



306
28j
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ A R A G O N ”

**“ EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
EN EL ESTADO DE MEXICO ”**

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Título de:
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

SALOMON ORTIZ BAZALDUA

San Juan de Aragón, Edo. de México, 1996



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Con profundo agradecimiento al
Licenciado MIGUEL ANGEL MONRROY
BELTRAN, por su apoyo en la reg
lización de este trabajo.

A mi escuela ENEP "ARAGON" y a la
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
MEXICO, por enseñarme a travez de
sus maestros el conocimiento ad--
quirido y poder ser un profesio--
nista.

Con cariño y respeto a mis padres SALOMON
ORTIZ MARTINEZ y PATRICIA BAZALDUA CASAS,
por enseñarme el buen camino desde que --
naci y hasta ser un profesional.

A mis hermanos:

ALEJANDRO ORTIZ BAZALDUA y MARTHA
PATRICIA ORTIZ BAZALDUA.

De quienes espero mayor unidad
cada día.

A mi padrino CLAUDIO TORRES TORRES
por su apoyo para la realizacion
de este trabajo.

A mi esposa JUANA MARIN DIAZ, con todo mi amor sincero, y como agradecimiento a su apoyo que me a dado para la realización de este trabajo.

A mis hijos ESTEFANIA DULCINEA y JUAN SALOMON, con todo mi amor y cariño.

Con admiración y respeto profundo a mis suegros DOMINGO MARIN MARIN y TEOPILA DIAZ PIÑA, por su apoyo para la realización de este trabajo.

INDICE

"EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO"

Introducción

CAPITULO PRIMERO

ELEMENTOS ESENCIALES PARA EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

A. El contrato de arrendamiento.	1
1. Concepto de contrato de arrendamiento.	1
2. Las partes en el contrato de arrendamiento.	4
a) Arrendador.	4
b) Arrendatario.	7
3. Objeto en el contrato de arrendamiento.	9
a) Jurídico.	9
b) Material.	11
4. Formá del contrato de arrendamiento.	12
a) Escrita.	
b) Verbal.	
B. El juicio en general.	15
1. Concepto de acción.	15
2. Concepto de juicio.	17
3. Concepto de procedimiento.	19
4. Clases de juicios.	20
a) Ordinario.	20
b) Sumario o verbal.	30
c) Especial.	34

D. Propuesta de modificación del artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México.	91
E. Medios de impugnación a la sentencia en el juicio especial de desahucio.	93
F. Jurisprudencia aplicable al juicio especial de desahucio. .	95
CONCLUSIONES.	99
BIBLIOGRAFIA.	102

D. Propuesta de modificación del artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México.	91
E. Medios de impugnación a la sentencia en el juicio especial de desahucio.	93
F. Jurisprudencia aplicable al juicio especial de desahucio. .	95
CONCLUSIONES.	99
BIBLIOGRAFIA.	102

5. Sentencia.	41
a) Concepto de sentencia.	41
b) Sentencia ejecutoriada.	47

CAPITULO SEGUNDO

ESTUDIO GENERAL DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

A. El juicio especial de desahucio.	53
1. Concepto de juicio especial de desahucio.	53
2. Elementos del juicio especial de desahucio.	61
a) Objeto jurídico del juicio especial de desahucio.	61
b) Partes que intervienen en el juicio especial de desahucio.	64
3. La sentencia en el juicio especial de desahucio.	69
a) Elementos de la sentencia.	69
b) Ejecución de sentencia.	

CAPITULO TERCERO

ANALISIS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO

A. Contenido del artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México.	80
B. Diversas hipótesis contenidas en el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles, en el Estado de México.	84
C. La sentencia en el juicio especial de desahucio, como se contempla en los artículos 854 y 855 del Código de Procedimientos Civiles, en el Estado de México.	

INTRODUCCION

El juicio especial de desahucio es un juicio que se tramita en la vía sumaria y que muy pocas veces ha sido analizado motivo por el cual, el autor de este trabajo, en su observación que ha realizado en la practica se interezó para estudiarlo, y dicho estudio es en relación a la sentencia que se dicta la cual considero que no se apega a el objeto jurídico del referido juicio; Empezando su estudio por los elementos que considero que son importantes para que exista el juicio especial de desahucio, que es el contrato de arrendamiento, el cual se estudia en forma breve y tocando solamente el concepto, las partes que intervienen, el objeto de dicho contrato y su forma como se contempla en nuestra sociedad, y de lo cual digo que una vez que el contrato de arrendamiento es celebrado cuando existe incumplimiento por parte del arrendatario nos encontramos en el elemento que debe existir para que se pueda promover el juicio en estudio y que es la falta de pago de la renta.

Una vez que a quedado establecido el primer elemento para que exista el juicio especial de desahucio, entro en el estudio del juicio en general, dicho estudio se hace para que el lector del presente trabajo de investigación tenga la noción de lo que es un juicio y los diferentes tipos de juicios que existen y así mismo llego a la conclusión de que el juicio especial de desahucio se encuentra clasificado dentro de los juicios especiales y que su tramitación es rapidísima, y que el mismo es tramitado ante los juzgados de primera instancia y ante juez competente, así como se analizan brevemente todas las instancias procesales que rigen al juicio Ordinario y verbal.

Una vez que ya se estableció que es y donde se clasifica el juicio especial de desahucio en el capítulo segundo se estudia en forma general lo que es dicho juicio y el referido estudio se hace en el Distrito Federal, llegando a la conclusión que la sentencia que se dicta en este juicio no se apega al objeto jurídico del tan mencionado juicio. Y en el capítulo tercero estudio de manera especial el juicio especial de desahucio en el Estado de México, y de dicho estudio llego a la conclusión de que es necesario que se modifique el Artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, toda vez que considero que los funcionarios del organo jurisdiccional han confundido dicho precepto ya que al dictar la sentencia dan oportunidad al inquilino moroso de que una vez que se ha dictado sentencia condenatoria en donde se da el lanzamiento, este pueda pagar la renta y por tal motivo queda sin efecto la misma, lo cual considero que es una irregularidad. Y termino el estudio de dicho juicio con el analisis breve que hago de los medios de impugnación que se aplican al juicio estudiado y la aplicación de la jurisprudencia, que también es aplicable.

TEMA

"EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO"

CAPITULO PRIMERO

ELEMENTOS ESENCIALES PARA EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

A. El contrato de arrendamiento.

1. Concepto de contrato de arrendamiento.

Para iniciar el estudio del juicio especial de desahucio primeramente analizare los elementos esenciales para que exista el mismo, empezando por el concepto de contrato de arrendamiento en su cognotación grámatcal.

El diccionario de la lengua española define al contrato: como pacto o convenio entre partes que se obligan sobre cosa determinada. (1)

Por otra parte el arrendamiento lo define como: m. Ac---ción de arrendar algo, y también el precio en que se arrienda. (2)

De los anteriores conceptos doy mi punto de vista dici--

(1) DICCIONARIO ILUSTRADO DE LA LENGUA ESPAÑOLA (ARISTOS), Edit. R. Sopena, Barcelona, 1974.

(2) Idem.

endo que el contrato de arrendamiento, comunmente, es el convenio entre partes que se obligan en una acción de arrendar algo y también el precio en que se arrienda.

Continuando mi análisis del concepto de arrendamiento como se contempla en la doctrina.

Así mismo para tener un amplio criterio de lo que es el contrato de arrendamiento inicio este estudio, con el concepto que da el derecho romano, por el maestro Sabino Ventura Silva, que dice: "Mediante este contrato el Locator se obliga a proporcionar a otra persona (conductor) el uso y disfrute temporal a cambio de una remuneración en dinero."⁽³⁾ Al respecto cabe aclarar que el arrendamiento también es conocido como locatio ya que es sinónimo de arrendamiento.

Para lo cual puedo decir que el concepto actual que tenemos de contrato de arrendamiento es similar al concepto analizado ya que en el derecho romano dicho concepto comprende varios contratos de arrendamiento como son: el contrato de arrendamiento, el contrato de aparcería, contrato de trabajo, y contrato de obra clasificación que fue dividida en el Imperio.⁽⁴⁾ Interesandome para este trabajo de investigación exclusivamente, el arrendamiento de bienes inmuebles, por lo que con el correr del tiempo las cuatro clasificaciones mencionadas, se ha separado completamente.⁽⁵⁾

Para el autor Rafael De Pina, el arrendamiento "es aquel

(3) Ventura Silva, Sabino. DERECHO ROMANO, 6a ed., Edit. Porrúa, México, 1982. pág. 357

(4) Floris Margadant S, Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, 11a ed. Edit. Esfinge S.A., México 1982, pág. 412

(5) Idem., pág. 413

en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto."⁽⁶⁾

Rafael Rojina Villegas, da la siguiente definición: "Es un contrato por virtud del cual, 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⁾

Así mismo el profesor Ramón Sánchez Meda], dice que el arrendamiento "es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto."⁽⁸⁾

Y por lo que respecta a nuestro derecho, el concepto legal de contrato de arrendamiento lo encontramos en el artículo 2398, del Código Civil, para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

De todos los conceptos analizados concluyó que el con---

- (6) De Pina, Rafael. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo IV (contratos), 6a ed. Edit. Porrúa, México, 1986. pág. 98
- (7) Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Tomo IV, contratos 15a ed., Edit. Porrúa, México 1983, pág. 214
- (8) Sánchez Meda], Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES, 10a ed., Edit. Porrúa, México, 1989, pág. 229

trato de arrendamiento es el acuerdo de dos personas por el cual se obligan, una a conceder el uso y disfrute temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso un precio cierto. Así mismo es un elemento indispensable para que exista el juicio especial de desahucio.

2. Las partes en el contrato de arrendamiento.

a) Arrendador.

Una vez que ha quedado determinado que es el contrato de arrendamiento, en este apartado, analizo cuales son las partes que intervienen en el mismo, examinando primeramente al arrendador.

Para Rafael De Pina, en su obra, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo IV (contratos, dice que el arrendador "es la persona que da el uso y disfrute de una cosa."⁽⁹⁾

Ramón Sánchez Medal, dice que el arrendador es la persona que da la cosa en arrendamiento, el cual debe tener la capacidad suficiente para poder contratar.⁽¹⁰⁾

Así mismo es importante mencionar que existen limitaciones respecto del arrendamiento, es decir obligaciones por parte del arrendador cuando se ha celebrado el contrato de arrendamiento por ejemplo; el arrendador que ya dio en arrendamiento determinada cosa a otra persona, no podrá darla nuevamente en arrendamiento a otra persona.⁽¹¹⁾ Y los apoderados generales requieren de poder especial que es otorgado por los dueños, para poder celebrar

(9) De Pina, Elementos de Derecho Civil Mexicano, op cit, pág, 99

(10) Sánchez Medal, op cit, pág. 236

(11) Ibidem.

contratos de arrendamiento, ⁽¹²⁾ al respecto comenta Rafael De Pina que las cosas que se dan en arrendamiento corresponde primeramente al propietario; pero si no se es dueño, pueden arrendarlas, en virtud de autorización del dueño o por disposición de la ley. ⁽¹³⁾

Concluyendo que para poder ser arrendador no se necesita forzosamente ser el dueño de la cosa que se da en arrendamiento toda vez que por medio del contrato de arrendamiento solo se da el uso y disfrute de la misma y no la propiedad, generandose un tipo de obligación personal y no real.

A continuación se mencionan y se describen las obligaciones y derechos que nacen para el arrendador, respecto de la cosa que se arrienda en relación con el arrendatario.

El autor Rafael De Pina, al respecto dice: dentro de los derechos que tiene el arrendador, se puede mencionar el derecho a la rescisión del contrato, por incumplimiento por parte del arrendatario, en el pago oportuno de la renta, así como también cuando se varia el objeto material del arrendamiento o cuando se da el bien arrendado en subarriendo. ⁽¹⁴⁾

Nuestro derecho en su artículo 2489, del Código Civil para el Distrito Federal regula la rescisión motivo por el cual se transcribe dicho precepto.

Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de la renta en los términos preve-

(12) Sánchez MedaL, op cit, pág. 237

(13) De Pina, op cit, pág. 99

(14) Idem, pág. 102

nidos en los artículos 2452 y 2454;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

El comentario que se hace al respecto, es que dicho artículo lo menciono para que el lector pueda checar los artículos que se relacionan con la rescisión.

Para Ramón Sánchez Meda¹, las obligaciones del arrendador son; entregar la cosa en buen estado, conservar la cosa en buen estado y garantizar el uso de la misma, por el tiempo que se estableció en el contrato.⁽¹⁵⁾

En nuestro sistema jurídico, las obligaciones del arrendador las encontramos en el artículo 2412, del Código Civil, para el Distrito Federal.

Art. 2412.- El arrendador esta 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 aquel 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

(15) Sánchez Meda¹, op cit, pág 245

e 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.

Las anteriores obligaciones enumeradas respecto del arrendador las encontramos idénticamente en el artículo 2266, del Código Civil, para el Estado de México, motivo por el cual no se transcribe dicho artículo, la presente observación se hace con el fin de aclarar al lector que se analizan los dos Códigos, ya que el presente trabajo de investigación se basa en el juicio especial de desahucio en el Estado de México.

De lo anteriormente escrito se concluye que más que derechos por parte del arrendador, se tienen más obligaciones respecto del arrendatario, en cuanto a la cosa que se da en arrendamiento, y respecto del arrendatario.

b) Arrendatario.

El concepto que da el maestro Ramón Sánchez Meda, de lo que es el arrendatario dice: "que es la persona que recibe la cosa en arrendamiento."⁽¹⁶⁾

Al respecto cabe mencionar que la capacidad para ser arrendatario se amplía a todas las personas que no tengan prohibición especial.⁽¹⁷⁾

(16) Sánchez Meda, op cit, pág. 236

(17) De Pina, op cit, pág. 100

Los artículos 2404 y 2405 del Código Civil para el Distrito Federal nos dicen que personas tienen prohibición para celebrar contrato de arrendamiento como arrendatarios.

Art.2404.- Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Art. 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Una vez que tenemos claro que es el arrendatario y las personas que tienen prohibición especial para poder serlo, y una vez que el inquilino a quedado establecido como tal veremos que derechos y obligaciones adquiere por el contrato de arrendamiento que celebra.

Por medio de este contrato el inquilino es considerado como un acreedor de las obligaciones a las que el arrendador tiene que cumplir en favor de este.⁽¹⁸⁾

En nuestro sistema de derecho tenemos contemplados los derechos y obligaciones del arrendatario en el artículo 2425 de la Ley en cita el cual a la letra dice:

Art. 2425.- El arrendatario está obligado:

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

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

(18) Sánchez Medal, op cit, pág 203

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 o destino de ella.

Concluyendo al respecto y una vez que a quedado precisado cuales son las obligaciones del arrendatario, manifiesto que no entro en estudio detallado de ellas, ya que solamente me interesa el pago de la renta, y que en este trabajo de investigación la analizare profundamente en el capítulo segundo del mismo, motivo por el cual no entro en el análisis de las demás y solo las menciono.

3. Objeto en el contrato de arrendamiento.

a) Jurídico.

El objeto del contrato de arrendamiento lo encuentro desde el punto de vista de la naturaleza del mismo, en donde se atribuye que es un contrato, principal, bilateral, conmutativo, oneroso, temporal, de tracto sucesivo y generalmente formal y originador de derechos y obligaciones personales y no reales.⁽¹⁹⁾

Anteriormente este contrato era considerado creador de un derecho real,⁽²⁰⁾ criterio sustentado por un autor incomprensible, llamado Troplong,⁽²¹⁾

Criterio que no es posible, ya que desde el derecho romano se ha considerado al contrato de arrendamiento como creador de un derecho personal, pero en un tiempo en Francia se adopto el -

(19) De Pina, op cit, pág. 101

(20) Sánchez Meda, op cit, pág. 205

(21) De Pina, op cit, pág. 101

referido principio de que este contrato constituía un derecho real. (22)

En la actualidad hay autores que sostienen el anterior y discutido principio, afirmando que el arrendamiento si puede derivar un derecho real. (23)

En lo personal el arrendamiento, crea derechos personales entre el arrendador y el arrendatario, y si dicho contrato es inscrito en el Registro Público, esa situación no hace que cambie el objeto jurídico del contrato.

Castan, autor citado por Rafael De Pina, dice que el arrendamiento que es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, no por ese simple hecho deja de ser un derecho personal y la inscripción que se hace solo obliga a que se respete el arrendamiento existente, sin que se modifique el derecho creado. (24)

Messineo, presenta como muestra negativa al principio de Troplong, que el arrendamiento representa para el arrendatario una obligación frente al arrendador, pero no un poder de dominio inmediato sobre la cosa, ya que solo se da el uso y disfrute de la misma motivo por el cual es erróneo pensar que se genera un derecho real. (25)

Concluyendo que el contrato de arrendamiento en su objeto jurídico, es exclusivamente el uso y disfrute temporal de una cosa no consumible, ya que crea un derecho personal y no real, to

(22) Sánchez Medall, op cit, pág. 243

(23) De Pina, op cit, pág. 101

(24) Idem, pág 102

(25) Ibidem.

da vez, que no se da la propiedad de la cosa.

b) Material.

