

306853

362



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGÓN

IMPEDIMENTO LEGAL PARA SACAR A REMATE LOS BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PROMOVIDO EN EL ESTADO DE MÉXICO

## T E S I S

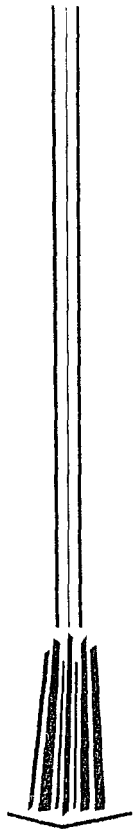
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
LUIS SERGIO QUIROZ SANDOVAL

ASESORA DE TESIS: LIC. LUISA HERNANDEZ CABRERA

MÉXICO

2002

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.

# Paginación

# Discontinua

**"LA LEY SIEMPRE HA SIDO MI ESPADA Y MI ESCUDO"**

BENITO JUAREZ

**A MIS PADRES:**

**FRANCISCO QUIROZ RODRIGUEZ  
GUDELIA SANDOVAL DE QUIROZ**

Por su amor y ejemplo en mi formación personal,  
así como su esfuerzo, dedicación y empeño para  
que fuese alguien en la vida.

**A MI ESPOSA:**

**ERIKA MARTINEZ SANDOVAL**

Por su amor, apoyo y compromiso  
de superación para ambos día con día.

**A MI HIJO**

Como un ejemplo de superación  
para que sea mejor cada día.

**A MIS HERMANOS:**

**FRANCISCO JAVIER QUIROZ SANDOVAL  
JOSE MOISES QUIROZ SANDOVAL**

Por su gran amistad y apoyo brindado en mi vida.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A MI ASESORA DE TESIS:  
LIC. LUISA HERNANDEZ CABRERA**

Por su valioso consejo y guía en la  
realización del presente trabajo.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO.**

Por formar seres humanos que emplen sus  
conocimientos en provecho de sus semejantes.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**"IMPEDIMENTO LEGAL PARA SACAR A REMATE LOS BIENES  
EMBARGADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PROMOVIDO  
EN EL ESTADO DE MEXICO"**

**ÍNDICE**

**PÁGS.**

**INTRODUCCION . . . . . 1**

**CAPITULO I**

**1. GENERALIDADES DEL DESAHUCIO**

**1.1 Conceptos fundamentales. . . . . 1**

- 1.1.1 Del desahucio
- 1.1.2 Del embargo
- 1.1.3 Del remate
- 1.1.4 De los juicios especiales

**1.2 Surgimiento histórico del desahucio . . . . . 17**

- 1.2.1 Derecho Romano
- 1.2.2 Derecho Español
  - 1.2.2.1 Fuero real
  - 1.2.2.2 Siete partidas
  - 1.2.2.3 Ley del enjuiciamiento civil

**1.3 Antecedentes en el derecho mexicano . . . . . 23**

- 1.3.1 Ley Orgánica de los Tribunales del Estado y Procedimientos Judiciales de 1868.
- 1.3.2 Código de procedimientos judiciales en materia civil de 1884
- 1.3.3 Decreto número 9 de fecha 18 de agosto de 1917.
- 1.3.4 Código de procedimientos civiles del 9 de agosto de 1937

**CAPITULO II**

**2. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**

**2.1 Su naturaleza . . . . . 26**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2.2 Presupuestos de la pretensión .....</b>   | <b>32</b> |
| <b>2.3 Presupuestos del proceso .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>2.4 Finalidad .....</b>   | <b>42</b> |
| <b>2.5 Del procedimiento en el juicio especial de desahucio promovido en el Estado de México .....</b> | <b>47</b> |
| 2.4.1 Demanda  |           |
| 2.4.2 Admisión de la demanda y providencia de lanzamiento  |           |
| 2.4.3 Requerimiento de estar al corriente y emplazamiento  |           |
| 2.4.4 Contestación y excepciones   |           |
| 2.4.5 La audiencia   |           |
| 2.4.6 La sentencia   |           |
| 2.4.7 Los recursos   |           |
| 2.4.8 La ejecución   |           |

### CAPITULO III

#### **3. DERECHO COMPARADO NACIONAL**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>3.1 El juicio especial de desahucio en el Distrito Federal .....</b>              | <b>68</b> |
| <b>3.2 El juicio especial de desahucio en diversas legislaciones Estatales .....</b> | <b>70</b> |
| 3.2.1 Oaxaca   |           |
| 3.2.2 Jalisco  |           |
| 3.2.3 Chihuahua  |           |
| 3.2.4 Tamaulipas   |           |
| 3.2.5 Zacatecas  |           |
| 3.2.6 Coahuila   |           |
| 3.2.7 Puebla   |           |
| 3.2.8 San Luis Potosi  |           |

### CAPITULO IV

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

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4.1 Finalidad del embargo de bienes en el juicio especial de desahucio .....</b>                               | <b>80</b> |
| <b>4.2 Requisitos exigidos para la realización del embargo de bienes en el juicio Especial de Desahucio. ....</b> | <b>94</b> |

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

|   |            |
|---|------------|
| <b>4.3 Deficiencias del capítulo IV denominado "DEL DESAHUCIO" en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. . .</b> | <b>100</b> |
| <b>4.4 Alternativas y propuestas para la realización del remate de los bienes embargados en un juicio especial de desahucio. . . .</b>  | <b>103</b> |
| <b>CONCLUSIONES . . . . .</b>   | <b>106</b> |
| <b>BIBLIOGRAFIA . . . . .</b>   | <b>111</b> |

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



## INTRODUCCION

El hombre como único ser pensante que habita la tierra, ha creado normas jurídicas tendientes a armonizar sus relaciones inter-sociales; creando un estado de derecho el cual continuamente sufre transiciones en su conjunto normativo, cambios que tienden a que la justicia sea mas equitativa y realista en el tiempo y lugar en el que tenga aplicación, aún y a pesar de la sentencia de Tomas Hobbes que señala "El hombre es el lobo del hombre".

La vivienda constituye uno de los satisfactores básicos y elementales para el desarrollo de la familia y de la sociedad en general, toda vez que es ahí en donde se inculcan los valores mas importantes y fundamentales para el ser humano, así mismo constituye un refugio contra los elementos naturales y mas aún resulta ser un icono de reunión, en donde sus habitantes encuentran cobijo y seguridad.

En la actualidad la vivienda representa uno de los problemas mas grandes y difíciles de resolver para los gobiernos, en virtud de que ha sido un tema olvidado por muchos años lo que ha ocasionado que el problema de falta de vivienda se agrave cada vez mas y esto se debe en gran manera al crecimiento poblacional desmedido y a la falta de planeación de las autoridades, aunado también al fenómeno que se presenta en las grandes urbes o zonas conurbadas a estas, en donde se concentra un mayor número de personas que se mudan con sus familias atraídos por el sueño de que en las grandes ciudades hay oportunidades de trabajo y superación para todos, y mas aún que debido a la situación económica por la que atraviesa el país resulta inalcanzable para muchas familias adquirir o construir una vivienda, lo que ocasiona que haya mayor demanda de inmuebles que se arrienden para casa habitación, con lo anterior no queremos decir que el juicio especial de desahucio solo sea procedente para solicitar la desocupación de bienes inmuebles destinados a la habitación, ya que en nuestra legislación se contempla el mismo procedimiento para todos los inmuebles sin tomar en

1

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

consideración el uso al que se hayan destinado, es decir sin importar que se destinen para casa habitación o bien se trate de giros mercantil-industrial o rústico, con salvedad de los plazos que señala para la desocupación de cada uno de ellos, pero no podemos dejar de señalar que la problemática mayor se presenta en los inmuebles arrendados para casa habitación, de ahí que la generalidad relacionemos el término desahucio con la desocupación judicial de una casa habitación.

Es de destacar que tanto en nuestro Estado como en la mayor parte del país, existe un gran rezago en las legislaciones por lo que las mismas resultan obsoletas y en algunos casos inaplicables, tal es el caso del capítulo IV que regula el juicio especial de desahucio en nuestro Código de Procedimientos Civiles que se encuentra vigente desde el año de 1937, toda vez que dicho capítulo no ha sufrido reformas importantes o sustanciales, salvo el cambio o sustitución de algunas palabras que de ningún modo han subsanado las lagunas o carencias que tiene desde su promulgación, por lo que algunas figuras han venido cayendo en desuso como se apreciara en el presente trabajo.

De la legislación vigente se puede observar que nuestros legisladores se enfocaron principalmente a salvaguardar los derechos de los inquilinos, es decir existe un derecho proteccionista hacia estos, bajo el argumento de que son las clases mas desprotejidas y en contra de las que se cometen mas arbitrariedades, opinión que no compartimos en virtud de que dicho criterio ocasiona que en algunos casos se causen graves daños y perjuicios a los arrendadores, y no nos referimos a aquellos que son dueños de grandes edificios o consorcios condominales, sino a los propietarios de pequeñas construcciones que con el esfuerzo de toda una vida de trabajo han logrado construir alguna o algunas viviendas, cuyas rentas representan un ingreso importante y necesario para cubrir sus necesidades mas elementales.

Razón por la cual en el presente trabajo nos enfocaremos al estudio de uno de los tantos problemas que se originan con el incumplimiento de las obligaciones contraídas por los arrendatarios, como lo sería la falta de pago de las rentas y la resistencia de éste para desocupar el inmueble arrendado, problemática que se agudiza, si tomamos en consideración que en nuestro sistema jurídico actual existen grandes lagunas y deficiencias en materia de arrendamiento de inmuebles siendo una de las principales el que no se señale expresamente en la ley cual es la finalidad o finalidades que se persiguen en el juicio especial de desahucio, ya que con dicha omisión se da pauta a que los jueces del Poder Judicial del Estado de México de manera errónea consideren que la única finalidad que se persigue en dicho juicio es lograr la desocupación del inmueble arrendado y en consecuencia desechen aquellas demandas en las que además de la desocupación del inmueble se demande el cobro de las rentas adeudadas o cualquier otra prestación.

Situación que complementada con otra deficiencia importante que sería la falta de disposición expresa en la ley, que regule de manera adecuada lo relacionado con el embargo de bienes y el destino de los mismos, ya que si bien es cierto el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles, faculta al actor quien siempre será el arrendador, para que en el momento de la diligencia de requerimiento a que se refiere el artículo 849 del mismo ordenamiento legal o bien al efectuarse el lanzamiento, con la intervención del órgano jurisdiccional embargue bienes suficientes que sean propiedad del arrendatario mismos que basten para cubrir las pensiones rentísticas reclamadas, también lo es que dicha figura ha venido cayendo en desuso debido a las grandes lagunas que existen al respecto, así como el cumulo de requisitos exigidos por los jueces para llevarlo a cabo, entre los que se encuentran principalmente el otorgamiento de una garantía que puede consistir en fianza o en depósito que sea suficiente y bastante para responder de los posibles daños y perjuicios que pudiesen ocasionarse en virtud de que a dicho embargo le dan el carácter de precautorio y mas aún que de satisfacerse los requisitos y realizarse nos enfrentamos a otra gran

problemática consistente en la imposibilidad jurídica y material para sacar a remate dichos bienes dentro del propio procedimiento, toda vez que no hay que perder de vista que nuestra legislación clasifica a estos juicios dentro de los denominados "especiales" los cuales tienen la peculiaridad de que se rigen por sus propias normas y disposiciones, no permitiendo la aplicación de figuras jurídicas que no se contemplen dentro del capítulo que los regula, y en virtud de que en dicho capítulo no se especifica que pasara o cual será el destino de los bienes embargados, no es factible lograr su remate, siendo que lo mas lógico y adecuado seria que en la sentencia definitiva que se llegase a dictar ademas de condenar al demandado a la desocupación del inmueble arrendado, se le condene tambien al pago de las rentas adeudadas y que de no realizar dicho pago en un determinado tiempo, se procederá a su remate en almoneda pública y con su producto se hará pago al actor de las rentas debidas.

De lo antes dicho nos podemos percatar que existe una apremiante necesidad de realizar algunas reformas o adiciones a los artículos del capítulo que regula al juicio especial de desahucio, enfocándolas a establecer un criterio unificado respecto a la finalidad que persigue el juicio en comento, y mas aún la forma en que puedan y deban ser rematados los bienes embargados dentro del mismo juicio, ya que con ello no se lesionarían derechos de los arrendatarios y sin embargo si se lograría evitar que se siguieran causando graves perjuicios a los arrendadores, ya que estos lograrían el cobro de las rentas adeudadas, en un menor tiempo y no se verían obligados a intentar un nuevo juicio en el cual se logre el cobro de las rentas debidas y en su caso el remate de los bienes embargados, juicio que en este caso resulta ser el de pago de pesos y el cual representa una mayor derrama económica, desgaste y pérdida de tiempo para el actor, así como también ocasiona una mayor saturación de trabajo a los órganos jurisdiccionales, contravieniéndose con ello el principio de economía procesal y pronta expedición de la justicia.

también ocasiona una mayor saturación de trabajo a los órganos jurisdiccionales, contraviéndose con ello el principio de economía procesal y pronta expedición de la justicia.

