

321309

11
2ij

UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR
ACUERDO No.3213 CON FECHA 16-X-1979
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



INEFICACIA DEL AUTO DE EMPLAZAMIENTO EN RELACION AL AUTO DE EJECUCION DE SENTENCIA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA
RUBEN GUEVARA GONZALEZ

ASESOR DE LA TESIS:
LIC. IVAN OCTAVIO RICARDO OLIVARES RODRIGUEZ
CED. PROFESIONAL 1368564

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D.F.

1996

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

RECONOCIMIENTOS

Con el presente trabajo, se concluye una de las principales etapas de mi vida, en la que al hacer el reencuentro, agradezco a Dios por darme esta oportunidad de alcanzar este logro en la vida; Es menester también, a mi madre María de la Luz González de Guevara, quien por tantos años junto a mí, me dio su apoyo y confianza, siempre con su cariño y ternura infinita, a ti madre, gracias.

Con todo mi cariño y amor, a tí, Ana, quien uniste tu vida a la mía, y me brindaste tu apoyo y confianza, con la esperanza a éste gran logro en mi vida. De igual forma a mis hijos Rubén I. y Edgar, quienes siempre me alentaron a superar las adversidades.

Agradezco el apoyo y confianza que depositaron en mí, a mis hermanos Miguel Ángel, Felix Raúl, Juan Carlos, Marco Antonio y José Luis.

Un reconocimiento muy especial, con todo respeto, admiración y cariño, para el amigo, que en el momento más difícil de mi vida, siempre me tendió la mano, y supo alentarme y apoyarme.
Gracias Lic. Robustiano Fabián Castellanos.

Con toda mi gratitud a mi asesor de tesis:
Lic. Ivan Octavio Ricardo Olivares Rodríguez.

Con todo respeto, agradezco también el apoyo y respaldo del Lic. Narciso Garfias Mendoza.

Así también, un reconocimiento a todos y cada uno de los profesores quienes a lo largo de la carrera, en la aulas de estudio, aportaron sus conocimientos, y sacrificaron tiempo para formar una nueva generación. Gracias.

INDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO MEXICANO.

- | | | |
|-----|--|----|
| 1.1 | En los Códigos de Procedimientos Civiles de 1872, 1880 y 1884. | 2 |
| 1.2 | En el Código de Procedimientos Civiles de 1932. | 14 |
| 1.3 | Anteproyecto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales de 1948. | 15 |
| 1.4 | En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Reformas de fecha 14 de marzo de 1973. | 26 |

CAPÍTULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- | | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | Noción de arrendamiento. | 32 |
| | - Elementos personales. | 33 |
| | - Elementos reales. | 34 |
| 2.2 | Naturaleza jurídica. | 39 |
| 2.3 | Precedentes de Jurisprudencia de los Tribunales Colegiados. | 45 |

CAPÍTULO III. ESTUDIO COMPARATIVO EN RELACIÓN CON EL DERECHO EXTRANJERO

3.1	Argentina.	57
3.2	España.	57
3.3	Italia.	62
3.4	U.R.S.S.	63

CAPÍTULO IV. NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERÍSTICAS DEL JUICIO DE DESAHUCIO - ESTUDIO COMPARATIVO

4.1	Etimología.	66
4.2	Concepto de Juicio.	66
4.3	Carácter arrendaticio	68
4.4	Carácter Sumario	69
	- Antecedentes históricos.	69
	- Naturaleza jurídica.	74
	- Diferencias con el juicio de desahucio.	79
	- Aplicación del juicio de desahucio.	83
4.5	Presupuestos especiales del Juicio especial de desahucio.	85
	- Diferencias en cuanto a su naturaleza jurídica	85
	- Diferencias en cuanto a su tramitación	86

CONCLUSIONES	90
---------------------	-----------

BIBLIOGRAFÍA	93
---------------------	-----------

INTRODUCCIÓN

La palabra "Derecho", implica la noción de rectitud. Proviene del latín: *directum* o *regere*.

El derecho y la moral tienen históricamente un origen común, aunque con el transcurso del tiempo se han señalado sus distinciones, sin negar que el Derecho es la expresión del sentimiento moral de un grupo social. La norma del Derecho se caracteriza por ser externa, bilateral, heterónoma y provista de una sanción determinada. En tanto que la norma Moral, es interna unilateral, autónoma y no tiene sanción. Los convencionalismos sociales son externos, unilaterales, heterónomos y su sanción es indeterminada.

La voz "derecho" es equívoca, pues comprende varias acepciones; como regla general de conducta obligatoria; como disciplina científica, como facultad de un individuo; como algo ideal o patrón de Justicia.

El Derecho es una ciencia, porque aun cuando su objeto de estudio no es determinar partiendo de las causas y sus efectos, las leyes rectoras de los fenómenos naturales, parten del principio de valor para fijar reglas de conducta, que rigen el ámbito del deber ser, para que los fines supremos de la colectividad tengan adecuada realización. El Derecho es también un arte, porque la tarea del legislador y del intérprete es una labor creativa que expresa el sentimiento de su autor sobre la justicia para lograr como fin último la armonía social, el orden, la seguridad y la justicia.

En conclusión, como lo afirma el maestro Villoro Toranzo⁴, el "Derecho" es: Ciencia, Arte, Filosofía y Técnica.

⁴ Villoro Toranzo M. Introducción al Estudio del Derecho. Pág. 157.

CAPÍTULO I.

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL
DERECHO MEXICANO.**

1.1 EN LOS CÓDIGOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872, 1880 Y 1884.

En el Distrito Federal se establece por primera vez el juicio de desahucio en el código de Procedimientos Civiles del 15 de septiembre de 1872. Antes de ese ordenamiento, no existía legislación aplicable a las controversias sobre arrendamiento, y como única norma que en muchos casos sirvió para resolver tales conflictos, existía un "auto acordado del Consejo de Castilla, publicado el 31 de julio de 1792, dirigido a proteger el dominio, propiedad y libertad de los dueños de las casas y a reprimir el abuso de los inquilinos en la ocupación de las casas. En dicho auto, se establecieron las siguientes reglas:

PRIMERA.- Los dueños y administradores de casas son libres para arrendarlas a las personas con quienes se convengan , sin que ninguno pueda exigir preferencia, a unificar las que se señala;

SEGUNDA.- Muerto el inquilino, continuará el inquilinato su viuda, no teniéndola, uno de sus hijos con quien se convengan las demás y no conformándose, el mayor de edad;

TERCERA.- Los dueños gozan del derecho de la tasa pasados diez años, por

la variación que al cabo de este tiempo podrá tener el valor de las habitaciones.

CUARTA.- Se prohíbe todo subarriendo y traspaso a no ser con el consentimiento expreso del dueño o administrador.

QUINTA.- Dejando los inquilinos las habitaciones, el dueño deberá devolverles la renta que hubiese recibido adelantada, a proporción, del tiempo en que faltase para devengarla.

SEXTA.- Los dueños y administradores no pueden tener cerradas y sin uso las casas de su pertenencia.

SÉPTIMA.- Los inquilinos por empleo, por largo tiempo no pueden retener las habitaciones, pero sí lo pueden los inquilinos por falta de salud, por servicio en alguna comisión o por otra causa temporal de corta duración.

OCTAVA.- Se conceden seis meses para ocupar las habitaciones con los muebles de una testamentaria y celebrar en ella sus almonedas y pasado ese tiempo las casas se desocupan, aunque no se hubiesen concluido las almonedas.

NOVENA.- Ningún vecino puede ocupar dos habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio y comercio.

DÉCIMA.- Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las deberán de dejar y desocupar sin pleito en el preciso y perentorio tiempo de cuarenta días, presentando caución de habitarlas, por sí mismos y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

DÉCIMA PRIMERA.- En las cesiones y traspasos de las tiendas y las casas de negociación, se prohíben las adelas, gratificaciones y todo pretexto para llevar alguna cantidad que no sea la del valor convenido en razón de los efectos, enseres, anaqueles y la casa o habitación vaya con el precio que paga el inquilino.

DÉCIMA SEGUNDA.- Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los jueces no admitirán demandas, ni contestaciones y las que admitiesen, las determinen de plano y sin figura de juicio.

"Como este auto fue expedido para regir en Madrid, muchos juristas le negaron la vigencia en México".

El Código de Procedimientos Civiles del 15 de septiembre de 1872, puso término a la anarquía reinante, ya que en materia arrendataria, estableció,

¹ Código de Procedimientos Civiles para el Territorio de Baja California.

precisamente, la vía sumaria, se señalaron como causas de procedencia del juicio sumario de desocupación, las demandas del cumplimiento del término estipulado en el contrato; el cumplimiento del plazo del Código Civil de 3 años (artículo 3168); la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que hubieren convenido expresamente y la infracción del contrato (artículo 915).

Si la renta anual excedía de 300 pesos el juicio se tramitaba por escrito, en caso contrario, se seguiría verbalmente. Presentado el escrito de demanda, con todos sus requisitos, incluso tener la comprobación de tener cubiertas las contribuciones, se mandaba correr traslado al demandado por 3 días, con el apercibimiento de decretar la desocupación si no comparecía. En caso de comparecer el demandado y oponer excepciones, habría un período de pruebas por 20 días, concediéndose 6 días para probar las tachas.

Se podían admitir hasta diez testigos. Se concedían hasta diez días para formular alegatos, y el juez disponía hasta de ocho días para dictar sentencia.

Cuando el demandado no comparecía, estando en el lugar del juicio, se establecía como requisito para sentenciar en rebeldía, que se practicara nueva notificación de la demanda. En la sentencia se agregaba el apercibimiento de ser lanzado el inquilino si no desocupaba dentro del término de ocho días; si la

finca fuere destinada a habitación, quince, si fuere giro mercantil o industrial y treinta si fuere rústica.

Tratándose de un ausente, se dictaba el lanzamiento sin mas citación. En el acto del lanzamiento, se autorizaba a retener bienes y se reglamentaba el remate del mismo a continuación. Siguiendo el modelo español, se estableció como requisito para admitir las apelaciones del inquilino, siempre y cuando acreditara estar al corriente de la renta.

En caso de admitirse la apelación y conformarse el fallo, se condenaba al demandado a pagar los costos causados, de conformidad con los artículos 925, 926, 905 y 1553.

En el Código de Procedimientos Civiles, que entro en vigor el 1º de noviembre de 1880, conservo las acciones que señalaba el Código anterior y relativo al juicio de desocupación por falta de pago, presupuestos que se enmarcaban de la siguiente forma:

1.- El contrato escrito, o su justificación cuando fuere necesario el contrato escrito o cuando se hubiere cumplido voluntariamente por ambas partes contratantes sin el otorgamiento del contrato escrito.

2.- La falta de pago de una o de las pensiones convenidas. La acción citada se suscitaba en dos periodos, y estos son: la providencia de lanzamiento y el otro es el juicio sumario verbal; las excepciones que imponía el Inquilino en la providencia de lanzamiento, no interrumpían el proceso, sino que se tramitaba en el juicio sumario correspondiente. Los Inconvenientes de este sistema se señalan a propósito del Código que le sucedió en 1884. Si a la segunda citación no comparecía el Inquilino, la diligencia se podía entender con:

- a) Inspector o sub-Inspector;
- b) Ayudante de acera;
- c) Vecino;
- d) Casero o criados;
- e) Agentes de policía.

Cuando el arrendador objetaba los recibos de renta presentados por el Inquilino, se seguía adelante el lanzamiento sin oír a éste. Procedía el embargo de bienes en el momento de efectuarse el lanzamiento.

El Código de Procedimientos Civiles de 1884, conservó los caracteres del Código anterior; no distingue el juicio de desahucio con el de terminación y dentro de las causas de desocupación se involucran dos o las dos. La providencia de lanzamiento tenía lugar por falta de pago de uno o de varios meses de renta;

el juicio sumario de lanzamiento procedía en los casos de haber concluido el plazo de arrendamiento o por su rescisión redunda al incumplimiento por parte del arrendatario.

No consideraba el Código a la providencia de lanzamiento como verdadero juicio artículo 962. Este sistema fue censurado por que no otorgaba al inquilino garantías suficientes y era violatorio del artículo 14 constitucional, ya que sin mediar juicio en forma se lanzaba al inquilino. El período o providencia de lanzamiento era algo más rápido y violento que el juicio ejecutivo.

Con la simple demanda de lanzamiento acompañada del contrato y la afirmación del arrendador de que se le debía una o más rentas, acordaba el juez que el secretario o actuario requiera al inquilino para que presentara en el acto de la diligencia el recibo correspondiente de pago y si no lo hacía se le señalaba el plazo marcado en el contrato para que desocupara, apercibido de lanzamiento en su contra en caso de no hacerlo voluntariamente.