El objeto material del contrato de arrendamiento puede ser toda cosa, sea mueble o inmueble, así mismo, no es necesario que sea enajenable, ya que solamente se da el uso o goce temporal de la misma. (26)

La observación que se hace al respecto, es que el objeto material, puede ser la prestación de una cosa o la misma cosa, y en el contrato de arrendamiento la obligación del inquilino es usar la cosa conforme al uso convenido. (27)

Así mismo se puede decir que la cosa que se da en arrendamiento no es necesariamente es un bien corpóreo, ya que se pueden dar en arrendamiento los derechos. (28)

El arrendamiento también puede consistir sobre géneros a clarando que será necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles para ser restituidas idénticamente. (29)

Por otra parte el Código Civil, para el Distrito Federal en su artículo 2400 nos da el concepto jurídico de los bienes que se pueden arrendar.

Art. 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

En relación con el artículo 1051 que dice:

(26) Georges Ripert y Jean Boulanger, TRATADO DE DERECHO CIVIL, Tomo VIII, Edit. La Ley, Buenos Aires, 1965, pág. 194

(27) Sánchez Medar, op cit, págs. 36 y 37

(28) Idem, pág. 238

(29) Ibidem.

Art. 1051.- El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

4. Forma del contrato de arrendamiento

a) Escrita.

La forma del contrato de arrendamiento cuando la ley exige determinada forma, esta es traducida en una formalidad y por lo tanto en un elemento de validez, como lo es el contrato escrito, en el arrendamiento. (30)

Por lo general cuando el arrendamiento se da sobre bienes muebles, se dice que es consensual, pero los mismos se celebran en forma escrita. Y los arrendamientos que se hacen sobre bienes inmuebles, solo en teoría, pueden ser consensuales, (31) al respecto cabe aclarar que en la práctica algunos de estos contratos se celebran en forma verbal para omitir por parte de los arrendadores el pagar impuestos en hacienda. Por lo que respecta a nuestro derecho, el Código Civil, para el Distrito Federal exige la forma escrita para los arrendamientos de bienes inmuebles, así como también determinadas formalidades, como se contempla en los artículos 2406 y 2407.

Art. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Art. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura.

(30) Sánchez Medal, op cit, pág 64

(31) Idem, pág. 242

pública.

En conclusión se afirma que por regla general el arrendamiento es un contrato formal, cuando es sobre bienes inmuebles ya que debe constar por escrito, con excepción de lo manifestado anteriormente.⁽³²⁾

b) Verbal.

Los arrendamientos elaborados sin escrito, se denominan locaciones verbales.⁽³³⁾ Estos arrendamientos en la práctica generan una serie de dificultades, dicho contrato en nuestro derecho no se encuentra totalmente regulado y en pocas ocasiones nos encontramos con este tipo.

El Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, en su artículo 489, regula o menciona este tipo de contrato, en el cual se interpreta, motivo por el cual se transcribe:

Art. 489.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de 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 justificara por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Como se puede deducir dicho contrato solo se puede contemplar cuando existe este supuesto, lo cual se puede decir que -

(32) Sánchez Medal, op cit, pág 242

(33) Georges Ripert y Jean Boulanger, op cit, pág 67

el medio para acreditarlo es un formalismo indirecto, ya que subsana la falta de contrato escrito y los inconvenientes que se presentan se cumplen de esta forma.⁽³⁴⁾

Concluyendo que no es indispensable el contrato escrito para el arrendamiento en relación con los contratos verbales cuando se celebra para bienes muebles, pero para los bienes inmuebles si es necesario que se celebren en forma escrita ya que si no se hace de determinada forma traera como consecuencia que para poder acreditar el arrendamiento tenemos que recurrir a los medios preparatorios a juicio o poderlo acreditar conforme lo dispone nuestro derecho, cuando tenemos que ejercitar alguna acción respecto del arrendamiento.

(34) Sánchez Medal, op cit, pág. 67

B. EL JUICIO EN GENERAL

1. Concepto de acción.

Antes de definir el concepto de acción es importante conocer algunas definiciones de los más celebres civilistas.⁽³⁵⁾

James Goldschmidt, define a la acción procesal como: "es la acción o derecho de obra procesal, es un derecho público subjetivo, dirigido contra el Estado para obtener la tutela jurídica del mismo, mediante sentencia favorable," este autor es citado por Eduardo Pallares.⁽³⁶⁾

Chiovenda, dice: "La acción es un derecho potestativo mediante el cual una persona hace actuar a los Tribunales para que en un caso determinado, se cumpla la voluntad de la Ley."⁽³⁷⁾

Celso la define como: "el derecho de perseguir en juicio lo que nos es debido y nos pertenece."⁽³⁸⁾

Por lo que respecta a las anteriores definiciones, solo menciono estas, por considerar que son las más importantes, a continuación mencionare las principales características en cuanto a la clasificación que se hace de la acción por la doctrina

Primeramente se identifica a la acción como un derecho subjetivo de orden civil, ya que se ejercita ante los tribunales cuando se ha violado un derecho, lo anteriormente dicho es sustentado por la teoría clásica; Desde un segundo punto de vista se encuentra a la teoría o doctrina privatista o civilista, que consi-

(35) Pallares, Eduardo. TRATADO DE LAS ACCIONES CIVILES, 5a ed., Edit. Porrúa, México 1985, pág.25

(36) Ibidem.

(37) Idem, pág. 27

(38) Pallares, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 4a. ed. Edit Porrúa, México, 1963 p. 884.

dera a la acción como una institución de derecho privado, dicha teoría ha sido sostenida por Savigny, el cual define a la acción procesal, que no se identifica con el derecho subjetivo que se protege, sino que nace del mismo cuando aquel es violado. Y como último o tercer punto la doctrina que atribuye a la acción la naturaleza de un derecho de orden público sustentada por Wach.⁽³⁹⁾

Wach, construyo su doctrina del derecho o tutela jurídica, expuesta en su trabajo la acción declarativa, en donde considera a la acción como un derecho que se dirige contra el Estado y el adversario.⁽⁴⁰⁾

Para Eduardo Pallares, "la acción procesal es el conjunto de medios legales, formulas y procedimientos por los que se ejercita el derecho constitucional de acción"⁽⁴¹⁾

Al respecto en lo personal me apego a el concepto de acción que da Eduardo Pallares, por considerar que es el más adecuado y que tiene los elementos suficientes.

Una vez que se ha dado un panorama general de lo que es la acción, término este apartado con la definición legal que nos da el Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, respecto de la acción en sus artículos primero y segundo que a la letra dicen:

Art. 1.- Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el, quien tenga interes en que la autoridad judici-

(39) Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 17

(40) Pallares, Eduardo. DERECHO PROCESAL CIVIL, 13a ed. Edit. Porrúa, México, 1989, pág. 217

(41) Idem, pág. 225

al declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, El Ministerio Público y aquellos cuya intervención este autorizada por la ley en casos especiales.

Art. 2.- La acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de acción.

Concluyendo que la acción es el medio legal, por el cual se ejercita un derecho. Y mediante el derecho de acción los sujetos provocan el ejercicio de la función jurisdiccional para conseguir la aplicación del derecho. (42)

2. Concepto de juicio.

La palabra juicio deriva del latín JUDICIUM, que a su vez viene del verbo JUDICARE, que significa dar, declarar o aplicar, por lo que juicio es: declarar o aplicar el derecho. (43).

Para José Becerra Bautista, el juicio es la actividad de tres personas; el actor el reo y el juez. (44)

Garnelutti, define al juicio como "el litigio dentro del proceso judicial, o sea, el litigio de los interesados que someten a la jurisdicción del juez para su debida decisión." (45)

El lenguaje práctico da el nombre de juicio a la "contro

(42) Becerra Bautista, José. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO, 9a ed., Edit. Porrúa, México 1981, pág. 1

(43) Pallares, Diccionario de derecho Procesal Civil, pág 419

(44) Becerra Bautista, op cit, pág. 2

(45) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 25

versia o discusión legítima de un negocio entre dos o más partes, ante juez competente para que la sustancie y determine con arreglo a derecho."⁽⁴⁶⁾

La mayoría de autores dicen que juicio es sinónimo de proceso, lo cual en la práctica civil en nuestro derecho, nunca se habla de proceso sino de juicio.⁽⁴⁷⁾

Es oportuno mencionar que cuando existe controversia o conflicto de intereses, los litigantes acuden a los tribunales, con el fin de obtener justicia mediante lo que se resuelve en la sentencia.

Motivo por el cual los elementos constitutivos del juicio son: I. La existencia de una causa, la controversia debe ser o versar sobre ella; II. Que se lleve acabo una controversia o discusión sobre la causa; III. La controversia se ha de llevar acabo ante juez competente; IV. Y una sentencia que ponga fin a el conflicto, así mismo puede existir un acuerdo de voluntades, o cualquier otro medio que ponga fin al juicio.⁽⁴⁸⁾

Concluyendo en lo personal que el juicio es un litigio en donde una parte acude a un juez, para que decida sobre determinado conflicto que se plantea, y que es una característica muy personal por lo que el juicio no es otra cosa que un litigio dentro del proceso.⁽⁴⁹⁾

(46) Fallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 419

(47) Becerra Bautista, op cit, pág. 48

(48) Fallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, págs. 422 y 423

(49) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 106

3. Concepto de procedimiento.

Para dar la definición de procedimiento, dare primero el concepto que nos da el diccionario de la lengua española de que se considera procedimiento comunmente.

Procedimiento. m. Acción de proceder. Método de hacer algunas cosas. (50)

En la actualidad el concepto de procedimiento se confunde con el de proceso, hablando jurídicamente, al respecto los autores Jaime Guasp y Manuel de la Plaza dicen: "primeramente es necesario distinguir el proceso como tal del mero orden de proceder o tramitación o procedimiento en sentido estricto." (51)

La diferencia entre los mismos es que el proceso es una institución jurídica, es el conjunto de actos que persiguen una sola finalidad y el procedimiento es la secuela de pasos que se realizan para lograr dicho fin.

Carnelutti dice que se puede considerar el proceso como continente y el procedimiento como contenido. (52)

En resumen dice Guasp, el procedimiento consiste en el orden de proceder o la tramitación que fija la ley y el proceso es el conjunto de actos.

Y para Manuel de la Plaza, el proceso es una institución legal, la cual se ha establecido para la administración de justicia y el procedimiento es el conjunto de formas o pasos como se efectúa esa función. (53)

(50) Diccionario Ilustrado de la Lengua Española Aristos.

(51) Cit pos, Eduardo Fallares, Derecho Procesal Civil, pág 105

(52) Ibidem.

(53) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 106

Concluyendo que el procedimiento son los pasos que se dan en un proceso y el modo como se desarrolla el mismo.

4. Clases de juicios.

a) Ordinario.

Para iniciar el estudio de este juicio es importante mencionar que elementos lo componen; manifestando que debe existir una controversia o desacuerdo de voluntades que se plantea y se desarrolla, ante la autoridad judicial.

La controversia, llamada también litigio o litis, es precisamente cuando existe un conflicto de intereses, y es la causa que nos motiva para acudir a los tribunales, en petición de justicia, ya sea como actor o demandado. (54)

Doctrinalmente los elementos del juicio ordinario son:

I. Que el litigio es el presupuesto del proceso y que sin litigio no puede haber juicio; II. El litigio presupone dos personas respecto del cual se produce el conflicto de intereses; III. Que el conflicto de intereses tenga trascendencia jurídica, y IV. Que el litigio no es tal, en tanto no sea denunciado a la autoridad judicial competente. (55)

Dentro de nuestra legislación el concepto de juicio, presupone la existencia de un conflicto de intereses de orden privado, en dicho conflicto se motiva y se crea la necesidad de acudir al órgano jurisdiccional para que resuelva el conflicto aplicando la norma correcta. (56)

(54) Pérez Palma, Rafael. GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 5a ed. Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, México 1979, pág. 308

(55) Idem. pág. 309

(56) Idem. pág. 311

Ahora bien el juicio ordinario en su forma material esta compuesto por todos los actos de las partes y los funcionarios, y en la redacción original del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1932, se contempla que el juicio podía ser verbal o escrito, pero esta modalidad quedo derogada con la reforma de 1973, que se hizo al respecto, quedando reducido el juicio que se analiza, en la Vía Ordinaria Oral, esto quiere decir que las actuaciones serán escritas; excepto el desahogo de pruebas en la audiencia del juicio, audiencia que en si misma y teoricamente es verbal. (57)

Una vez que ha quedado claro y explicado brevemente que es el juicio ordinario, se menciona a continuación cuales son las partes esenciales del mismo, algunos autores clasicos consideran como tales, la demanda, el traslado de ella, la contestación, las pruebas, y la sentencia. Los cuales analizo uno por uno brevemente. (58)

Caravantes opina y dice: "se entiende por demanda la petición que hace principalmente el actor al juez, con arreglo a la ley sobre sus derechos en la cosa o a la cosa o para obtener lo que es suyo o se le debe." (59)

Al respecto es importante mencionar que dicha petición es un derecho subjetivo del individuo, en donde tiene la facultad de escoger entre el ejercicio y el no ejercicio de dicho dere----

(57) Pérez Palma, op cit, pág 312

(58) Fallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 423

(59) Bañuelos Sánchez, Froylan, PRACTICA CIVIL FORENSE, 8a ed.

cho, ante la Autoridad competente. (60)

Y una vez que ya ha elegido el ejercicio de acción procesal lo somete a los sujetos procesales, los cuales a su vez inician el ejercicio de la función jurisdiccional, para conseguir la satisfacción del interés jurídico protegido por el legislador en su favor, contemplado en la norma abstracta, y dicha petición se hace por medio de la demanda. (61)

Así mismo existe un principio en la doctrina del derecho procesal civil que dice: "NEMO JUDEX SINE ACTORIS" esto es igual, a que el juez no puede actuar sin la iniciativa del actor lo cual se dice que en términos generales. Ya que existen casos concretos en los que se lleva acabo lo anteriormente dicho y otros que no, como es en los juicios universales, ya sea en los hereditarios, los de concurso civil y quiebra mercantil, ya que dichos juicios pueden iniciarse de oficio, sin petición de parte. (62)

El fundamento legal del juicio ordinario civil, lo encontramos contemplado en el artículo 923, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, del año de 1984, que a la letra dice:

Art. 923.- El juicio ordinario principiara por demanda en la cual, expuestos suscintamente y numerados los hechos y los fundamentos de derecho, se fijara con precisión lo que se pide, determinando la acción que se ejercita y la persona contra quien se proponga. (63)

(60) García Waynez, Eduardo. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO 32a ed., Edit. Porrúa, México, 1980, pág. 204

(61) Becerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 1

(62) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 115

(63) Art. citado por Bañuelos Sanchez, op cit, pág. 596

En la actualidad el juicio ordinario se contempla en el artículo 255, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

Art. 255.- Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresaran:

I.- El tribunal ante el que se promueve;

II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;

III.- El nombre del demandado y su domicilio;

IV.- El objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios;

V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerandolos y narrandolos suscintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

VII.- El valor de lo demandado, si ello depende la competencia del juez.

Concluyendo que el juicio ordinario para que exista es necesario que el actor reclame su derecho que es violado, ante el órgano jurisdiccional, iniciándose la función del mismo con la demanda.

En términos generales, el traslado de la demanda no es otra cosa, que el emplazamiento que se hace al demandado, para que pueda defenderse y dar contestación en el término de ley, el

cual puede definirse: "como el acto formal en virtud del cual se hace saber al demandado la existencia de la demanda entablada en tablada en su contra por el actor y la resolución del juez que, al admitirla establece un término (plazo) dentro del cual el reo debe comparecer a contestar el libelo correspondiente"⁽⁶⁴⁾ el emplazamiento se hace también con el fin de llamar a juicio al demandado.

Nuestra Legislación reglamenta el traslado de la demanda en el artículo 256, del tan referido Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a la letra dice:

Art. 256.- Presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona, o personas contra quien se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro de nueve días.

Es importante mencionar que dentro del emplazamiento que se hace al demandado existen una serie de formalidades que en este trabajo de investigación omito su estudio ya que son materia de otros trabajos, y solo menciono los efectos del emplazamiento que se contemplan en el artículo 259, de la Ley en cita que a la letra dice:

Art. 259.- Los efectos del emplazamiento son:

I.- Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace;

II.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la citación aunque despues deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal;

(64) Gómez Lara, Cipriano. TECRIA GENERAL DEL PROCESO, 2a ed. --

III.- Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia

IV.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado;

V.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos.