En la elaboración del presente trabajo hemos adoptando una posición neutral, en relación a las partes que intervienen en el procedimiento seguido en el juicio especial de desahucio y si en el desarrollo de esta tesis se alcanzara ha percibir alguna tendencia a favor de alguna de las partes, no es esa nuestra intención, ya que en ocasiones el estudio del tema así lo amerita.

v

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

# 1. GENERALIDADES DEL DESAHUCIO

## 1.1 CONCEPTOS FUNDAMENTALES

### 1.1.1 DEL DESAHUCIO

Sobre el término desahucio en cuanto a su significado, nos dice el tratadista Demetrio Sodi: "La palabra "desahucio" viene del verbo desahuciar, se compone de las palabras "dos" y "ahuciar" contradicción de "afiduciar" que se deriva de la palabra latina "fiducia", confianza, significando en el caso, la pérdida de la confianza entre el dueño de una finca y el que a su nombre la disfruta". (1).

De la anterior definición que nos da el autor Demetrio Sodi de la palabra desahucio, nos podemos percatar que se trata mas bien de una definición puramente gramatical y que se encuentra muy apegada al antiguo derecho romano.

Para el Licenciado Rafael de Pina y Vara el desahucio es "la acción de privar al inquilino del goce del local arrendado, vencido en el juicio de desahucio. (2)

A nuestro criterio la anterior definición resulta un tanto incompleta, ya que en esta, el autor solo hace alusión a una de las partes que intervienen en el procedimiento de desahucio, es decir el inquilino y deja fuera al actor (arrendador) que es quien solicita la desocupación y por otra parte al órgano jurisdiccional que es quien llegado el momento privará al inquilino del goce del local arrendado.

1. SODI, Demetrio. La Nueva Ley Procesal, Tomo I, Editorial Porrúa; México, 1946, Pág. 540.

2. DE PINA Y VARA, Rafael. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, México 1986, pág. 231.

1

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Para el autor José María Manrresa y Navarro "desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto, aunque con mas propiedad dice el mismo autor, pudiera denominarse juicio de lanzamiento". (3).

Nos parece mas completa y adecuada la definición que nos da el autor José María Manrresa y Navarro, ya que esta se sujeta mas a la actualidad, pero consideramos que dicha definición carece de un tercer elemento ya que si bien es cierto el dueño es quien le pide al arrendatario que desocupe la finca, también lo es que dicho requerimiento lo debe de realizar mediante un órgano jurisdiccional.

Es cierto que se ha cuestionado el término de desahucio, pero también lo es que todos asociamos al mismo, con problemas inherentes a la desocupación judicial de un inmueble rentado.

### 1.1.2 DEL EMBARGO

Etimológicamente, significa obstáculo a la libre disposición de lo embargado. (4)

De la definición etimológica podemos concluir que el embargo es una limitación o traba a la disposición de los bienes materia de este.

Nos dice el maestro José Becerra Bautista: "El embargo es la afectación y aseguramiento material de determinado bien para el pago de una deuda, que se lleva a cabo mediante un acto jurisdiccional". (5).

3- MANRRESA Y NAVARRO, José María Ley del Enjuiciamiento Civil, Comentada y Explicada, Tomo III. Imprenta de la revista de legislación, Madrid, 1957, Pág 514

4. DE PINA, Rafael, CASTLLO, José Instituciones de Derecho Procesal Civil, 13ª Ed. Editorial Porrúa, México, 1980 Pág 231.

De la anterior definición podemos comentar que la consideramos un tanto imprecisa, ya que si bien es cierto que el embargo resulta ser una afectación y un aseguramiento material de determinado bien para el pago de una deuda, también lo es que existen embargos que son únicamente precautorios, es decir su finalidad no es el lograr el pago de una deuda, sino únicamente el garantizar dicho pago, para el caso de que una vez agotado el procedimiento se obtenga una sentencia favorable.

Otro concepto de embargo nos lo da el jurista Rafael de Pina quien define al embargo como "Intimación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado" (6).

De la definición que nos da el autor Rafael de Pina cabe destacar que bien parece que el autor en su definición solo se refiere a los embargos precautorios, y no así a los embargos apremiativos ya que en este tipo de embargos la intimación judicial que se hace al deudor no solo es para que se abstenga de producir una disminución de sus bienes, sino mas bien es para que haga entrega de los bienes embargados y así ponerlos a disposición de la persona que haya sido nombrada como depositario de los mismos.

Nos dice el tratadista Demetrio Sodi que el embargo "es la ocupación de bienes hecha por mandato judicial, y que esta ocupación puede ordenarse bien con simple carácter de medida precautoria, que se califica de preventivo, y que constituye una diligencia común a toda clase de procedimientos, o bien como un trámite obligado para hacer efectiva la obligación del deudor afirmada en la resolución judicial que lo condena, en cuyo caso recibe la denominación de apremiativo. En una como en otra clase de embargo, éste

5. BECERRA BAUTISTA, José El Proceso Civil en México, 6ª. Ed. Editorial porrua, S.A., México, 1977, Pág. 308.
6. DE PINA Y VARA, Rafael, ob. Cit. pág. 231.
7. SODI, Demetrio. ob. Cit., pág. 9.





se hace efectivo por la retención, depósito o intervención, según la clase de bienes o el tenedor de ellos". (7).

Esta última definición que nos da el autor Demetrio Sodi nos parece la mas acertada, ya que refiere que el embargo es la ocupación de bienes hecha por mandato judicial, de lo que se desprende que para la realización de el embargo es necesaria la intervención de un órgano jurisdiccional, así como también porque toma en consideración los diferentes tipos de embargos, como es el caso de los precautorios o preventivos y el de los embargos apremiativos, y aún va mas allá puesto que en dicha definición atiende también a la naturaleza de los bienes que han de ser materia del embargo, así como de sus tenedores, es decir si se trata de bienes muebles que puedan ser retenidos, de efectivo o títulos negociables que deban de ser depositados o bien que se trate de negociaciones ya sean rústicas o mercantiles que puedan ser intervenidas con cargo a la caja.

De las anteriores definiciones podemos concluir que el embargo es una medida ejecutiva de subrogación, en virtud de la cual el juez sustrae del patrimonio del deudor las cosas de su propiedad, privándole de la tenencia y administración para que en su oportunidad, proceda a su conversión en dinero y hacer pago al acreedor.

Cabe destacar que en todos los embargos existe un común denominador: siendo la garantía a través del secuestro, de obligaciones actuales derivadas de una sentencia o de un título ejecutivo o de obligaciones futuras precautoriamente aseguradas.

Cabe destacar que todo deudor tiene la responsabilidad genérica de garantizar sus obligaciones y de responder de ellas con la totalidad de sus bienes, pero cuando uno o varios bienes quedan embargados en forma específica, surge una garantía también específica que si no afecta la propiedad del deudor sobre lo secuestrado, si altera la disponibilidad que

4

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

tenía antes del secuestro, pudiendo convertirse en simple custodio cuando el acreedor lo escoge para depositario de los bienes embargados.

Consideraciones que se deben de tomar en cuenta para llevar a cabo los embargos:

a) Presupuesto de todo embargo. La legislación positiva parte de un supuesto necesario en esta materia; que el deudor sea propietario de los bienes en los que se va a trabar el embargo o que le pertenezcan derechos sobre esos bienes.

b) Bienes inembargables. No obstante que el embargo tiende a asegurar bienes del deudor para después venderlos y con su importe pagar la deuda, no todos los bienes pueden ser embargados.

Conforme al derecho de indias no se podían embargar las canoas de perlas ni su avituallamiento, ni los ingenios de moler metales y sus avíos, ni los de moler azúcar. En la legislación hispana se establecían beneficios a favor de los labradores, de tal manera que no se les podían embargar los bueyes, mulas ni otras bestias de arar, ni los aperos ni aparejos destinados a la labranza.

Tampoco podían embargarse en beneficio de otros trabajadores, los instrumentos destinados a las labores, oficios o manufactura de cualquier operario.

No eran embargables las mieses que después de segadas existieran en los rastrojos y en las eras hasta que estuvieren limpios y entrojados los granos.

En las minas y haciendas de beneficio no podían embargarse las herramientas y demás útiles, sino solo los metales y productos, deduciendo lo necesario para continuar con su laborio que no debía suspenderse.

Gozaban de la misma prerrogativa los libros de abogados y profesores públicos en alguna ciencia.

En el novísimo sala mexicano se citan también como inembargables el vestido diario, la cama y otras cosas indispensables de uso cotidiano de cualquier persona; el estipendio, sueldo o salario del empleado público, soldado o togado, o de los profesores o eclesiásticos; las armas y caballos de los militares, hijos galgos y caballeros y las casas de sus moradas.

Existió el derecho de competencia, que era el derecho que tenían algunos deudores para no ser obligados a más de lo que pudieran hacer o pagar después de atender a su precisa subsistencia. Estos deudores eran el socio por lo que debía a la compañía; el dueño de hacienda o mina de beneficio, el ascendiente, descendiente, suegro, yerno, marido y mujer por las deudas de unos con otros respectivamente; el marido por la dote de su mujer o por otra deuda de ésta; el que por accidente o infortunio inculpable pierde sus bienes, el donante por la donación que hizo y finalmente el que hizo sesión de bienes a favor de sus acreedores a cuya satisfacción no alcanzaron los que tenía, pues aunque venga a mejor fortuna se le ha de dejar la congrua sustentación de los que después adquiera y así es que todos éstos pueden pedir y se les deben dar alimentos de sus propios bienes, sino es que tengan otro modo, arte u oficio de que mantenerse.

Actualmente los bienes exceptuados de embargo, según el artículo 722 del Código de Procedimientos Civiles vigente son:

"I. Los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, desde su inscripción en el Registro Público de la propiedad.

II. El lecho cotidiano, los vestidos y los muebles de uso ordinario del deudor, de su mujer o de sus hijos, incluyendo juguetes no siendo de lujo.

II bis. El menaje de cocina, entre los que se incluyen las estufas, refrigeradores, licuadoras o molinos domésticos, ollas, batidoras, baterías, gabinetes, cuchillería;

III. Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor este dedicado.

IV. La maquinaria, los instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén destinados, a efecto de lo cual oír el juez el informe de un perito nombrado por él, a menos que se embarguen juntamente con la finca.

V. Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones liberales.

VI. Las armas y caballos que los militares en servicio activo usen, indispensables para este, conforme a las leyes relativas.

VII. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarios para su servicio y movimiento, a efecto de lo cual oír el juez a un perito nombrado por él, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados.

VIII. Las mieses, antes de ser cosechadas; pero si los derechos sobre las siembras.

IX. El derecho de usufructo; pero si el derecho de este.

X. Los derechos de uso y habitación.

XI. Los sueldos y emolumentos de los funcionarios y empleados públicos.

XII. Las servidumbres, no ser a que se embargue el fundo a cuyo favor estén constituidos; excepto de las aguas que es embargable independientemente.

XIII. La renta vitalicia, en los términos establecidos en el Código Civil.

XIV. El salario mínimo, los sueldos, pensiones y comisiones hasta ciento cincuenta días de salario mínimo vigente en la región por año;

XV. Derogada.

XVI. Los demás bienes exceptuados por la ley."

Asimismo el artículo 723 señala que nunca podrá embargarse mas de las tres cuartas partes de los bienes del deudor. Sobre la cuarta parte restante solo podrá trabarse embargo, en la misma proporción antes establecida, por virtud de la responsabilidad o deudas contraídas con posterioridad al haberse trabado el embargo sobre las tres cuartas partes. Lo mismo se observará en ulteriores ejecuciones.

c) Bienes embargables y orden que debe guardarse en los secuestros, el artículo 725 establece lo siguiente:

"I. Bienes consignados como garantía de la obligación que se reclame.

II. Dinero;

III. Créditos realizables en el acto;

IV. Alhajas;

V. Frutos y rentas de toda especie;

VI. Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores;

VII. Bienes raíces;

VIII. Sueldos o pensiones;

IX. Derechos y;

X. Créditos no realizables en el acto."

d) Insolvencia del deudor. Cuando el deudor tiene bienes, pueden ser embargados los que el propio deudor señale o en caso de que éste se rehusare o se encuentre ausente, podrá ejercerlo el actor.