Al amparo de esta ley y de las anteriores, se permitieron lanzamientos que revistieron caracteres de inmensa crueldad, agravados por las maniobras de los litigantes de mala fe. En tales lanzamientos privaban a los inquilinos de defensa, con daño incalculable para el prestigio de la justicia. Cuando un arrendador deseaba la desocupación de una finca, bien porque eso le convenía al inquilino

o porque deseaba mejores rentas, lo primero que hacía es dejar de cobrar el recibo al inquilino, con la intención de que al practicarse el requerimiento por el actuario no pudiera exhibir ni los recibos, ni las rentas adeudadas y de esta manera comenzaba a correr el término para el lanzamiento, que era invariablemente para las fincas urbanas, de ocho días, porque así se estipulaba en los contratos.

Cuando el arrendador tenía la seguridad de que el inquilino cubriría todas las rentas en el momento de ser requerido, entonces la diligencia de requerimiento se practicaba con la portera de la casa, haciendo uso del actuario, de la facultad concedida en el artículo 966, para cuyo efecto se hacía constar que no se encontraba el demandado en la casa arrendada; se le dejaba citatorio con la portera para que esperara el día siguiente a la hora señalada, con el apercibimiento de que si no esperaba se entendería la diligencia con la persona que se encontrase en la casa y como la única persona que se encontraba se hacía constar que era la portera, a ella se le hacía el requerimiento y a los ocho días se lanzaba al inquilino, que ignoraba todo lo anterior.

Cuando no existía contrato de arrendamiento y no se podía promover el juicio, entonces se simulaba un nuevo contrato de arrendamiento con alguna persona conocida y con ella en la portería de la casa se entendía el

requerimiento y la notificación de desahucio, llevándose adelante el lanzamiento en la persona que ocupaba la finca como arrendatario, sin después haber querido firmar el contrato respectivo, sabiendo que sin contrato no podía ser lanzado.

Durante los períodos concedidos para la desocupación de la finca, podía el demandado alegar las excepciones que tuviere, las que se suscitaban en el juicio correspondiente, según la cuantía del negocio, pero sin perjuicio de la providencia de lanzamiento. En el período de lanzamiento, no se admitía recurso alguno, ni la recusación.

Como las excepciones que oponía el demandado sólo se podían estudiar en juicio por separado y éste debía promoverlo el arrendador, al no incurrir, el demandado quedaba privado del derecho de oponer excepciones, por lo que la única excepción que podía suspender el lanzamiento era la de pago, justificando haberlo hecho mediante la exhibición del recibo correspondiente o podía evitar el lanzamiento haciendo pago en el plazo fijado.

Pero ni aún en este caso quedaba el inquilino libre de ser lanzado, porque tenía que cubrir los costos del juicio, los cuales eran señalados exageradamente por el arrendador. Obtenido el lanzamiento al propietario ya no le interesaba el segundo período y al no formular demanda, no había manera de tramitar las

excepciones opuestas por el demandado quedando los preceptos que las establecían como letra muerta, sin valdez alguna, ya que no había forma de obligar al arrendador a demandar al arrendatario.

Como una especie de creación en contra de las durezas de este ordenamiento Código Procesal de 1804, se dieron numerosas disposiciones, todas contrarias a los propietarios de las fincas y causaron enormes perjuicios, no sólo a los propietarios, entre los cuales se encontraban numerosas familias que poseían una sola finca de cuyos productos vivían, sino a la economía de la República por el demérito sufrieron en sus valores todas las propiedades raíces.

Así por ejemplo el Gobernador de Jalisco por Decreto del 19 de septiembre de 1914 después que los dueños de fincas hicieron ciertas manifestaciones bajo la pena de pagar por impuestos un valor al quintuplo de lo señalado en esa fecha el Gobernador de Yucatán por Decreto del 26 de febrero de 1916 facultó a los comandantes militares para que resolvieran las cuestiones relativas a los arrendamientos.

Se prohibieron los lanzamientos y en el caso de que el término del arrendamiento hubiera concluido se previno que si había controversia invariablemente se resolviera en contra del propietario, siempre que éste

solicitante que el inquilino dejare la casa. Por Decreto 22 de octubre de 1916 se dispuso que los impuestos sobre fincas se pagaran en oro nacional.

El impuesto en el Distrito Federal se pagaría en oro sobre el valor que representara la finca. Por Decreto del 14 de septiembre de 1916 se declaró que cualquiera que sea el importe de la renta, se concediera indefectiblemente a los arrendatarios que no lo cubrían, el plazo de tres meses para la desocupación. Si la desocupación se pretendía por causa diversa de la falta de pago de la renta no se desocuparía la finca, sino que el arrendatario debería pagar un aumento del 25%, tomándose por prorrogado el contrato.

El Decreto del 8 de noviembre de 1915 prohibió a los propietarios de las fincas subir los precios de los arrendamientos y con esa fecha el Gobernador del Distrito, ordenó a los propietarios, que pintaran las fachadas de sus casas bajo la pena de multa. El plazo y la multa sufrieron algunas modificaciones, pero al fin resultó que la disposición no era sino un productivo negocio. En la época en que los inquilinos no pagaban la renta y estaban aplicándose con toda dureza las disposiciones en contra de los dueños de las casas.

El Consejo Superior de Salubridad, dispuso el 7 de marzo de 1916 que los propietarios pusieran en todas las casas de alquiler, grandes cajas de lámina con correspondiente tapa para que se guardara la basura.

En casi todos los Estados de la República se dieron en aquella época disposiciones semejante y hecho algunas muy especiales, tales como la del Estado de Veracruz. En aquella entidad el Señor Coronel Adalberto Tejada, pronunció, en los primeros días de febrero de 1933, un discurso en los siguientes términos: "El programa de acción social que mi gobierno desarrolló encontró eco en el pueblo, porque correspondía a los anhelos de su propia conciencia.

En el año de 1922, al dictarse la ley del Inquilinato, se alarmó la burguesía, considerando atentatorio lo que únicamente era un nuevo aspecto del derecho Civil, que antes no ponía taxativa alguna al derecho de propiedad, con grave perjuicio de las clases menesterosas, explotadas únicamente por el capital.

El movimiento inquilinato viene a rectificar conceptos, haciendo realidad una necesidad pública con la valiosa cooperación del pueblo que supo respaldar los actos de Gobierno, consolidando con enérgico apoyo la buena voluntad de aquél, hasta transformar de todo la legislación antigua que tanto daba a unos cuantos, con detrimento del conglomerado social. La aspiración pública con motivo de la ley Inquilinaria, UNIDAD A LA EXPROPIACIÓN, se hizo tangible en las colonias formadas por este puerto y otras poblaciones del estado, donde los humildes, a salvo de los propietarios aglottistas, cuentan con habitaciones propias

e higiénicas en relación con las que antes ocupaban. Así mismo también los campesinos pueden labrar las tierras, sin temor a las iniquidades de los latifundistas". Estos antecedentes explican por sí mismos la exclusión del juicio de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz.

Por su parte, el Congreso de San Luis Potosí expidió la ley del 1º de junio de 1925, declarando el contrato de Inquilinato de utilidad pública; reguló la renta de acuerdo al valor fiscal de la finca; facultó a las autoridades administrativas para realizar inspecciones a solicitud del inquilino y por último, facultó al inquilino para hacer reparaciones y cobrarse con el importe de la renta; se prohibió decretar el lanzamiento en el caso de que el inquilino comprobare ante el juez carecer de trabajo, concediéndose en este caso, una prórroga de dos meses al inquilino para que pagase la renta, suponiéndose, que en ese tiempo podría conseguir trabajo.

1.2 EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente desde 1932, introdujo importantes reformas en relación con el Código de 1884. Se estableció un procedimiento especial de desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades, quedando sujetas a la tramitación del juicio sumario indeterminado, las demás acciones derivadas del contrato de arrendamiento en el juicio especial se limitaron las excepciones perentorias, a dos o sea, la derivada

de estar impedido el Inquilino de usar el bien arrendado, que lo autoriza a no pagar la renta y la excepción de pago que opera en cualquier momento del Juicio y hasta antes de efectuarse el lanzamiento; se concedieron términos distintos para la desocupación tomando en cuenta el uso a que estuviere destinada la finca arrendada.

I. ADEHALA².- Lo que se da de gracia sobre el precio principal en lo que se compra o vende y también lo que se agrega de gajes o emolumentos al pueblo de algún empleo o comisión.

1.3 ANTEPROYECTO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDÉRALES DE 1948.

Mucho hemos hablado a lo largo de este trabajo del Juicio Sumario ¿Pero qué entendemos por Juicio Sumario?

Rafael de Pina y José Castillo L.³ dice: El procedimiento sumario tiene su origen en el Derecho Canónico, siendo su fuente principal, la bula "Clementina Saepe" del Papa Clemente V, dada en el año de 1305. Teniendo este procedimiento un carácter rigurosamente escrito, concentrado toda la discusión en una sola audiencia y distinguiéndose también por los amplios poderes e

² Escriche, Diccionario de Legislación y Jurisprudencia.

³ Rafael De Pina y José Castillo L. - Instituciones de Derecho Procesal civil, P. 364.

Iniciativas que en él se reservan al Juez. Actualmente este procedimiento presenta el carácter de una abreviación, compendiocidad de formas que permite llegar con rapidez a la solución del juicio.

Para Calamandrei⁴, son sumarios "Todos los procedimientos especiales en los cuales la cognición tiene lugar en forma compendiosa y abreviada". El juicio sumario aparece históricamente como un medio adecuado para el tratamiento de todas aquellas cuestiones para las que los trámites complicados y lentos del juicio ordinario resultan desproporcionados en relación especialmente, con la cuantía o con la urgencia de la resolución.

El artículo 447 del anteproyecto del Código de Procedimientos Civiles⁵, en su fracción 1a. nos decía que:

"Se ventilarán sumariamente las demandas que surjan sobre contratos de arrendamientos o alquiler..."

De lo anterior se puede deducir que las características principales del Juicio Sumario, son en 1er. lugar su oralidad en contra posición del Juicio Ordinario que normalmente es escrito, en 2º. lugar la brevedad de sus términos y compendiocidad.

⁴ Calamandrei.- Instituciones de Derecho Procesal Civil. P. 290.

⁵ Anteproyecto de Código de Procedimientos civiles de 1949.

Siguiendo adelante, se contempla que el procedimiento del Juicio Sumario de Desahucio, se ajustaba en el anteproyecto de 1948 a las siguientes reglas:

1.- El término de emplazamiento para contestar la demanda era de cinco días.

2.- El término para el traslado de la compensación y reconvencción, será de tres días. No era admisible sino cuando procedía también en Juicio Sumario.

3.- El término probatorio era de quince días.

4.- El término para alegar era de cinco días comunes a las partes, y en caso de que el Juez cite para audiencia verbal de alegatos, se celebrará dentro del mismo plazo.

5.- La citación para dictar la sentencia no necesitaba ser expresa, sino que operaba por ministerio de ley, al concluir el término para alegar o verificándose la audiencia verbal de alegatos.

6.- El plazo para dictar sentencia definitiva era de cinco días.

El Juicio de Desahucio procedía según lo indicaba el citado ante proyecto, cuando se exigía la desocupación de una finca o loca por falta de pago de dos o más mensualidades de renta y establecía como requisito que con la demanda, se acompañara 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 el otorgamiento de documento o este se hubiere extraviado o destruido se justificarían, estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante que se recibiría como medio preparatorio del Juicio.

Simultáneamente con el desahucio se podía reclamar el pago de las rentas vencidas y de las que se siguieran venciendo hasta que tuviera verificativo el lanzamiento.

De lo anterior se desprende que se consagraban en este proyecto de 48, los medios preparatorios a Juicio Sumario de Desahucio expresamente, además se fundamentaba el embargo de los bienes del arrendatario al permitir que simultáneamente a la demanda de desocupación, se reclamaran las rentas vencidas y las que se siguieran venciendo hasta el momento de lanzamiento.

Decía el anteproyecto, que podían promover el desahucio los que tuvieran la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuario o de cualquiera otro que le diera derecho a disfrutarlo.

El que figurare como arrendador en el contrato que sirviera de base a la demanda, justificaría su legitimación activa por el simple hecho de exhibir el contrato.

Podría acreditar su legitimación con la notificación notarial en el contrato de arrendamiento o exhibiendo el título de propiedad sin que fuera requisito que éste hubiera sido registrado.

La demanda de desahucio procedía contra el arrendatario o sus causahabientes.

Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictaba auto el juez, mandando se reuniera al inquilino, para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se prevenía para que dentro de veinte días desocupara si la finca sirviera para habitación o dentro de cuarenta si sirviera para giro mercantil o industrial y dentro de noventa, si la finca fuere rústica; si lo solicitaba el actor en el mismo auto se decretaba que se

embargaran y depositaran bastantes bienes para cubrir las pensiones reclamadas; en el mismo acto se le emplazaba para que dentro de cinco días contestara la demanda oponiendo las excepciones y defensas que tuviere, corréndole traslado de la demanda con entrega de las copias simples de ley.