Como siguiente tema de análisis tenemos la contestación de la demanda, que es el momento en donde el demandado contesta, se excepciona, reconviene y defiende sus intereses en contra de la acción del actor, así mismo también puede aceptar el someterse a la jurisdicción de determinado órgano jurisdiccional.

El fundamento legal lo encontramos en el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal que ha continuación se transcribe:

Art. 260.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda.

Las excepciones que se tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervinientes.

En la misma contestación propondrá la reconvencción en los casos en que proceda.

De las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al actor para que rinda las pruebas que considere oportunas.

Concluyendo y diciendo que la contestación de la demanda no es otra cosa que el medio que tiene el demandado para hacer valer sus derechos y que si este no contesta pierde su derecho para hacerlo dentro del juicio que se promueve en su contra, y el mismo puede llevarse a cabo en rebeldía y que en lo futuro le puede crear muchos problemas porque no tiene más elementos y solo se ha creado un perjuicio que no se puede remediar.

Ahora toca el turno de hablar de las pruebas en el juicio ordinario como lo contempla la doctrina.

Briseño Sierra, habla de confirmación por considerar que es más amplio este término y comprende a la prueba ya que se dice que no es exclusiva del proceso, que opera en cualquier procedimiento y en innumerables ocasiones lo hace en la vida de las relaciones sustantivas, como cuando para comprar o vender se muestran los objetos, para celebrar un arrendamiento se convence al contratante de la bondad del bien ofrecido, para acreditar la titularidad se enseña la constancia de la adquisición de la cosa, o para probar la incapacidad física se somete al sujeto a un examen médico. (65)

Es pertinente mencionar la confirmación en este tema ya que por años se ha enseñado que la prueba comprende toda la gama de las confirmaciones al decir que con la prueba hay demostraciones, convicciones, constataciones y verificaciones, variantes que comprenden a la confirmación. (66)

(65) Briseño Sierra, Humberto. DERECHO PROCESAL, Vol. IV, Edit.

Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1970, pág. 346

(66) Idem, págs. 345 y 346

Aclarando que la doctrina a englobado dentro de la prueba no solo lo que estrictamente es, sino que mediante la misma, es para forjar convicción, para demostrar y para acreditar.⁽⁶⁷⁾

La doctrina de la prueba se desarrolla en relación a dos conceptos; el primero expresa como verbo, la acción de probar y el segundo como el sustantivo prueba.

Probar, consiste en evidenciar la verdad o la falsedad de un juicio, o la existencia o inexistencia de un hecho, y cuando hablamos de la prueba judicial, esa actividad a de realizarse ante el órgano jurisdiccional (juzgado) y poder convencerlo de lo que tratamos de acreditar y que es la verdad de lo que pretendemos respecto del conflicto de intereses que existen.⁽⁶⁸⁾

Por otra parte la prueba se considera como elemento esencial del juicio, porque en los juicios es importante demostrar la existencia de los hechos en que se fundan sus peticiones, que defienden los litigantes en el juicio, así mismo se tiene que acreditar que es verdad todos sus razonamientos que formulan, así como se tiene el derecho de presentar medios probatorios que destruyan la eficacia de la prueba directa. Por ejemplo, el actor presenta la prueba testimonial y el demandado promueve el incidente de tacha de testigos para restar valor probatorio a las declaraciones que hagan los testigos.⁽⁶⁹⁾

Dentro del derecho procesal encontramos los medios de prueba que son todos aquellos, hechos o abstenciones que pueden -

(67) Briseño Sierra, op cit, pág. 349

(68) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 359

(69) Idem., págs. 359 y 360

producir en el ánimo del juez certeza sobre los puntos litigiosos que las partes defienden.⁽⁷⁰⁾

A continuación dare la clasificación que da el maestro Briseño Sierra, respecto de los medios de prueba, así mismo este autor cita para tal efecto a el autor Alcalá Zamora y Castillo, detallandolas de la siguiente forma: pruebas directas o indirectas, pruebas historicas y criticas, pruebas personales y reales, pruebas preconstituidas y constituyentes, pruebas de cargo y de descargo, pruebas judiciales y extrajudiciales, pruebas simples y preconstituidas, pruebas plenas y semiplenas.⁽⁷¹⁾

Eduardo Pallares, clasifica a los medios de prueba como: pruebas directas o indirectas, pruebas reales, originales y derivadas, preconstituidas y por constituir, plenas, semiplenas y por indicios, pruebas nominadas o innominadas, pertinentes e impertinentes, idoneas e ineficaces, utiles e inutilis, concurrentes, inmorales y morales, historicas y criticas.⁽⁷²⁾

Dentro de nuestro sistema de derecho la ley reconoce como medios de prueba, conforme el artículo 289 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Art. 289.- Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que pueden producir convicción en el animo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

Así mismo dentro de nuestro referido Código encontramos como medios de pruebas los siguientes: I. Confesión o confesio---

(70) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 360

(71) Briseño Sierra, op cit, págs. 397, 398 y 399

(72) Pallares, Derecho Procesal Civil, págs. 360, 361 y 362

nal; II. Documentos públicos; III. Documentos privados; IV. Pericial; V. Reconocimiento o inspección judicial; VI. Testimonial; VII. Fotografías, copias fotostáticas y demás elementos aportados por la ciencia; VIII. Fama pública, y IX. Presuncionales.

De todos los medios de prueba que se han enumerado, solo los menciono y no hago su análisis de los mismos ya que el mismo es para otro trabajo de investigación, por lo que termino este apartado que se estudia diciendo y concluyendo que la finalidad de la prueba es llegar a la convicción, demostración y acreditamiento, que apreciara el juzgador respecto del litigio que sostienen las partes en juicio.

Por ultimo analizaré brevemente la sentencia como elemento del juicio, ya que su estudio completo esta reservado para el apartado B, marcado con el número 5 de este capítulo.

Iniciando y diciendo que la sentencia es uno de los elementos del juicio y que con la pronunciación de la misma se pone fin al mismo.

Por lo que en este momento solo examinare los requisitos formales de la sentencia, y en cuanto a su estructura debe presentar cuatro secciones o partes: El preámbulo; II. Los resultantes; III. Los considerandos; y IV. Los puntos resolutiveos de la sentencia. (73)

I. Preámbulo. En el preámbulo deben señalarse el lugar y la fecha en que se dicta, el tribunal que emite la resolución, los nombres de las partes y el tipo de proceso, es decir que se mencionan todos los datos que permiten identificar el expediente.

(73) Gómez Lara, Cipriano, op cit, pág. 320

II. Resultandos, son las consideraciones que se hacen de tipo descriptivo en donde se narran los antecedentes del asunto como lo plantean las partes, al respecto comento que el juzgador hace una narración de los acontecimientos surgidos en todo el juicio, para hacer su análisis.

III. Considerandos, son la parte central de la sentencia es donde se relata en forma detallada la pretensión del actor y del demandado, y se llega a la conclusión y a la opinión del tribunal de resolver el caso, por medio del juez, la norma que se aplica por medio del juzgador, al caso concreto que se plantea.

IV. Puntos resolutivos, son la parte final de la sentencia, en donde se precisa en forma muy concreta, si la resolución es favorable al actor o al demandado, si existe condena y a cuanto asciende está, así mismo se precisan los plazos para que se cumpla la misma, en resumen el conflicto que se plantea en el organo jurisdiccional se resuelve por medio de esta. y en este momento.⁽⁷⁴⁾

b) Sumario o verbal.

En la actualidad este tipo de juicio a quedado derogado en el Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, pero el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en la actualidad todavia se contempla esta figura juridica, con el nombre de juicio verbal.⁽⁷⁵⁾

Al respecto es importante mencionar que este tipo de juicio nace por la necesidad y el motivo de que el juicio ordinario

(74) Gómez Lara, op cit, pág. 320

(75) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 556

se consideraba lento, así como los recursos que se promovían en él, retardaban considerablemente el mismo, el origen de este juicio lo encontramos en la legislación de Justiniano, que fue adoptado primeramente por la iglesia,⁽⁷⁶⁾ y posteriormente por diferentes legislaciones entre ellas la nuestra, al respecto es importante mencionar que en nuestro derecho se suprimio el referido juicio como tal ya que el legislador tuvo la idea de dar agilidad a los procesos civiles y para lograrlo se establecio el juicio ordinario unico.⁽⁷⁷⁾

Apartir de 1973, este juicio se derogó quedando como una sola vía, la Ordinario Oral.⁽⁷⁸⁾ Al respecto el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en su artículo 646, reemplazó el juicio sumario o verbal, que a la letra dice:

Art. 646.- En los juicios verbales ante los jueces de primera instancia, se observaran las disposiciones que rigen para el juicio escrito, con las modificaciones que se contienen en este capítulo.

Al respecto cabe aclarar que el juicio verbal también se aplica a los juzgados de menor cuantía, el cual se rige por sus propias disposiciones y que el mismo se complementa con los preceptos que rigen al juicio ordinario civil y que son de aplicación supletoria para este tipo de juicios.

Por medio del juicio sumario se redujo el estado del proceso despues de contestada la demanda hasta que se dicta senten-

(76) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág 556

(77) Becerra Bautista, El proceso Civil en México, pág 260

(78) Pérez Palma, op cit, pág 312

cia, y de las sentencias interlocutorias, brevedad de los plazos judiciales, supresión de las formalidades innecesarias, que retardaban el proceso.⁽⁷⁹⁾

A continuación mencionare las diferencias que existen entre el juicio ordinario escrito y el sumario que son.⁽⁸⁰⁾

I. El término para contestar la demanda en el ordinario es de nueve días y en el sumario es de cinco.

II. El juicio ordinario se rige por la forma escrita y el sumario por la forma oral.

III. En el ordinario hay término de ofrecimiento de pruebas y en el sumario se ofrecen en los escritos de réplica y de dúplica.

IV. En el ordinario la reconvencción puede ejercitarse en la vía ordinaria o sumaria, y en el sumario exclusivamente en la vía sumaria.

V. En el juicio ordinario son cuatro las excepciones de previo y especial pronunciamiento, y en el sumario son dos; la in competencia y la falta de personalidad.

VI. En el juicio ordinario se admite el periodo extraordinario de pruebas y en el sumario no.

VII. En el juicio sumario la aplicación de la apelación se admite en el efecto devolutivo y en el ordinario en ambos sentidos.

VIII. Los incidentes en el juicio ordinario se tramitan en forma sumaria; en los sumarios en forma más rápida.

(79) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 557

(80) Idem, págs. 558 y 559

IX. En los ordinarios los términos para la presentación de escritos de réplica y de dúplica son de seis días; en los sumarios de tres días.

X. En los ordinarios, el término para pronunciar sentencia definitiva es de ocho días; en los sumarios debe dictarse en la audiencia de pruebas y alegatos y sentencia.

XI. En los sumarios no procede el término de gracia, excepto en los ejecutivos de hipotecarios relativos al pago de dinero; en los ordinarios si se puede conceder cuando el demandado se allana a la demanda.

Argumentando al respecto que en este tipo de juicio las promociones de las partes pueden ser elaboradas en forma escrita o verbal a elección del interesado, y como característica principal predomina la forma oral en el trámite de todo el juicio,

Al respecto Chiovenda opina que el procedimiento oral, tiende a concretarse en una o pocas audiencias que están relacionadas entre sí y se desarrollan, en ellas todas las actuaciones y actividades procesales. (81)

Kisch, dice que por medio del juicio oral se permite a las partes tener gran libertad de expresión por lo que atacan y se defienden en forma más amplia. (82)

Concluyendo este tema diciendo que el juicio sumario es por regla general el juicio por el cual se reducen los plazos y solemnidades que son innecesarios en los juicios ordinarios, según su tramitación que tenían en los años de 1932 a 1973, año en

(81) Cit pos, Becerra Bautista, op cit, pág. 158

(82) Ibidem.

que fue derogado el juicio ordinario escrito, aclarando en este punto que dicho juicio quedo como tramitación oral unica, pero el juicio verbal en el Estado de México todavía existe. (83)

c) Especiales.

Este tipo de juicios nacen con esa denominación después de la reforma que se hizo en el año de 1973, respecto del juicio ordinario escrito, dicha reforma entro en vigor el 29 de marzo, del año citado, toda vez que ya no fue posible que en el juicio ordinario unico, entraran para su tramitación en dicha vía todos los casos jurídicos, por lo que se establecio la denominación de juicios especiales, los cuales anteriormente se tramitaban en la vía sumaria. (84)

Dentro de la tramitación especial encontramos diversas clases de juicios que se llevan acabo por esta vía como son: El juicio ejecutivo, el ejecutivo por acción rescisoria, el hipotecario y el especial de desahucio, de la anterior clasificación da da los analisis de forma muy especial uno por uno.

El juicio ejecutivo, en nuestra legislación, es un juicio que se tramita, mediante un proceso sumario, basado en los títulos que traen aparejada ejecución.

"La palabra título etimologicamente proviene del latin titulus, que significa, inscripción, seña, anuncio" (85)

Para Escriche, título ejecutivo "es el instrumento que trae aparejada ejecución contra el obligado, de modo que en su --

(83) Becerra Bautista, op cit, pág. 261

(84) Idem, pág. 260

(85) Idem, pág. 290

virtud se puede proceder sumariamente al embargo y venta de los bienes del deudor moroso para satisfacer al acreedor"⁽⁸⁶⁾

Al respecto opina José Becerra Bautista, que el título tiene implícita una obligación derivada de un acto jurídico contenida en el mismo.⁽⁸⁷⁾

Y mi opinión es que cada título ejecutivo, es un documento que al momento que se emite, en él, se condiciona la obligación, y que no requiere de ninguna otra formalidad para poder ser acreditado y exigible, y que al momento que no se cumple con dicha obligación se puede ejecutar, mediante la Vía Ejecutiva Civil.

El título ejecutivo debe tener las siguientes características y requisitos;

I. Ha de ser auténtico, desde su origen puede tener esa naturaleza, o mediante el procedimiento de medios preparatorios a juicio ejecutivo puede adquirirlo.

II. Debe contener la prueba de una obligación, por lo general es patrimonial, es líquida y exigible en el momento del requerimiento.

III. La obligación ha de ser civil y no comprende a las mercantiles.⁽⁸⁸⁾

Por otra parte el juicio ejecutivo se caracteriza por:

1. Es un juicio de tramitación especial; 2. Es un juicio que presupone un título ejecutivo; 3. La litis figura por ministerio de la ley, es decir el juez en la sentencia debe examinar si ha pro-

(86) Becerra Bautista, op cit, pág. 290

(87) Idem.

(88) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 561

cedido o no la vía ejecutiva; 4. Conforme al Código procesal, la jurisdicción se divide entre el juez titular y el secretario ejecutor. El primero tiene competencia para dictar el auto de ejecución y todo lo relativo a ésta, hasta el momento de pronunciar la sentencia definitiva y el secretario ejecutor que originalmente tenía la calidad de juez ejecutor, acordara todos los tramites relativos a la ejecución, por lo que se puede decir que todos los autos del juicio ejecutivo, tendra dos secciones; la principal la cual se compone de la demanda, la contestación de demanda, el juicio y su sentencia, y en su caso la resolución de incidentes si los hay, y la segunda comprende la de ejecución, que esta compuesta por todos los tramites para el cumplimiento de la misma y respecto de los bienes embargados o del acto para ejecutarse que puede ser cualquier obligación de dar, hacer o no hacer. (89)

Los títulos ejecutivos que contempla el artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal son:

Art. 443.- Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución.

Traen aparejada ejecución:

I.-La primera copia de una escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó;

II.- Las ulteriores copias dadas por mandato judicial, con citación de la persona a quien interesa;

III.- Los demás instrumentos públicos que conforme al artículo 333 hacen prueba plena;

IV.- Cualquier documento privado después de reconocido -
(89) Fallares, Derecho Procesal Civil, págs. 560 y 561

por quién lo hizo o lo mando extender; basta conque se reconozca la firma aun cuando se niege la deuda;

V.- La confesión de la deuda hecha ante juez competente por el deudor o por su representante con facultades para ello;

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

VII.- Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de corredor público;

VIII.- El juicio uniforme de contadores si las partes ante el juez o por escritura pública o por escrito privado reconocido judicialmente, se hubieren sujetado a él expresamente o lo hubieren aprobado.

Al respecto también las sentencias que causen ejecutoria y los convenios judiciales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del consumidor, los laudos que emita la propia Procuraduría y los laudos o juicios de contadores motivaran ejecución si el interesado no intentare la vía de apremio, según como lo establece el artículo 444, de la ley en cita.

Concluyendo que mediante el juicio ejecutivo se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones que nacen y que estan en los diversos títulos ejecutivos que se mencionan arriba, cuando existe incumplimiento de dicha obligación.(90)

El juicio hipotecario se caracteriza por ser un juicio que tiene las siguientes presunciones.