Pero cuando el deudor carece de bienes, el embargo no puede llevarse a cabo, debiéndose reservarse los derechos del acreedor para cuando mejore la fortuna del deudor.

8

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

e) Designación de bienes. Si el deudor es el que debe satisfacer la obligación y el embargo tiene lugar sobre bienes de su propiedad, cuando no puede cumplir en el acto del requerimiento, pagando el importe de la cantidad líquida que se le exige, es indudable que a él le corresponde el derecho de designar dichos bienes, sin que esa designación, ha dicho la Suprema Corte de Justicia de la Nación "implique su conformidad con la práctica del embargo"

Cuando el deudor renuncia a este derecho porque rehusare a hacerlo o se encuentre ausente, podrá hacer la designación de bienes el actor o su representante. (artículo 726 del Código de Procedimientos Civiles).

Asimismo la legislación vigente en su artículo 728 señala que el ejecutante puede señalar los bienes que han de ser objeto del secuestro, sin sujetarse al orden establecido por el artículo 725, en los siguientes casos:

I) Si para hacerlo estuviere autorizado por el obligado, en virtud de convenio expreso;

II) Si los bienes que señale el ejecutado no son bastantes, o si no se sujetan al orden establecido en el artículo 725; y

III) Si los bienes estuviesen en diversos lugares, podrá señalar los que se encuentren en el lugar del juicio".

f) Orden que ha de seguirse en la designación de bienes. Los escritores hispanos decían si se invertía el orden al momento de la designación de bienes originaba la nulidad del embargo, Hevia Bolaños refutaba la tesis afirmativa "hecha la ejecución en bienes del deudor aunque se invierta el orden en la traba, no se anula la ejecución, por ser el orden prescrito por la ley, no de los substanciales, sino los que miran a la solemnidad del acto y se debe atender a la verdad del hecho". (8)

8. OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. Ed. Colección de textos jurídicos Universitarios, Facultad de Derecho, México, 1984. Pág. 314.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Manrresa y Navarro también admite esta solución en razón de que la ley no establece dicha nulidad; y no hace mas que conceder un derecho y los derechos concedidos por la ley son renunciables y si el deudor y el acreedor se conforman con el embargo practicado y tampoco hay reclamación de un tercero a quien pueda perjudicar, quedará válido y subsistente tal embargo y producirá sus efectos; pero si cualquiera de los interesados reclaman el cumplimiento de la ley, el juez tendrá la obligación de atender a esta pretensión, mandando que se haga el embargo en el orden por ella prescrito, dejando sin efecto el practicado en cuanto a dicho orden se oponga. (9)

g) El acto del embargo. Nuestra legislación habla de que se procederá al embargo, pero debemos remitirnos a la doctrina para saber en qué consiste dicho acto jurídico para que produzca efectos.

Si realizado el requerimiento, el deudor manifiesta no poder pagar en ese momento pero señala bienes, o en su defecto, lo hace el ejecutante, se están poniendo esos bienes a disposición del órgano jurisdiccional. Por lo tanto, se necesita un acto sacramental del órgano jurisdiccional "haciendo y trabando formal embargo sobre los bienes designados, en cuanto basten a cubrir la suerte principal, consecuencias legales y costas".

Sin esta declaración formal, no hay embargo, y consecuentemente los bienes no quedan secuestrados judicialmente.

El depósito de los bienes, es un efecto del secuestro, posterior a éste y en consecuencia, un supuesto jurídicamente distinto de aquel con el que no debe confundirse.

Podemos concluir que si "expressis verbis" no se traba embargo en los bienes designados y no se hace constar esa traba en el acta correspondiente,

no existe embargo. Esa formalidad debe ser satisfecha por el actuario, en su calidad de órgano jurisdiccional ejecutivo del Estado. Nadie sino él puede realizar ese acto, lo que significa que ni el propio Juez puede efectuar el embargo.

h) Perfeccionamiento del secuestro. la finalidad del secuestro es inmovilizar los bienes del deudor, Inmovilización que se hace con la traba de los mismos.

"Carnelutti al corregir la inocua imprecisión del lenguaje según la cual el patrimonio es el objeto del cumplimiento de las obligaciones - Siendo que debería ser el objeto de la ejecución -, enseña que si el deudor no cumple entregando el bien debido, cualquiera entre sus bienes está sujeto a ejecución, esto es, puede constituir el objeto inmediato del proceso". (10)

Ahora bien podemos decir que como el conjunto de bienes es lo que constituye el patrimonio, el objeto de ejecución resulta ser cualquier bien que pertenezca a una persona.

### 1.1.3 DEL REMATE

La definición gramatical de la palabra remate es "La adjudicación de una cosa en subasta o almoneda" (11)

Al remate se le conoce como sinónimo de subasta y el origen etimológico de ésta, proviene de sub y asta, es decir, debajo del asta, porque en Roma se ponía una lanza en el lugar en donde se celebraba una venta pública. (12).

10. CARNELUTTI, Francisco, Instituciones de Derecho Procesal Civil, 3ª. ed.; Ed. Editora Nacional, México, 1981. Pág. 214.

11. DE PINA Y VARA, Rafael Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, México 1986, pág. 231.

12. BECERRA BAUTISTA, José, ob. Cit., pág. 362



El tratadista Eduardo Pallares define al remate como "Un acto jurisdiccional en el cual el Juez se sustituye procesal y civilmente al deudor ejecutado, y hace lo que este debería hacer voluntariamente: vende el bien para pagar a sus acreedores" (13).

De la anterior definición podemos comentar, que si bien es cierto que el juez es quien vende los bienes para que con su producto se pague al acreedor o acreedores, también lo es que el remate viene siendo una declaración de preferencia otorgada a la mejor postura y no en si la acción pura de vender los bienes embargados.

Para Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga el remate es "La declaración de preferencia formulada por el Juez en vía de apremio, respecto a una de las posturas hechas en la correspondiente subasta, en el caso de que haya habido varias, o de ser aceptable la que se hubiere hecho con carácter de única". (14).

Consideramos que la anterior definición es una de las mas completas, sin embargo consideramos que es omisa al no señalar un elemento fundamental, ya que no solo es la declaración de preferencia, sino que dicha declaración trae consigo la transmisión del dominio de una cosa al sujeto que ha hecho manifestación de voluntad de adquirir tal cosa.

Para el Tratadista Carlos Arellano García el remate "Es una institución jurídica en cuya virtud se transmite el dominio de un bien inmueble o mueble embargado, por la autoridad estatal a la persona física o moral que ha reunido los requisitos legales para adquirirla dentro de la vía de apremio".(15).

13. PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil, Editorial porrúa, México, 1978. Pág. 568

14. MANRESA Y NAVARRO Ob cit. pág. 618

15. ARELLANO GARCIA, Carlos, Derecho procesal civil, 3ª. ed.; Ed. Porrúa, México, 1993, Pág. 622.

Consideramos que esta definición resulta ser la mas completa, por lo que haremos un estudio de los elementos que la componen o encierran:

a) Es una institución jurídica dado que hay un conjunto de relaciones jurídicas unificadas con vista a una finalidad común, estas relaciones jurídicas van desde el avalúo, certificado de gravámenes, postura legal, hasta publicación de la convocatoria de remate, adjudicación, fincamiento del remate, aprobación del remate, otorgamiento de la factura u otorgamiento de la escritura pública y entrega de posesión.

b) Las consecuencias jurídicas mas relevantes del remate es la transmisión del dominio de una cosa al sujeto que ha hecho manifestación de voluntad de adquirir tal cosa. Se transporta el bien del patrimonio del deudor al patrimonio del adquirente en la llamada venta judicial.

c) El bien enajenado mediante el procedimiento netamente procesal ejecutivo del remate, puede ser mueble e inmueble. Tiene importancia hacer esta distinción habida cuenta de que rigen diferentes reglas específicas para el remate de bienes inmuebles, en comparación con la de bienes muebles.

d) Debe existir el presupuesto de que el bien que se remata ha sido embargado, pues, éste es un paso anterior insustituible de esencia, requisito sine qua non para que se lleve a efecto el remate. No es concebible la venta judicial en remate de un bien que previamente no haya sido embargado, se trata de un presupuesto necesario para el remate.

e) La voluntad del enajenante del bien que se remata o bien la autoridad estatal que actúa con todo el imperio que corresponde al poder público. Se puede mencionar también a la autoridad jurisdiccional pero, no se hace para comprender dentro del concepto genérico de remate a la autoridad administrativa y la autoridad fiscal que también llevan a efecto la venta

forzada de bienes. Por supuesto que, el remate del derecho procesal civil, siempre se lleva a cabo por la Autoridad Judicial.

f) Naturalmente que, en la venta judicial, llamada remate en el proceso civil, es indispensable la concurrencia de la voluntad de la persona física o moral que adquiera el dominio del bien rematado. Si el juzgador por disposición del derecho vigente se sustituye a la voluntad del propietario del bien embargado no ocurre lo mismo con la voluntad del comprador, para el la adquisición es resultado de una libre manifestación de su voluntad.

g) Claro que no se basta la manifestación de voluntad del adquirente en el remate, es preciso que satisfaga todos y cada uno de los requisitos que el legislador ha establecido para la venta judicial. Tales requisitos minuciosos están establecidos para garantizar los intereses del ejecutado, a efecto de que los bienes se vendan en remate en las mejores condiciones de precio.

h) El remate forma parte de la vía de apremio, es decir del proceso de ejecución forzada, cuando el deudor ya ha dejado de cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de una sentencia judicial, de una interlocutoria, de un auto firme, de un convenio judicial de una transición o de un laudo arbitral.

En nuestro derecho positivo podemos decir que remate es sinónimo de subasta y de almoneda y que en cambio el fincamiento y adjudicación son actos posteriores al remate en virtud de que atribuyen la propiedad de los bienes al mejor postor o al acreedor ejecutante.

Cabe destacar que todo remate presupone: la existencia de una sentencia condenatoria, firme (en principio) que ordena el remate y trance de los bienes embargados, el señalamiento de día y hora para que tenga verificativo el remate, subasta o almoneda; la realización del remate en forma pública, permitiendo a los postores que en presencia del ejecutante, del

ejecutado y de los demás postores, mejoren su postura es decir "pujen la mejora"; y la declaración judicial del fincamiento del remate a favor del mejor postor, otorgándole los títulos de propiedad correspondientes.

El procedimiento que se debe seguir en todos los remates lo contempla el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en su capítulo III del título quinto denominado "de la vía de apremio", y comprende del artículo 758 al 791.

#### 1.1.4 DE LOS JUICIOS ESPECIALES

El maestro José Becerra Bautista nos dice que los juicios especiales en realidad son una continuación de los juicios sumarios, ya que respectivamente su tramitación requiere y requirió respectivamente, una menor solemnidad en relación con los juicios ordinarios; "Juicios sumarios, eran los procedimientos que por naturaleza del derecho sustantivo, requerían un trámite con brevedad de plazos y solemnidades" (16).

Respecto al comentario que hace el maestro José Becerra Bautista, de que los juicios especiales vienen siendo una continuación de los juicios sumarios, es de resaltar que no coincidimos del todo con su criterio, ya que si bien es cierto tienen marcadas semejanzas con dichos procedimientos, también lo es que han evolucionado y han tomado características propias y distintivas, ya que los juicios sumarios eran aquellos en los que se requerían menores formalidades y brevedad de plazos, y en la actualidad se les denomina como "juicios especiales" a aquellos que están revestidos de "cognición limitada" es decir que su conocimiento se encuentra prescrito por la ley y en consecuencia los jueces solo pueden conocer de determinadas prestaciones, así como también limitan las excepciones que el demandado puede hacer valer en su defensa.

16. BECERRA BAUTISTA, José. ob. Cit., pág. 261.

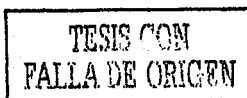
Cabe destacar que si bien es cierto que el juicio especial de desahucio, esta clasificado dentro de los procedimientos especiales, esto se debe a que el mismo se encuentra revestido de cognición limitada, siendo que al respecto el Licenciado Eduardo Pallares nos dice: "COGNICION LIMITADA, con este nombre nos expresa el conocimiento limitado que de las cuestiones controvertidas tienen los jueces en el juicio ejecutivo y en los interdictos. Algunas legislaciones restringen el derecho de defensa del demandado y únicamente le permiten oponer determinadas excepciones. Lo mismo acontece en los juicios de lanzamiento" (17).