Se consideraba como domicilio legal para efectuar el requerimiento, la finca o departamento de cuya desocupación se trataba, entendiéndose la diligencia con el propio demandado, o en su defecto con cualquier persona de su familia, domésticos o porteros, excepto si fuera empleado o dependiente del propietario.

Si en un acto de la diligencia justificaba el arrendatario con el recibo correspondiente haber hecho pago de las pensiones reclamadas o exhibirse su importe, se suspendía la diligencia asentándose en ello el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiera exhibido el importe, se mandaba entregar al actor sin más trámite y se daba por terminado el procedimiento.

Cuando el anteproyecto se refiere a "excepto si fuere empleado o dependiente del propietario..." en relación al emplazamiento, alude indudablemente al doméstico o portero, no a empleados o dependientes del demandado.

Parece acertada la medida que adopta el anteproyecto al encontrar el local de cuya desocupación se trate, cerrado y consecuentemente entender la diligencia con el agente de policía o el vecino al dejar fijado en la puerta al Instructivo con el objeto de enterar al demandado de la diligencia de emplazamiento.

El arrendatario tenía la facultad de que en cualquier tiempo desde el requerimiento hasta el lanzamiento, podía exhibir el recibo o recibos que justificaran el pago de las pensiones debidas, o exhibir el importe de ellas y en este caso el Juez daba por terminado el procedimiento sin condenación en costos.

Artículo 525.

El precepto legal antes invocado parecer ser injusto, toda vez que el inquilino podía dejar pasar tranquilamente el tiempo, hasta que se ordenara el lanzamiento y entonces presentarse a cubrir las pensiones adeudadas, ya que según el precepto no se condenaba en costos, perjudicando en consecuencia a la parte actora que llevaba adelante el procedimiento para resultar que el inquilino solamente le pagara las pensiones adeudadas; además de que el arrendatario hace trabajar más la maquinaria judicial que bien puede ocupar ese tiempo en resolver otros juicios.

Dentro de los cinco días siguientes al emplazamiento, el arrendatario podía

oponerse al desahucio y solamente fundar su contestación en las siguientes excepciones:

1.- La de pago.

2.- Impedimento total o parcial del uso de la casa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil.

3.- La privación del uso proveniente de la evicción, en los términos del artículo 2432 del Código Civil y

4.- La privación del uso total o parcial por causa de reparación en términos del artículo 2445 del Código Civil.

Dichas excepciones eran inadmisibles si no se presentaban con las pruebas correspondientes y en caso de que la privación del uso fuere parcial, el arrendatario debía exhibir la diferencia por el uso parcial, artículo 526.

El precepto citado no dice nada nuevo, ya que sólo se concreta a enunciar lo previsto en los artículos 2431 al 2434 y el 2445, que como se ha dicho que son los

únicos fundamentos de las excepciones en los juicios de desahucio además de la excepción de pago que se ha enunciado.

Una vez opuestas las excepciones que trataba de hacer valer la parte demandada, se mandaba dar vista a la parte activa, citándose para audiencia de pruebas, alegatos y sentencias, la que debería dictarse antes del vencimiento del término para el lanzamiento.

De no ser así, en la sentencia se señalaba el plazo para la desocupación, que sería el que faltara para cumplirse según lo establecido en el artículo 523.

En la misma sentencia se condenaba en su caso al arrendatario a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se siguieran venciendo hasta que se verificara el lanzamiento artículo 527.

Este concepto es complementario del artículo 520⁶, que en su parte final estimaba que "Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

Los preceptos legales antes indicados fundamentan el secuestro de los

⁶ Anteproyecto de Código de Procedimientos Civiles de 1946.

bienes propios del arrendatario, para garantizar las rentas adeudadas por el inquilino hasta el momento del lanzamiento.

Decía el artículo 528, que transcurrido el plazo de cinco días a partir del emplazamiento, sin que el demandado opusiera excepciones u oponiéndolas fueran declaradas improcedentes, a petición de la parte actora se dictaría sentencia de desahucio, condenando simultáneamente al demandado al pago de las rentas vencidas y las que se devengarán hasta la fecha del lanzamiento.

En materia de recursos el artículo 529 del anteproyecto no dice, que la sentencia que decretara el desahucio, sería apelable en el efecto devolutivo y se ejecutaría sin necesidad de otorgamiento de fianza, la que lo negara sería apelable en ambos efectos.

La diligencia de lanzamiento se entendería con el ejecutado o en su defecto, con cualquier persona de la familia, domésticos, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper la cerradura de la puerta si así fuere necesario, sin que para ello se requiera determinación especial del juez; los muebles y objetos que en la casa se encontraran sino hubiere una persona de la familia del inquilino que los recogiera u otra autorizada para ello, se remitirían por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designara

la autoridad administrativa, dejándose constancia de la diligencia en autos.
Artículo 530.

En el fondo este precepto es igual a los referentes a esta situación en los códigos anteriores, con la única modificación por lo que respecto al rompimiento de cerraduras, ya que se deja al criterio del ejecutor, sin que para ello necesite determinación especial del juez.

Sigue diciendo el precepto antes invocado, que el lanzamiento sólo podrá ejercitarse no sólo contra el arrendador o sus causahabientes, sino contra sus administradores encargados, porteros o guardas, puestos en la finca, así como cualquier otra persona que disfrute o tenga en uso la finca por transmisión que le haya hecho el arrendatario.

En el último párrafo del precepto indicado encontramos sin duda que el anteproyecto de hablar de "cualquier otra persona que le haya hecho el arrendatario", se refiere a los comodatarios y a los subarrendatarios.

El artículo 531 del anteproyecto, le da al juez la facultad de conceder plazos adicionales para la desocupación, indudablemente que esta facultad no se había consagrado en los códigos anteriores y así vemos que el citado artículo decía que: Por causas graves, como enfermedad del Inquilino o trastornos

económicos de consideración, por el desahucio de locales ocupados por empresas industriales o agrícolas, el juez podrá conceder plazos adicionales para la desocupación, que no excederán del doble que fije la ley y siempre que se garantice con el depósito de las rentas que correspondan a ese plazo⁷.

Considero que el precepto mencionado es improcedente, toda vez que desvirtúa el sentido y el objeto del Juicio Sumario de Desahucio, ya que al pedirse la desocupación del inmueble en base de que se han dejado de pagar las rentas, es contradictorio el que el juez conceda plazos adicionales por el simple hecho que se garanticen las rentas correspondientes al plazo adicional; Independientemente de los abusos a que se presta la posible interpretación del precepto legal en referencia.

En la forma descrita antes, es como se regula el Juicio de Desahucio por el anteproyecto de 1948, el cual no se puso en práctica que dando solamente como anteproyecto.

1.4 REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO VIGENTE DEL 14 DE MARZO DE 1973.

El legislador, en las reformas efectuadas al Código de Procedimientos Civiles

⁷ Anteproyecto de Código de Procedimientos Civiles de 1948.

Vigentes, publicadas en el Diario Oficial el 14 de marzo de 1973, modificó el Título 7º., que anteriormente se denominaba "De los Juicios Sumarios y de la vía de apremio", por la denominación de "De los Juicios Especiales y de la vía de apremio"; consecuentemente derogó los artículos referentes a los Juicios Sumarios que tenían una tramitación especial, denominándolos sencillamente "Juicios Especiales".

En consecuencia el panorama de los procesos arrendatarios con las reformas efectuadas en el siguiente:

Presentada la demanda, artículo 490, con el documento o la justificación correspondiente dictará auto el Juez, mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se le prevenga para que dentro de 30 días, si la finca sirve de habitación o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo hiciera.

En el mismo acto de la diligencia se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra al Juzgado a oponer las excepciones que tuviere.

En este precepto se encuentra por un lado que el plazo para desocupar tratándose de casa habitación aumentó de veinte a treinta días con la reforma. Se desprende de lo anterior que la reforma ha sido netamente de carácter socioeconómico, ya que de lo que se trata es de proteger a la gran mayoría como es la trabajadora y la clase media baja.

Asimismo se observa que el término para contestar la demanda ha variado de cinco a nueve días, que con la semana de cuarenta horas se refleja en once días.

Por lo que respecta a los recursos, el artículo 495, quedó de la siguiente manera: "La sentencia que decrete al desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos".

En consecuencia solamente se suprimieron las siguientes frases referentes a la ejecución de sentencia: "... y se ejecutará sin necesidad de ser engrosada y sin el otorgamiento de fianza".

Por lo que respecta al secuestro de bienes que prevé el artículo 48^º, se le añadió el siguiente párrafo: "...el Inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio puede desembocar en una sentencia de remate de bien". Es este

⁸ Dr. Ignacio Medina. - Comentario al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles. P. 21.

el único lugar del capítulo en cuestión, en que se hace referencia al remate de los bienes embargados al arrendatario, más a pesar de su concesión conduce a descubrir que la mente de los autores de la reforma fue imponer al actor de ejercicio simultáneo en un misma demanda, de dos pretensiones heterogéneas, cuales son, las desocupación de la finca arrendada, a efecto de lograr la restitución del inmueble, del cual corresponde la posesión originaria al arrendador. Artículo 791 del Código Civil y al mismo tiempo lo crediticia por falta de pago de renta. Algún podrá preguntar, en vista de la novedad así incorporada, si se trata de un caso de acumulación obligatoria de pretensiones o si ésta puede considerarse simplemente facultativa.

A nuestro entender y en atención a lo dispuesto en el artículo 31 del mismo Código, se trata de un supuesto de acumulación necesaria, por lo que, de hoy más, el arrendador que al ejecutar acción para reclamar el desahucio de su inquilino haya omitido demandar al mismo tiempo el pago de las mensualidades adeudadas, ya no podrá exigir el importe de éstas en juicio diverso.

En la sección de ejecución de la sentencia, tenemos que se añadió el artículo 525 el párrafo siguiente: "Tratándose de la sentencia a que se refiere la frase VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución".

En consecuencia, también se reformó la frase VI del artículo 114⁹, en lo referente a las notificaciones personales y dice el precepto: "Será notificado personalmente en el domicilio de los litigantes:

VI.- La sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación y la resolución que decreta su ejecución y dice "el Dr. Medina que " También hay novedad en los actos de comunicación relativos al juicio de Desahucio. Se adicionó al artículo 114 con la frase VI, que ahora requiere notificación personal a las partes, tanto de la sentencia que se decreta el lanzamiento de un inquilino de casa habitación no alude a los otros destinos posibles de inmuebles arrendados como el auto que decreta su ejecución. Aquí el sentido de protección para el inquilino de habitación se hace palpable.

Se trata de enriquecer sólidamente la eficacia de los medios de comunicación para las personas, a las que con tanta frecuencia solía anteriormente llegarles por sorpresa la diligencia de lanzamiento en juicio seguido en su rebeldía, con las desagradables consecuencias que cada quien de nosotros presencié más de una vez'.

⁹ Dr. Ignacio Medina .- Opus. Cit. Pág. 22

CAPÍTULO II.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 Noción de Arrendamiento.

El contrato de arrendamiento tiene importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita su reglamentación en el Código Civil, ya que es uno de los contratos que más frecuentemente se celebran, debido a que la mayoría de las personas necesitan recurrir a él para solucionar los problemas de la habitación, el comercio o la industria.

De tales consecuencias ha surgido, que el Estado haya tomado una participación muy directa en el contrato que he mencionado y que se haya preocupado por dar una mejor solución a los problemas de la habitación, aspectos que cada vez parece más difícil su solución en nuestro medio.

Se dice: "Que existe 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 medio de uso o goce un precio cierto"¹⁰.

En esta forma define el artículo 2398 del Código Civil, al contrato de arrendamiento. La anterior definición es idéntica a la los Códigos de 1870 y 1884 consagraban en sus artículos 3068 y 2936 respectivamente, cuando anunciaban:

¹⁰ Código Civil vigente para el Distrito Federal. 62a. Edición. 1993.

"Se llama arrendamiento, el contrato por el cual una persona cede a otro el uso de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto".

De lo antes expuesto se puede determinar, ya que la noción que el contrato de arrendamiento nos ha dado nuestro derecho positivo, siempre ha sido el mismo, que entre nosotros el contrato de arrendamiento ha tenido y sigue teniendo dos tipos de elementos constitutivos:

- 1.- Elementos de carácter personal; y
- 2.- Elementos de carácter real.

Elementos personales:

Están representados por una parte el arrendador o sea la persona que se obliga a conceder el uso o goce temporal de la cosa y que es, normalmente el propietario del bien, pudiéndolo también las personas autorizadas por el propietario o los administradores de bienes ajenos en los términos que marcan los artículos 2401 y 2402 del Código Civil, aunque en estos casos habrá que sujetarse a los límites fijados a la autorización o a la Ley.

Sin embargo, la facultad que tiene el dueño de una cosa, de poder conceder el uso o goce de ella a otra persona, se encuentra limitada respecto de

los condueños de una cosa indivisa o sea, que el copropietario de una cosa indivisa solamente puede arrendarla cuando ha obtenido de los demás condueños su consentimiento para dar la cosa en arrendamiento.