(90) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 564

I. Es un juicio de tramitación especial; II. Es un juicio posesorio porque mediante él el actor adquiere la posesión del inmueble hipotecado por cedula hipotecaria; III. Es un juicio de cognición limitada, es decir cuando la sentencia definitiva se declara improcedente, se dejan a salvo los derechos del actor para que sean ejercitados en la vía correcta; IV. Es un juicio de ejecución porque el título base de la acción es ejecutivo; y V. En este juicio se divide la jurisdicción entre el juez y el ejecutor así mismo es un juicio de condena.⁽⁹¹⁾

Mediante el juicio hipotecario solamente se pueden ejercitar las acciones de pago de crédito hipotecario, y prelación y pago del mismo.⁽⁹²⁾

Para que exista este juicio, el título o documento base de la acción, es un título ejecutivo que debe ser la escritura hipotecaria en la que consta un crédito hipotecario que se ha vencido y es líquido en lo que se refiere a la suerte principal.⁽⁹³⁾

El juicio hipotecario se inicia mediante la expedición, publicación, fijación y registro de la cedula hipotecaria y el embargo de la finca, todo lo mencionado es ordenado por el juez en su auto admisorio.⁽⁹⁴⁾

El referido juicio en estudio, se formara por dos secciones que son la principal y la de ejecución, como lo establece el artículo 471 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito

(91) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 572

(92) Ibidem.

(93) Idem, pág. 573

(94) Ibidem.

to Federal que a la letra dice:

Art. 471.- Todo juicio hipotecario constará de dos secciones: la del principal conteniendo la demanda, la contestación y todas las actuaciones relativas al juicio hasta la sentencia. La segunda sección, o sea la de ejecución, se integrará con lo siguiente.

I.- Copia cotejada de la demanda que proporcionará el actor y de la sentencia en su caso;

II.- Copia simple del auto que ordene la expedición y registro de la cédula hipotecaria;

III.- Nombramiento de depositario y otorgamiento de fianza;

IV.- Avalúo de la finca hipotecada;

V.- Cuentas de los depósitos e incidentes relativos a la aprobación de ellas;

VI. Remoción de depósitos y nombramiento de substitutos;

VII.- Permisos para arrendar o para vender frutos;

VIII.- Mandamiento de subastar los bienes hipotecados;

IX.- Remate, convocación y calificación de postores y fincamiento del remate;

X.- Posesión de los bienes adjudicados y otorgamiento de las escrituras correspondientes y demás actuaciones relativas a la ejecución.

Analizando un punto muy importante del juicio hipotecario es la sentencia, en donde el juez resolverá sobre la procedencia de la vía hipotecaria, si la declara procedente resolverá sobre los derechos controvertidos y se puede decir que el juicio es

de cognición completa, pero si por el contrario se declara improcedente, se reservaran los derechos del actor para que los haga valer en la vía procedente, (95)

Concluyendo que este juicio es un juicio que puede terminar mediante el remate del inmueble hipotecado y haciendo el pago al acreedor con lo que se obtenga de la venta. (96)

Juicio ejecutivo por acción rescisoria, se puede decir que este juicio tiene una denominación que puede considerarse como contradictoria, porque las acciones ejecutivas no son declarativas, y la acción rescisoria si lo es, declara la rescisión de un contrato. (97)

Al respecto solo mencionare el fundamento legal que da nuestro derecho en el Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Art. 464.- Si el título ejecutivo contiene obligaciones reciprocas, la parte que solicite la ejecución al presentar la demanda hara la consignación de las prestaciones debidas al demandado o comprobará fehacientemente haber cumplido con su obligación.

Art. 465.- El contrato de compra venta celebrado bajo la condición resolutive de la falta de pago del precio total o parcial, da lugar a la acción ejecutiva para recuperar la cosa vendida si el acreedor consigna las prestaciones recibidas del demandado con la reduccion correspondiente al demérito de la cosa, --

(95) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 574

(96) Ibidem.

(97) Idem, pág. 569

calculado en el contrato o prudentemente por el juez.

Art. 466.- Procede también la acción ejecutiva para recuperar, bajo las mismas condiciones indicadas en el artículo anterior, el bien que se enajeno con reserva del dominio hasta la total solución del precio.

Art. 467.- Para que procedan en vía ejecutiva las acciones a que se refieren los artículos que preceden se necesita que los contratos se hayan registrado como lo previene el Código Civil.

Concluyendo que el juicio ejecutivo por acción rescisoria se trámita en los mismos terminos que para el ya comentado juicio ejecutivo y en la vía especial sumaria.

Juicio especial de desahucio, por lo que respecta a este juicio solo mencionare que los presupuestos generales del mismo es que debe existir contrato de arrendamiento y que el inquilino deba dos o más meses de renta, haciendo solo esta referencia que es impor ante mencionar, ya que su estudio esta reservado para el capitulo número dos de este trabajo de investigación en donde se analizara por completo el mismo. (98)

5. Sentencia.

a) Concepto.

Etimologicamente sentencia viene de sentire, que es igual, a lo que el juez declara lo que siente.

En términos generales, la sentencia significa, "la resolución del órgano jurisdiccional que resuelve una controversia en

(98) Becerra Bautista, José. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL, 4a ed. Edit. Cardenas Editor, México, 1985, pág. 191

tre partes, con fuerza vinculativa para estas,"(99)

La ley de las siete partidas define a la sentencia como "la decisión legítima del juez sobre la causa controvertida en su tribunal,"(100) Al respecto cabe aclarar que esta definición solo se puede aplicar a las sentencias definitivas y no a las interlocutorias.

Chiovenda la define como la "resolución del juez que acogiendo o rechazando la demanda, afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad concreta de la ley, que garantice un bien,"(101)

Alfredo Rocco, dice que la sentencia es "el acto por el cual el Estado, por medio del órgano jurisdiccional, destinado para ello (juez), aplicando la norma al caso concreto, indica aquella norma jurídica que el derecho concede a un determinado interés,"(102)

Para Eduardo Pallares la sentencia " es el acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso,"(103)

El profesor José Becerra Bautista dice que la sentencia de primera instancia, es la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustanti-

(99) Becerra Bautista, Introducción al estudio del derecho procesal civil, pág 191

(100) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 429

(101) Idem, págs. 429 y 430

(102) Alfredo Rocco, La SENTENCIA CIVIL, Edit. Cardenas, Méx. 1985 pág. 51

vos por ellas controvertidos, (104)

Una vez que se han dado varios conceptos de sentencia es oportuno dar mi concepto personal de sentencia diciendo que la sentencia es la resolución definitiva del órgano jurisdiccional que pone fin a un litigio, la cual se dicta por el juez, aplicando las normas jurídicas al caso concreto planteado por las partes durante la tramitación de un juicio.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal nos da la definición de sentencia en el artículo 81 el cual se transcribe.

Art. 81.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y diciendo 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.

Se puede decir que la sentencia es un acto del juez, en donde se pone fin a un litigio respecto de la demanda judicial, y por la misma término su intervención en el mismo. (105)

Siguiendo con el estudio de la sentencia analizare su naturaleza jurídica, Couture dice que la sentencia tiene tres puntos de vista: como hecho jurídico, como acto jurídico y como documento, aclarando que el hecho y el acto jurídico van ligados en

(103) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 430

(104) Becerra Bautista, El proceso civil en México, pág. 169

(105) Chiovenda José, PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL T. II-

tre sí, analizando a la sentencia como documento. (106)

Al respecto comenta Cesario Rodriguez Aguilera, que la sentencia como documento, contemplada como objeto, es un documento, una serie de folios escritos a maquina en donde debe aparecer el lugar y fecha, juez o tribunal que la pronuncia; nombres y domicilio de las partes así como el carácter con que litigan, los nombres de abogados y el objeto del juicio. (107)

Así mismo como la sentencia se rige por las normas de todo acto jurídico, tiene elementos esenciales y de validez, para que se considere, como acto jurídico válido y existente, ya que la misma producira consecuencias de derecho y por lo tanto, crea obligaciones, dichos elementos son requisitos de forma, y requisitos de fondo. (108)

Opina Alfredo Rocco, que la sentencia como acto del Estado se dicta por medio del juez el cual aplica la norma concreta y especifica al caso concreto que plantean las partes. (109) Lo cual se considera como un elemento esencial y característico de la misma basado en un juicio lógico. (110)

Jose Becerra Bautista, dice que en toda sentencia se de-

(105) Edit Cardenas Editor, México 1980, pág. 439

(106) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 430

(107) Rodriguez Aguilera, Cesario. LA SENTENCIA, Edit. Bosch, Barcelona, 1974, pág. 41

(108) Rojina Villegas, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo quinto, obligaciones 15a ed. Edit. Porrúa, México, 1985, pág. 554

(109) Rocco, op cit, pág. 51

(110) Becerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 170

ben analizar los preceptos legales aplicables por lo que desde el punto de vista formal en toda sentencia encontramos identificación, narración, motivación, resolución y autorización.⁽¹¹¹⁾

Identificación, se expresa el lugar, la fecha, la mención del juez, el nombre de las partes y el objeto del pleito, son circunstancias que permiten identificar una sentencia.

Narración, es la exposición de los acontecimientos durante el procedimiento, es decir, la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda y contestación así mismo como de todo el procedimiento.

Motivación, es el análisis que se hace por parte del juez de los hechos controvertidos, con base en la valorización de las pruebas y la aplicación de la norma abstracta a las situaciones de hecho.

Resolución, es la parte del fallo que condensa la voluntad del juez en el caso concreto y es la conclusión lógica que resulta del análisis de la motivación y con base en la parte narrativa.

Autorización, es la parte en que el funcionario del juzgado (juez) firma el documento que contiene la sentencia.⁽¹¹²⁾

La forma de las sentencias en nuestro derecho la encontramos regulada por los artículos 80, 81, 82 y 86, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, los cuales no transcribo y solo hago una definición de sentencia tomando párrafos de dichos artículos para que quede como sigue:

(111) Becerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 170

(112) Idem. págs. 170 y 171

Las sentencias serán autorizadas por los jueces, secretarios y magistrados con firma entera, y deben ser claras y precisas; y contener además, lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncien. Además, quedan abolidas las antiguas formulas y basta con que el juez apoye sus puntos resolutiveos en preceptos legales o principios juridicos de acuerdo con el artículo 14 constitucional.⁽¹¹³⁾

En el momento que se prepare una sentencia el juez debe tener en cuenta una diversidad de elementos para poder emitir su fallo, y por lo general en todo caso los elementos que sirven de base seran semejantes a toda sentencia definitiva, motivo por el cual analizo los requisitos de fondo brevemente.⁽¹¹⁴⁾

Iniciando con la congruencia que es o significa que el juez debe analizar y resolver todos los puntos expuestos por las partes que han sometido a su consideración, y exclusivamente debe resolver sobre estos.⁽¹¹⁵⁾

El silbgismo lógico, que es desde un punto de vista el análisis que hace el juez para llegar a la conclusión, y en donde aplicara la norma jurídica aplicable, estudiando todos y cada uno de los hechos controvertidos por las partes, vistos a través de las pruebas aportadas por las mismas; en base a la observación que hace para su conclusión, resolviendo todos los problemas pendientes que hubiere en el procedimiento. En este punto es importante mencionar que las pruebas se valorizaran de forma indepen-

(113) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 432

(114) Rodriguez Aguilera, op cit, pág. 76

(115) Becerra Bautista, El proceso Civil en México, pág. 171

diente, se aplicara la norma jurídica y una vez analizado todo lo referente al caso concreto, se dictara sentencia, así mismo el juez para actuar y hacer efectiva la norma que aplica debe realizar una operación lógica que se sintetiza en un silogismo. (116)

Alfredo Rocco, dice que la sentencia en su carácter esencial, es un acto de la mente del juez, y precisamente su fallo lo emite respecto de un juicio lógico que hace sobre la existencia o no existencia de una relación o de un conjunto de relaciones jurídicas; y en la sentencia queda la función jurisdiccional que consiste precisamente en la declaración de la tutela que el derecho objetivo concede a los intereses concretos de las partes. (117)

Concluyendo que desde todas las posiciones que se contemplan la administración de justicia, la meta que persiguen las partes y el fin de todo juicio es la sentencia la cual es un acto de carácter personal del juez, pero este acto no es de ninguna manera personalista. (118) Por lo que los efectos de la sentencia respecto de las partes son cumplirla debidamente y en su caso ejercitar la acción ejecutiva en los casos de incumplimiento de la misma.

b) Sentencia ejecutoriada.

Una vez que se ha determinado lo que es la sentencia, en este apartado se estudia la sentencia que ha causado ejecutoria o la cosa juzgada que en nuestro sistema de derecho bienen siendo sinónimos.

(116) Escerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 185

(117) Rocco, op cit, págs. 195 y 196

(118) Rodríguez Aguilera, La Sentencia, págs. 12 y 13

José Becerra Bautista, dice que la cosa juzgada no es la sentencia misma, sino el hecho sentenciado, en donde se producen efectos futuros, consistentes en la imposibilidad de un pleito posterior. (119)

Para Chiovenda la cosa juzgada en sentido sustancial, es o "Consiste en la indiscutibilidad de la esencia de la voluntad concreta de la ley afirmativa en la sentencia." (120)

Al respecto dice Pallares que la cosa juzgada es la autoridad que la ley otorga a la sentencia ejecutoriada, o lo que viene siendo que dicha sentencia no puede ser modificada o revocada por ningún medio jurídico, sea un recurso ordinario o uno extraordinario, o en su defecto por un juicio autónomo. (121)

De lo que se puede decir que una sentencia que causa ejecutoria, es cosa juzgada la cual no podrá ser modificada por ningún medio ordinario, pero si admite el juicio de amparo. (122)

Por lo que se refiere a nuestro sistema de derecho tenemos que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en sus artículos 426 y 427, regulan la sentencia que causa ejecutoria, los cuales transcribo a continuación.

Art. 426.- Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria por ministerio de ley:

I.- Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés

(119) Becerra Bautista, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, pág. 240

(120) Chiovenda, Principios de derecho Procesal Civil, pág. 460

(121) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 435

(122) Idem, pág. 434

no pase de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación;

II.- Las sentencias de segunda instancia;

III.- Las que resuelven una queja;

IV.- Las que derimen o resuelven una competencia; y

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

Art. 427.- Causan ejecutoria por declaración judicial:

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

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

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

Un punto muy importante de la cosa juzgada es la autoridad que creó y se considera como la verdad misma, frase contemplada en el Digesto "RES JUDICATA PRO VERITATE ACCIPITUR" que es igual a que la cosa juzgada se tiene por la verdad. (123)

Al respecto opina José Becerra Bautista, que una vez que se ha dictado sentencia y esta causa ejecutoria es imposible volver a juzgar lo sentenciado con anterioridad, toda vez, que el litigio o problema expuesto por las partes que intervienen en juicio (123) Becerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 201

cio y que se resuelve de esta forma. (124)

La cosa juzgada como institución jurídica tiene o se derivan diversos efectos de carácter importante, como son: Es un título legal irrevocable y en principio inmutable, que de especial forma determina los derechos del actor y del demandado que se derivan del fallo emitido por el juez. Estos derechos solo se pueden hacer valer ante las autoridades judiciales y ante el tribunal que pronunció la sentencia que ha causado ejecutoria, así mismo se puede hacer valer también ante autoridades administrativas y legislativas, dependiendo del caso concreto en donde se dicte la sentencia, también tiene eficacia en el comercio jurídico, es decir en las relaciones entre particulares, para que se comprenda mejor lo anteriormente dicho, cito, como ejemplo, el vendedor de una casa acredita su derecho de propiedad mediante una sentencia ejecutoria, ya que por medio de ella adquirió el inmueble, (juicio de prescripción positiva). (125)

Otro de los efectos de la cosa juzgada es poder ejercitarla como acción, la cual lleva el mismo nombre, y su objeto es hacer valer lo resuelto y ordenado en la sentencia ejecutoria. -- Así mismo se puede oponer como excepción que favorece a cualquiera de las partes, cuando se le demande un posterior juicio que este en conflicto con lo resuelto por la sentencia ejecutoria, la cual tiene un valor determinado en el proceso. (126)

Conforme a nuestro sistema de derecho la cosa juzgada,

(124) Becerra Bautista, Introducción al Estudio del derecho Procesal Civil, pág. 241

(125) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 436

(126) Ibidem.

es una presunción legal absoluta que como prueba puede invocarse en diverso juicio en el que se alega alguna cuestión resuelta por la sentencia ejecutoria, y también se puede tomar como antecedente para formar jurisprudencia, cuando existe un número de sentencias que resuelven de igual manera un punto litigioso y que dicho número se exige para crear la doctrina jurisprudencial.⁽¹²⁷⁾

Un comentario muy especial en lo referente a la cosa juzgada, es que para algunos jurisconsultos modernos dividen la cosa juzgada en formal y material; argumentando que la primera consiste en la fuerza que produce en el juicio en que se pronuncio la sentencia ejecutoria, y la segunda trasciende a toda clase de juicios, así mismo la primera puede ser declarada nula mediante algún recurso extraordinario que contempla la ley para este tipo de sentencias, así como también puede ser nulificada por un juicio autónomo, dentro de los recursos extraordinarios tenemos a la apelación extraordinaria y el juicio de amparo, los cuales proceden respecto de las sentencias referidas.⁽¹²⁸⁾