De lo anterior deducimos que el conocimiento limitado prescrito por la ley que los jueces pueden tener en el juicio especial de desahucio, esta prescrito únicamente en cuanto hace a las excepciones que el demandado puede hacer valer en su defensa, ya que el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles, no le permite oponer a éste toda clase de excepciones, sino únicamente las de pago y las previstas por los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil del Estado de México. Destacando que en la ley no existe limitación expresa en cuanto a las prestaciones que el actor pueda demandar, criterio que nos sirvió como sustento jurídico de la propuesta que se expone en el presente trabajo.

Por último es de señalar que actualmente nuestra legislación señala como procedimientos especiales a los siguientes:

- a) Tercerías
- b) Divorcio por mutuo consentimiento
- c) Del juicio arbitral
- d) Del desahucio
- e) Declaración del estado de interdicción.

17. PALLARES, Eduardo. Ob. Cit., pág. 160.



## 1.2 SURGIMIENTO HISTÓRICO DEL DESAHUCIO.

### 1.2.1 DERECHO ROMANO

En relación al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles de donde se desprende el juicio de desahucio, se tienen antecedentes remotos.

En el Derecho Romano encontramos que el contrato de arrendamiento, ya tenía una figura jurídica propia y bien definida.

Y se dice que: "El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces". (18)

Los Romanos conocían el contrato de arrendamiento en tres figuras, siendo estas:

- a) Locatio-conductio rei.- arrendamiento de cosas (de uso y disfrute).
- b) Locatio-conductio operarum.- arrendamiento de servicios prestados.
- c) Locatio-conductio operis.- arrendamiento de servicios para realizar una obra.

Cabe hacer mención en cuanto a que en la Locatio-conductio operarum: "Todos los servicios no podían ser indistintamente objeto de arrendamiento, hay que excluir los que son difíciles de valuar en dinero. De este grupo son las operas liberales o servicios prestados por las personas que ejercen las profesiones liberales, se admitía que esas personas podían recibir una remuneración, pero se llamaba honoraria". (19).

18.- EUGENE PETIT. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Nacional, México, 1963, pág. 401.

19. Idem.

Nos dice el maestro Juan Iglesias "Esta definición comprensiva de 3 figuras de arrendamiento, muéstrase conforme con la doctrina moderna, antes que con el propio derecho romano, con lo que hoy ocurre no conocían estas diversas especies de arrendamiento, sino una relación unitaria, un tipo contractual, en el derecho moderno únicamente encontramos el arrendamiento de cosas, ya que las otras dos figuras han alcanzado imponerse de tal manera que tienen su propia reglamentación, (20) así como:

La *Locatio-conductio operarum*, se rige por lo establecido en las normas del nuevo Derecho del trabajo.

La *Locatio operis*, se rige por lo establecido en el contrato de obra a precio alzado.

En el Derecho Romano el Locator o Arrendador, disponía del *Locatio ocati* para exigir el cumplimiento de las obligaciones del conductor o arrendatario.

Nos dice el Maestro E. Petit "El arrendador tiene el derecho de hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa y queda dos años sin pagar las merces". (21)

En Roma el no pagar las rentas o merces por el término de dos años originaba el cese del arrendamiento, es decir la rescisión del contrato, por lo que debemos de tener a esta causa de desocupación como un claro antecedente del juicio especial de desahucio.

20 - IGLESIAS, Derecho Romano, Ed Ariel, Barcelona, España, 1958, pág. 426.

21 EUGENE PETIT *Ob Cit.*, pág. 404.

## 1.2.2 EL DERECHO ESPAÑOL

### 1.2.2.1 EL FUERO REAL

El Fuero Real Español es un antecedente mas claro y conciso, ya que esa Ley reglamentaba en forma precisa el procedimiento y causas por las cuales se podía lanzar al inquilino de la casa que rentara. Y señalaba como una de las principales causas, que el inquilino dejara de pagar el importe de la renta por dos años, además también se reglamento que para el caso en que el inquilino pagare el adeudo antes de ser lanzado, se suspendiera dicha diligencia y con ello evitaba que se le despojara de la misma, Y es así como en su texto el Fuero Real nos dice:

"Ley IV.- Como puede ser echado de casa el que la arrendaré si no pagaré dos años".

Por otra parte la Ley IX, del mismo fuero real señala que el arrendador puede retener los bienes propiedad del inquilino que se encuentren en la casa, para garantizarse del pago de lo que se le adeude por concepto de arrendamiento y señala: "Toda cosa que el home tuviera en casa alogada de otro, mandamos que sea empeñado al dueño de la casa por el aloguer, maguerque no fuese pleito, é haya por hi su loguer" (22).

### 1.2.2.2 LAS SIETE PARTIDAS

En las siete partidas del Rey Don Alfonso X, "El sabio" al igual que en el derecho romano, se señala que para que sean contratos de arrendamiento, la renta que se pacte debe ser cierta y en dinero y que en caso de que no

22.- Fuero Real, Libro III, Titulo XVII, Ley IV, Tomado de los Códigos Españoles Concordados y Anotados, Tomo I, Madrid, Antonio de San Martín Editor, 1872, pág 399.



fuera así sería cualquier otro contrato menos arrendamiento"... si otra cosa recibiese que no fuera dinero contados, no sería loguero, mas sería contrato innominato..." (23).

Es en las leyes de las siete partidas, donde el derecho del arrendador para echar, lanzar o desalojar a un inquilino de la casa arrendada se hace mas riguroso en perjuicio del inquilino, ya que no existía procedimiento judicial alguno, y el arrendador era facultado por la propia Ley para ejecutar el lanzamiento del inquilino, cuando éste no le hubiere pagado el importe del arrendamiento por un año; así mismo la ley permitía para mayor garantía de el propietario de la finca, que esté al momento de hacer el lanzamiento embargara bienes propiedad del arrendatario, para garantizarse el pago de lo que se adeudaba por concepto de rentas.

Para que el arrendador hiciera el embargo de bienes únicamente se requería que lo hiciera en presencia de testigos y que fueran vecinos del lugar así como por escrito, relacionando los bienes embargados. Por lo importante de ésta transcribimos la misma:

"Alquilada teniendo un home de otro alguna casa si. nol pagare el loguero á los plazos que pusiere con él, o á lo mas tarde a fin de año, segunt dixiemos en la Ley antes desta, donde en adelante el señor de la casa puede echar della á aquel que la tenía alquilada sin caloña et sin pena. Et demas decimos que todas las cosas que fallaren en la casa de aquel que la tiene logada, fincas obligadas al señor de la casa por el loguero et por los menoscabosque hubiese hecho en el ella, et puédelas retener el señor de la casa como por peños, manguer non quiera el otro fasta que pague el loguero et lo enderesce los menoscabos que fizo en la casa. Pero estas cosas sobre dichas que fallare en la casa et que tomare por peños, non las debe tomar el señor por sí mismo tan sollamente, mas ante los vecinos, metiendolas en



escrito ante ellos porque non pueda hí seer fecho ningunt engaño. Et lo que desuso dixiemos de las casas, entendiendose tambien de las heredades como de las viñas et de las huertas que dan los homes á labrar arrendasdolas, ea cuantas cosas metiere el labrador en ellas con conocimiento del señor, todas fincan obligadas al señor ed los puede tener por peños fasta que el labrador le pague la renta que ha dejado de pagar a razón del arrendamiento, si non pago á los plazos que hubiere á pagar" (24).

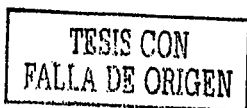
### 1.2.2.3 LA LEY DEL ENJUICIAMIENTO CIVIL

Es la Ley del enjuiciamiento civil Española, el antecedente más claro e inmediato de nuestro juicio de desahucio, en virtud de que esta ley fue una de las primeras en reglamentarlo, pues como ya vimos, en la Ley de las siete partidas, se facultaba al arrendador para que por si mismo procediera a la desocupación de la casa, sin mas tramite legal. Es en esta Ley donde se le conoce por primera vez con el nombre de DESAHUCIO, al hecho de que el arrendador solicite en forma y términos judiciales, la desocupación de su casa al inquilino. Y es así como nos dice el tratadista José María Manresa y Navarro: "ocurre con frecuencia verse el dueño o usufructuario en la necesidad de acudir a los tribunales para obligar al arrendatario o inquilino a que desocupe la finca, bien por que haya cumplido el tiempo del arriendo, o bien por cualquier otro motivo: juicio de desahucio llama la ley al que se entabla con tal objeto; pero hablando con mas propiedad pudiere denominarse juicio de lanzamiento". (25).

La ley del enjuiciamiento civil española, señalaba que para la tramitación del juicio de desahucio, se empleará o se necesitará la Intervención de la jurisdicción ordinaria (artículo 636).

24. REY DON ALFONSO X. Ob. Cit., Ley V, pág. 220 y 221.

25. MANRESA Y NAVARRO, José María. ob. Cit. Pág. 514.



El artículo 637, de dicha ley señala que el juicio de desahucio se tramitará ante el Juez competente y éste será el del domicilio del demandado o el lugar donde estuviere sita la cosa.

Esta ley señala dos tipos de juicios para lograr la desocupación de la finca, siendo estos: El juicio verbal y el juicio ordinario; para la substanciación del primero se requería de un tiempo muy corto, en virtud de que después de la presentación de la demanda, el Juez acordaba que se presentaran las partes a juicio verbal, si el demandado al concurrir al juicio, convenía con los hechos aducidos por el actor en su demanda, el juez inmediatamente o a lo mas en tres días dictaba sentencia condenando al demandado a desocupar el inmueble, apercibiéndole de lanzamiento en caso de que no desocupara la finca por sí mismo en el término o plazo, que se le hubiere concedido para tal efecto. Los términos que concedía la ley en estudio, para que se verificara la desocupación voluntaria eran: el de ocho días si se trataba de casa habitación, de quince días si el establecimiento era mercantil o industrial y veinte días si se trataba de finca rústica.

El código civil español, señala como causas para que se pueda promover el juicio de desahucio: a) Haber expirado el plazo del contrato; b) No pagar la renta; c) Tratar mal la finca; d) Faltar a las condiciones estipuladas.

Las sentencias dictadas en los juicios verbales eran apelables en ambos efectos, lo que es de considerarse que era incongruente con el mismo juicio, ya que para que procediera éste era necesario que el demandado estuviese de acuerdo con los hechos aducidos por el actor en su demanda, y por consiguiente en la inminente desocupación del inmueble, de lo contrario se hubiera opuesto al juicio verbal, para que la desocupación se tramitara en juicio ordinario.

La ley en cuestión permitía el embargo de los bienes del arrendatario en el momento de ejecutar el lanzamiento, pero este embargo de bienes era únicamente para cubrir las costas que se hubieren originado en el juicio.

Y por otra parte para que procediera el juicio ordinario, éste se supeditaba a la "voluntad" del demandado, ya que si no estaba de acuerdo con los hechos del actor en su demanda original, es decir aquella con la que se iniciaba el juicio verbal, el Juez acordaba en el sentido de que se daba por terminado dicho juicio verbal, dándole traslado a la demandada para que substanciara de acuerdo con las normas establecidas para el juicio ordinario; juicio que por su tramitación se hacía mas largo y costoso.

### **1.3 ANTECEDENTES EN EL DERECHO MEXICANO.**

#### **1.3.1. LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DEL ESTADO Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE 1868.**

La Ley Orgánica de los Tribunales del Estado y Procedimientos Judiciales de 1868, que rigió en el Estado de México, fue decretada por el congreso del Estado y promulgado por el Lic. Cayetano López y Pérez en su carácter de Gobernador provisional.

#### **1.3.2 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA CIVIL DE 1884.**

El Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil de 1884, fue expedido por el Lic. José Zubieta en su carácter de gobernador constitucional, mediante decreto de fecha 16 de octubre de 1884, siendo éste el segundo código procesal vigente en el Estado.



Este Código fue sometido a una revisión junto con los Códigos Civil, Penal y de Procedimientos Penales, como resultado del decreto número 50 del 17 de octubre de 1889.

Este Código estuvo en vigor hasta el año de 1912, año en el que se suscitaron diversos hechos de carácter político social, que suspendieron la vigencia de estas disposiciones.

### **1.3.3 DECRETO NUMERO 9 DE FECHA 18 DE AGOSTO DE 1917**

El 30 de septiembre de 1916 el primer jefe del ejército constitucionalista, Venustiano Carranza, expidió diversos decretos entre los que se encuentran los que ordenan la reorganización judicial de todos los estados, con la única limitación de que fueran de acuerdo con las instituciones y leyes respectivas mientras se hacían las reformas revolucionarias de unas y otras.