El otro elemento personal del arrendamiento lo constituye el arrendatario y puede ser cualquier persona que no se encuentre comprendida dentro de las exceptuadas por la Ley.

La Ley prohíbe expresamente a los magistrados, jueces y a cualquier otro empleado público tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan; igualmente prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que son administrados con caracteres expresados.

Elementos reales:

Son elementos reales del contrato de arrendamiento; la cosa respecto de la cual el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario. La cosa puede ser cualquier bien que pueda usarse sin consumirse, siempre y cuando la Ley no prohíba su arrendamiento y no sea un derecho estrictamente personal.

El otro elemento real del arrendamiento es el precio que por el uso o goce de la cosa deba pagar el arrendatario. El precio del arrendamiento llamado renta, puede consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierto y determinado.

El contrato de arrendamiento tuvo su origen en el Antiguo Derecho Romano, sostiene Eugéne Petit¹¹, que se puede afirmar la existencia del contrato de arrendamiento y de los demás contratos consensuales, desde mediados del siglo VII de nuestra era, en que el Pontífice Quinto Mucio Sacaenola cita hacia esa época entre las acciones de buena fe, las que nacen de la sociedad, del mandato, de la venta y del arrendamiento.

Sin embargo, en el Antiguo Derecho Romano, el contrato de arrendamiento, no tenía un equivalente exacto, a como lo conocemos actualmente en el derecho moderno, ya que la "Locatio Conductio Romana", era una figura dentro del derecho actual comprende varios contratos y que eran los siguientes:

- a) Locatio Conductio Rerum. (arrendamiento de cosas).
- b) Locatio Conductio Operarum. (arrendamiento de servicios).
- c) Locatio Conductio Operis. (arrendamiento de obras).
- d) La parecería, según sostiene Floris Margadant¹².

¹¹ Eugéne Petit.- *Traité Elemental de Derecho Romano*, P. 323.

¹² S. Guillermo Floris Margadant.- *El Derecho Privado Romano*, P. 398

El dominador común de estos contratos era proporcionar, temporalmente y mediante una remuneración, objetos o energía humana; a la persona que proporcionaba la cosa, el servicio o la obra en arrendamiento, se le llamaba locator y tenía en contra de la otra parte la acción "locati" o "exlocati". Al que disfrutaba de la cosa, servicio u obra, se le llamaba conductor y tenía en contra del locator la acción "conducti" o "exconducti"¹³.

La Locatio Conductio Rerum .- Era un contrato por medio del cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona llamada conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero, esta modalidad de la Locatio Conductio Romana, es el antecedente de nuestro contrato de arrendamiento.

El objeto del contrato, debería ser un bien no consumible y estar dentro del comercio. El precio del arrendamiento debía consistir en dinero, estar determinado, ser serio y razonable.

Las obligaciones del locator¹⁴, reclamables mediante "Actio Conducti" eran las siguientes:

¹³ Eugène Petit.- Op. Cit. P. 401

¹⁴ S. Guillermo Floris Margadent.- Op. Cit. P. 399.

- 1.- Entregar al conductor la cosa arrendada;
- 2.- Responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos en el objeto;
- 3.- Responder de los daños y perjuicios, que él mismo causare al conductor, por su propia conducta o por conducta de persona, sobre la cual tuviera influencia; y
- 4.- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia.

Las obligaciones del conductor¹⁵, reclamables mediante la "Actio Locati" eran las siguientes:

- 1.- Pagar la renta;
- 2.- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como buen padre de familia; y
- 3.- Devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento.

¹⁵ *Ibid.* P. 400.

Existía la "Relocatio Tácita", cuando terminaba el plazo y las partes no objetaban nada, en consecuencia, se consideraba el contrato por un plazo indeterminado, hasta que las partes manifestaban su deseo de terminarlo. En la actualidad existe artículo expreso al respecto, considerando el Código Civil que cuando se terminaba el plazo del contrato de arrendamiento y no era objetado por las partes contratantes, éste se considera por tiempo indefinido.

En el Derecho Romano, el subarrendamiento estaba permitido salvo pacto en contrario; el riesgo por caso fortuito era principalmente sobre el locator, o sea, que si la cosa objeto del contrato desaparecía por caso fortuito o ya no servía para el uso o goce por parte del conductor, el riesgo era para el locator.

En cuanto a la terminación del contrato, Floris Margadant¹⁶, señala las siguientes causas:

1.- Por voluntad de ambas partes o voluntad de una parte, en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la "Relocatio Tácita".

2.- Por cumplimiento del término previsto, salvo el caso de la "Relocatio Tácita".

¹⁶ S. Guillermo Floris Margadant.- Op. Cit. P. 401.

3.- Por pérdida del objeto.

4.- Por incumplimiento en relación con el pago de las rentas durante dos años.

5.- Por deterioro del objeto arrendado, por culpa del conductor.

6.- Por la necesidad que tuviera el locator del objeto materia del contrato de arrendamiento.

2.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO REALIZADO POR EL ARRENDADOR.

Mucho se ha discutido acerca de la naturaleza jurídica del acto realizado por el arrendador al celebrarse el contrato de arrendamiento y mientras hay personas que sostienen que cuando el arrendador celebra el contrato antes mencionado realiza un acto de disposición, hay otros que sostienen que se trata de un acto de administración.

Por lo anterior, habrá que dedicar algunos renglones a la determinación de la naturaleza jurídica de este acto. En realidad cuando el arrendador dá en arrendamiento un inmueble realiza un acto de administración y no un acto de

disposición como se sostenía en el Antiguo Derecho Francés, no importa cual sea la duración del contrato.

Y así observamos que en el Antiguo Derecho Francés se sostenía que si la duración del arrendamiento era superior a los nueve años, sería un simple acto de administración.

Para entender perfectamente si se trata de un acto de administración o de un acto de disposición, vamos a ver el concepto de cada uno de ellos.

La Enciclopedia Jurídica Omeba¹⁷, nos dice al respecto: "Con relación a los bienes o derechos, pueden ejercitarse dentro de una división clásica tres clases de actos: Los denominados de administración, los de conservación y los de disposición.

Son los primeros los que tienen como principal finalidad obtener de aquellos bienes o derechos su natural productividad o rendimiento, sin que su manejo suponga transmisión, extinción o modificación de la relación jurídica, pues de ocurrir tales cosas, los actos correspondientes entrarían en la categoría de los de disposición".

¹⁷ Enciclopedia Jurídica Omeba.- Tomo I. Pp. 358 y 359.

Planiol y Ripert¹⁸, nos dicen al respecto: "En lo concerniente al mecanismo de las Incapacidades se puede definir el acto de administración como el acto que tiende, por procedimientos normales a la conservación y explotación del patrimonio, así como el empleo de rentas".

El acto de administración se conoce pues, en primer lugar, por su carácter normal. Aun en ciertos actos favorables a un patrimonio (aceptación de una liberalidad o de una sucesión), no entra en la noción de acto de administración, puesto que responden a ciertas circunstancias excepcionales, extrañas a la administración corriente del patrimonio.

El acto de administración se caracteriza además, por su objeto, y comprende:

1.- Los actos que tienden a la toma de posesión del administrador, toma de patrimonio, cobro de cantidades y de liquidaciones necesarias para dicho cobro;

2.- Los actos tendientes a la conservación y sostenimiento del patrimonio, reparaciones, seguros, venta de muebles sin gran valor, pago de deudas exigibles con los fondos disponibles;

¹⁸ Planiol y Ripert.- Derecho Civil. Tomo I. P. 290.

3.- Los actos que tienden a la producción del patrimonio; contratos de arrendamiento y de explotación;

4.- Los actos de percepción y aprovechamiento de las rentas vencidas; cobro de alquileres, venta de frutas, empleo de rentas, colocación de ahorros.

"El ejercicio de las acciones judiciales debe colocarse aparte, tiende indudablemente a la defensa y conservación del patrimonio, pero un pleito es un hecho demasiado anormal en la administración de los bienes para que constituya, en un principio, un acto de administración".

Es conveniente señalar el concepto que los mismos autores presentan respecto del acto de disposición.

A este sentido, manifiestan Planiol y Ripert¹⁹, "En un sentido estricto la palabra acto de disposición, es sinónimo de enajenación en el punto de vista amplio que se presente en materia de Incapacidades, se opone el acto de administración y comprende todos los actos patrimoniales demasiado graves para ser calificados entre éstas, a veces estos actos están totalmente prohibidos".

¹⁹ Planiol y Ripert. - Op. Cit. P. 281.

De las transcripciones señaladas es de darse cuenta que el acto de administración tiende a la conservación de la cosa y que por lo mismo, todas las gestiones que se hagan, serán con la finalidad única de conservar la propiedad del dueño original; en tanto que el acto de disposición siempre implica la idea de enajenación.

Además se desprende de las notas que he citado, que el acto de disposición y el acto de administración son términos antónimos, ya que su significación necesariamente desemboca en conceptos sumamente diferentes.

Ni remotamente puede suponerse que el acto de administración llegue a significar alguna vez lo que se entiende por acto de disposición y viceversa; toda vez que son conceptos irreconciliables.

De estos conceptos irreconciliables por naturaleza, no podría esperarse jamás que alguna vez el acto de administración se convirtiera en acto de disposición, y menos por la sola acción del tiempo, como se suponía en el Antiguo Derecho Francés. Que llene que ver, que en un contrato de arrendamiento dure un mes, uno o cien años éste, si siempre será contrato de arrendamiento, si siempre será el dueño de la casa arrendada el arrendador y el arrendatario poseerá siempre a nombre del propietario y a título de arrendatario; qué llene

que ver que un contrato de arrendamiento dure cien años, si pese al tiempo sus elementos seguirán siendo los mismos.

Por lo antes expuesto, resulta inconsistente el criterio sustentado por el Antiguo Derecho Francés, en el sentido de que el contrato de arrendamiento constituye un acto de administración si su duración es inferior a nueve años, y será un acto de disposición si su duración es superior a los nueve años.

Continúa diciendo Planol y Ripert²⁰, "¿Constituye el contrato de arrendamiento un acto de administración o un acto de disposición?. En el Antiguo Derecho Francés, este problema se resolvía mediante una distinción. Los arrendamientos se consideraban como actos de administración cuando su duración no era superior a los nueve años, si excedía se estimaba como un acto de disposición. Nuestros antiguos tratadistas partían, en efecto, de la idea de que un arrendamiento por largo plazo implica una enajenación y confiere un derecho real al arrendatario.

Con la lectura de varios artículos del Código Civil (1429, 1430 y 1781), pudiéramos inclinarnos a pensar que esa distinción tradicional ha pasado a nuestro derecho moderno y ya que el legislador parece haber subordinado en ciertas cosas, la validez del arrendamiento al hecho de que su duración sea o no

²⁰ Planol y Ripert. - Op. Cit. P. 294.

superior a los nueve años. Esto es así sólo aparentemente porque el arrendamiento en el sistema del Código Civil es un contrato simplemente productor de obligaciones y no confiere al arrendatario ningún derecho real. Por ello en la actualidad, se conviene en atribuir al arrendamiento el carácter de acto de administración tanto en relación con el arrendador como con el arrendatario".

Por lo anterior, se puede concluir, que cuando el propietario de un bien celebra contrato de arrendamiento, está realizando un acto de administración respecto de dicho bien, no importa la duración que al contrato se le imponga.

2.3 PRECEDENTES DE JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO.

En este apartado, será necesario mencionar para efectos de este trabajo, algunas tesis sustentadas en los años de 1970 a 1972, por los Tribunales Colegiados de Circuito, que dada la importancia de su contenido, fueron incluidas en los informes que anualmente rinde la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

ARRENDAMIENTO²¹.- Seguir ocupando la localidad arrendada después de terminado el contrato, no implica la prórroga, sino lo que ocurre es que de

²¹ Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, año 1970. P. 83.

tiempo fijo se convierte en indefinido y por consiguiente, puede el arrendador notificar al inquilino su voluntad de darlo por concluido en los términos del artículo 2478 del Código Civil.

D.C. 47170.- Enrique Macharo Solórzano. Magistrado relator Efraín Angeles Sentíes. Aprobado por unanimidad de votos, Resuelto el 28 de febrero de 1970.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. EL PLAZO ESTABLECIDO POR LA JURISPRUDENCIA DE ESTA TERCERA SALA PARA LA OPOSICION DEL ARRENDADOR A QUE SE PRODUZCA LA TACITA RECONDUCCION DEBE COMPUTARSE POR DIAS NATURALES²². De la lectura de la jurisprudencia número 75 visible a fojas 183 de la Cuarta Parte del último apéndice al Semanario Judicial de la Federación, se desprende que el plazo establecido por este alto Tribunal, para que el arrendador haga saber al arrendatario que se opone al uso y goce del predio arrendado, no es un término de carácter judicial, ya que es el plazo necesario para que el arrendador manifieste su voluntad, mediante la acción procedente para que se extinga el arrendamiento, mediante el aviso de terminación del contrato, por lo que no son aplicables al cómputo de dicho término las reglas establecidas por los artículos 129 a 137 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y similares de los Códigos de Procedimientos Civiles de los demás Estados de la República, para el cómputo de los términos judiciales, en los que se descuentan los días inhábiles, sino las reglas

²² Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, año 1967. P. 4.

establecidas en los artículos 1176 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal y semejantes de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas, en virtud de que el contrato de arrendamiento por tiempo determinado es una obligación a plazo, en la inteligencia de que si el último día es feriado se correrá al primero que siga si fuera útil.