Para Alfredo Rocco, las sentencias ejecutorias tienen una característica muy importante y es que lo decidido por ellas es inatacable y no pueden ser revocadas por ningún recurso ni otro medio de impugnación, dicho criterio en la actualidad es aceptado por la mayoría de jurisconsultos.⁽¹²⁹⁾

Por último se puede decir que la cosa juzgada como institución jurídica si se acepta como tal ya que produce multiples

(127) Pallares, Derecho Procesal Civil, pag. 436

(128) Idem, pág. 437

(129) Idem, págs. 438 y 439

efectos y tiene trascendencia social como se explico anteriormente, concluyendo por mi parte que la sentencia ejecutoriada es aquella contra la cual no cabe ningún recurso ordinario aunque puede ser nulificada por alguno extraordinario, como es el juicio de amparo. (130)

(130) Fallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 683

CAPITULO SEGUNDO

ESTUDIO GENERAL DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

A. El juicio especial de desahucio.

1. Concepto de juicio especial de desahucio.

Para iniciar el estudio del juicio especial de desahucio, y poder establecer el concepto del mismo es importante saber cuales son sus antecedentes. Al respecto cabe mencionar que este juicio era denominado como juicio de desocupación o lanzamiento, en el anterior Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, y actualmente se usa como sinónimo. (131)

Los antecedentes doctrinarios de este juicio, se encuentran en lo que se narra por Caravantes, de la siguiente forma "En tiéndose por juicio de desahucio, palabra derivada del verbo antiguo desahuciar (hacer perder la fiducia o esperanza), lo que significa que es un procedimiento breve y sumario", el cual se promueve en contra del arrendatario de una finca, para que deje a disposición del arrendador o dueño la cosa dada en arrendamiento ya que ha incumplido el contrato de arrendamiento. (132)

El término desahucio fue tomado de la legislación española. Para los autores Manresa y Navarro, desahucio es el hecho de pedir al arrendatario de una finca rústica o urbana que desocupe y la deje a disposición del dueño o del arrendador. (133)

Para Francesco Carnelutti, el juicio de desalojo es el abandono forzado del inmueble por parte de quien lo goza en virtud

(131) Becerra Bautista, El proceso Civil en México, pág. 380

(132) Obregón Heredia, Jorge, Código de Procedimientos Civiles, comentado, 2a ed. Edit. Porrúa., México, 1974, pág. 326

(133) Becerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 380

de una relación jurídica personal.⁽¹³⁴⁾

El Código Civil español establece como causas para que se promueva el juicio especial de desahucio, el haber expirado el término convencional o legal; la falta de pago en el precio convenido; la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato y el de destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados. Nuestro Código de Procedimientos Civiles del año de 1984, establecía en su artículo 960, que el juicio sumario de desocupación procedía cuando se fundaba: en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; en el cumplimiento del plazo fijado por el Código Civil, para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente y en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil, motivaban la rescisión del contrato.⁽¹³⁵⁾

Sodi, comenta al respecto que el trámite que se fijó en dicho artículo, dividía a este juicio en dos etapas la primera es la providencia de lanzamiento y el juicio en sí, el cual dio y trajo como consecuencia una serie de arbitrariedades por parte de los arrendadores en relación con los inquilinos, ya que con este tipo de juicio se les podía lanzar más fácilmente y se les dejaba en un total estado de indefensión.⁽¹³⁶⁾

Para que quede más claro las dos etapas que menciono an-

(134) Carnelutti, Francesco, Instituciones del Proceso Civil, 5a

ed. Edit. Ediciones jurídicas europeas, buenos Aires 1973, pág. 207

(135) Becerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 380

(136) Ibidem.

teriormente se contemplaban en el Código en comento como, se distinguía claramente la providencia de lanzamiento del juicio sumario de lanzamiento; ya que la primera tenía lugar por falta de pago de uno o varios meses de renta y el segundo procedía cuando se cumplieran los plazos del arrendamiento o por una causa de rescisión cuando se incumplía el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario. (137)

Concretamente el artículo 962 del Código referido, no hacía ni consideraba la providencia de lanzamiento como un verdadero juicio, a continuación se transcribe dicho artículo.

Art. 962.- La demanda de desocupación que se funde en la fracción III del artículo 960, tiene dos períodos:

I.- El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales que marcan los artículos siguientes.

II.- El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios verbales o sumarios, según su cuantía calculada como dispone el artículo 1074.

Al respecto comento que en el Código de 1984, se establece que el juicio sumario de desocupación procedía por la falta de pago de una mensualidad o mas, el cual se puede equiparar y corresponde al juicio especial de desahucio actual, así mismo el referido juicio que se analiza, procedía en los siguientes supuestos en términos generales; por el incumplimiento en el pago de una mensualidad por concepto de renta, por el cumplimiento del término estipulado en el contrato de arrendamiento, y por el cumplimiento del término legal, así mismo una vez que el inquilino se -

(137) Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 443

encontraba en dichos supuestos o en cualquiera de ellos, el arrendador procedía a ejercitar su acción por medio de su demanda ante el juez competente, a lo cual en la providencia de lanzamiento el arrendador o actor se tenía que presentar con su contrato de arrendamiento cuando fuere necesario para acreditar su relación contractual o por medio de otros documentos o mediante información testimonial para acreditar que la persona a la que demanda tiene la calidad de arrendatario, y una vez que se requería al demandado este tenía que contestar su demanda y la única excepción que se contemplaba o que tenía era la de pago y si se ofrecían otras estas se admitían sin perjuicio de que se pudiera suspender el juicio, así mismo si dentro del término concedido para la desocupación, si el inquilino no pagaba o acreditaba su pago, se procedía al lanzamiento sin más trámite y aun sin que se dictara sentencia en el mismo. (138)

Este sistema fue considerado como arbitrario ya que no otorgaba ninguna garantía al inquilino, así como también se podía lanzar al arrendatario rápidamente, motivo por el cual dicho juicio no era considerado como tal. (139)

Este procedimiento fue reformado por los redactores del actual Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal ya que el mismo no se apegaba a los principios constitucionales establecidos en nuestra Carta Magna de 1917, y principalmente a lo establecido en los artículos 14 y 16 constitucionales, dividiéndose las dos etapas que procedían y que comprendía el juicio de -

(138) Pérez Palma, op cit, pág. 549

(139) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 443

desocupación en dos juicios autónomos e independientes uno del otro, quedando el juicio de desahucio como lo encontramos en el artículo 489 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actual y el cual procede unicamente por la falta de pago de rentas, y el procedimiento sumario en donde proceden todas las cuestiones relativas a las controversias en materia de arrendamiento.⁽¹⁴⁰⁾

Una vez que se han explicado los antecedentes historicos del juicio especial de desahucio, en este apartado además de establecer el concepto de lo que el referido juicio mencionare la naturaleza jurídica del mismo, diciendo que es un juicio creado con la finalidad de que el inquilino cumpla con la obligación contraída de pagar sus rentas en el contrato de arrendamiento. Aclarando que el ejercicio de la acción que se ejercita en este juicio no es el pago de pesos, sino la desocupación por la falta de pago de rentas. Entre ambas acciones existen diferencias las cuales son; el pago de pesos que se siguen en la vía ordinaria y el desalojo o desocupación en la vía especial de desahucio; así como también la competencia se determina en el pago de pesos por el monto que se reclama y en el desahucio por el importe de la cantidad que resulte de un año de rentas; y por lo que se refiere al pago de rentas concluye este juicio con embargo y remate de bienes y el juicio de desahucio concluye con el lanzamiento.⁽¹⁴¹⁾

Al respecto es importante determinar el léxico utilizado en este juicio, y dicho término de lanzamiento el cual en el len-

(140) Pérez Palma, op cit, pág. 549

(141) Idem, págs. 550 y 551

guaje común se entiende por lanzamiento: a. Acción de lanzar o arrojar algo. (142)

Y en el aspecto técnico jurídico se contempla solamente el término lanzar que es "desocupar judicialmente el inmueble arrendado. Obligar materialmente al inquilino a entregar la cosa arrendada al arrendador." (143)

Para lo cual debemos entender que la desocupación se realiza en una forma forzada y se desocupa la localidad arrendada, por orden o mandato judicial por la falta de pago de rentas y que la finalidad perseguida es la de poner al arrendador en posesión del inmueble arrendado, presupuesto único y exclusivo del juicio sumario de desahucio, conentando que las diligencias por las que se pone en posesión del inmueble al arrendador, en ejecución de las sentencias que decretan rescisiones o terminación de contratos en sus efectos aparentemente son iguales, pero técnicamente no se pueden considerar como lanzamientos. (144)

Dentro del juicio especial de desahucio se hace notar que es un juicio de tramitación especial; es un juicio de cognición limitada, porque no se permite al demandado oponer todo tipo de excepciones, sino exclusivamente la de pago, y las previstas en los artículos 2431 al 2434 y 2445, del Código Civil, para el Distrito Federal, las cuales deberán estar bien acreditadas; es un juicio de tipo ejecutivo, porque se inicia con un auto de ejecución y requerimiento de pago así como la parte actora puede so-

(142) Diccionario Ilustrado de la Lengua Española Aristos

(143) Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil

(144) Pérez Palma, op cit, págs. 551 y 552

licitar en su escrito inicial el embargo de bienes suficientes para garantizar el pago de las rentas. (145)

Ahora bien la tramitación del juicio especial de desahucio esta regulada por los artículos 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, analizando los siguientes:

Art. 489.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validez del acto conforme al Código Civil. En su caso de no ser necesario el contrato o de haberse cumplido voluntariamente por ambas partes contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Al respecto comento que en este artículo encontramos que el juicio de desahucio, exige la prueba fehaciente del contrato de arrendamiento escrito cuando sea necesario y en caso de no existir admite que el arrendamiento sea comprobado por medios indirectos que han quedado establecidos y mencionados en el artículo de referencia. (146)

Así mismo se puede decir que al redactarse este artículo en comento, no se tomo en cuenta el artículo 27 de la Ley en cita que nos dice que el perjudicado por falta legal, tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, motivo por el cual es importante que se promueva juicio para

(145) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 578

(146) Ibidem.

Obtener por sentencia definitiva, que el inquilino otorge el contrato de arrendamiento o en su defecto lo firme el juez y este será el documento base de la acción. (147)

Art. 490.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictara 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 haciendolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rustico, proceda a desocuparla apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectua. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

Del anterior artículo transcrito se deduce y se reafirma que el juicio en estudio es considerado como un juicio de conocimiento limitado, ya que el demandado no le es permitido oponer otras excepciones que la de pago, así como también se puede decir que sus principales características del mismo son que este juicio también es conocido como de lanzamiento o desocupación, es un juicio de tramitación especial, de excepción, ideado para privilegiar de manera particular a los arrendadores y lograr en el mismo el pago de rentas ya que los inquilinos saben que haciendolo se da por concluido y terminado dicho juicio, y por lo tanto son liberados de esta forma del lanzamiento. (148)

(147) Becerra Bautista, El Proceso Civil en México, pág. 383

(148) Pérez Palma, op cit, pág. 548

Así mismo se da el concepto de lo que es el juicio especial de desahucio y que en lo personal para mí es más aceptable.

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 la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a aquél en el mismo sentido. (149)

2. Elementos del juicio especial de desahucio.

a) Objeto jurídico del juicio especial de desahucio.

Inicié esta parte diciendo que el objeto jurídico del juicio especial de desahucio, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, por la falta de pago de rentas por parte del arrendatario, y por tal motivo no se debe confundir con el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento y desocupación del inmueble, ya que son totalmente distintos en su aspecto técnico y teórico. (150)

Así mismo sirve el juicio especial de desahucio para el conocimiento de las causas de rescisión del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago puntual en las rentas, y así mismo se recupera el bien poseído por el arrendatario, (151) el cual como ya hemos dicho se tiene que tramitar en los juzgados ci

(149) Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 235

(150) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 578

(151) Leonardo Prieto y Ferrandiz, Derecho Procesal Civil, Vol II 2a ed. Edit. Tecnos, España, 1977, pág. 25

viles competentes, sea estos de primera instancia, para los asuntos de mayor importancia cuantitativa o cualitativa, y los mixtos cuando la causa alegada es de cantidad inferior.⁽¹⁵²⁾

Al respecto la finalidad del juicio especial de desahucio es la desocupación del inmueble, y no el cobro de rentas vencidas, pero en la práctica sucede lo contrario ya que por medio de este juicio se logra el pago de rentas, y con dicho supuesto se logra el pago de las mismas y se da por terminado el referido juicio.⁽¹⁵³⁾

Se ha dicho con anterioridad que las acciones de desocupación y la de pago de pesos, por adeudo o incumplimiento en el pago de rentas puntual, no son acumulables, motivo por el cual es un error demandar en el juicio especial de desahucio el pago de rentas, aunque con el pago de lo debido se da por terminado el referido y tan mencionado juicio.⁽¹⁵⁴⁾

El fundamento de el objeto jurídico del juicio especial de desahucio lo encontramos en el artículo 489 (ver artículo analizado en la página 59 de este trabajo de investigación) y al respecto se mencionan los artículos que ponen fin al juicio que analizo y son los siguientes: artículos 491 y 492, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, que a la letra dicen;

Art. 491.- Si en el acto de la diligencia justificare el
(152) Prieto Castro y Ferrandiz, op cit, pág. 26

(153) Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. Derecho Procesal Mexicano
Edit. Porrúa, México, 1977, pág. 210

(154) Pérez Palma, op cit, pág. 551

arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiera copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialia de partes común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivo, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

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

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

Art. 492.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas.

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

De todo lo anteriormente dicho concluyo este apartado di

ciendo que el objeto jurídico del juicio especial de desahucio es la desocupación, pero como en dicho juicio se acepta el pago de las rentas adeudadas, con dicho supuesto jurídico se pone fin al lanzamiento, así mismo por esa razón muchas veces se confunde dicho objeto, con el pago de pesos en este juicio de desocupación o de lanzamiento.

b) Partes que intervienen en el juicio especial de desahucio

Para determinar cuales son las partes que intervienen en el juicio especial de desahucio, analizo primeramente y en forma muy breve, que se entiende por parte en el derecho procesal civil para lo cual tenemos que ha quedado establecido, que en todos los juicios en general si no hay partes no existe el mismo, ya que se dice que estas intervendrán por medio del órgano jurisdiccional el cual resolverá en forma pacífica la controversia que existe entre ellas aclarando que en el proceso pueden concurrir varias personas, las cuales pueden ser físicas o morales, y las cuales tendrán intereses propios o representando intereses ajenos. (155)

Haciendo una clasificación de lo que es parte en sentido material, se puede decir que intervendrán en juicio las personas físicas o morales que entre ellas litigan, ya que el juicio es un verdadero pleito entre ellas, con intereses opuestos entre sí, y se les denominará en el sentido material como tales, siendo estas siempre dos, es decir una que ataca y la otra la que se defiende, las cuales se denominan en nuestro sistema jurídico como actor y demandado o también parte actora o demandada. Siendo el actor o -

(155) Becerra Bautista, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, pág. 73

demandado una persona o varias personas que hacen valer sus derechos y defensas ante el juzgado, y si nos encontramos con pluralidad de sujetos la ley obliga a estos a que nombren un representante común, con el único fin de que este se comunicara en el juicio. Así mismo existe en el juicio una persona extraña a la cual puede afectar la controversia y a la misma se le denomina tercerista y en este caso estamos en presencia de una nueva parte en sentido material, y dicha persona indicará dentro del juicio su interés, que es distinto al del actor y demandado, pero puede afectar también la sentencia de fondo que se pronuncie. (156)

Por lo que respecta a la parte como sentido formal se dice que todo ser humano puede ser parte material en un juicio, pero no todos pueden comparecer o intervenir por sí mismos, a defender sus derechos, así mismo sucede con las personas morales, para lo que existe la figura de la representación, que son personas que actuarán en el procedimiento, aun cuando no les afecte, en lo personal la sentencia que resuelve el conflicto de intereses. A los representantes en nuestro sistema de derecho los conocemos como partes formales, lo cual se hace en el aspecto teórico y se les denomina de esta forma porque actúan en juicio, pero la sentencia que se dicta en lo personal no les afecta, y dicha representación puede dividirse o ser de dos clases, legal y voluntaria, la primera deriva de la ley y la segunda se confiere por parte del interesado que de forma directa y personal lo nombra para que lo represente en juicio. (157)

(156) Idem, págs. 73 y 74

(157) Idem, pág. 75

La representación legal surge en los casos de incapacidad física, que impide que comparezcan a juicio determinadas personas, sitando como ejemplos a los menores de edad, a los incapacitados y a las sociedades y corporaciones, así como existe una limitación y facultad que se determina en el documento donde se hace la designación correspondiente. (158)