Con motivo de tales disposiciones el Gobernador Pre-Constitucional del Estado; General y Doctor Rafael Zepeda, expidió también diversas disposiciones entre ellas las que adoptaron el Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, como se tiene ratificado en el decreto N° 9 de fecha 18 de agosto de 1917, expedido por el Congreso del estado, publicado en la gaceta de gobierno del 27 del mismo mes y año.

### **1.3.4 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1937**

El código de procedimientos civiles para el Estado de México que se encuentra en vigor a la fecha, es el de 1937, el cual fue expedido el 9 de agosto de ese año, por el Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de México, Eucario López Contreras, en ejercicio de las facultades



extraordinarias que le fueron conferidas por el artículo primero inciso C) del decreto número 62 de la XXXIV legislatura de fecha 23 de diciembre de 1936, siendo esta la razón del por que esta ley no fue decretada por el poder legislativo, asimismo fue mandado a publicar en la gaceta de gobierno los días 14, 18, 21, 25 y 28 de agosto del mismo año, entrando en vigor a partir del día 1 de septiembre del año de su promulgación.

Cabe destacar que desde su origen mas remoto, es decir desde la Ley Orgánica de los Tribunales del Estado y Procedimientos Judiciales de 1868, este juicio solo ha cambiado su denominación ya que anteriormente se denominaba como "juicio sumario de desahucio"; y posteriormente se le dio la categoría de "juicio especial" pero en su contenido no ha sufrido reformas importantes o modificaciones en su esencia, conservando hasta la fecha la redacción original.

## 2. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

### 2.1 NATURALEZA

#### 2.1.1 Juicio de carácter especial.

En cuanto a la justificación de su existencia como procedimiento autónomo, ha sido impugnado el juicio de desahucio y como verbigracia tenemos la siguiente: "...Pero cabe en este punto preguntar, como lo han hecho ya otros autores, si se justifica, dentro de las actuales orientaciones del derecho y de la justicia social que imperan, la elevación a la categoría de juicio autónomo, a las providencias de lanzamiento o si hubiera sido suficiente con la vía ordinaria establecida para tramitar los juicios fundados en la falta de pago de rentas, y más ante la general repugnancia que inspiran los juicios de desahucio" (26).

En cuanto a la cita anterior, no es exacto que las "providencias de lanzamiento", contempladas por el Código de 1884, hayan sido elevadas a categoría de juicio autónomo, sino que el legislador creó un juicio nuevo mismo que denominó juicio sumario de desahucio, el cual con el transcurso del tiempo se vino a convertir en "juicio especial"; que a diferencia de las anteriores providencias de lanzamiento, concede al inquilino o arrendatario cierta clase de defensa ya que puede oponer determinadas excepciones y pruebas para que no sea lanzado del inmueble que tiene en arrendamiento.

Por otra parte la vía ordinaria no es la idónea para tramitar los juicios fundados en la falta de pago de las rentas, pues son cuestiones que requieren prontitud, a fin de que el dueño pueda disponer en un tiempo breve de su propiedad y que el inquilino no disfrute por mas tiempo una cosa a la que no tiene derecho en virtud de su incumplimiento. Y lo que inspira repug-

26. PEREZ PALMA, Rafael Guía de Derecho Procesal Civil, Cárdenas editor y distribuidor, México, 1976, pág. 550.



nancia no es el juicio de desahucio propiamente sino los lanzamientos y éstos son inevitables, en virtud de que la sentencia dictada en un juicio que tenga por objeto devolver la posesión del bien rentado, condena al demandado a desocupar en forma voluntaria, o bien en su rebeldía se efectuara el lanzamiento en forma violenta.

El juicio de desahucio finca su carácter de JUICIO ESPECIAL, en cuanto al conocimiento limitado que de el se tiene en su tramite procesal, ya que la ley adjetiva solo prescribe determinado tipo de excepciones como defensa del demandado, que en este caso será siempre el inquilino, y en algunos casos que casi son la totalidad de estos juicios, no se celebra audiencia de pruebas y alegatos.

El juicio especial de desahucio a sido considerado por algunos tratadistas como juicio ejecutivo, y es así como lo dice el Licenciado Eduardo Pallares: "...Es juicio ejecutivo porque comienza con un auto de ejecución... como queda dicho, el juicio se inicia con la ejecución que consiste, no solo en el embargo que el actor puede pedir desde que presente su demanda, si no en el requerimiento y la notificación que ordena el artículo 490 a su vez el artículo 498 ordena que al hacerse el requerimiento se embargarán y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Lo mismo se observara cuando se lleve a cabo el lanzamiento. (27).

Los artículos 849 y 857 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México son correlativos a los articulos 490 y 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Similares a los anteriores, son los argumentos en los que se basa el Licenciado Rafael Pérez Palma, para sostener de igual forma, que el juicio en cuestión es un "juicio ejecutivo" (28).

27. PALLARES, Eduardo. Ob. Cit., pág. 568-569.

28. PEREZ PALMA, Rafael. Ob. Cit., pág. 551



Es de destacar que no compartimos dichos criterios ya que si bien es cierto que el juicio especial de desahucio inicia con una ejecución, consistente en el embargo que se haga de los bienes del demandado, cuando el actor así lo solicite, pero esto no es fundamento para que dicho juicio se considere "ejecutivo", ya que la Ley es muy clara y explícita al sancionar: "para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución." Artículo 624 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

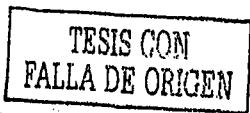
Asimismo el artículo 625 de dicho ordenamiento jurídico nos indica cuales son los documentos que traen aparejada ejecución; y en el caso del juicio de desahucio no se puede decir que el contrato de arrendamiento sea título ejecutivo. Por otra parte las reglas para los juicios ejecutivos son completamente distintas a las previstas para los juicios de desahucio. Por lo que podemos señalar que si el juicio de desahucio fuera un juicio ejecutivo, sería en virtud de declaración del juez y no por que la ley así lo contemple, ya que la misma le ha otorgado el carácter de "JUICIO ESPECIAL".

### 2.1.2 Juicio de cognición limitada

El juicio especial de desahucio es un juicio de cognición limitada, en razón de que la ley señala que para la substanciación del mismo, el juez solo podrá conocer de determinadas excepciones, ya prefijadas por la ley.

El Licenciado Eduardo Pallares nos dice: "COGNICION LIMITADA, con este nombre nos expresa el conocimiento limitado que de las cuestiones controvertidas tienen los jueces en el juicio ejecutivo y en los interdictos. Algunas legislaciones restringen el derecho de defensa del demandado y únicamente le permiten oponer determinadas excepciones. Lo mismo acontece en los juicios de lanzamiento" (29).

29 PALLARES, Eduardo. Ob. Cit.; pág. 160



El mismo Licenciado Eduardo Pallares en su obra titulada Derecho Procesal Civil nos dice "Es juicio de cognición limitada por que no se le permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente las de pago y las previstas en los artículos 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil".

Los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil del Estado de México son correlativos a los artículos 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito federal.

Por otra parte la excepción de pago se puede oponer en distintas formas, ya sea por medio de la exhibición del importe de las rentas; con la exhibición de la copia sellada por un juzgado, en las que se acredite que el inquilino promovió diligencias preliminares de consignación de rentas, mismas que exigen el deposito en efectivo del monto de la renta, ante la institución designada al efecto por la ley, siendo en la actualidad Nacional Financiera; o bien mediante los recibos de pago que hubiere extendido el arrendador.

En cuanto a las excepciones previstas por los artículos 2285 al 2288 y 2299, del Código Civil, éstas se refieren a demostrar que no se ha causado la renta por la privación del uso del inmueble, ya sea esta total o parcial.

Nos dice el Licenciado Rafael Pérez Palma "en realidad las excepciones oponibles en un juicio de desahucio son de tres clases:

- 1) Las de pago;
- 2) Las que tiendan a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento
- 3) Las que provengan del no uso de la cosa."<sup>(30)</sup>

30. PEREZ PALMA, Rafael. ob. Cit., pág. 560.

En cuanto a las tres excepciones que señala el Licenciado Rafael Pérez Palma, es un tanto evidente que la segunda excepción nos parezca ajena a lo sancionado por la Ley adjetiva, pero no es así, ya que está reconocida tácitamente por el artículo 848 de la misma Ley, que a la letra dice "la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o mas mensualidades se acompañara con el contrato escrito de arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no existir contrato escrito o haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificara por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio a juicio."

### 2.1.3 Juicio distinto al rescisorio

El juicio especial de desahucio es distinto al juicio de rescisión de contrato de arrendamiento, en cuanto a que el fundamento de la acción es distinto, en uno como en el otro, aún cuando ambos juicios persiguen el mismo fin. Aplicando por analogía el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación como se puede apreciar en la siguiente tesis ejecutoria:

**"ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL, SUS DIFERENCIAS CON EL DESAHUCIO.-** Los artículos 490 y 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y territorios Federales, que se refieren al juicio de desahucio, no deben de aplicarse al juicio de rescisión de un contrato de arrendamiento, ya que es distinto el fundamento de las acciones que se entablan en esos litigios, pues conforme al artículo 489 del Código citado, la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o mas rentas, en tanto que la acción a que se refiere el artículo 2489, fracción I del Código Civil del mismo lugar, es

procedente por la falta de pago de la renta, en los términos prevenidos por los artículos 2452 y 2454, es decir, basta el incumplimiento de una sola mensualidad, la Suprema corte de Justicia ha distinguido con toda claridad las dos acciones mencionadas. (31).

En cuanto a la anterior tesis cabe señalar que anteriormente, todos los juicios relacionados con el contrato de arrendamiento se ventilaban en la vía sumaria, y en la actualidad se tramitan en la vía ordinaria a excepción del juicio objeto de estudio y del Juicio Hipotecario.

El arrendamiento por ser un contrato bilateral, da lugar en caso de incumplimiento a lo sancionado por el artículo 1778 del Código Civil para el Estado de México, El precepto atribuye al contratante perjudicado por el incumplimiento del otro, la opción de exigir el cumplimiento de la obligación si esto es posible, mediante juicio de pago de pesos, o bien demandar la resolución o rescisión de la propia obligación. El Licenciado Rafael Pérez Palma, nos dice "que el juicio de desahucio sirve para lograr el cumplimiento a que se refiere el artículo 1949 del Código Civil, en virtud de que con este procedimiento se logra en algunos casos el pago de las rentas". (32).

Destacando que el artículo 1778 del Código Civil del Estado de México es el correlativo al artículo 1949 citado por el autor.

Con lo anteriormente citado no queremos decir que el objeto del juicio de desahucio sea el lograr el cumplimiento del contrato, sino como ya quedo dicho su objeto es lograr la desocupación del inmueble rentado. Ahora bien, si el arrendatario falta al pago de la renta en la forma y términos convenidos, como lo dispone el artículo 2279 Fracción I del Código Civil para el Estado

31. BAZARTE CERDAN, Willebaldo. Leves sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. Ed. Botas, México, 1965, pág. 841.

32. PEREZ PALMA, Rafael. Ob. Cit., pág. 550

de México, el arrendador podrá exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato según lo dispuesto por el citado artículo 1778, y que confirma expresamente el artículo 1769 del mismo ordenamiento, quedando resueltas las obligaciones que dicho contrato género como si éstas no hubieran nacido.

La rescisión originada por la condición implícita de falta de cumplimiento prevista en el mencionado artículo 1778, por principio universalmente admitido y con mayor razón en nuestro derecho, que no menciona la resolución de pleno derecho o por pacto expreso, debe ser en todo caso, declaradas por una autoridad judicial, así mismo debemos decir que la obligación del arrendatario consiste en pagar la renta hasta el día en que se desocupe y entregue el local rentado al arrendador, según lo dispone el artículo 2283 del Código Civil.

Por otra parte es verdad que en el sistema jurídico de nuestro Estado, considera que el juicio de desahucio se concreta a la desocupación de la finca dada en arrendamiento, con base en la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta, y que es totalmente distinto al ejercicio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento por rescisión, motivada por la falta de pago.

## **2.2 PRESUPUESTOS DE LA PRETENSIÓN**

### **2.2.1 LAS PARTES**

"La pretensión, es un acto y no un poder; algo que alguien hace, no que alguien tiene; una manifestación no una superioridad de la voluntad. No solo la pretensión es un acto y por lo tanto, una manifestación de voluntad, sino uno de aquellos actos que se denomina declaraciones de voluntad". (33).

Es entonces que podemos decir que la pretensión es una manifestación o declaración de la voluntad que se hace valer ante el órgano jurisdiccional competente.



Nos dice el tratadista José Becerra Bautista: "Parte es la persona que exige del órgano jurisdiccional la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno". (34).