Contradicción de tesis 1/86. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Tercer Circuito. 28 de enero de 1987. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María del Carmen Arroyo Moreno.

INFORME 1987, SEGUNDA PARTE, TERCERA SALA, PAG. 4.

APENDICE DE JURISPRUDENCIA 1917-1988 AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. SEGUNDA PARTE. SALAS Y TESIS COMUNES. VOL. I. PAG. 419.

Respecto a las tesis antes mencionadas, es de considerarse fundadas, ya que el Código Civil, en los términos del artículo 2485, establece que cuando se vence el contrato de arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a que se le prorogue el contrato de arrendamiento hasta por un año, siempre y cuando esté al corriente en el pago de sus rentas.

Esto no quiere decir que fácilmente se encuentre prorrogado dicho contrato por un año más, sino que ese derecho debe ser ejercitado por el inquilino oportunamente, o sea, que si quiere que se le prorogue el contrato, tendrá que hacerlo saber al arrendador al término del mismo, de no ser así, con

fundamento en los artículos 2486 y 2487 del Código Civil, opera la tática reconducción, convirtiendo el contrato de tipo indefinido, aplicándose, en consecuencia, para efectos de su terminación lo previsto en el artículo 2485 del ordenamiento legal antes Invocado.

DESAHUCIO, SIEMPRE ES APELABLE LA SENTENCIA, BIEN QUE LO DECRETE O BIEN QUE LO NIEGUE²³.- En la misma demanda de amparo el quejoso afirma que interpuso en contra de la sentencia de desahucio el recurso de apelación, motivo por el cual el Juez de Distrito desecho la demanda de Amparo, por estar pendiente la resolución de un recurso ordinario que puede tener por objeto modificar, rehacer o nulificar la sentencia reclamada.

D.C..- 163171.- Federico Martínez Velázquez.- 15 de Julio de 1971 Ponente: Luis Barajas de la Cruz.

Este razonamiento del Juez de distrito es de considerarse como acertado, sobre todo porque el mismo quejoso afirma en su demanda de amparo que recurrió a la sentencia de desahucio con base en lo señalado en el artículo 495 del Código de Procedimientos Civiles, lo cual es suficiente para estimar infundados los agravios; con mayor razón, si se tiene en cuenta que es criterio de este tribunal que la sentencia de desahucio es apelable, independientemente de la cuantía del negocio, porque el artículo 495 del Código antes Invocado, constituye una

²³ Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, año 1971. P.105.

excepción a la regla general establecida en los términos del artículo 426 fracción I del mismo Código, en cuanto a las sentencias que causan estado por ministerio de Ley por razón de la cuantía, ya que aquel precepto está colocado dentro del capítulo especial del Juicio Sumario de Desahucio, ahora Especial de Desahucio, y, así resulta que este tipo de sentencias siempre serán apelables ya en el efecto devolutivo o en ambos efectos, según que la sentencia decrete o no el desahucio. No esta por demás añadir en torno a este criterio que tal regla de excepción que hace apelable todas las sentencias de desahucio, ya que quebranta la regla general de la cuantía del negocio, no es aplicable a la Justicia de Paz, ya que ante los jueces de Paz no se ventilan juicios sumarios, sino sólo juicios orales, é inclusive, la acción que ante los jueces de lo civil se llama "Desahucio", en los juicios orales se les denomina "desocupación", según lo define el artículo especial de la Justicia de Paz.

La tesis anterior es de considerarse acertada, toda vez que en materia de amparo, rige el principio de "La agotabilidad de los recursos ordinarios", por medio del cual es indispensable antes de intentar el juicio de amparo, que se agoten todos los recurso ordinarios, ya que de no ser así, será sobresaída la demanda.

A mayor abundamiento, como se le otorga la protección y el amparo del máximo tribunal de la nación, si está pendiente de resolverse el recurso de

apelación, y en consecuencia, el quejoso no sabe si va a proceder o no el recurso planteado, por lo que queda sin fundamento él o los agravios.

CUANTÍA DEL NEGOCIO²⁴.- Caso en que además de la terminación del arrendamiento se demanda el pago de la cantidad líquida.- El artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles, establece en primer término, la regla general de que para determinar la competencia por razón de la cuantía, se tendrá en cuenta lo que demande el actor; y a continuación indica que los daños y perjuicios no serán tenidos en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda; lo que interpretado a contrario sensu, significa que dichos réditos, daños y perjuicios sí deben tomarse en cuenta si son anteriores a su presentación.

Por otra parte, si bien es verdad que el segundo párrafo del mismo precepto dice, que cuando se trate de un arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones en un año, también lo es que en el mismo párrafo se indica que ello será "a no ser que se trate de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la primera parte de este artículo".

²⁴ Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, año 1971. P. 118.

Teniendo en cuenta las mencionadas disposiciones del precepto en cuestión procede considerar que, en el caso de que además de la terminación del contrato de arrendamiento se demande, por reconvención el pago de una cantidad líquida que sobrepase el monto de las pensiones de renta correspondiente a una anualidad, debe entenderse, para fijar la cuantía del negocio a dicha cantidad líquida en aplicación de lo que establece el artículo 160 del Invocado Código.

A.D.- 310171.- Jovita Sánchez de Cavero.- 20 de Octubre de 1971.- Unanimidad de votos.- Ponente: Gustavo Rodríguez B.

Es de considerarse que la tesis anterior es correctamente fundada, toda vez que los preceptos legales invocados por el ponente, son aplicables en cuanto a la determinación de la competencia en razón de la cuantía, ya que el contenido del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles, establece en su segundo párrafo que tratándose de arrendamientos o cuando se demande el cumplimiento de obligaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año; también es cierto, que tratándose de prestaciones vencidas, se tomará en cuenta la cantidad líquida que se demande por el actor y en el caso de reconvención, será Juez competente el que lo sea para conocer de la demanda principal, según lo establecido en el artículo 160 del Código antes señalado.

ARRENDAMIENTO²⁵. - El término que se concede al arrendatario para que desocupe la localidad arrendada, cuando el arrendador le notifica la terminación del contrato, no es un término de vigencia, sino el de la Interpelación. No es exacto que el término que se concede a un arrendatario para que desocupe el lugar arrendado cuando el arrendador quiere dar por terminado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o voluntario, o bien un contrato de arrendamiento que siendo fijo se ha convertido en indefinido por virtud de la táctica reconducción, sea un tiempo de vigencia final que venga a transformar el contrato definido o a tiempo fijo; de tal manera que resulte aplicable al caso, el artículo 2485 del Código Civil referente a la prórroga del contrato por un año más, si el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas.

Se dice que el término de dos meses a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil o el convencional que las partes hubieran fijado en el contrato, porque ese lapso sólo viene a ser el plazo de la Interpelación que resulta de la transformación de la obligación del arrendatario de devolver la casa dada en arrendamiento de indeterminada a determinada o por tiempo fijo.

En efecto, en el ámbito de las obligaciones doctrinalmente se distinguen obligaciones exigibles a cierto tiempo o a plazos, que por esta circunstancia son

²⁵ Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, año 1972. P. 119.

obligaciones de duración definida, en cuyo caso no se necesita Interpelar por el acreedor (dies Interlat pro homine). En cambio existen otras obligaciones cuyo cumplimiento o exigibilidad no está previsto por las partes en el contrato o por la Ley y en tales casos es menester transformar esa obligación de duración Indeterminada, por una cierta o para día fijo.

Esto se consigue a través de la Interpelación para poner en mora al deudor u obligarlo y en el Código Civil, se tiene una regla general en el artículo 2080, según el cual, si no se ha fijado en el tiempo que debe hacerse el pago o cumplirse una obligación, si se trata de una obligación de dar, si requiere poner en mora al deudor Interpelando ya judicialmente, (en vía de Jurisdicción Voluntaria), o ya extrajudicialmente ante notario o por medio de testigos, tratándose las anteriores ideas al contrato de arrendamiento se tiene que el artículo 2478 del Código Civil, fija la regla especial para transformar la obligación indeterminada del arrendamiento de entregar o devolver la casa dada en arrendamiento en obligación determinada o a tiempo fijo; así dispone este precepto que todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, en los que también se encuentran los reconductos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso a la otra parte dada en forma Indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico. Este aviso en forma Indubitable se puede efectuar en la forma como lo

dispone el artículo 2080 del Código Civil, o sea, judicialmente, ante notarios o por medio de dos testigos.

Por tanto, ese término de dos meses o por un año a que alude el artículo 2478 del Código Civil o bien el convencional que hayan estipulado los contratantes en el contrato de arrendamiento, no es un término de duración postrera del contrato, sino el término de la interpelación para obligar al arrendatario a que haga entrega del lugar arrendado. En consecuencia, explicada así la naturaleza jurídica de ese plazo para la entrega o de la devolución de la casa dada en arrendamiento, resulta un absurdo jurídico hablar de prórroga de contrato, fundado en lo dispuesto en el artículo 2485 del Código Civil, puesto que la prórroga sólo procede cuando se trata de la expiración de un contrato por tiempo fijo.

D.C.- 711172.- Alejandro Jiménez Millón.- 17 de febrero de 1972 Unanimidad de votos.- Ponente: Ernesto Díaz Infante.

La tesis anterior, es procedente, toda vez que el hecho, de que el arrendador notifique con fundamento en el artículo 2478 del Código Civil al arrendatario, que es su voluntad de dar por terminado el contrato por término indefinido, o de que en un contrato de término fijo haya operado la tácita reconducción; el plazo de dos meses tratándose de predios urbanos o de un año si se trata de fincas rústicas, sea éste el término último de vigencia del contrato, y

en consecuencia, se trate de solicitar la prórroga que establece el artículo 2485 del Código Civil, lo cual es improcedente, ya que si se trata de hacer valer ese derecho, no se hubiera consentido en la tácita reconducción, sino que debía haber ejercitado el derecho consagrado en el precepto antes Invocado.

A mayor abundamiento, el artículo 2480 del Código Civil, reglamenta las obligaciones de dar y con fundamento en el precepto, la notificación hecha al arrendatario en el sentido de que tiene treinta días a partir de la Interpelación Judicial para hacer entrega de la casa arrendada, no es en el sentido de que esos treinta días sean el último término de vigencia del arrendamiento, sino que el sentido de la norma es el de que el arrendatario tiene treinta días para hacer entrega de la casa objeto del contrato, toda vez que se trata de una obligación de dar.

CAPÍTULO III.

ESTUDIO COMPARATIVO EN RELACIÓN CON EL DERECHO EXTRANJERO

3.1 ARGENTINA.

Una institución muy parecida a nuestro Juicio de Desahucio, es lo que en la República Argentina se conoce como Juicio de Desalojo por falta de pago.

Los presupuestos del Juicio consisten en acreditar el arrendamiento y el adeudo de dos o más pensiones de rentas.

Las excepciones que pueden oponerse por el inquilino son las de pago y la retención de rentas por imposibilidad de uso, ya sea parcial o totalmente. El pago opera como excepción extintiva de la acción de desahucio hasta antes de efectuarse el lanzamiento, con la modalidad que puede paralizarse dentro de los treinta días siguientes, el resto de las pensiones debidas, más intereses y las costas causadas, pudiéndose hacer uso del derecho aunque el Juicio se encuentre ya con sentencia, pero siempre que el lanzamiento no se hubiere hecho efectivo.

3.2 ESPAÑA.

En el antiguo Derecho Español no se reglamentó el Juicio de Desahucio, pues cuando los arrendatarios se negaban a entregar las fincas al expirar el plazo del arrendamiento bastaba una solicitud de los propietarios para que los alcaldes

mayores resolviesen de plano la devolución de la finca a su dueño. Esta práctica más administrativa que judicial, se estrellaba en ocasiones contra las maniobras de los arrendatarios que acudían hasta el ejercicio de la acción de Interdicto para que se les ampare en la posesión, mientras los propietarios les anuncian en el oportuno juicio declarativo.

Para evitar estos inconvenientes, se publicó la ley del 8 de Junio de 1813, proclamándose la libertad en los arrendamientos de las fincas, disponiendo con respecto a las rústicas, que los celebrados por tiempo determinado fenecerían con éste, sin necesidad de desahucio y sólo se prorrogarían por un año más, cuando el arrendatario permaneciera tres o más días después, en la finca, con aquiescencia del arrendador, sin que éste pudiera desahuciar durante el plazo fijado, aunque alegase necesitar para sí la finca, más que por falta de pago de la renta, tratase mal la finca o infringiera las condiciones estipuladas.