La representación voluntaria nace del mandato que se confiere a determinada persona como puede ser un poder general para pleitos y cobranzas o especial para tramitar un juicio determinado, y que todos los actos que realice sean por cuenta y a nombre del interesado, la forma para transmitir la representación puede ser por un instrumento público o un documento privado como es una carta poder, así como también puede ser por medio de un endoso cuando hablamos en materia mercantil y en lo referente a títulos de crédito, pudiendo ser también en forma verbal, pero es importante mencionar o decir que la validez del mismo dependera del acto que se va a realizar. (159)

Dentro del procedimiento civil se necesita la intervención de un abogado por ser este un juicio de carácter técnico, y el abogado puede intervenir con el carácter de mandatario o como patrocinador del juicio, el cual es autorizado por la persona que promueve para oír y recibir notificaciones y documentos, dicha autorización permite al abogado estudiar el expediente, notificarse a nombre de su cliente y hacer todo tipo de manifestaciones, pero no le es permitido promover por si mismo, al respecto es im-

(158) Idem, pág. 76

(159) Idem, págs. 76 y 77

portante mencionar que en nuestro derecho se requiere de tener título profesional expedido por la Dirección General de Profesiones para intervenir como patrocinador de un juicio.⁽¹⁶⁰⁾

Por otra parte existen los gestores judiciales los cuales pueden comparecer a juicio para actuar en nombre del demandado, el cual puede actuar en nombre de otro, para que sea admitido se necesita que otorgue una fianza para asegurar que la persona a la que representa o por quien comparece en juicio aceptara lo hecho por él.⁽¹⁶¹⁾

En materia civil encontramos la intervención del Ministerio Público en su calidad de representante social y dicha intervención es limitada y solo actúa como verdadera parte en los asuntos de nulidad de matrimonio, así como también tiene funciones consultativas y como auxiliar del juez según como lo establecen los artículos 770, 779, 802, 803, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por otra parte actúa por los ausentes en caso que se contempla en el artículo 795 de la ley en comento y es representante de la Federación como lo dispone el artículo 102 constitucional.⁽¹⁶²⁾

Una vez mencionado lo anterior procedo en este momento a dar el concepto de parte según como lo da Eduardo Fallares, que dice "por parte no debe entenderse la persona o personas de los litigantes, sino la posición que ocupan en el ejercicio de la acción procesal."⁽¹⁶³⁾

(160) Idem, pág. 78

(161) Idem, pág. 79

(162) Idem, pág. 81

(163) Fallares, Derecho Procesal Civil, pág. 137

Al respecto comento que no hay más que dos partes, el actor y el demandado, y respecto del segundo se ejercita la acción, no importando que los actores sean dos o más así como los demandados y por lo tanto estos tendran que designar un representante común, y por lo que se refiere a el juez y los abogados tenemos que estos no son partes en el juicio. Y el Ministerio Público puede serlo cuando ejercita acciones civiles en nombre y representación de la sociedad y del Estado y en los otros casos en que interviene cuando la ley así lo determine. (164)

Y por lo que respecta al juicio especial de desahucio en este momento puedo decir que las partes que intervienen en el son el actor y el demandado exclusivamente, sean estas personas físicas o morales según sea su calidad que se deriva del contrato de arrendamiento y el actor como ya quedo establecido, ejercita su acción en contra del inquilino y dicha acción la ejercitara por medio de la demanda, teniendo este la calidad de parte actora y el inquilino lo denominaremos parte demandada, el cual podra oponer las excepciones y defensas que tuviere y como son establecidas en el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Concluyendo este apartado que se estudia diciendo que las partes que intervienen en el juicio especial de desahucio son el actor, el cual esta representado por el arrendador y el demandado en su calidad de inquilino, personalidades que se derivan de el contrato de arrendamiento que tienen celebrado y que es el documento base de la acción.

(164) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 137

3. La sentencia en el juicio especial de desahucio.

a) Elementos de la sentencia.

Los elementos que debe reunir toda sentencia son:

I. Preámbulo, el cual se encuentra integrado por el lugar y al fecha en que se dicta la sentencia, así como también se debe de nombrar el Tribunal que la emite y se deben poner los nombres de las partes que intervienen en el juicio y el tipo de proceso.

II. Resultandos, son las consideraciones que se hacen de tipo descriptivo en donde se narran los antecedentes del asunto como lo plantean las partes, al respecto se dice que el juzgador hace una narración lógica de todos los acontecimientos surgidos en el desarrollo de todo el juicio, para posteriormente hacer su análisis.

III. Considerandos, que son la parte central de toda sentencia y es donde se relata en forma detallada la pretensión del actor que es su acción, y la forma en que se defiende el demandado cuando se apersona en juicio y se llega a la conclusión y ha la opinión del Tribunal de resolver el caso, por medio del criterio que adopte el juez, y la norma que se a de aplicar al caso concreto que se plantea.

IV. Puntos resolutivos, que son la parte final de la sentencia en donde se precisa en forma muy clara y concreta si existe condena en contra de cualquiera de las partes y a cuanto asciende está, así mismo se precisan los plazos y términos que se deben seguir para que se cumpla la misma, tema analizado en las páginas 29 y 30 de este trabajo de investigación.

Al respecto digo que la sentencia definitiva es el acto por el cual el juez, da por terminada su intervención en el caso concreto que analiza o interviene como funcionario del órgano jurisdiccional, y el cual debe cumplirse por las partes, así mismo se puede decir que toda sentencia como acto jurídico tiene elementos esenciales, los cuales se modifican según la naturaleza del acto jurisdiccional y por lo tanto la sentencia se compone con los siguientes elementos: 1. Manifestación de voluntad; 2. Objeto es decir, la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones; y 3. El reconocimiento que la norma debe hacer de la manifestación de voluntad y del objeto o consecuencias del acto jurídico. (165)

La sentencia como manifestación de voluntad es emitida por el juez, el cual crea consecuencias de derecho, así mismo es importante decir que el juez no manifiesta su voluntad libremente sino que hace una interpretación del orden jurídico lo cual es una voluntad condicionada a la ley o a los términos de la norma, es decir, se pone en movimiento la regla del derecho, el cual surte efectos en un determinado caso concreto, y cuando se encuentra en el caso de las lagunas de ley, se puede argumentar al respecto que el juez puede basarse ampliamente en los principios generales de derecho, y su voluntad tendrá más libertad, pero esto no quiere decir que actúe a su libre arbitrio judicial, ya que su determinación es basada en la lógica, la cual es importante en esta actividad intelectual de sentido preferentemente crítico. (166)

(165) Rojas Villegas, Derecho Civil Mexicano, pág 552

(166) Idem, págs. 565 al 567.

La sentencia como objeto, es el acto por el cual el juez basandose en las pretenciones de las partes hace su análisis critico para dictar sentencia, y por lo tanto se dice que se crea, se modifica, se trasmite o se extinguen derechos y obligaciones, así mismo, se puede decir que el juez no creó en la sentencia derechos personales solo declara su voluntad, comprobando que existe la fuente de derecho y así poder emitir su fallo. Lo anteriormente dicho es diferente para cada caso concreto que resuelve en donde se tienen que valorar situaciones muy especiales. (167)

Y por lo que se refiere a la sentencia como norma tiene todos los caracteres esenciales de una norma jurídica, es decir, es bilateral, heterónoma, externa y coercible; así mismo se puede decir que no solo existen normas jurídicas generales, sino también hay normas jurídicas individuales, como las sentencias; y la sentencia como norma jurídica es coactiva, es decir, que hay coercibilidad y coactividad, por lo que se refiere a la coercibilidad debemos entender la posibilidad técnica de que en el presente o futuro exista un procedimiento de ejecución, que es la posibilidad de imponerse de una manera imperativa, el cumplimiento de un deber que se establece en la sentencia. La coercibilidad no supone necesariamente que exista en el momento presente un procedimiento ya elaborado para obtener coactivamente el cumplimiento de un deber; Y por lo que respecta a la sentencia de acuerdo a lo anteriormente dicho si es coercible y coactiva, ya que determina una forma de conducta que se impone imperativamente a través del órgano jurisdiccional del Estado, llamado juzgado civil o de pri- (167) *Idem*, pág. 568 y 569

mera instancia, hacia una de las partes. (168)

Así mismo tenemos que la sentencia como voluntad del Estado, es un acto personal del juez o del magistrado, el cual está basado en la lógica, así como también intervienen la sensibilibad como persona y la inteligencia y la cultura del mismo, pero como funcionario publico. (169) Al respecto tenemos que en todo Estado de derecho la función de juzgar, cuando las partes someten al órgano jurisdiccional sus pretenciones, corresponde exclusivamente a los tribunales de justicia, y no basta conque se dicte sentencia que es el acto final de su intervención en el juicio, ya que es necesario que la misma tenga aplicación real y efectiva y sea cumplida por las partes al pie de la letra. (170)

Ahora bien tenemos que las sentencias judiciales en nuestro sistema de derecho procesal mexicano existen varias categorías como son, según la doctrina científica del proceso, las sentencias puramente declarativas, de condena y constitutivas, aclarando que en nuestro código no son contempladas expresamente de está forma, siendo las primeras aquellas que clarifican el derecho o la situación jurídica controvertida; las segundas señalan o condenan determinada conducta que debe seguir el demandado; y las terceras las relacionamos o son las que predominan en cuestiones de orden familiar o del estado civil de las personas y es donde se fijan nuevas situaciones jurídicas respecto de la situación --

(168) Idem, pág. 599

(169) Rodriguez Aguilera, op cit, pág. 14

(170) Idem, pág. 33

anterior, planteada por las partes. ⁽¹⁷¹⁾

Por lo que en este momento analizare los requisitos generales de fondo como lo establece el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a la letra dice:

Art. 81.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y diciendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieron sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Una vez que ha quedado establecido los requisitos que debe tener una sentencia es el momento de analizar, que requisitos debe tener la sentencia que se pronuncia en los juicios de desahucio como con: si ha procedido la vía intentada por las partes en este caso la parte actora, así como también si es o no competente el juzgado que ha conocido del asunto y si ha procedido la acción de desahucio. Por lo que tenemos que la sentencia absoluta-ria pone fin al juicio de desahucio y la sentencia condenatoria que pronuncia que ha procedido el desahucio, debe señalar el plazo para la desocupación, la cual deberá ser notificada en forma personal al inquilino, o parte condenatoria o vencida, como lo dispone el artículo 114 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ⁽¹⁷²⁾

(171) Héctor Fix-Zanudio, José Ovalle Favela, DERECHO PROCESAL, Edit. UNAM, México, 1991, pág. 92

(172) Ovalle Favela, José. DERECHO PROCESAL CIVIL, 5a ed. Edit. -

A continuación se da un ejemplo de una sentencia condenatoria en un juicio especial de desahucio.

Sentencia, México Distrito Federal a los treinta días -- del mes de junio de mil novecientos noventa y tres.

Vistos para resolver en definitiva los autos del juicio especial de desahucio, seguidos por la señora Sanchez Acedo, Angélica en contra del señor, Luis Castillo Luna, en el expediente número 1304/93 y, - - - - -

C O N S I D E R A N D O

I. La actora funda la demanda instaurada en la falta de pago de tres mensualidades de renta de la localidad arrendada, ubicada en el número cuatrocientos tres de las calles de Aries, de esta Ciudad, con base en el procedimiento establecido por lo dispuesto en los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles; y este juzgado es competente atento lo dispuesto en la -- fracción III del artículo 156 del mismo ordenamiento.

II. La existencia del contrato celebrado entre las partes, en relación con la citada localidad arrendada, queda comprobada con el documento en el que lo hicieron constatar, el cual obra en este expediente, y tiene valor probatorio pleno porque no fue objetado de conformidad con el artículo 335 del Código citado la falta de pago de las rentas, respecto de los meses reclamados, queda acreditada en el acta respectiva levantada, por el C. Ejecutor la cual hace prueba plena al tenor del artículo 403 de ese ordenamiento y de la cual aparece que la parte demandada no justifico haber pagado tales rentas. Por otra parte tampoco fue opuesta -- Harla, México, 1992, pág. 391.

esta ninguna excepcion, segun como lo disponen los articulos 271, 380, 421 del mencionado Código por tanto, procede declarar probada la acción y condenar a la parte demandada a la desocupación y en su caso al desahucio de la referida localidad.

III. No se hace especial condenación en costas porque no es el caso forzoso de hacerla, ni el suscrito estima que las partes hayan procedido con temeridad o mala fé.

Por lo expuesto y con fundamento en los articulos 81, -- 82, y 281 del Código de Procedimientos Civiles se;

R E S U E L V E

PRIMERO. La parte actora probó su acción y la demandada no opuso excepciones, ni contesto la demanda.

SEGUNDO. Se condena a la parte demandada a desocupar y entregar a la actora o a quien sus derechos represente la localidad a que se refiere esta sentencia dentro del plazo señalado en el auto inicial, apercibida de lanzamiento a su costa si no lo verifica.

TERCERO. Suspendase la diligencia de lanzamiento si la parte demandada acredita haber pagado o hace pago de las rentas que se le reclaman en el escrito de demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles.

CUARTO. No se hace especial condenación en costas.

QUINTO. Notifiquese personalmente.

Así lo resolvió el C. Juez Tercero del Arrendamiento Inmobiliario, licenciado Salvador Breaña Pérez, por ante el secretario que autoriza y da fé licenciado Alberto García Nogués. (173)

(173) Carlos Arellano García, PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR -

Una vez dado el ejemplo de una sentencia condenatoria en un juicio especial de desahucio, concluyo diciendo que como es de observarse que en la misma, no se cumple de manera determinante con el objeto jurídico del referido juicio, ya que se da oportunidad al inquilino de pagar o acreditar el pago de las rentas en que se funda dicha demanda, en el momento de ejecutarse.

b) Ejecución de sentencia.

Tenemos que una vez que se ha dictado sentencia definitiva la cual podemos decir que es desfavorable para la parte demandada y está ha causado ejecutoria, si el condenado no la cumple en forma voluntaria o desobedece el mandato contenido en dicha resolución, nos encontramos en la necesidad de hacerla cumplir por medio de la ejecución forzosa.

Así mismo tenemos que la ejecución de una sentencia es la consecuencia de la naturaleza de mandato de autoridad y que corresponde a toda resolución judicial y si la resolución definitiva (sentencia) es cumplida voluntariamente no hay necesidad de la ejecución forzosa.

Por otro lado tenemos que se ha considerado tradicionalmente a la ejecución forzosa como una actividad independiente de una acción propia, pero actualmente no es contemplada como tal ya que se dice que es una facultad implícita en la acción que se ejercita en el procedimiento y que dicha ejecución coactiva de la sentencia se plantea para el caso de que la parte vencida no la cumpla en forma voluntaria, por lo que la ejecución viene siendo una etapa de el procedimiento que va dirigida ha hacer efectivo -

-- 12a ed. Edit. Porrúa, México, 1992, págs. 430 y 431

el fallo judicial, pero la misma no siempre es necesaria. (174)

Por lo que se refiere a nuestro sistema de derecho tenemos que el Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal contempla la ejecución de sentencia en las que llamamos de condena, la que ha tenido principalmente más aplicación y es contemplada en nuestra doctrina, así como también su contenido exige del órgano jurisdiccional aplicación más constante que en las sentencias declarativas y constitutivas en las que el procedimiento de ejecución se satisface con la inscripción en el Registro Público correspondiente. Así tenemos que los tratadistas clásicos han considerado a la sentencia de condena como la *actio iudicati*, ya que tiene el carácter de título ejecutivo por excelencia y es un instrumento característico de la ejecución de la sentencia civil. (175)

Para que quede más claro lo anteriormente dicho, se puede decir que la ejecución de sentencia civil, es a instancia de parte, lo cual es aplicable a la de condena, pero no lo es para las demás; por ejemplo el artículo 138 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que la sentencia que cause ejecutoria, en el proceso de rectificación de actas del estado Civil, se comunicará al juez del Registro Civil, a efecto de que se haga una referencia de ella al margen del acta impugnada, sea que el fallo condena o conceda la rectificación. Y por regla general tenemos que la sentencia debe ser firme para que pueda ser ejecutada, pe-

(174) Rafael de Pina, José Larrañaga. INSTITUCIONES DE DERECHO

PROCESAL CIVIL, 16a ed. Edit. Porrúa, México, 1988, p.p 347
y 348
(175) Idem, pág. 348

ro en nuestro sistema de derecho encontramos algunas excepciones que permiten la ejecución provicional de las que no tienen ese carácter, en casos específicos y determinados por la ley, encontramos como casos típicos de ejecución provicional, el de la admisión del recurso de apelación en un solo efecto, el de las sentencias recaídas en los juicios en rebeldía, y la ejecución de las sentencias recaídas en los juicios provicionales. Así mismo se tiene que llevar acabo la ejecución de la sentencia por el juez que conozca del principal.⁽¹⁷⁶⁾ Para que quede más claro lo anteriormente dicho se transcribe el artículo 501 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a la letra dice:

Art. 501.- La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria o que deba llevarse adelante por estar otorgada ya la fianza correspondiente, se hará por el juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia.