Entendiéndose por persona jurídica: "El ente capaz de derechos y obligaciones, es decir, el sujeto que puede ser susceptible de tener facultades y deberes, de intervenir en las relaciones jurídicas, de ejecutar actos jurídicos, en una palabra el ente capacitado por el derecho para actuar jurídicamente como sujeto activo o pasivo en dichas relaciones". (35).

Partiendo de los anteriores criterios podemos señalar que "parte" puede ser indistintamente, tanto el actor como el demandado ya que ambos concurren a hacer valer sus derechos en condiciones iguales y será el Tribunal actuante quien dará la razón y el derecho a quien en verdad le pertenezca. Será interés propio. Cuando el sujeto concorra por su propio derecho, es decir cuando el sujeto concorra por sí mismo a juicio y los efectos de la sentencia dictada en este, repercutan en su propio interés, y entonces estaremos ante lo que doctrinariamente se ha dado por denominar "PARTE MATERIAL", El interés será ajeno, cuando la parte material este representada por otro, sin que a él repercutan los efectos de la sentencia denominándose "PARTE FORMAL".

## 2.2.2 EN ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

"Además de los presupuestos generales de todos los juicios, el de desahucio o lanzamiento, exige la prueba fehaciente del contrato de arrendamiento en que se funda la acción . . ." (36)

33. CARNELUTTI, Francisco Instituciones del Proceso Civil, Vol. I, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1973, pág. 31.

34. BECERRA BAUTISTA, José ob. Cit., pág. 19

35. ROJINA VILLEGAS, Rafael Compendio de Derecho Civil, Vol. I, Editorial porrua, México, 1972, pág. 75

36. PALLARES, Eduardo ob. Cit. Pág. 568.

De esta cita se desprende que para que pueda promoverse un juicio especial de desahucio, éste debe fundarse en el contrato de arrendamiento que se hubiere celebrado previamente pues en caso de que no exista dicho contrato, el poseedor del inmueble puede tener tal posesión en cualquier otro carácter, menos en el de arrendatario.

El Código de procedimientos civiles, en su artículo 848, sanciona que "la demanda de desocupación debe fundarse en..., y se acompañara con el contrato escrito de arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la valides del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificara por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio".

Cabe señalar que el artículo 2260 del Código Civil para el Estado de México "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de 50 pesos mensuales, si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgara en escritura pública".

De lo anterior se desprende, que en la actualidad y dado el alto nivel económico por el que atraviesa el país, es muy difícil que se puedan dar rentas inferiores a los 50 pesos mensuales, por lo tanto todo contrato de arrendamiento debe cubrir los requisitos de validez inherentes, siendo uno de los principales el que se otorgue por escrito.

En cuanto al último párrafo del artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles, algunos tratadistas opinan que "indudablemente en estos preceptos los legisladores olvidaron el contenido del artículo 500 del citado código que establece "que el perjudicado por falta de titulo legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente"; pero en este caso sería necesario promover juicio para obtener sentencia

que condene al inquilino al otorgamiento del contrato de arrendamiento y una vez que el inquilino lo suscriba o en su rebeldía lo suscriba el Juez, este será el documento fundatorio de la acción de desahucio." (37).

Del anterior comentario se aprecian los principios que rigen el Juicio de desahucio, y en virtud de que en la práctica se considera que la finalidad de éste es lograr la desocupación del inmueble rentado, no tendría por objeto el obligar al inquilino a firmar un contrato de existencia efímera, mismo que quedaría rescindido en el momento de poner al arrendador en posesión del inmueble. De ahí que desde un punto de vista práctico, es mejor el procedimiento que señala el Código de la materia. Por otra parte el único perjudicado en este caso es el arrendador y en el supuesto de que tuviera que estar a lo sancionado por el artículo 500, se le perjudicaría aún más.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dictado la siguiente tesis, con lo que le da una mayor objetividad al procedimiento señalado por el artículo 849, del Código de procedimientos civiles.

**ARRENDAMIENTO, FORMALIDADES DEL.** La forma prescrita por el artículo 2406 del Código civil del Distrito Federal no es Ad Solemnitatem, sino simplemente Ad probationem y, por lo mismo, y como mayor abundamiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorios federales, no es necesaria la presentación del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación, sino que basta al respecto con demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con el, comportándose como arrendador y arrendatario" (38).

37. BECERRA BAUTISTA, José Ob. Cit. Pág. 383.

38 JURISPRUDENCIA, PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION, TESIS EJECUTORIAS, 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México, México, 1975, pág. 228.



Los artículos 2260 del Código Civil y el artículos 848 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, son correlativos a los mencionados artículos 2406 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal respectivamente.

Conviene agregar que comprobar la existencia del contrato de arrendamiento, por los medios de prueba que autoriza el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles, debe reservarse exclusivamente para el ejercicio de la acción del desahucio, pues cuando se quiera ejercitar otra acción derivada del mismo contrato, entonces si se deberá estar a lo dispuesto por el artículo 500 de la ley adjetiva.

Cabe destacar, que la información testimonial deberá recibirse siempre con citación al demandado y en caso de que no se haga así, se violaría en perjuicio de este el artículo 14 Constitucional, que consagra la garantía de audiencia, y se daría margen a que con declaraciones y pruebas falsas se considere como arrendamiento otro tipo de posesión.

### **2.2.3 POR LA FALTA DE PAGO DE DOS O MAS MENSUALIDADES.**

El artículo 848 del Código de procedimientos Civiles señala " Que la demanda de desocupación deberá fundarse en la falta de pago de dos o mas mensualidades".

Con lo anterior es evidente que la ley es mas equitativa ya que siendo el contrato de arrendamiento bilateral, no se lesionan los intereses del arrendador ni se perjudican los propios del arrendatario, el primero puede solicitar la desocupación de su propiedad tan luego como se incumpla con el pago de la segunda mensualidad insoluta, sin permitir que el arrendatario continúe incumpliendo con la obligación por más tiempo. Y por la otra parte, al permitir la ley que se adeuden dos o mas mensualidades, da margen al

arrendatario para cumplir con su obligación de pago, ya que en ocasiones por causa de extrema necesidad incumple por una sola vez, poniéndose al corriente en el siguiente mes.

La palabra desocupación la emplea nuestro Código sinónimamente a la de desahucio. Es de señalarse que en la actualidad la ley ya no nos habla de pensiones, como se hacía anteriormente, mismas que podían ser: anualidades, mensualidades, bimestrales o bien diarias, sino que en su lugar se emplea un término mas adecuado y preciso: señalando "mensualidades".

## **2.3 PRESUPUESTOS DEL PROCESO.**

### **2.3.1 CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN**

La capacidad es el atributo mas importante de las personas, entendiéndose como estas, a las físicas y a las que la ley reconoce como morales, es decir la "personalidad jurídica" de que se encuentran dotadas las personas, y a su vez la capacidad se clasifica en: capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

Nos dice CHIOVENDA: "Que para que pueda haber relación jurídica procesal no basta que existan los tres sujetos: Órgano Jurisdiccional, actor y demandado, sino que estos deben de tener ciertos requisitos de capacidad". (39).

En cuanto a la capacidad de las partes, para contratar en arrendamiento, el artículo 2255 del Código Civil vigente, nos señala "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por autorización de la Ley" es decir podrán dar en arrendamiento aquellas personas que no tengan la propiedad del inmueble, pero si deberán contar con la autorización del propietario, o bien con la autorización de la ley, en el primero de los casos

39. BECERRA BAUTISTA, José. ob. Cit. Pág. 3.



podrán hacerlo como administradores o mandatarios y en el segundo caso se encuentran las personas que ejercen la patria potestad, tutores, síndicos, albaceas, representantes del ausente, usufructuarios, y en general los administradores por ley.

Podrán celebrar el contrato los que no son propietarios, con las limitaciones que se señalen en el mandato o en la misma ley, según el caso, (artículo 2256 del Código Civil vigente para el Estado de México); así mismo la ley limita a los copropietarios de un bien inmueble que constituya una unidad indivisa que se trate de rentar, (artículo 2257 del mismo ordenamiento).

En el caso de los arrendatarios, el Código Civil también señala en su artículos 2258 y 2259, limitaciones para tomar en arrendamiento inmuebles de determinadas personas, por el interés y ventaja que para aquellos represente.

"Art. 2258.- Se prohíbe a los magistrados, jueces y a cualquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan".

"Art. 2259.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren."

### 2.3.2 LEGITIMACIÓN

La legitimación de las partes para comparecer en el juicio especial de desahucio, así como en cualquier otro juicio relativo al arrendamiento, se acreditará con la sola exhibición del contrato de arrendamiento o bien con los medios preparatorios a juicio, a que hace alusión el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles, cuando así lo permita la ley.



La siguiente tesis de jurisprudencia dictada por la Suprema Corte de Justicia nos demuestra y nos confirma lo dicho anteriormente:

**ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.**

La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni que el dueño le ha conferido la facultad de arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, por que la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real. (40).

Seguramente con la anterior ejecutoria nuestro supremo Tribunal quiso erradicar situaciones que únicamente servirían para retardar el de por si ya lento procedimiento judicial, siendo que las partes al celebrar el contrato de arrendamiento, se reconocen el carácter de arrendador y arrendatario.

Muy frecuentemente nos encontramos que el arrendatario subarrienda el inmueble sin autorización del arrendador, cuando aquel es demandado y ésta próximo a ser lanzado, con lo que trata de evadir la ejecución de la respectiva sentencia de desocupación, ya que el subarrendatario puede aparecer como tercero extraño al juicio; mas aún la Suprema Corte de la Nación ha dictado la siguiente jurisprudencia:

**ARRENDAMIENTO, SUBARRENDATARIO. ES CAUSA-HABIENTE DEL ARRENDATARIO.-** El subarrendatario es causa-habiente del arrendatario y por lo tanto aquel no puede ser considerado como persona extraña al juicio seguido en contra de este. (41).

40. JURISPRUDENCIA, PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION, TESIS EJECUTORIAS, 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México, México, 1975, pág. 1019

41. Apéndice de Jurisprudencia del Semanario judicial de la federación, Cuarta parte, tercera sala, pág. 283.

### 2.3.3 COMPETENCIA

La competencia se define como el ámbito para conocer de determinadas situaciones jurídicas, que se les ha impuesto o determinado a los órganos jurisdiccionales.

Los criterios que contempla nuestra legislación para determinar o fijar la competencia de un órgano jurisdiccional son los siguientes: Territorio, Materia, Cuantía y Grado.

En cuanto a la competencia por TERRITORIO; el artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles señala:

"Art. 156. Es Juez competente:

III. El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, cuando estos estuvieren comprendidos en dos o mas distritos la competencia se decidirá a prevención.

Lo dispuesto en esta fracción se observara respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles".

Lo que significa que será juez competente para conocer del juicio especial de desahucio por razón de territorio, el juez del lugar en donde se ubique la finca arrendada.

Por cuanto a la competencia por MATERIA los artículos 6° y 9° del Código de Procedimientos Civiles de la entidad, establecen que serán competentes los juzgados civiles dependientes del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ya sean de cuantía menor o de primera instancia, debiendo estarnos para tal efecto a lo que dispone el mismo artículo 9° en su fracción I.

Respecto a la competencia por CUANTIA debemos de tomar en consideración que tratándose de cuestiones que versen o tengan relación con el arrendamiento de bienes inmuebles, se deberá de partir de lo establecido por el artículo 58 del Código de Procedimientos Civiles, el cual establece "cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones en un año, a no ser que se tratare de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo anterior".

Siendo que se refiere al artículo 57 que señala "Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que reclame el interesado. Los réditos, daños y perjuicios no serán tenidos en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda, aún cuando se reclamen en ella. "

Por otro lado se deberá tomar en cuenta que el artículo 9° fracción I del Código de Procedimientos Civiles para la entidad, establece que los jueces de primera instancia conocerán de los juicios cuya cuantía exceda de 500 veces el salario mínimo general vigente en el Estado.

En cuanto a la competencia por GRADO, el referido artículo 9° del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, establece que los jueces de primera instancia conocerán de los asuntos de su competencia que excedan de 500 veces el salario mínimo general vigente en el Estado. Y por otro lado el artículo 6° señala que los jueces de cuantía menor conocerán de los asuntos cuya cuantía sea menor a la antes señalada.

De lo anterior podemos concluir que tanto los jueces de cuantía menor, así como los jueces de primera instancia, son competentes para conocer del juicio especial de desahucio, pero se deberá computar el monto de las pensiones causadas en un año, para decidir quien de los dos es el competente.