En caso de no haber fijado plazo, cualquiera de las partes podría dar por terminado el contrato avisando a la otra con un año de anticipación.

Posteriormente, se puso en vigor la ley del 9 de Junio de 1842, restablecido los principios de derecho olvidados por las disposiciones anteriores, que en determinados casos obligaban a admitir inquilinos que no eran de su agrado y rentas que consideraban insuficientes: Restituyó a los dueños de casa la libertad

de contratación declarando fenecidos los arrendamientos al expirar el plazo estipulado y estableció la obligación para propietarios e Inquilinos de avisarse mutuamente con cuarenta días de antelación, siempre que se tratase de arrendamientos indefinidos o de los prorrogados por la tática después de la conclusión del término convenido.

La ley de 1855 sometió el Juicio de Desahucio a la Jurisdicción ordinaria y señaló como causa el cumplimiento del término estipulado, que había de tramitarse en el Juicio Verbal, a diferencia de las otras, incluso en la de falta de pago en las cuales, si el demandante y el demandado no convenían en los hechos, tenía que substanciar las cuestiones en Juicio Ordinario de mayor cuantía, con todos sus recursos e incidentes, durante los cuales continuaba el arrendatario en el disfrute de la finca, sin pagar renta.

Tales abusos se trataron de evitar en la ley de 25 de Junio de 1867, que introdujo importante reformas a la ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, señalando como causa de Desahucio que habían de suscitarse en procedimiento breve y sencillo, la terminación del período contratado; la expiración manifiesta del plazo de aviso; la falta de pago y la infracción manifiesta de las condiciones convenidas; prohibió las apelaciones sin previo pago de la renta y distinguió entre Juicios de Desahucio de mayor y menor cuantía, según que el arrendamiento

excediese o no de tres mil reales, exigiendo en aquellos la Intervención del abogado.

Volvió a reformarse esta materia por la ley del 18 de Junio de 1877, cuyos preceptos se incorporaron a la ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, habiendo quedado perfectamente señaladas las causas que representan otras tantas acciones de desahucio, que se tramitan en el Juicio Verbal ante el Juez municipal o el de primera Instancia. Las acciones que motivan el Juicio de Desahucio en España son las siguientes:

- 1.- Haber expirado el término convencional o legal del arrendamiento.
- 2.- Falta de pago del precio convenido en metálico en especie.
- 3.- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas claramente en el contrato, siempre que no ofrezcan complejidad y sean fáciles de determinar, así como su incumplimiento por culpa o voluntad del arrendatario, porque si no, lo único procedente es el Juicio Declarativo.
- 4.- Destinar la cosa arrendada a usos distintos del convenido, o no usarla como un diligente padre de familia.

Se desechan de plano los recursos que haga valer el Inquilino cuando no acredite estar al corriente de los pagos de la renta, con el último recibo o con los certificados de depósitos respectivos. El mismo principio se aplica a los incidentes y a las excepciones.

La sentencia de desahucio siempre es condenatoria en costas, sea favorable al actor o al demandado. Para los efectos de declarar el lanzamiento, se manda citar al demandado hasta por dos ocasiones y si en ninguna de las dos comparece, se dicta sentencia sin más citarle, ni oír.

Si concurre el demandado a la audiencia puede alegar en cuanto al pago de las pensiones, presentando además los recibos de renta y disponiendo el juez de tres días después de la audiencia, para dictar sentencia.

El término de prueba no puede ser mayor de seis días. Los términos para la desocupación son:

a) Ocho días si la finca se destina a habitación.

b) Quince días si es establecimiento mercantil o Industrial, de tráfico o de recreo; veinte días si fuere rústico.

La notificación de la sentencia se practica en la misma forma que se hizo el emplazamiento de la demanda. Los términos señalados para la desocupación cuentan a partir de la sentencia definitiva.

Procede la retención de bienes en el acto de lanzamiento, pero el embargo quedará sin efectos si dentro de veinte días el actor no demanda en la vía correspondiente el pago y en consecuencia, la realización de los bienes retenidos. El embargo se realiza a petición de las partes y para garantizar el pago de las pensiones adeudadas y las costas del juicio.

3.3 ITALIA.

El procedimiento de desalojo del Derecho Italiano, tiene más semejanza con el Juicio de Desocupación del Código de 1884, que con el actual Juicio de Desahucio, consagrado en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1932.

Las acciones que motivan el procedimiento de desalojo son;

- a) Las que se funden en el vencimiento del término del contrato.
- b) Las que se funden en la falta de pago de las rentas convenidas.

c) Las que se apoyen en causas de rescisión de contrato.

Si el procedimiento de desalojo se promueve por falta de pago de la renta, hasta que comparezca el actor y conforme que el inquilino no ha pagado la renta, para que se dicte resolución inmediata, salvo el caso de que el juez ordene que se repita la citación si estima que el inquilino no tuvo conocimiento de la primera o que no pudo comparecer a la audiencia de ley por caso fortuito o fuerza mayor.

Para ejecutar la sentencia de desalojo, por falta de pago, el actor deberá otorgar fianza o satisfacción del juez para responder de los daños y perjuicios y de las costas del juicio.

La sentencia contiene una forzosa condena en costas para el vencido.

3.4 U.R.S.S.

De acuerdo con la estructura jurídica y política de esta nación, el procedimiento de desocupación, por falta de pago de las rentas, es más bien administrativo que judicial.

El organismo estatal encargado de recaudar de recaudar las cuotas

respectivas denominado GHILISCHNO-EKSPLUATACIONNAYA KONTORA, inicia el procedimiento en el que se manda citar hasta por tres veces al usuario moroso y cuando éste no acude después del tercer citatorio, se resuelve en audiencia. Puede el Inquilino dar su autorización para que se resuelva conforme a la ley, en su ausencia.

Puede decirse que son mínimos y casi desconocidos los lanzamientos debido a la técnica que se observa. Mensualmente se le envía al usuario un recibo que está obligado a pagar antes del día diez del mes siguiente y cuando demora en ser pagado, tiene que cubrir un recargo del 10%. La resolución previa que se dicta, es en el sentido de ordenar al centro de trabajo que practique los descuentos respectivos en el sueldo del trabajador, los cuales no podrán exceder del 33.33% ya que el resto es inembargable hasta que se cubran las cuotas debidas.

Prácticamente no existe excepción por falta de reparaciones, pues este derecho se ejercita extrajudicialmente por conducto del diputado de la zona.

CAPÍTULO IV.

ANÁLISIS DEL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO EN RELACIÓN AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

4.1 ETIMOLOGÍA DE VOCABLO "DESAHUCIO".

La palabra desahucio tiene su origen en la antigua: Desafinar, compuesta de la partícula prefija des, que expresa privación y del sustantivo latino fiducia, que significa: Confianza. Su derivación más próxima se encuentra en el verbo "desahuciar", compuesto de las palabras "des" y "ahuciar", contradicción de "afiducir", por lo que se dice desahuciar es perder la confianza entre el dueño de una finca y el que en su nombre la disfrute.

En el Diccionario de la Lengua Española se dice: "Desahucio es la acción de desahuciar, es quitar toda esperanza o bien despedir a un Inquilino".

Según el maestro Eduardo Pallares²⁶, Desahucio equivale a lanzamiento, en una de sus excepciones sea, obligar al arrendatario a desocupar el Inmueble arrendado y el acto judicial de efectuar la desocupación. Otra de sus excepciones es tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión de contrato de arrendamiento como el que el arrendatario notifica a aquél en el mismo sentido.

4.2 CONCEPTO DE JUICIO.

²⁶ Eduardo Pallares.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.- P. 326.

Para Juan Carlos Pierre²⁷, el Juicio de desalojo -Desahucio- por falta de pago, es un Juicio Sumario, con carácter ejecutivo.

En el Derecho Uruguayo, según el Dr. Eduardo J. Coutere²⁸, el desalojo o desahucio es un proceso monetario de conocimiento, pero en el lanzamiento es de ejecución.

La opinión de Manuel de la Plaza²⁹, se inclina a considerar que el Juicio de Desahucio es un verdadero proceso posesorio, en cuanto por su medio se produce un reintegro en la posesión, si quiera tenga también condición resolutoria.

Enrico Rendel³⁰, dice: El procedimiento para la convalidación de desalojo en un procedimiento con el que el arrendador o concedente puede proveerse autoritate iudicis de un título ejecutivo para la devolución de la casa arrendada sin estar constreñido a recorrer todo el camino de un procedimiento ordinario cognición. El procedimiento promovido por morosidad, tiende a obtener como premisa del título ejecutivo una providencia con efectos constitutivos. Resolución del contrato.

²⁷ Juan Carlos Pierre.- El Desalojo, Buenos Aires, Argentina, 1955. P. 23.

²⁸ Dr. Eduardo J. Coutere.- Fundamentos de Derecho Procesal Civil, P. 463.

²⁹ Manuel De la Plaza.- Derecho Procesal Civil Español, Vol. II 1a. Parte. P. 18.

³⁰ Enrico Rendel.- Derecho Procesal Civil, Tomo II. P. 231

Para el maestro Eduardo Pallares³¹, el Juicio de Desahucio es un procedimiento sumario con tramitación especial; de cognición limitada porque no se permite al demandado toda clase de excepciones y de carácter ejecutivo porque comienza con auto de ejecución.

4.3 CARÁCTER ARRENDATICIO.

En la legislación como la italiana, el procedimiento para la convalidación de desalojo - Desahucio - puede promoverse apoyándose en títulos distintos del contrato de arrendamiento o en éste. Ese cambio, en la legislación del Distrito Federal, títulos distintos del contrato de arrendamiento no habilitan la vía de desahucio.

El Derecho Español y las legislaciones que se inspiran en él, han considerado como Juicio de Desahucio el que se promueve, no sólo por morosidad del inquilino, sino aquél que se funda en causas de terminación de contratos de arrendamientos. En cambio, en la legislación del Distrito Federal se ha reservado el término Desahucio para designar acción que se funda en la falta de pago de la renta.

El artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles en forma expresa

³¹ Eduardo Pallares.- Derecho Procesal Civil. P. 463

establece: Acompañar a la demanda de Desahucio el contrato de arrendamiento -documento escrito- o la prueba de su celebración cuando no fuere necesario el contrato escrito.

El mismo precepto condiciona la acción de Desahucio a la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.

Resumiendo, el Juicio de Desahucio es un procedimiento arrendatario:

a) Porque el documento base de la acción es el contrato de arrendamiento.

b) Porque se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta y

c) Tiene por objeto la desocupación del bien arrendado.

4.4 SU CARÁCTER SUMARIO.

- Antecedentes históricos.

El maestro Leonardo Prieto Castro³², dice: "El momento histórico de la aparición de esta nueva forma de conocimiento judicial está perfectamente determinada. En efecto, se remota a una constitución del Papa Clemente V, dada en 1306 y que se conoce como "Clementina Saepe". En ella se recogió la

³² Leonardo Prieto Castro.- Derecho Procesal Civil, Zaragoza. 1940.

tendencia de los Soberanos y de los Papas a simplificar y desembarazar el Juicio Ordinario para determinados negocios. En España la Partida Sexta - Título I, ley 32- Toam la Idea de la "Saepe" y de la doctrina estatutaria italiana. El Juicio abreviado de la "Clementina", se llamó Sumario Indeterminado, en cuanto era empleado en todo tipo de negocios, consistiendo la sumanidad de una poda o abreviación de trámites. Por sumanidad, entendemos hoy la limitación de los medios de ataque y defensa y consiguiente restricción del conocimiento del juez, a fin de resolver con rapidez, aunque no sea definitivamente y cuyo procedimiento se sigue en las cuestiones que lo permiten o en las que es necesario.

Se da esa característica en los juicios que los juristas y que la práctica italiana medieval introducen bajo el nombre de Sumarios determinados, cuales son el derivado del pacto privado de ejecución, el que se encontraba en virtud de un documento notarial o privado reconocido, constituyendo el precedente del actual procedimiento documental cambiario, con audiencia del demandado sobre excepciones limitadas y el que consistía en una orden de pago, sin audiencia, sino sólo con la facultad otorgada al deudor de oponerse posteriormente a la orden de pago, sin audiencia, sino sólo con la facultad otorgada al deudor de oponerse posteriormente a la orden dictada, procedimiento éste que se llamó: "Mandatum de solven cum cláusula instigativa" y hoy es conocido en algunas sistemas procesales bajo la denominación de procedimiento monetario.

En el derecho estatutario eran ya conocidos los juicios de desahucio, alimentos e incluso de trabajo y otros como creaciones de la práctica. "Los casos en que procedía el Juicio Sumario eran los siguientes: Por razón de la pequeña cuantía del juicio, por ser los litigantes personas menesterosas, por los pocos perjuicios que procedían la contienda sumaria, e igualmente a causa de la urgencia de resolver la cuestión litigiosa.