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

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

Una vez que ya quedo claro que es la ejecución de sentencia, corresponde el turno de analizar como se ejecuta la sentencia pronunciada en un juicio especial de desahucio y puede ser ejecutada provicionalmente como lo dispone el artículo 495, que dice que la sentencia que decreta el desahucio será apelable en el

(176) Idem. pág. 349

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA** 79

efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos. Así mismo se puede decir que la sentencia que decreta el lanzamiento se ejecutará sin necesidad de que el actor tenga que otorgar fianza; y cuando la sentencia a causado ejecutoria podemos decir que la diligencia de lanzamiento se tiene que entender con el ejecutado, es decir, con el vencido en juicio o en su defecto con cualquier persona de la familia, domestico o portero, y en caso de oposición se aplicara medida de apremio, pudiendose romper la cerradura de la puerta si es necesario y solicitar el auxilio de la fuerza pública, los muebles u objetos que se saquen de la casa si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policia correspondiente dejandose constancia de lo actuado en el expediente. Como lo dispone el artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal. (177)

Concluyendo que para que la sentencia dictada en un juicio especial de desahucio, será ejecutable esta diligencia de lanzamiento, puede ser en forma provicional cuando se promueve recurso de apelación por el condenado y en forma definitiva cuando dicha sentencia a causado ejecutoria y no se ha cumplido en forma voluntaria por el inquilino, y la misma se ejecutara en el domicilio de la localidad arrendada.

(177) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 580.

CAPITULO TERCERO

ANALISIS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO

A. Contenido del artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México.

Para iniciar el estudio del juicio especial de desahucio en el Estado de México, se analiza primeramente el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, que a la letra dice:

Art. 848.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más 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 cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio

Al respecto comento que nuestro sistema de derecho establece que el contrato de arrendamiento puede ser escrito o verbal dependiendo de la cuantía del mismo hecho que sucede en la teoría exclusivamente, ya que en la práctica nos encontramos que hay arrendamientos que deben ser otorgados en escritura pública y los encontramos elaborados en escritos de contrato de arrendamiento de los llamados de machote, así como también existen contratos con cuantías muy bajas, siendo la realidad que el inquilino paga por concepto de renta una cantidad mayor, lo anteriormente dicho es basado en la observación que el que suscribe a hecho en la práctica como abogado litigante y al encontrarme con este tipo de con

tratos que son otorgados de esta forma para evadir la mayoría de veces, el pago fiscal que tienen que hacer los arrendadores en hacienda.

Así mismo tenemos que cuando el contrato de arrendamiento es incumplido por parte del arrendatario en cuanto al pago puntual de rentas o al no pago de las mensualidades pactadas, el arrendador se ve en la necesidad de demandarle el juicio especial de desahucio, llamado también de lanzamiento o desocupación, que es un juicio especial, de excepción, ideado para privilegiar de manera particular a los arrendadores, seguramente porque el contrato de arrendamiento, es uno de aquellos contratos que estructuran al actual régimen económico, ya que por medio de este juicio no se rescinde dicho contrato, sino que solamente se pide la desocupación del bien arrendado por la falta de pago de dos o más mensualidades. Y en este caso el perjudicado podrá escoger, entre exigir el cumplimiento de la obligación, u optar por la rescisión del contrato y con este juicio se puede lograr dicho cumplimiento ya que si se paga, se pone fin al lanzamiento. (178)

Para que quede más claro el motivo por el cual el arrendador se ve en la necesidad de promover el juicio especial de desahucio en contra del inquilino que en muchos casos se niega a pagar la renta, podemos fundarlo cuando se habla de la voluntad contractual, y cuando se han violado los principios establecidos en el contrato, como son la libertad de contratar o no contratar, de terminar las condiciones del contrato y la facultad de dar por terminado el contrato que cuando se celebra dicho contrato están (178) Pérez Palma, op cit, pág. 548

de acuerdo en todo lo pactado ambas partes (arrendador y arrendatario), pero por razones políticas y jurídicas o económicas muchas veces no se cumple con lo pactado en el contrato y se va suprimiendo la autonomía de la voluntad que es la esencia del contrato, motivo por el cual se dice que el contrato está en decadencia, (179)

Y un comentario muy especial al respecto, es que en la actualidad el contrato de arrendamiento solo se celebra con el objeto o fin de tener una constancia escrita, ya que por el enorme desarrollo de los asentamientos humanos en el Distrito Federal muchas personas ya no quieren celebrar contratos de arrendamiento, caso que en el Estado de México, todavía no existe, así mismo se puede decir que se tiene que tener en cuenta que debe existir un control respecto de los asentamientos humanos que constituye un problema grave de vivienda y restricciones en el derecho de propiedad y que es un problema social. (180)

Es importante decir que en el Estado de México aun el contrato de arrendamiento es celebrado con voluntad de las partes y no se encuentra condicionado, como sucede en las limitaciones que existen en los contratos de arrendamiento que se celebran en el Distrito Federal, como es el precio, el cual esta sometido a reglas de ajuste típicas de las etapas de crisis. (181)

Ahora bien una vez que se ha analizado brevemente el in-

(179) De Buen Lozano, Nestor. LA DECADENCIA DEL CONTRATO, 2a ed.

Edit. Porrúa, México, 1986, págs. 220 y 223.

(180) Idem. pág. 314.

(181) Idem. pág. 322.

cumplimiento que debe existir por parte del inquilino para que el arrendador exija el cumplimiento del pago de la renta este puede demandar el juicio especial de desahucio, fundando su acción en la falta de pago de dos o más mensualidades, para que el demandado le desocupe la localidad arrendada, que es el objeto jurídico del referido juicio en estudio y motivo por el cual es un juicio de carácter sumario, pues el conocimiento del litigio es limitado a la procedencia de la desocupación.⁽¹⁸²⁾

Ahora bien este juicio debe promoverse en la vía especial y ante juez competente, que puede ser el de la hubicación de la cosa si se ejercita una acción real o cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles o bien, se puede determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, y se tendrá en cuenta lo que reclame el interesado, o cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computó el importe de las pensiones de un año, como lo disponen los artículos 51, fracción III, 57 y 58 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México.

Otro de los motivos por el cual se promueve el juicio especial de desahucio como se contempla en la práctica es para proteger la propiedad y esta forma de recuperar la propiedad, ha sido motivo en diversos países y se ha tenido que reglamentar por leyes de emergencia y ser decretadas de interés público, caso concreto en nuestro país que fue el decreto sobre el arrendamiento en el Distrito Federal, de 24 de diciembre de 1948, y la finalización

(182) Fix Zamudio Hector y José Ovalle Fabela, op cit, pág. 64.

dad es el de recuperar la libre disposición sobre el bien inmueble dado en arrendamiento. (183)

Concluyendo el estudio de este apartado diciendo que para promover el juicio especial de desahucio, es necesario que se haga ante juez competente, y por el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de dos o más mensualidades de renta.

B. Diversas hipótesis contenidas en el artículo 849, del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México.

Por lo que respecta a este artículo, dice que 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 haciendolo se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de sesenta días si sirve para giro comercial o industrial o dentro de noventa si fuere rustica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere.

Al respecto cabe mencionar que una vez que se promueve el juicio especial de desahucio el actor ejercita una acción de carácter personal y como consecuencia de la misma obtendremos una sentencia de condena, porque por medio de está, se va a exigir que el demandado cumpla con la obligación contraída que es perso-

(183) Obregón Heredia, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal pág. 327.

nal.⁽¹⁸⁴⁾ Aclarando que dicha acción no tiene nada que ver con el objeto jurídico del juicio en estudio, ya que la acción es un derecho autónomo muy diverso del derecho consagrado en el referido juicio, que es la desocupación por falta de pago en las rentas de la localidad dada en arrendamiento.⁽¹⁸⁵⁾

Así mismo se hace la observación que este juicio de lanzamiento procede únicamente cuando se ha dejado de pagar dos meses de renta y en este artículo claramente se han determinado los plazos que se le conceden al demandado (inquilino) para desocupar el inmueble, según se trate de casa habitación, de comercio o de finca rústica, los cuales se determinan en el caso concreto que se plantea en los tribunales competentes y en el momento del requerimiento y de la notificación se suspenden, en caso de que el inquilino compruebe con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o exhiba el importe de estas o en el mismo momento de la diligencia poder hacer el pago de las mismas, por lo tanto es importante decir que dicho pago debe ser acreditado con un recibo o también puede ser por medio de los escritos referentes a las diligencias de consignación de rentas o en su defecto se puede aceptar los llamados vales o recibos provisionales que muchas veces dan los arrendadores, y al respecto existe ejecutoria de la Corte ya que se considera desde el punto de vista de la justicia y de la equidad,⁽¹⁸⁶⁾ siempre que sean expedidos y reconocidos judicialmente por el dueño de la finca o

(184) Pallares, Tratado de las Acciones Civiles, pág. 57

(185) Idem, pág. 37

(186) Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 444

el arrendador, de los exhibidos se dara vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga y si los objeta se mandará abrir el juicio a prueba, y si no son objetados se da por concluido dicho juicio. (187)

El otro supuesto contemplado en este artículo es que en el mismo acto del requerimiento se le emplazará a juicio para que en el término de ley que en este caso es de cinco días pronuncie su contestación de demanda y oponga las excepciones que tuviere y al respecto comento que el inquilino solo podra oponer como excepciones las de pago y las que se contemplan en los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil, para el Distrito Federal, para no pagar la renta que se le reclama y si se oponen otras excepciones no son tomadas en cuenta, así como también son improcedentes la reconvención y la compensación. (188) Dicha diligencia de requerimiento será en el domicilio del demandado y en el lugar en donde se lleva acabo el arrendamiento, es decir, en la finca, local comercial, casa habitación o departamento, en la notificación se tomara en cuenta lo que dispone el capitulo respectivo de notificaciones y citaciones que se integra por los artículos 182 al 202 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México para que quede debidamente notificado el deudor.

Concluyendo el estudio de este artículo en comento diciendo que una vez que es aceptada la demanda de desahucio, el órgano jurisdiccional por medio del ejecutor o en su caso el notificador adscrito a dicho juzgado requerira de pago y notificara en (187) Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, op cit, pág. 432. (188) Pallares, Derecho Procesal Civil, pág. 580

ese momento al demandado para que en el término de cinco días conteste la demanda y oponga las excepciones que tenga.

C. La sentencia en el juicio especial de desahucio, según como se contempla en los artículos 854 y 855 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México.

Este capítulo de estudio lo inicio diciendo que las sentencias dictadas en el juicio especial de desahucio como ya se ha dicho en el capítulo segundo de este trabajo de investigación, deve tener los elementos formales y esenciales, así como también la sentencia que decreta el desahucio en su fondo deberá analizar si las excepciones que opuso el demandado fueron declaradas procedentes en la misma resolución, y por lo tanto el Tribunal dará por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario en la misma señalará el plazo para la desocupación que será el que falta para cumplirse el señalado por el artículo 849 (ver artículo 855 de la Ley en cita). Al respecto comento que las sentencias que se dictan en los juicios especiales de desahucio en y por los Tribunales del Estado de México, no son dictadas en lo referente a el objeto jurídico de dicho juicio, y para que quede claro doy un ejemplo de una sentencia dictada en un juicio de desahucio y que en todos los juzgados del Estado de México son pronunciadas de igual manera, en cuanto el fondo de la misma pero dicho con diferentes palabras.

- - - - SENTENCIA.- Tlanepantla, México a veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y tres. - - - - -
- - - - V I S T O S, para resolver los autos del expediente - - 359/93 relativo al juicio ESPECIAL DE DESAHUCIO, promovido por --

GUADALUPE HEREDIA DE LA MORA, en su carácter de apoderada legal de OSCAR RAYMUNDO DE LA MORA HEREDIA, en contra de ALBERTO ARREDONDO SERRANO, y : - - - - -

C O N S I D E R A N D O

- - - - I.- Este Juzgado es competente para resolver la presente controversia de conformidad con lo establecido por el artículo 51 fracción III párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que se trata de una cuestión derivada de un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble que se encuentra ubicado en la Colonia Constitución de 1917, de esta ciudad de Tlanepantla, México, que es cabecera Distrital. - - - -

- - - - II.- La parte actora demanda la desocupación y entrega de local Comercial "H", del terreno uno y dos de Vía de Morelos, Colonia Constitución de 1917, del Municipio de Tlanepantla, México por la falta de pago de las rentas vencidas y que corresponden a los meses de enero, febrero y marzo del año en curso y las que se sigan venciendo, ahora bien para la procedencia de dicha acción es requisito indispensable que se acrediten los siguientes elementos: a).- Que se acredite la relación contractual; b).- La falta de pago de más de dos mensualidades de renta.- En la especie el primer elemento se encuentra debidamente acreditado con la documental privada relativa al contrato de arrendamiento celebrado entre OSCAR RAYMUNDO DE LA MORA HEREDIA en su calidad de arrendador y ALBERTO ARREDONDO SERRANO en su carácter de arrendatario respecto de un local Comercial letra "H", del terreno uno y dos, Vía Morelos, Colonia Constitución de 1917, del Municipio de Tlanepantla, documental que al no ser objetada por la contraparte, -

al amparo de los artículos 320, 392, 299, 400 y relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le concede valor probatorio pleno.- Por lo que respecta al segundo elemento de la acción deducida, la parte actora reclama el pago de las rentas correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo del año en curso y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de dicho inmueble, sin que la parte demandada haya justificado durante el sumario que se encuentra al corriente en el pago de las mismas dado que en este aspecto la carga de la prueba le corresponde a dicha parte de conformidad con lo establecido por el artículo 1720 del Código Civil en vigor, así como con la jurisprudencia número 1241 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el apéndice al semanario Judicial de la Federación de los años 1917-1988, volumen V, Sexta Epoca, Cuarta Parte, a fojas 1994, que a continuación se transcribe: "PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.- El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor." y la tesis relacionada número 30 así las cosas al 2 visible en la JURISPRUDENCIA Y TESIS sobresalientes sustentadas por la Tercera Sala Civil de nuestro Máximo Tribunal, de los años 1955-1963, a fojas 119, que a continuación se transcribe: -- "ARRENDAMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA RESPECTO DEL PAGO DE LAS RENTAS.- si el actor sostiene en su demanda que el inquilino ha dejado de pagarle determinadas mensualidades de renta, y acredita la relación contractual existente entre él y el arrendatario, y por tanto, demuestra su derecho para cobrar las pensiones, corresponde al demandado demostrar el pago toda vez que exigir tal prueba

al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación contraria no solo a las posibilidades humanas por tratarse de una negativa pura y siempre que no es susceptible de prueba sino por ser tal cosa contraria a las normas procesales inherentes a la prueba que establecen los artículos 281 y demás relativos al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales." ; por lo que al no acreditarse en autos que el demandado haya cubierto las rentas que se le reclaman cabe decir que la parte actora si acreditó los elementos de su acción independientemente de que la parte demandada no haya comparecido a juicio, motivo por el cual se hace efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha diecisiete de marzo del presente año, por lo que se decreta el lanzamiento a costa del demandado una vez que haya transcurrido el término que le fué concedido en el auto de mérito, en la inteligencia que dicho lanzamiento se suspenderá si el demandado paga las rentas adeudadas.- Por último, con fundamento en el artículo 851 párrafo segundo del Código Adjetivo de la materia, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas judiciales previa su liquidación y siempre y cuando haya transcurrido el término establecido en el auto antes aludido. - - - - -

- - - - Por lo anteriormente expuesto y fundado y además con apoyo en los artículos 1, 2, 3, 6, 8, 19, 1947, 2252, 2253, 2279, y demás relativos del Código Civil en vigor, así como los artículos 1, 2, 9, 41, 51, 203, 204, 206, 209, Al 211, 214, 220, 475, 850, 851, 854, 855 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se: - - - - -

- - - - PRIEMRO.- Ha sido procedente la Vía ESPECIAL DE DESAHU--
 CIO, promovida por señor OSCAR RAYMUNDO DE LA MORA HEREDIA, para
 la tramitación de la presente controversia. - - - - -
 - - - - SEGUNDO. La parte actora OSCAR RAYMUNDO DE LA MORA HERE-
 DIA, si acredito los elementos de su acción independientemente de
 que la parte demandada ALBERTO ARREDONDO SERRANO, no se haya aper-
 sonado a juicio, en consecuencia: - - - - -
 - - - - TERCERO.- Se decreta el lanzamiento de la parte demanda-
 da ALBERTO ARREDONDO SERRANO, respecto del inmueble descrito en
 el segundo considerando de este fallo, en la inteligencia de que
 dicho lanzamiento se suspenderá si cubre las rentas adeudadas. --
 - - - - CUARTO.- Se condena a la parte demandada al pago de los
 gastos y costas judiciales, siempre y cuando haya transcurrido el
 término que le fuera condesido para desocupar el inmueble dado en
 arrendamiento. - - - - -
 - - - - QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. - - - - -
 - - - - ASI LO RESOLVIO Y FIRMA EL CIUDADANO LICENCIADO ISAIAS
 MEJIA AVILA, JUEZ CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDI--
 CIAL DE TLANEPANTLA, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD. QUE ACTUA EN
 FORMA LEGAL CON SECRETARIO QUE AUTORIZA Y FIRMA.- DOY FE. - - - -

C. JUEZ.

C. SECRETARIO.

NOTA. la presente sentencia que se transcribe la autorizan las --
 partes que intervinieron en dicho juicio.

