan rematar, ya que ningún punto resolutivo de la sentencia dispone lo anterior, es decir, el remate de bienes.

Pero si hablamos de que los bienes no se pueden rematar, entonces, estableceremos, qué significa remate, el Diccionario Jurídico, nos dice: "La acción de rematar, o sea de concluir o terminar una cosa. En el Derecho Procesal esta palabra tiene dos significados: a) La adjudicación que se hace a una persona del bien que sale en venta o subasta o almoneda; b) La diligencia misma en que se lleva a cabo la subasta o almoneda. Rematar un bien significa, por lo tanto, no sólo ponerlo en venta pública por orden y con la intervención de una autoridad judicial o administrativa, sino también adquirirlo en dicho acto". (51)

Entendiendo por remate, la conclusión del juicio al adquirirse la propiedad de la cosa, mediante la adjudicación al acreedor, o el pago mediante la venta del bien en almoneda pública, donde se subastan los bienes embargados y con el producto de la venta se realice el pago al acreedor.

En el juicio especial de desahucio, cómo se llega a ese remate, si la sentencia no llega a esta circunstancia, al remate de

---

(51) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal. Ob. Cit. pág. 704.

bienes, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en su artículo 758, lo contempla de la manera siguiente:

"Todo remate será público y deberá efectuarse en el Juzgado en que se actúe el Juez que fuere competente para la ejecución, dentro de los treinta días siguientes a haberlo mandado anunciar; pero en ningún caso mediaran menos de siete días entre la publicación del último edicto y la almoneda. Cuando los bienes estuvieren ubicados fuera de la jurisdicción del Juez, se ampliarán dichos términos por razón de la distancia atendiendo a la mayor, cuando fueran varias".

Apreciando, que para el remate de los bienes embargados, debe existir primeramente un mandato judicial que lo ordene, y que no precisamente puede o debe ser una sentencia, toda vez, que podría ser un acto judicial el que lo ordene.

Para dar cumplimiento a éste mandato judicial, debe de ser solicitado por la vía de apremio, que es la ejecución de la disposición emitida por el Juez, y el Código Adjetivo Civil del Estado de México, en el artículo 696, dispone: "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 juicio, ya sea de las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea".

Así, que si la sentencia que decreta el desahucio no hace mención de qué debe de hacerse con los bienes embargados y más aún, si los bienes se embargan al inquilino al momento que se lanza del local arrendado, no existirá la posibilidad de que se rematen los bienes embargados que se pudieran secuestrar, porque el artículo



857 del Código invocado, únicamente autoriza el embargo de los bienes, más nunca habla de que se deben rematar.

Por qué no se pueden rematar los bienes embargados, si existe la vía de apremio y ya se trabó embargo, mediante un incidente se llegaría al remate, sin embargo, no se puede realizar, porque como se mencionó con anterioridad, el artículo 758 del Código citado, exige que exista una determinación o mandato judicial, si se ejecuta una sentencia o convenio, entonces no puede solicitar en vía de apremio un incidente de remate, porque no existe fundamento legal que así lo autorice.

Luego entonces, qué se hace con los bienes embargados o qué fin tiene el secuestro si no se pueden rematar los bienes, para recuperar el pago de las rentas que se adeudan: será necesario que para que se pueda llegar al remate de los bienes embargados en el Juicio especial de desahucio el arrendador necesitará iniciar el Juicio de pago de pesos, para que por este conducto obtenga sentencia favorable en la que se condene al inquilino a pagar las rentas adeudadas, y de esta forma, iniciar la vía de apremio, en la que se deben de mencionar los bienes que se tienen embargados para que se rematen, precisamente en este Juicio.

Todo se evitaría, desde nuestro punto de vista jurídico, si se reforma el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, adicionándole otro párrafo, para que estableciera lo siguiente: "...al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiera decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este Código respecto a depositarios.

EL ARRENDATARIO, ANTES DEL REMATE DE LOS BIENES EMBARGADOS, QUE SE CELEBRE EN EL DESAHUCIO, PUEDE RECUPERARLOS SI PAGA LAS RENTAS QUE ADEUDA..."

De esta manera, podría el arrendador solicitar al Juez competente, aun cuando se hayan embargado bienes al efectuar el lanzamiento en el desahucio, promover en vía de apremio y en la vía incidental se condene al inquilino al pago de las rentas que debe, para obtener auto interlocutorio, y así poder iniciar el remate de los bienes embargados, ya que lo establece el artículo 697 del ordenamiento citado, que nos dice:

"La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria se hará por el Juez que hubiera 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.

La ejecución de los convenios celebrados en juicio se hará por el Juez que conozca del negocio en que tuvieron lugar, pero no procede la vía de apremio si no constan en escritura pública o judicialmente en autos".

Del precepto legal, en el segundo párrafo nace el derecho del arrendador para iniciar la vía de apremio en su última etapa, ya que existe previamente un embargo sobre bienes del arrendatario, que fue realizado, incluso, hasta en el momento del lanzamiento del inquilino de la localidad arrendada, y existiendo el embargo de

bienes, únicamente solicitará su remate, a efecto de que se le puedan adjudicar los bienes secuestrados o con su venta obtenga el pago de las rentas que se le dejaron de cubrir.