Fueron notas esenciales del Juicio Sumario: supresión de la "Litis contestatio" y de las sentencias interlocutorias; brevedad de los plazos judiciales, supresión de las formalidades innecesarias; las facultades que se concedieron al juez para desechar de plano las actuaciones superfluas, de poner término al debate y pronunciar sentencia cuando estimaba que la instrucción estaba concluida".

Grusepe Chiovenda³³, da a conocer los orígenes históricos del Juicio Sumario en la siguiente forma: "Estos residuos de formalismo germánico contribuyeron a hacer el proceso común exclusivamente largo, complicado y difícil; habiéndose después introducido la costumbre de redactar actas de toda actuación, este proceso se va haciendo poco a poco un proceso escrito; las partes no comparecían, sino que depositaban en plazos sucesivos y rigurosos, sus escritos judiciales; los testimonios eran recogidos en actas que servían después de base al juicio y las partes no podían asistir al examen de testigos.

³³ Giuseppe Chiovenda - Instituciones de Derecho Procesal Civil.

Esto explica porque, junto al proceso ordinario "Solemnis ordo iudicarius", se fuera formando un proceso simplificando, que se llamó posteriormente sumario. Los estatutos de las ciudades Italianas se ocupaban precisamente de regular un proceso más simple que el ordinario. Por su parte, el Papa, al delegar en los jueces para la decisión de las causas particulares, desde hacía mucho tiempo solía dispensarles de ésta o aquella formalidad del proceso ordinario.

Hasta que Clemente V en 1306, con una célebre Constitución conocida bajo en nombre de "Clemente Saepe" reguló este modo de proceder: "Simpliçiter et de plano ac sine strepitu et figurae iudicii" para observar en casos determinados; dispensando del libelo de la contestación de la litis, de la rigurosa sucesión de los términos procurando concentrar en una sola audiencia todas las deducciones de las partes, reforzando los poderes del juez en la dirección del litigio, aumentando el contacto entre las partes y el juez y la oralidad de la causa, admitiendo un verdadero y propio juicio en rebeldía".

Manuel de la Plaza³⁴, dice: "Para Inquirir los antecedentes del juicio espectacularísimo -Proceso de cognición verbal-, es preciso remontarse a un momento de singular interés en la historia del proceso de cognición. Fue una reacción contra el proceso común y contra sus numerosas fases preclusivas a la que hizo posible la creación, al lado del proceso ordinario, de otro denominado sumario

³⁴ Manuel De la Plaza - Derecho Procesal Civil Español.

para las causas menos graves y urgentes y de algunos, que se analizan por separado en que la sumanidad del trámite correspondía a la singularidad del título - crédito privilegiado o fundado en prueba escrita -.

Aún así, en todos ellos predominaba la forma escrita; pero establecida la posibilidad de que determinadas cuestiones se ventilasen mediante trámites y "Sine strepituludici" para emplear la fase entonces consagrada y admitida la de que para la discusión se emplease la forma oral y que orales fuesen los Informes del Juez, estaba abierto el camino para la articulación de un proceso - denominado *cretemis*, precedido por la oralidad y en que son breves los términos y reducidas hasta el mínimo las formalidades.

Los historiadores del proceso común, señalaban el tránsito del proceso sumario que se llamo indeterminado, porque en él se otorgaban facilidades al Juez para que redujese las formalidades procesales actuando sumariamente "Breviter" de plano, es decir, sin actuar "in sede tribunalls" e incluso en días feriados" et figura *Judicci*" o lo que es lo mismo, con exclusión de toda formalidad no esencial, a este otro procedimiento que los doctores llamaron: "Cretenus, acusamiento oral aunque conservaba muchos de los caracteres del procedimiento escrito, que, nacido en la disciplina de la Iglesia, fue acogido por la legislación estatutaria y tuvo un amplio campo de aplicación, ya en relación con las personas singulares -pobres, forasteros, huérfanos-, ya con las jurídicas - el Fisco, la Iglesia - ya atendido el menguado valor de la controversia, ya en

consideración a la materia ejercicio de acciones posesorias, divisorias, controversias mercantiles, pleitos sobre impuestos, etc.

No es dudoso que por esto la ley de Partida dijese: "Escrita tuvieron los antiguos por bien que fuese fecha toda demanda que oviesen a facer, de diez maravedis, arriba de cosa que lo vallese. Mas dende hay uso non ha el demandador porque la facer es escrito sin non quisiese, caabandole, que diga, por palabras ante el juez y el demandado que es lo que demanda y porque razón, así como ese uno es dicho "O es lo mismo que dijese mucho más tarde la Novísima Recopilación, mandando que en los pleitos civiles y sobre deudas que fuesen de entidad de mil maravedis ahí abajo hubiere toda la brevedad, no hubiese orden, ni forma de ceso ni feía de juicio, ni solemnidad alguna, salvo que sabida la verdad sumariamente, la justicia procediese en pagar lo que se debiere "y que no se asentare por escrito, sino la condenación o absolución, ni se admitiesen escritos, ni alegaciones jurídicas.

- Su naturaleza jurídica.

Siguiendo con la exposición de Giuseppe Chiovenda³⁵, dice que el procedimiento oral se descompone en su aplicación de los siguientes principios:

³⁵ Giuseppe Chiovenda, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Tomo III, P. 173.

I.- Predominio de la palabra hablada como medio de expresión atenuado por el uso de escritos de preparación y documentación. El principio de la oralidad no se satisface con sólo la discusión oral en audiencia en un sistema en que las partes están obligadas a exponer por escrito no sólo sus declaraciones y conclusiones sino incluso "Los motivos de hecho y de derecho en que se apoyen sus conclusiones".

La discusión oral se reduce, por lo común a una repetición superflua, si además la instrucción comprende examen de testigos, interrogatorios, dictámenes parciales, etc., la discusión que se verifique meses y años después de que los testigos y las partes hayan sido oídas por un juez delegado es un absurdo; la conclusión oral debe ser inmediata de una sustentación oral. Por otra parte, al principio de la oralidad no exige precisamente que se prescindiera de la escritura en el proceso como su nombre podría hacer pensar al inexperto; medio perfecto de expresar el pensamiento y conservar duraderamente esa expresión no podía dejar de tener el proceso, la escritura, el lugar que le corresponde en todas las relaciones de la vida humana. Los escritos cumplen una doble función en el proceso oral; La 1a. es la de preparar la substanciación de la causa. Estos escritos preparatorios recuerdan a primera vista los del proceso escrito; pero, en realidad, se diferencian de ellos profundamente.

En el proceso escrito, los escritos son la forma de las deducciones. Los

escritos preparatorios del proceso oral, en cambio, con excepción del que contiene la demanda inicial, no son la forma de las declaraciones que se van a hacer en la audiencia. Las declaraciones con eficacia jurídica sólo se hacen en la audiencia. 2a. función que cumplen los escritos en el proceso oral es la documentación de lo que tiene importancia en el juicio particularmente de lo que ocurre en la audiencia, a este respecto también tanto los apuntes que tomasen los jueces durante la substanciación de la causa y más especialmente las actas; en éstas se consignan las respuestas de las personas interrogadas como partes, como testigos o como peritos, las deducciones no contenidas en los escritos preparatorios, las resoluciones, distintas de la sentencia dictada por el juez.

Las actas sirven no tanto de ayuda de la memoria del juez que debe fallar, cuanto de documentación de la actividad procesal en las instancias posteriores.

II.- Inmediación de la relación entre el juzgador y las personas cuyas declaraciones tienen aquél que valorar. El principio de la Inmediación no está sólo en el proceso oral puede ser plena y eficazmente aplicado, sino que verdaderamente constituye la esencia del proceso oral; el principio de Inmediación exige que el juez que debe pronunciar la sentencia haya asistido a la práctica de las pruebas de que saca su convencimiento y haya entrado, por lo tanto, en relación directa con las partes y con los objetos del juicio de forma que pueda apreciar las declaraciones de tales personas y las condiciones de los sitios y

cosas litigiosas, etc., fundándose en la impresión inmediata recibida de ellos y no en referencia ajena.

III.- Identidad de las personas físicas que constituyen el tribunal durante la tramitación del juicio. Este principio se deriva de los dos procedentes.

Resulta claro que ni la oralidad, ni la inmediación son posibles si las diferentes actuaciones de un proceso se verifican ante personas físicas distintas, pues la impresión que recibe el juez que asiste a uno o más actos no puede transferirse al otro que va a dictar sentencia; lo más que podrá hacer es tratar de hacerle ver mediante la escritura, en cuyo caso, si el proceso fue oral respecto del juez instructor se convierte en escrito para el que falla.

Si una causa no puede terminarse en audiencia, el tribunal, en la nueva deberá estar compuesta por las mismas personas ante quienes comenzó a suscitarse el juicio.

IV.- Concentración de la substanciación de la causa en un período único, que se desenvuelva en una audiencia única o en el menor número de audiencias próximas. Este principio es necesario para la realización de los anteriores, ya que cuanto más próximos estén los actos procesales a la decisión del juez, menor será el peligro de que las impresiones recogidas por él se borren y que le tralcone la

memoria y tanto más fácil será mantener la identidad física del juez, el cual, en un período más largo, puede en cambio trocar fácilmente por muerte, enfermedad, traslado, ascenso, retiro. Este principio de la concentración constituye la principal característica exterior del proceso oral y es la que mayor influencia tiene en la brevedad de los pleitos. Decir oralidad es decir como concentración. En el proceso oral, pues tiene la mayor importancia, la audiencia o debate, a cuya terminación debe seguir inmediatamente la sentencia, pudiendo concederse, tan sólo por causa grave, que sea debatida y publicada en un término no sucesivo brevísimo.

A la regla de la concentración no deben sustraerse siquiera los llamados incidentes, ya que se refieren a las cuestiones previas de la litis, ya a la admisión de los medios de introducción ya sean cuestiones que surjan durante la práctica de la prueba. Los incidentes deben ser resueltos en la audiencia misma en que el proceso está concentrado, no siendo ni lógico, ni económico que una persona examine la causa para conocer de la competencia; otra vuelva a examinarla para conocer del fondo; que una se pronuncie sobre la admisión de un medio de prueba y otra conozca de los resultados de la prueba admitida.

V.- No pueden impugnarse separadamente las Interlocutorias. Para realizar la oralidad y concentración, aún se requiere que la decisión del incidente no pueda impugnarse por separado de la cuestión en fondo. La inapelabilidad de las

interlocutorias es una regla que no puede prescindirse, sino respecto de algunas excepciones.

"Litis Ingressum Impedientes" cuando a la libre apreciación del juez parezca conveniente suspender la prosecución de la litis hasta que se decida sobre la apelación.

- Sus diferencias con el juicio de desahucio.

1.- El Juicio Sumario es un proceso de conocimiento amplio en tanto que en el Juicio de Desahucio, es un proceso de conocimiento limitado - artículo 438, 44 y 494 -.

2.- En los Juicios Sumarios los escritos que fijaban la controversia eran cuatro por regla general.- demanda contestación, replica y duplca, en tanto que en el Juicio de Desahucio la litis se plantea con los escritos de demanda y contestación. Artículos 256, 267, 270 y 490.

3.- En el Juicio Sumario las pruebas se ofrecían en los escritos que fijaban la litis, en tanto que la demanda de Desahucio no se ofrecen pruebas, sólo se acompaña el contrato base de la acción o la justificación correspondiente a su celebración. Artículos 438 y 489.

4.- En los Juicios Sumarios era admisible la demanda que se fundaba en cualquiera de las frases del artículo 430, en tanto que la demanda de desahucio, sólo es admisible cuando se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta. Artículo 489.

5.- En los Juicios Sumarios se admitía el estudio sin limitación, de excepciones perentorias, en tanto que en Juicio de Desahucio sólo se admite la de Pago y la de retención de rentas, por imposibilidad de uso. Artículos 438 y 494.

6.- En los Juicios Sumarios siempre se celebrada la audiencia de pruebas, alegatos y resoluciones, en tanto que el Juicio de Desahucio sólo eventualmente se celebra. Artículos 435, 436 a 439 y 493.

7.- En los Juicios Sumarios el emplazamiento de la demanda se realizaba en forma común, en tanto que en el Juicio de Desahucio, el emplazamiento va acompañado de requerimiento que se hace al inquilino, típico de los Juicios Ejecutivos. Artículos 433 y 490.

8.- En los Juicios Sumarios al emplazar la demanda se practicaba únicamente la notificación, y se entregaban las copias de traslado, en tanto que en el Juicio de Desahucio además de lo anterior se realizan tres actos consecutivos o sea el requerimiento, que el inquilino demuestre estar al corriente,

en el pago de la renta, que consiste en indicarle al demandado el término de que dispone para desocupar el bien arrendado y acto segundo se practique el apercibimiento por virtud del cual se hace saber al demandado que sino desocupa voluntariamente, se lanzará a su costa - Artículos 244 y 498.