### 2.3.4 OTROS

Entre otros presupuestos procesales a que debe de estar sujeto el juicio especial de desahucio, tenemos "LA COMPETENCIA SUBJETIVA DEL JUZGADOR", misma que se traduce en plena imparcialidad para cualquiera de las partes, es decir en la ausencia de impedimentos que un juzgador puede tener en el conocimiento de un negocio jurídico.

Como otro presupuesto procesal tenemos lo que viene a ser: LA NOVEDAD DEL NEGOCIO, es decir para la existencia del juicio especial de desahucio se requiere que la demanda debe ser nueva; en otra palabras no debe existir la litispendencia.

### 2.4 FINALIDAD

Algunos autores consideran que el único fin que se persigue el juicio especial de desahucio es lograr la DESOCUPACIÓN del inmueble dado en arrendamiento y así mismo lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como podemos ver en las siguientes dos tesis de ejecutoria.

**"DESAHUCIO, EL JUICIO DE DESOCUPACIÓN LLEVA IMPLÍCITO EL EJERCICIO DE UNA ACCION DE TERMINACIÓN POR RESCISION.-** Es verdad que el juicio de desahucio se concreta a la desocupación de la finca arrendada con base en la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta. (42).

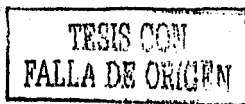
**DESAHUCIO. REMATE IMPROCEDENTE DE LOS BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO DE.** El procedimiento especial del juicio de desahucio, por naturaleza no constituye un juicio de pago de pesos, sino de desocupación, porque la

sentencia que se pronuncie en él no debe condenar al arrendatario al pago de pesos, sino a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, evitándose esto, sin embargo, con el cumplimiento de pago que realice el arrendatario-demandado de todas las pensiones de renta adeudadas. Ahora bien, si en el juicio de desahucio el actor pretende que a través del remate de los bienes embargados se satisfaga el pago de las rentas reclamadas, además del lanzamiento, esto implicaría, indudablemente, a condenar a la parte demandada a una doble prestación por la misma acción deducida, lo que no es legal ni congruente con la naturaleza jurídica del desahucio, ya que en los artículos 490 y 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ni en ningún otro de este capítulo, se dice qué hacer con tal embargo, ni se señala cuál habría de ser el procedimiento en el que se hiciera trance y remate de los bienes secuestrados por el actor. Por ello, el pago de pesos que se realice mediante la venta de los bienes embargados dentro del juicio de desahucio, será materia de otro juicio que así lo ordene y mediante una acción destacada, pero no será en el propio juicio que, por naturaleza, es de desocupación.

(43).

Como se desprende de las tesis que anteceden, la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que el único objeto jurídico que persigue el juicio especial de desahucio es el lograr la **DESOCUPACIÓN** del inmueble dado en arrendamiento y no propiamente el pago de las rentas adeudadas, ya que para estas existe otra vía, siendo esta la demanda del juicio de "pago de pesos", que deberá tramitarse en la vía ordinaria civil.

42. Precedentes: Amparo directo 2567/1964. Industrial Cel. Julio 7 de 1966. Unanimidad 5 votos Ponente: Mtro José Castro Estada.
43. Semanario Judicial de la Federación. Epoca: Octava Epoca. Tomo XIII-Febrero. Tesis: Página 312





Por otra parte cabe hacer el comentario, que si bien es cierto que algunas salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, así como algunos autores consideran que la única finalidad que persigue el juicio especial de desahucio es la desocupación del inmueble y no así el pago de las rentas adeudadas, pero es de destacar que en la práctica no existe un criterio unificado en ese sentido, ya que en algunas legislaciones estatales se considera procedente demandar además de la desocupación del inmueble, el pago de las rentas vencidas dentro del mismo juicio y aún van más allá al considerar que si la ley permite el embargo de bienes estos deberán ser rematados en el mismo procedimiento y con su producto hacer pago al actor. Para robustecer lo antes apuntado nos permitimos citar de manera ejemplificativa las siguientes tesis:

**DESAHUCIO. PROCEDENCIA DEL EMBARGO PARA GARANTIZAR EL PAGO DE RENTAS.**

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con los artículos 2398 y 2425, fracción I, del Código Civil, se puede considerar, que si bien es verdad que la finalidad principal del juicio de desahucio es obtener la desocupación del inmueble arrendado; sin embargo, el legislador al permitir en el artículo 498, embargar bienes al deudor y rematarlos, resulta claro que esa autorización conduce a concluir que en el juicio de desahucio se pueden reclamar el pago de las rentas y que el remate igualmente se deberá verificar en el mismo juicio. (44).

**DESAHUCIO. EL PAGO DE RENTAS EN EL, ES PRESTACION SUBSIDIARIA.**

El pago de rentas en la acción de desahucio, es prestación subsidiaria, por lo que no resulta autónoma, pues la procedencia de la misma, depende de la acción principal que es de naturaleza especialísima y

44. Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava Época. Tomo XIII-Mayo. Tesis: Página: 431.



tiene como finalidad exclusiva la desocupación del inmueble ante el no entero de las pensiones adeudadas. Tan es así, que el legislador en las disposiciones correspondientes previó la suspensión del lanzamiento a virtud de la demostración del cumplimiento de esa obligación inquilinaria o de su realización en el mismo acto de la diligencia. Así, la pretensión subsidiaria, sigue la suerte de la principal, de modo que si el desahucio se considera improcedente, la condena al pago de rentas es ilegal. (45).

**DESAHUCIO, JUICIO SUMARIO DE. OBJETO (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).**

El objeto del juicio sumario de desahucio no lo constituye únicamente la desocupación de la localidad arrendada, sino también la condena al pago de las rentas debidas, en razón de que el inquilino está obligado a cubrirlas hasta el último día en que ocupa el inmueble, según previene el artículo 2323 del Código Civil del Estado de Nuevo León, y en virtud de que el Código de Procedimientos Civiles faculta al arrendatario a liquidar las rentas durante el juicio sumario, y autoriza al arrendador para embargar bienes que cubran su valor, desde el requerimiento inicial, como lo señalan los artículos 733 y 742. (46).

**DESAHUCIO, JUICIO DE, DEMANDA DE RENTAS OPERANTE EN EL (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE NUEVO LEON Y DEL DISTRITO FEDERAL).** El artículo 742 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León (498 del Código para el Distrito y Territorios Federales), permite establecer que se autoriza el embargo de bienes al

45 Semanario Judicial de la Federación. Epoca: Octava Epoca Tomo XIII-Abril Tesis: II. 1o 143C Página: 361.

46 Semanario Judicial de la Federación. Epoca: Séptima Epoca Volumen 82 Sexta Parte. Tesis: Página: 33

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

deudor, es porque se han demandado pensiones rentarias y Y a su pago a sido condenado lo que evidencia que la reclamación del pago de rentas puede hacerse en el propio juicio de desahucio. (47).

Por lo cual hay que resaltar que no existe un criterio unificado que considere que la única finalidad de este juicio sea la desocupación del inmueble, o si por lo contrario resulta procedente y correcto demandar el pago de rentas dentro del mismo juicio.

Asimismo cabe señalar que algunos autores señalan que la acción de desocupación no puede ser acumulable a la acción de pago de pesos, toda vez que resultan ser acciones contradictorias, pues mientras una persigue la desocupación del inmueble rentado basándose en las rentas adeudadas, es decir, la propia resolución de la obligación por el incumplimiento al contrato; la otra persigue el pago de las rentas no cubiertas lo que es propiamente el cumplimiento forzoso de la obligación".

Por otra parte se dice: "... a pesar de lo dispuesto por el artículo 1778 del Código Civil, respecto de los contratos de arrendamiento, existen las acciones de cumplimiento y rescisión en provecho de los arrendadores y en perjuicio de los inquilinos, a quienes una vez que se les ha hecho pagar las rentas mediante el juicio de desahucio, luego se les demanda la rescisión del contrato por el pago impuntual de las mismas rentas. (48).

Si la ley no permitiera el carácter alternativo de la obligación, es decir el escoger entre el cumplimiento de la misma y su resolución, (que la misma ley y el uso mas generalizado a denominado RESCISION), nos veríamos en el problema de que el arrendador estaría continuamente ante los tribunales demandando el juicio especial de desahucio, cuando el inquilino incumpliera

47. Semanario Judicial de la Federación. Epoca. Séptima Epoca. Volumen 91-96 Sexta Parte. Tesis. Página: 72  
48. PEREZ PALMA, Rafael. ob. Cit. Pág. 550.

Con el pago de dos a más mensualidades, sin que pudiera desocupar su propiedad ya que en este juicio el inquilino exhibirá el importe de las rentas, y así hacer imposible el objeto, que es la desocupación, la cual podrá lograr mediante la rescisión del contrato, precisamente fundándose en el incumplimiento del pago.

## **2.5 DEL PROCEDIMIENTO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PROMOVIDO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

### **2.5.1 DEMANDA**

En el juicio especial de desahucio la demanda no deberá sustraerse de la regla general y debe llenar los requisitos que para tal efecto señala el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles, siendo requisito que el actor funde su acción en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, y en el documento escrito en el que conste el contrato de arrendamiento, que del inmueble hayan celebrado las partes y es así, como el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles señala:

"Art. 848. La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañara del contrato escrito de arrendamiento cuando este fuere necesario para la validez del acto conforme al código civil, en caso de no ser necesario el contrato escrito o haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificara por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio de juicio".

Es tan importante la exhibición del documento fundatorio de la acción que en este caso resulta ser el contrato de arrendamiento; ya que no solo se debe estar al hecho de que se ocupe el inmueble, sino que se tiene que acreditar que el demandado ocupa el mismo en carácter de arrendatario y no con cualquier otro carácter.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

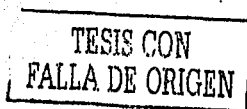
Por otra parte es de señalarse que este artículo faculta a los Jueces a admitir y dar trámite a las demandas de desahucio, aún cuando con estas no se exhiba el contrato de arrendamiento, pero cuando el mismo se cumpla voluntariamente y pueda comprobarse su existencia, por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio. En cuanto a la información testimonial o rendición de prueba documental, cabe señalar que esta deberá realizarse con citación a la parte contraria, para que este en posibilidades de manifestar lo que ha su derecho convenga, así mismo se seguirán las normas estatuidas para la tramitación de los medios preparatorios y para la recepción de la prueba testimonial. Es de aclarar que en el caso de que no exista contrato de arrendamiento y se pueda justificar este por medios preparatorios a juicio, tal justificación solo servirá para la tramitación del juicio especial de desahucio, ya que de tratarse de otra acción relativa a los contratos de arrendamiento no tendrá validez.

En cuanto al requisito de que se deberá fundar en la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta, el Licenciado Demetrio Sodi, nos dice: "El artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles dispone que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o mas mensualidades. circunstancia que representa una cortapisa al ejercicio de la acción" (49)

El artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México es correlativo al artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

No precisamente el artículo en cuestión pone una cortapisa al arrendador para ejecutar la acción de desocupación, sino que seguramente el legislador trato en un momento determinado favorecer un tanto al inquilino,

49. SODI, Demetrio Ob. Cit., pág 422.



ya que esté en ocasiones se encuentra imposibilitado por causas de extrema necesidad para cumplir puntualmente con su obligación de pago por solo un mes, cubriéndolo en el siguiente y por otra parte la ley sustantiva concede al arrendador el derecho de ejecutar la acción rescisoria del contrato, cuando el inquilino incumpla con sus obligaciones de pago, por una sola vez; por tanto no existe esa cortapisa que nos menciona el citado tratadista y por lo contrario tal fundamento de la acción, hace mas equitativa la impartición de la justicia.

## 2.5.2 ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y PROVIDENCIA DE LANZAMIENTO

"El artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles vigente, señala:

"Presentada la demanda con el documento o con la justificación correspondiente dictara auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga para que dentro de 30 días si la finca sirve para habitación, 60 si sirve para glo mercantil o industrial o dentro de 90 días si fuese rústica proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo auto se le emplazara para que dentro de 5 días ocurra a oponer las excepciones que tuviere".