D. Propuesta de modificación del artículo 855 del Código de Proce-
 dimientos Civiles en el Estado de México.

Al respecto comento que las sentencias que se dictan en los juicios de desahucio como lo establece el artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, se a confundido con lo establecido en el plazo que señala el artículo 849 de la ley en cita, ya que como se ha señalado en la sentencia que se pone como ejemplo, en el punto resolutivo tercero claramente se decreta el desahucio en su primera parte y en la segunda se determina que si cubre el importe de las rentas se suspendera el referido lanzamiento y para que quede más claro lo anteriormente dicho transcribo a continuación el artículo en comento.

Art. 855.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación que será el que falta para cumplirse el señalado por el artículo 849.

Por otro lado digo que el 100% de los juicios de desahucio en los que se dicta sentencia condenatoria de lanzamiento, el juzgador siempre da oportunidad al inquilino, que en el momento de que se ejecute la misma, pueda pagar las rentas reclamadas por el actor, confundiendo en todo caso lo establecido por el artículo 855 de la ley en cita, en su segunda parte ya que se entiende que se debe fijar el plazo que falta para cumplirse el señalado al momento del requerimiento y de notificación y según el caso concreto, debiera desocupar la localidad dada en arrendamiento en 30 días, 60 días o 90 días y en ningún caso establece que se deba pagar la renta. Lo anteriormente dicho es basado en la observación y practica que el autor de este trabajo a hecho en especial en

este tipo de juicios que se ventilan en los juzgados civiles de primera instancia y de menor cuantía en el Estado de México y según estadísticas recabadas.

Y por lo que se refiere al artículo 854 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, menciona que la --sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto sus--pensivo y se ejecutara sin necesidad de otorgamiento de fianza, la que lo niege será apelable con efecto suspensivo, y de lo que considero que este artículo solo da oportunidad de que no se pu--gen costas a la parte demandada. Que dando su estudio para el si--guiente subtema.

Concluyendo que todas las sentencias condenatorias de lanzamiento dictadas en los juicios especiales de desahucio, por los jueces de los tribunales del Estado de México, no se apegan en su ejecución a el objeto jurídico contemplado en dicho juicio, ya que al momento de ejecutarse, se da oportunidad de pagar las rentas que debe el inquilino, motivo por el cual considero que es importante modificar la parte segunda del artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles, en el Estado de México, quedando como se propone por el autor de este trabajo y de la siguiente forma, LA SENTENCIA SEÑALARA EL PLAZO PARA LA DESOCUPACION, QUE SERA EL QUE FALTA PARA CUMPLIRSE EL SEÑALADO EN EL AUTO DE REQUERIMIENTO DE LA DEMANDA.

E. Medios de impugnación, a la sentencia en el juicio de desahucio

Dentro del derecho procesal Civil, los medios de impug--nación son los instrumentos jurídicos consagrados por las leyes procesales para corregir, modificar, revocar algunas de las reso-

luciones judiciales, cuando tienen errores o deficiencias.⁽¹⁸⁹⁾ y dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México se contemplan el Recurso de revocación, apelación y Queja, a nalizando brevemente cada uno de ellos.

La revocación es considerada como la impugnación que hace la parte afectada ante el mismo órgano jurisdiccional que dicto la resolución, cuando esta no puede ser cambiada o combatida por otro recurso, con el proposito de lograr su modificación o sustitución como lo disponen los artículos 419, 420, 421 y 422 -- del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.⁽¹⁹⁰⁾

La apelación procede en términos generales contra sentencias definitivas y contra autos que decidan un aspecto esencial del procedimiento, estableciendose que debe interponerse de manera exclusiva por la parte agraviada en y ante el juez que dicto la resolución impugnada con el objeto de que la Sala Civil confirme, revoque o modifique la sentencia o auto dictado por el Tribunal de Primera Instancia como lo disponen los artículos 423 al -- 449 del Código de referencia.⁽¹⁹¹⁾

La queja es un recurso que procede contra resoluciones de tramite respecto de los cuales no se admite el recurso de apelación y con motivo de las facultades para admitir o rechazar demandas y recursos como se contempla en los artículos 460 al 464 de la Ley en cita para el Estado de México.⁽¹⁹²⁾

(189) Hector Fiz-Zanudio, José Ovalle Favela, op cit, pág. 103

(190) Idem, pág. 104

(191) Idem, págs, 105 y 106

(192) Idem, pág. 112

Así mismo hago mención del llamado recurso extraordinario que el derecho mexicano contempla como el juicio de amparo el procede unicamente para el examen de la legalidad del procedimiento o de las resoluciones judiciales impugnadas, o sea que solo se comprenden las cuestiones jurídicas, ya que por regla general, la apreciación de los hechos se conserva a la esfera del Tribunal de primera instancia que pronuncio el fallo combatido. (193)

Al respecto menciono que solo se analizan brevemente los recursos, ya que su estudio es para otros trabajos de investigación en donde se pueden analizar de fondo. Concluyendo que los medios de impugnación contemplados en nuestro sistema de derecho se aplican al juicio ESPECIAL DE DESAHUCIO, y según la etapa del procedimiento en que se promueva y con las modificaciones respectivas del caso concreto.

F. Jurisprudencia aplicable al juicio especial de desahucio.

En este trabajo de investigación se mencionan algunas de las ejecutorias de jurisprudencia emitidas por nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación y que son aplicables al juicio especial de desahucio y con las mismas se da por concluido el presente.

ARRENDAMIENTO CONSIGNACION DE RENTAS. JUICIO LIBERATORIO CORRESPONDIENTE.

No es necesario que el inquilino promueva el juicio de liberación despues de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas, si se le demanda la rescisión del contrato por falta de pago oportuno de aquéllas, porque es en este último juicio en donde debe estudiarse si operó la liberación de su deuda -

tomando en cuenta tanto la oportunidad de las consignaciones, como los motivos del arrendador para negarse a recibir las rentas correspondientes,"(194)

"CONSIGNACION DE RENTAS. TERMINO PARA HACERLA.

"La Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el arrendatario debe 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."
(195)

"ARRENDAMIENTO. FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.

"La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario."(196)

"ARRENDAMIENTO. FORMALIDADES DEL.

"La forma prescrita por el artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal no es ad solemnitatem, sino simplemente ad probationem y, por lo mismo, y como a mayor abundamiento lo --
(194) Arellano Garcia, op cit, pág. 410

(195) IBIDEM.

(196) Idem, pág. 415

disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales, no es necesaria la presentación del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación, sino que basta al respecto con demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportandose como arrendador y como arrendatario."(197)

"ARRENDAMIENTO. JUICIO DE DESOCUPACION.

"La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías."(198)

"ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO.

"El lanzamiento que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de sus rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación de garantías."(199)

"ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE.

"El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos

(197) Idem, pág. 416

(198) Ibidem.

(199) Idem, pág. 417

2489 fracción I y 2453 del Código Civil del Distrito Federal" (200)

Concluyendo que en el juicio especial de desahucio y según el caso concreto que se promueva en los juzgados será aplicable la jurisprudencia cuando nos encontremos con alguna laguna de ley o por falta de alguno de los requisitos para que se perfeccione el procedimiento.

(200) Idem, pág. 420.

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

1. El contrato de arrendamiento es el acuerdo de dos personas por el cual se obligan, una a conceder el uso y disfrute temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso un precio cierto. Y así mismo es un elemento indispensable para que exista el juicio especial de desahucio.
2. Respecto del arrendador existen más obligaciones que derechos en relación con el arrendatario, en cuanto a la cosa que se da en arrendamiento.
3. El arrendatario es una persona que debe cumplir con todo lo establecido en el contrato de arrendamiento.
4. El objeto jurídico del contrato de arrendamiento es exclusivamente el uso y disfrute temporal de una cosa no consumible y crea un derecho personal y no real, ya que se da solo la posesión del bien y no la propiedad.
5. El contrato de arrendamiento no puede ser exclusivamente escrito, sino que existen contratos verbales con sus respectivas modificaciones.
6. La acción es el medio legal por el cual se ejercita un derecho y mediante el derecho de acción los sujetos provocan el ejercicio de la función jurisdiccional para conseguir la aplicación del derecho.
7. El juicio es un litigio en donde una parte acude a un juez, para que decida sobre determinado conflicto que se le plantea.
8. El procedimiento, son los pasos que se dan en un proceso y es la forma como se desarrolla el mismo.

9. El juicio ordinario se encuentra modificado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
10. El juicio verbal a sido derogado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pero en el Estado de México todavia existe.
11. El juicio verbal o sumario, es un proceso por el cual se reducen los plazos y solemnidades que son innecesarios en los juicios ordinarios.
12. Los juicios especiales nacen ya que su tramitación es de pronta aplicación del derecho a casos especificos.
13. La sentencia es el acto que persiguen las partes en todo juicio, y es un acto de carácter personal del juez, con el cual se pone fin al mismo, y la cual deberá ser cumplida por las partes.
14. La sentencia ejecutoriada, es aquella contra la cual no cabe ningún recurso ordinario, aunque puede ser nulificada por alguno extraordinario, como es el juicio de amparo.
15. El juicio especial de desahucio, es el medio para obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado y es el acto judicial para efectuar la desocupación.
16. El objeto jurídico del juicio especial de desahucio es la desocupación del inmueble arrendado.
17. Las partes que intervienen en el juicio especial de desahucio son el actor y el demandado, personalidad que se deriva del contrato de arrendamiento que tienen celebrado y que es el documento base de la acción.

18. La sentencia que se dicta en un juicio especial de desahucio, no cumple determinadamente con el objeto jurídico de dicho juicio.
19. La ejecución de una sentencia dictada en un juicio especial de desahucio, se ejecuta en el domicilio de la localidad arrendada.
20. El juicio especial de desahucio en el Estado de México, es necesario que se promueva ante juez competente y por la falta de pago de renta, que es el incumplimiento por parte del arrendatario.
21. Una vez que es aceptada la demanda de desahucio, el órgano jurisdiccional, por medio del ejecutor, requerirá de pago al inquilino y notificará en ese momento al demandado.
22. Las sentencias que se dictan en los juicios de desahucio como lo establece el artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, no son dictadas conforme a el objeto jurídico del referido juicio.
23. Es necesario modificar la parte segunda del artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, quedando de la siguiente forma: La sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falta para cumplirse el señalado en el auto de requerimiento de la demanda.
24. Los medios de impugnación contemplados en nuestro sistema de derecho se aplican al juicio especial de desahucio.
25. La Jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se aplica al juicio especial de desahucio.

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

Alcala Zamora y Castillo, Niceto
DERECHO PROCESAL MEXICANO
Tomo II, Edit. Porrúa, México, 1977
XII, p. 636.

Arellano García, Carlos
PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR
12a ed. Edit. Porrúa, México, 1992
XXVIII, p. 812.

Bañuelos Sanchez, Froylan
PRACTICA CIVIL FORENSE
Tomo II, 8a ed. Edit. Cardenas Editor y Distribuidor
México, 1987
X, p. 1924.

Becerra Bautista, José
INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL
4a ed. Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1985
p. 273.

Becerra Bautista, José
EL PROCESO CIVIL EN MEXICO
9a ed., Edit. Porrúa, México, 1981
XXXIX, p. 736.

Briseño Sierra, Humberto
DERECHO PROCESAL
Volumen IV, Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1970
p. 747.

Carnelutti, Francesco

INSTITUCIONES DEL PROCESO CIVIL

Traducción de la quinta edición Italiana por Santiago Sentis Melendo, 5a ed. Edit. Ediciones Jurídicas-Europa America, Buenos Aires, 1973.

p. 470.

Chiovenda, José

PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL

Tomo II, Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1980

p. 956.

De Buen Lozano, Néstor

LA DECADENCIA DEL CONTRATO

2a ed. Edit. Porrúa, México, 1986

XVI, p. 126.

De Pina, Rafael

ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO

Tomo IV Contratos 6a ed., Edit. Porrúa, México, 1980

p. 560.

De Pina, Rafael. José Castillo Larrañaga

INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL

Edición revisada, aumentada y actualizada por Rafael de Pina Vara
18a ed., Edit. Porrúa, México, 1988.

p. 639.

Fix- Zamudio, Hector. José Ovalle Pavea

DERECHO PROCESAL

Edit. UNAM, México, 1991

p. 145.

Floris Margadant's, Guillermo
EL DERECHO PRIVADO ROMANO
11a ed, Edit. Esfinge S.A., México, 1982
p. 509

García Maynez, Eduardo
INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO
32a ed. Edit. Porrúa, México, 1980
XV, p. 416.

Gómez Lara, Cipriano
TEORIA GENERAL DEL PROCESO
2a ed., Edit. UNAM, México, 1981
p. 339.

Ovalle Favela, José
DERECHO PROCESAL CIVIL
3a ed., Edit. Harla, México, 1989
XXVI, p. 459

Pallares, Eduardo
DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL
4a ed., Edit, Porrúa México, 1963
p. 884.

Pallares, Eduardo
DERECHO PROCESAL CIVIL
13a ed., Edit. Porrúa, México, 1989
p. 699

Pallares, Eduardo
TRATADO DE LAS ACCIONES CIVILES
5a ed., Edit. Porrúa, México, 1985
p. 563.

Pérez Palma, Rafael

GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL

5a ed., Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1979
XLVII, p. 906.

Prieto Castro y Ferrandiz, Leonardo

DERECHO PROCESAL CIVIL

Procesos sumarios y especiales, ejecución singular
vol. II., 2a ed., Edit. Tecnos-Madrid, España, 1977
p. 235.

Georges Ripet y Jean Boulanger

TRATADO DE DERECHO CIVIL

Según el tratado de Planiol. Traducción de la doctora Delia Gar--
cía Daireaux
Tomo VIII, Edit. La ley, Buenos Aires, 1965
p. 700.

Rocco, Alfredo

LA SENTENCIA CIVIL

La interpretación de las leyes procesales
Traducción de Mariano Ovejero
Edit. Cardenas Editor y distribuidor, México, 1985
IV, p 357.

Rodriguez Aguilera, Cesario

LA SENTENCIA

Edit. Bosch, Barcelona, 1974.
p. 110.

Rojina Villegas, Rafael

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL

Tomo IV Contratos
15a ed., Edit. Porrúa, México, 1983
p. 502.

Rojina Villegas, Rafael
DERECHO CIVIL MEXICANO
Tomo VI Contratos
16a ed., Edit. Porrúa, México, 1985
p. 509.

Sanchez Medel, Ramón
DE LOS CONTRATOS CIVILES
Teoría General del Contrato, Contratos en Especial
10a ed., Edit. Porrúa, México, 1989
XII, p. 603.

Ventura Silva, Sabino
DERECHO ROMANO
Curso de derecho privado
6a ed., Edit. Porrúa, México, 1982
XLV, p. 427.

LEGISLACION Y BIBLIOGRAFIA EN GENERAL

CODIGO CIVIL

Para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Edit. Porrúa, México, 1991.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Para el Distrito Federal

Edit. Porrúa, México, 1991.

CODIGO CIVIL

Para el Estado libre y soberano de México

Edit. Cajica, México, 1991.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Para el Estado libre y soberano de México.

Edit. Cajica, México, 1991.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Para el Distrito y Territorios Federales

Comentado por JORGE OBREGON HEREDIA

2a ed. Edit. Porrúa, México, 1974

XVIII, p. 560.

DICCIONARIO ILUSTRADO DE LA LENGUA ESPAÑOLA

Aristos

Edit. R. Sopena, Barcelona, 1974.

DICCIONARIO DE SINONIMOS E IDEAS APINES

con antonimos.

Tomos 1 y 2

Edit. Editores Mexicanos Unidos

México, 1987.

SENTENCIA CIVIL DICTADA EN JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Juzgado Cuarto de lo Civil, de Primera Instancia del Distrito Judicial de Tlanepantla, México, con residencia en esa Ciudad.

Expediente 359/93, de la Primera secretaria.

Autorizada por las partes para incluirla en este trabajo de investigación.