9.- En los Juicios Sumarios se concedía el embargo precautorio mediante otorgamiento de fianza mientras que en el Juicio de Desahucio se concede sin otorgar fianza. Artículos 244 y 298.

10.- En los Juicios Sumarios sólo en casos especiales el pago ponía término, cuando se demandaba la cantidad líquida, en tanto que en el Juicio de Desahucio, el pago siempre pone término al Juicio. Artículo 492.

11.- En los Juicios Sumarios el demandado pagaba lo reclamado, sólo era condenado en costas en los casos del artículo 140; por el hecho, en el Juicio de Desahucio, de pagar lo reclamado fuera del término señalado para la desocupación, que no se encontraba en los casos del artículo 140, el demandado era condenado a pagar las costas.

12.- En los Juicios Sumarios era admisible oponer la reconvencción y la compensación, cuando las acciones en que se funden estuvieren sujetas a Juicio

Sumario, en tanto que en el Juicio de Desahucio son Improcedentes la reconvencción y la compensación.

13.- En el Juicio Sumario para ejecutar una sentencia que no era firme es necesario otorgar fianza, en tanto que, en el Juicio de Desahucio la sentencia se ejecuta sin el otorgamiento de fianza. Artículos 495 y 501.

14.- En los Juicios Sumarios la sentencia definitiva se dictaba en la audiencia de pruebas, alegatos y resolución en tanto en el Juicio de Desahucio la sentencia puede dictarse sin celebrar audiencia de pruebas y alegatos como es el caso del Juicio en rebeldía, artículos 439 y 495.

15.- En los Juicios Sumarios los bienes que se embargaban podían rematarse dentro del mismo Juicio, formándose la sección de ejecución, mientras en el Juicio de Desahucio la sección de ejecución los bienes embargados no pueden rematarse dentro del mismo procedimiento, sino que tiene que promoverse por Juicio separado, toda vez que la sentencia condena únicamente a la desocupación. Artículos 489, 490, 495, 497, 498, 592 y 563.

16.- En los Juicios Sumarios el Juez fijaba libremente el plazo para que el condenado cumpliera con la sentencia en tanto que en el Juicio de Desahucio el

Juez está obligado a sujetarse a los plazos señalados en el auto de admisión artículo 5, 490 y 496.

17.- En los Juicios Sumarios la sentencia que negaba la procedencia de la acción era apelable en el efecto devolutivo, en tanto que en el Juicio de Desahucio la sentencia que niega es apelable en ambos efectos. Artículos 714 y 495.

- Su aplicación en el Juicio de desahucio.

El artículo 439 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, establece que se tramitarán sumariamente todas las controversias que versen sobre el contrato de arrendamiento, o sobre otros contratos que no interesa señalar, la fracción X, del mismo artículo, establece que se tramitarán sumariamente los Juicios que se funden en Títulos ejecutivos, y por último, la fracción XVII del mismo precepto, establece que se tramitarán sumariamente todas las cuestiones que por naturaleza requieran celeridad.

Del contenido de las frases citadas, se pueden obtener varias conclusiones, y una de ellas es que la acción de desahucio por fundarse en Título ejecutivo, y por ser cuestión que por su materia requiere celeridad, debe tramitarse

sumariamente; pero la conclusión más importante es la que se deriva de la fracción III, que hace referencia precisa a las controversias que versan del contrato de arrendamiento, los cuales debían tramitarse sumariamente.

Luego si la acción de desahucio por ser cuestión que versa sobre el contrato de arrendamiento, debe tramitarse, sumariamente, para conciliar dicha disposición con el contenido de los artículos del 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles, deberá decirse que se aplican como regla general las normas del Juicio Sumario, pero en todo lo que no se oponga a las disposiciones del capítulo del Juicio Especial del Juicio de Desahucio.

Concluyendo, en los actos procesales que a continuación se señalan se aplican, supletoriamente las reglas del Juicio Sumario Indeterminado:

a) Demanda en la que se observan los requisitos del artículo 433, con la peculiaridad de que no es obligatorio para el actor ofrecer pruebas, por la prueba del pago corre a cargo del demandado;

b) Contestación, la que se deberá formular observando las normas contenidas en los artículos 260, 433 y 434, con la particularidad de que no se podrá oponer, ni reconvencción, ni compensación;

c) Audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, la cual se llevará a cabo conforme a las prescripciones de los artículos 436, 437, 438 y 439:

d) Incidentes, los cuales se tramitarán conforme a lo ordenado en el artículo 440:

e) Embargos, los cuales se llevan a cabo observándose las prescripciones de los artículos del 536 al 539, en la inteligencia de que el embargo de Desahucio, sólo se concreta para garantizar el pago de las pensiones reclamadas no para garantizar intereses y costas.

4.5 EL JUICIO DE DESAHUCIO Y LOS SUMARIOS SOBRE EL PAGO DE RENTAS Y RESCISIÓN DE CONTRATO.

- Diferencias en cuanto a su naturaleza jurídica.

a) El Juicio de Desahucio es un procedimiento ejecutivo con tramitación especial.

Los Sumarios sobre pago de renta y rescisión del contrato, eran procedimientos sumarios de tramitación común.

b) El primero es un juicio de conocimiento limitado, en cuanto a que no se

permite al demandado oponer toda clase de excepciones perentorias, sino únicamente las de pago, y la de retención de rentas por falta de reparaciones, previstas en los artículos 2431 y 2445 del Código Civil.

Los segundos, eran juicios de conocimiento amplio porque el demandado podía oponer las excepciones perentorias que tuviere, sin restricción alguna.

- Diferencias en cuanto a su tramitación.

a) En el primero, la controversia se establece con 2 puntos; Demanda y Contestación.

En los segundos, la controversia se estableció con 4 escritos: demanda, contestación, replica y duplica.

b) En el primero no se puede demandar el pago de las rentas, ya que el juicio tiene por objeto únicamente la desocupación.

En los segundos, sí se podía reclamar el pago de las rentas.

c) En el primero el pago opera como extintivo de la acción y da por terminado el juicio, aunque sea pago impuntual - siempre que se efectúe antes

del lanzamiento.

En los segundos, el pago operaba en forma distinta: 1) En el Juicio Sumario sobre el pago de rentas, el pago de lo debido ponía término al juicio; 2) En el Juicio Sumario sobre rescisión de contrato, cuando la acción se fundaba en el pago impuntual, sólo la prueba de pago puntual operaba, la exhibición de las pensiones debidas no extinguía la acción.

d) En el primero, son improcedentes la reconvencción y la compensación.

En el segundo procedía la reconvencción y la compensación, siempre en que la acción en que se funde esté también sujeta a Juicio Sumario.

e) En el primero la acción se funda en la falta de pago de rentas. En el sumario rescisorio de contrato la acción se fundaba en la falta de pago de renta o en el pago hecho impuntualmente o en otras previstas por la ley.

f) En el 1º sólo eventualmente se celebra la audiencia de pruebas, alegatos y resolución. En los 2os. siempre se celebraba.

g) En el 1º el emplazamiento de la demanda exige un requerimiento previo, en los segundos no iba precedido de formalidad alguna fuera de las comunes.

h) En el 1° se autoriza el embargo de bienes desde el momento del emplazamiento, sin otorgar fianza. En los segundos, el embargo precautorio sólo se otorgaba mediante una fianza.

CONCLUSIONES

El contrato de arrendamiento al general derecho y obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, constituye un acto de administración.

El Juicio Especial de Desahucio tiene como antecedente el Juicio Sumario, que en su trámite era más rápido y ofrecía mayores facilidades en cuanto a su substanciación; como ejemplo tenemos que cuando se entablaba un juicio de esta índole, el demandado, disponía de tan sólo cinco días para contestar la demanda, en cambio en el Juicio Especial, el demandado dispone de nueve días para la contestación de la demanda, considerando que antes se trabajaba los sábados y ahora no, por lo tanto el término para la contestación de la demanda de este juicio es más amplio.

El fin del Juicio especial de desahucio, es la desocupación del arrendatario del bien inmueble propiedad del arrendador.

El Juicio de desahucio, ya no pertenece a los juicios sumarios, porque éstos fueron sustituidos por los especiales, para darle mayor agilidad al juicio.

Los presupuestos del Juicio especial de desahucio, son los siguientes:

a) Acreditar la relación contractual entre arrendador y arrendatario;

- b) Acreditar el adeudo de dos o más mensualidades de renta;
- c) La competencia; y
- d) La legitimación.

Dentro de la tramitación del juicio especial de desahucio, queda nulficar el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles por la aplicación especificada del artículo 525 del mismo ordenamiento, en cuanto a los términos concedidos al Inquilino para desocupar.

El domicilio donde debe efectuarse la ejecución, es el local arrendado.

La normación legal respecto del juicio especial de desahucio, es definitivamente proteccionista para el Inquilino, rompiendo con ello el equilibrio procesal que debe regir la tramitación de todo proceso.

Debe modificarse el artículo 498 del código de Procedimientos Civiles para efecto de dejar a salvo los derechos derivados del embargo y ordenar se resuelva en juicio diverso.

BIBLIOGRAFÍA

BECERRA BAUTISTA, José.
El Proceso Civil en México.
Ed. Porrúa, 3a. edición.
México, 1970.

BORJA SORIANO, Manuel.
Teoría General de las Obligaciones.
Ed. Porrúa, Tomo I, 5a. edición.
México, 1966.

CERVANTES, D. José Vicente.
Tratado Histórico Crítico Filosófico de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil,
según la nueva Ley de Enjuiciamiento.
Ed. Gaspar y Roig, Tomo III
Madrid, 1958.

CALAMANDREI, Piero.
Instituciones de Derecho Procesal Civil.
Traducción Santiago Melendo.
Ediciones Jurídicas Europa, América.
Buenos Aires, 1962.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Ed. Porrúa.
México, 1993.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS.
Ed. Porrúa.
México, 1968.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Ed. Porrúa.
México, 1993.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS
DE BAJA CALIFORNIA.
Ed. El Faro.
México, 1884.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE BAJA CALIFORNIA.
Imprenta de Francisco Díaz de León.
México, 1880.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE BAJA CALIFORNIA.
Tipográfica, Baja California 1884.
El Lápiz del Águila.
México, 1804.

CASTELLANOS R. Carlos.
Derecho Procesal Civil Guatemalteco.
Guatemala, 1937.

CARNELUTTI, Francesco.
Instituciones de Derecho Procesal Civil.
Buenos Aires, 1959.

CASTILLO LARRAÑAGA Y DE PINA, Rafael.
Instituciones del Derecho Procesal.
Buenos Aires, 1958.

COUTURE, Eduardo J.
Fundamentos del Derecho Procesal Civil.
Buenos Aires, 1958.

CHIOVENDA, Giuseppe.
Instituciones del Proceso Civil.
Madrid, 1954.

DE PINA, Rafael.
Elementos de Derecho Civil Mexicano, Contratos.
Ed. Porrúa, Volumen IV. 1a. edición.
México, 1979.

DE LA PLAZA, Manuel.
Derecho Procesal Civil Español.
Madrid, 1951.

DE PINA, Rafael y José Castillo.
Instituciones de Derecho Civil.
Ed. Porrúa. 4a. ed.
México, 1958.

FLORIS MARGADANT S, Guillermo.
El Derecho Privado Romano.
Ed. Esfinge, 1a. edición.
México, 1960.

FUERO JUZGO, LIBRO DE LOS JUECES.
Ed. Ibarra.
Impresor de Cámara de S.M.
Madrid, 1815.

INFORMES RENDIDOS A LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.
1970, 1973.

JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO.
Ed. Pallares.
México, 1958.

MARRESA Y NAVARRO, D. José María.
Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada y Aplicada.
Imprenta de la Revista de la Legislación. Tomo III.
Madrid, 1857.

MEDINA, Ignacio.
Comentarios al Título séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales en materia de Juicios Especiales.
Ciudad Universitaria, 1973.

PALLARES, Eduardo.
Derecho Procesal Civil.
Ed. Porrúa. 4a. ed.
México, 1971.

PALLARES, Eduardo.
Historia del Derecho Procesal Civil.
Mexicano, 1a. ed. UNAM.
México, 1962.

PALLARES, Eduardo.
Diccionario de Derecho Procesal Civil.
Ed. Porrúa, S.A. 6a Ed.
México, 1970.

PETIT, Eugene.
Tratado Elemental de Derecho Romano.
Ed. Nacional, S.A., traducción de la 9a. ed. Francesa de José Fernández González.
México, 1966.

REDETI, Erico.
Derecho Procesal Civil.
Buenos Aires, 1957.

ROJINA VILLEGAS, Rafael.
Compendio de Derecho Civil, Tomo IV.
Ed. Porrúa.

SENTIS MELENDO, Santiago.
El Proceso Civil.
Buenos Aires, 1957.