Con lo que se concluye el presente trabajo de investigación, que se estima, puede evitar que se promuevan otros Juicios diversos del de desahucio, para que el arrendador obtenga el pago de las rentas que se le han dejado de cubrir, y que es un derecho que le debe de asistir y pagar sus rentas, ya que el arrendatario, desde el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, acepta y sabe que debe de cubrir, para que no sea molestado en el uso y goce de la localidad que se le entrega en arrendamiento, y en su defecto pueda utilizar todos los beneficios que le concede la ley.

De esta forma, se concedería al arrendador, promover en la vía de apremio el remate de los bienes embargados, y podría realizarse el remate plenamente, dentro del mismo Juicio especial de desahucio, sin necesidad de promover otro Juicio, y por así disponerlo, de ser reformado el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

## CONCLUSIONES

Primera.- En el juicio especial de desahucio, no es necesario que exista el contrato escrito de arrendamiento, ya que su acción puede iniciarse si el arrendador acredita la relación contractual de arrendamiento con cualquiera de los medios de prueba que le concede la ley en el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Mexico, y para que no se le deje en estado de indelensión.

Segunda.- De los medios de prueba que la ley le concede al arrendador, uno de los mas importantes son los medios preparatorios, que consisten en la declaración bajo protesta de decir verdad de la persona que se pretende demandar, es la que usualmente utiliza el arrendador a falta de contrato escrito de arrendamiento.

Tercera.- La causa que origina el juicio especial de desahucio, es el incumplimiento del arrendatario, consistente en la falta del pago de la renta, la cual es convenida con el arrendador desde el momento mismo del nacimiento de la relación contractual de arrendamiento.

Cuarta.- El inquilino tiene la obligación de hacer el pago de rentas y la ley le concede la oportunidad de liberarse de esa obligación, mediante la consignación que haga de la misma ante la autoridad competente, y de esta forma esté en aptitud de

ejercitar los derechos que le concede la ley.

Quinta.- En el Juicio especial de desahucio, las excepciones de previo y especial pronunciamiento, en caso de que se interpongan deberán de sujetarse a lo establecido en el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, y no deben suspender el Juicio de desahucio por tratarse de un procedimiento sumario, por lo que éstas excepciones deben ser resueltas en sentencia definitiva.

Sexta.- El pago de la renta en cualquier etapa del Juicio especial de desahucio, termina con esta acción, pero deja abierta la posibilidad al arrendador, para justificar la falta de pago de rentas en los términos convenidos y ejercitar la acción de rescisión en la vía que le convenga.

Séptima.- El Juicio especial de desahucio da oportunidad al arrendador, en caso del lanzamiento del inquilino, a que asegure el pago de las rentas que éste le adeuda, mediante el embargo de bienes propiedad del arrendatario, como le concede el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Octava.- En el Juicio de desahucio es imposible que se rematen los bienes embargados, porque el artículo mencionado anteriormente, sólo permite el embargo de bienes, pero nunca su remate y la sentencia que decreta el desahucio no dispone nada sobre los bienes embargados.

Novena.- Por lo anterior se propone, que se reforme el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Mexico, adicionando en su última parte el siguiente párrafo: "El arrendatario, antes del remate de los bienes embargados que se celebre en el desahucio, puede recuperarlos, si paga las rentas que adeuda". De esta manera se evitaria al arrendador promover otros juicios para poder obtener el pago de las rentas que no fueron cubiertas, y que le ocasionarian más gastos innecesarios que pueden dejar de cubrir, si se reformara el precepto legal mencionado.

## BIBLIOGRAFIA

## DOCTRINA

- 1.- ARELLANO GARCIA, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. Editorial Porrúa S. A. México 1988.
- 2.- BANUELOS SANCHEZ, Froylan. Nueva Practica Civil Forense. Tomo I y II. Editorial Sista S. A. México 1994.
- 3.- BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa S. A. México 1975.
- 4.- BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial Haria S. A. México 1984.
- 5.- DE PINA, Rafael, CASTILLO LARRANAGA, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa S. A. Mexico 1988.
- 6.- DE PINA, Rafael. Tratado de las Pruebas Civiles. Editorial Porrúa S. A. Mexico 1981.
- 7.- DE PINA, Rafael. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa S. A.. Mexico 1985.
- 8.- GOMEZ LARA, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Editorial Trillas. México 1985.
- 9.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las obligaciones. Editorial Cajica S. A. México 1984.
- 10.- PALLARES, Eduardo. Jurisprudencia sobre Arrendamiento. Editorial Porrúa S. A. México 1964.
- 11.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Editorial Porrúa S. A. México 1977.
- 12.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa S. A. México 1989.

## LEGISLACION.

- 1.- Código Civil para el Estado de México.
- 2.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

## OTRAS FUENTES

- 1.- ESCRICH, JOAQUIN. Diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia. Tomo I y II. Editorial Cardenas. México 1991.
- 2.- PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa S. A. México 1994.
- 3.- Jurisprudencia y Tesis sobresalientes 1984-1987. Actualización IX-X, Civil. Mayo Ediciones. México 1991.