Estos plazos que cita el artículo que se comenta no deben considerarse en el supuesto de la normatividad del artículo 168 del código adjetivo ya que el inquilino bien puede disponer de los días que no haya actuaciones jurisdiccionales, para encontrar otro inmueble que sustituya al anterior; dichos términos de 30, 60 y 90 días seguramente fueron señalados tomando en consideración la mayor o menor dificultad que representa para el inquilino el conseguir una finca que cumpla sus necesidades inmediatas dado el uso para el que se emplee la misma y el tiempo que necesitaría para

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

desocupar el inmueble del que se le demanda. A estos términos la ley los a denominado como "Plazos para el desahucio", y los podíamos también llamar "Plazos para que se efectuó la desocupación voluntaria"; y estos términos tienen la característica de ser privativos de los "juicios de desahucio" ya que para lograr el lanzamiento del arrendatario previamente se tiene que dictar sentencia condenatoria de desocupación en la cual el juez deberá de señalar el plazo para la desocupación, siendo este el que falte para cumplirse el plazo a que se refiere el artículo en cita, (artículo 855 del Código de Procedimientos Civiles) de ahí la importancia del porque estos plazos no se debe ajustar a lo señalado por el artículo 168 del mismo ordenamiento jurídico.

### **2.5.3 REQUERIMIENTO DE ESTAR AL CORRIENTE Y EMPLAZAMIENTO.**

El requerimiento de estar al corriente en el pago de las rentas que el juez haga al inquilino, contra al que se promueve juicio especial de desahucio, deberá consistir única y exclusivamente de aquellas rentas en las que el arrendador haya fundado su demanda, y no en aquellas "que se sigan venciendo", después de la presentación de la misma, aun cuando así lo solicite el actor en su escrito inicial, pues tenemos que nuestro sistema jurídico actual considera que el objeto del juicio especial de desahucio no es el lograr el cobro de las pensiones insolutas, si no la desocupación del inmueble, basándose precisamente en la falta de pago de dichas rentas; además de que las pensiones vencidas durante la dilación del requerimiento no puede ser materia del juicio, por lo tanto, el juez no puede requerir al demandado de un hecho que no es objeto del juicio pues debe estar a lo sancionado en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, para reafirmar lo anterior he de señalar la siguiente tesis que dictó la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación:

**"ARRENDAMIENTO, EFECTOS DE LA INTERPELACIÓN  
POR MEDIO DE LA DEMANDA EN CUANTO A RENTAS.**

Es cierto que la notificación de la demanda hace veces de interpelación pero el hecho de que el actor exprese en su demanda que exige el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo, no significa que el monto de la interpelación sea el de todas las rentas que se venzan hasta la desocupación del inmueble, si no únicamente las adecuadas a la fecha de la demanda. (50).

En virtud de que en el presente caso se considera que el único objeto del juicio especial de desahucio es el de lograr la desocupación del inmueble rentado y no el pago de las rentas adeudadas en que precisamente se funda la demanda, debemos aceptar que el arrendatario únicamente está obligado a probar el pago de las rentas en las que precisamente el actor fundó su demanda, sin que se le pueda requerir que acredite el pago de aquellas que se hubieren seguido causando por la dilación del mismo requerimiento, ya que por la carga de trabajo de los juzgados y en ocasiones por negligencia o desinterés de los mismos litigantes, dicho requerimiento se viene realizando, cuando ya ha transcurrido un mes o varios después de haber sido presentada la demanda, la ley señala que el emplazamiento a juicio que se haga al demandado, únicamente se realizara cuando este no acredite de manera fehaciente haber realizado el pago de las mensualidades en que el actor funde su demanda, ya que de lo contrario, el inquilino si acredita haber hecho el pago por cualquiera de los medios que la ley autoriza se da por concluida la diligencia.

Es de destacar que por tratarse de un procedimiento especial, la ley concede únicamente 5 días al demandado para que ocurra a oponer las excepciones que tuviere, característica que hasta nuestros días conserva de los antiguos juicios sumarios.

50. BAZARTE CERDAN, Williberto. ob. Cit., pág 90.



## 2.5.4 CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES

De la contestación de la demanda tenemos que, la palabra contestación es "la acción de contestar, y a su vez contestar, del verbo latino "contestare" significa responder o sea hacer frente aquello que requiere una manifestación de voluntad expresa o tácita, tal expresión de voluntad integra la contestación." (54).

En el juicio especial de desahucio como en todo juicio, el momento idóneo para que el demandado haga valer las excepciones que tuviere, lo es precisamente al contestar la demanda, ante el juez del conocimiento.

Por tanto en el escrito de contestación de la demanda deberá de referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos o expresando los que ignore por no ser propios, el silencio o las evasivas harán que se tengan por confesos o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia.

Así mismo el demandado tiene la obligación de que al dar contestación a la demanda, deberá hacer valer las excepciones que tuviere, ya que de lo contrario perderá su derecho.

Por otra parte se dice que la palabra excepción proviene de excipiendo o excapiendo, por que la excepción siempre desmembra o hace perder algo a la acción del actor..." (55).

Por excepción debemos de entender como el medio de defensa, o la contradicción o repulsa con que el demandado pretende excluir, dilatar o enervar la acción o demanda del actor.

54. ARELLANO GARCIA, Carlos Ob. Cit. pág. 103

55. PALLARES, Eduardo, ob. Cit., pág. 268

Por tanto las excepciones constituyen verdaderos hechos impeditivos o modificadores de la acción, que dan nacimiento a un derecho del demandado contra el actor, y que se pueden hacer valer en el mismo juicio al contestar la demanda.

Asimismo, tenemos el siguiente comentario: "No es una cuestión de paralelismo sino de homogeneidad la que se ofrece entre acción y excepción, entre la acción del actor y la del demandado, en las dos existe un derecho a la protección jurídica; las dos piden lo mismo al juez, que proteja su derecho. (56).

Tenemos que las excepciones que contempla el Código de Procedimientos Civiles en el Juicio Especial de Desahucio, son las siguientes:

"artículo 850 Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las rentas reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago, para dar cuenta al juez, si se exhibe el importe se mandara entregar al actor sin mas tramite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere recibo de pago se dará vista al actor por tres días, sino lo objeta se dará por concluida la instancia; si lo objeta dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas, procediéndose en su caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 853".

Como nos podemos dar cuenta este artículo pone especial interés, en que el arrendatario pueda acreditar por diversos medios haber realizado el pago de las rentas, y que en forma equivocada le llaman "rentas reclamadas", cuando es sabido que en la practica los jueces no aceptan que en las demandas de desahucio además de la desocupación y entrega de la finca se demande el pago de las rentas debidas y que a su vez dieron origen al mismo.

56. SENTIS MELENDO, Santiago. Teoria y Practica del proceso. Vol. I, Ed. Jurídicas América Europa, Buenos Aires 1969, pág. 41.



El artículo que se comenta señala como una de las formas para que el inquilino acredite el pago de lo debido, el que esté exhiba: "copias selladas por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos..." Estos certificados de depósito solo podrán ser expedidos por una Institución de Crédito autorizada para tal efecto y que en la actualidad viene siendo Nacional Financiera.

Este ofrecimiento de pago ha sufrido transformaciones radicales que han hecho que se simplifique su tramitación judicial, al grado de no seguirse con todos los lineamientos señalados por la ley. Y tenemos que el ofrecimiento de pago se debe hacer al tenor de los lineamientos que señalan los artículos 540 al 550 del Código de Procedimientos Civiles y de los artículos 1926 al 1932 del Código Civil. Es importante señalar, que el hecho de que el inquilino ocurra a hacer el ofrecimiento de pago, éste no lo debe liberar por sí mismo de la responsabilidad de pago, sino que se deberá dictar sentencia que decrete que el depósito se ha hecho legalmente, como lo previene el artículo 1931 con relación al 1926 ambos del Código Civil, pero como lo señalamos este procedimiento se ha simplificado y así tenemos que el Licenciado Rafael Pérez Palma nos dice: "sin decirlo y sin reconocerlo y ha sabiendas del contenido del capítulo relativo a los preliminares de consignación, en la actualidad se le atribuye efectos de pago a la consignación de rentas, a pesar de que no existe resolución judicial que las apruebe" (57).

Lo anterior se corrobora con la siguiente tesis de ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

**"ARRENDAMIENTO. CONSIGNACIÓN DE RENTAS. JUICIO LIBERATORIO CORRESPONDIENTE"** No es necesario que el inquilino promueva el juicio de liberación después de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas. (58).

57. PEREZ PALMA, Rafael, ob. Cit. pág. 280.

58. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, tercera sala, México 1975, Tesis 57, pág. 178.

Hasta cierto punto es conveniente que se le haya atribuido a la simple consignación de rentas, efectos de pago ya que con este se logra cierta economía procesal, pues las consignaciones de rentas representan una gran actividad de los tribunales los cuales tendrían que resolver sobre todas ellas, resulta tan inútil el juicio liberatorio de la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, que nadie lo sigue ya que tratándose de dinero previamente depositado en diligencias preparatorias de consignación, el deudor se libera sin necesidad de mayor tramite. Lo mas conveniente seria como lo señala el Licenciado José Becerra Bautista: "con el certificado de deposito debe iniciarse desde luego el juicio de consignación, incluyendo en la demanda respectiva el ofrecimiento de pago y la solicitud de la liberación de la obligación, para que haga las veces de pago." (59).

Cuando el arrendatario exhiba recibos de pago, en el requerimiento de estar al corriente de sus rentas, no se debe suspender la diligencia, sino que se le debe emplazar a juicio ya que el arrendador puede objetar dichos documentos y en tal supuesto se tendrá que realizar la audiencia a que se refiere el artículo 853 del citado código, en el supuesto de que fueran reconocidos los recibos por el actor, en el momento mismo del requerimiento entonces se podrá suspender la diligencia, y con los recibos dar cuenta al juzgado.

El artículo 851 del Código de Procedimientos Civiles, señala: "Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia del lanzamiento sin condenación en costas.

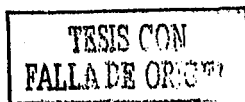
Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las rentas se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenara al inquilino al pago de las costas causadas".

59. PEREZ PALMA, Rafael. ob. Cit. Pág. 569.

"El plazo fijado para el desahucio es aquel que se le da para que desocupe el inmueble rentado en forma voluntaria, es decir se le hace como siempre la prevención para que desocupe el inmueble dentro del término señalado sin que para el mismo se haya dictado sentencia, siendo estos términos o plazos, privativos de los juicios de desahucio ya que no son contemplados en ningún otro procedimiento. Estos plazos son los que señala el artículo 849 del mismo ordenamiento jurídico.

El plazo para el desahucio se ha vuelto obsoleto para nuestra legislación, en virtud que no hay persona que lo acepte, ni ley que le de coacción, pues para lograr la desocupación del inmueble es necesario que exista una sentencia que condene a tal cosa, por lo tanto el plazo para el desahucio es únicamente para que el inquilino desocupe de forma voluntaria el inmueble. El artículo que se comenta ya no señala en su texto "pensiones reclamadas" término que señala el artículo que antecede y en substitución se emplea el término "pensiones debidas", palabra que va mas acorde con el fundamento del juicio especial de desahucio; las pensiones debidas que señala este artículo tendrán que ser aquellas en las que el actor haya fundado su demanda, sin tomar en cuenta, las que se sigan venciendo durante la dilación del procedimiento, aún y cuando así se hubiere solicitado en la demanda inicial.

Por otra parte este artículo emplea el término "providencias de lanzamiento", término que ha sido objeto de diversos cuestionamientos dado lo ambiguo de su contenido y es así como el Licenciado Rafael Pérez Palma nos dice "El artículo que se comenta habla de providencias de lanzamiento cuando, como es sabido, en la actualidad, propiamente hablando, ya no existen tales providencias pues las que existieron en el antiguo derecho constituyen en la actualidad juicios autónomos e independientes. . . " (60).



No es precisamente que en la actualidad no existan las providencias de lanzamiento, sino que estas son contempladas como "parte o etapa" de un juicio que es autónomo, a diferencia de lo que señalaban anteriores legislaciones, que consideraban como procedimientos autónomos a las providencias de lanzamiento, aunque el juicio propiamente hablando no existiera, pues si el inquilino no desocupaba el inmueble en el término señalado por estas, podía ser lanzado del local al término del plazo señalado. Las providencias de lanzamiento corren la misma suerte de los plazos para el desahucio, ya que no hay ley que les de coacción. Es decir la providencia de lanzamiento consistirá en el transcurso del tiempo que representan los plazos para el desahucio, que como ya quedo asentado son los mismos que señala el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles.

De la imprecisión en el uso de la terminología gramatical de este código y en caso concreto del artículo 851, tenemos como claros ejemplos los siguientes: 1) Es el que se haya utilizado el termino "providencias de lanzamiento" siendo que el propio texto del artículo señala: "La exhibición de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio . . .", con lo cual se quiere decir que dicha exhibición no se hace dentro del "plazo para el desahucio" por lo que no podrá ser considerado como simple providencia de lanzamiento, ya que se tuvo que haber dictado sentencia que condene a la desocupación del inmueble rentado. Es de señalar que al permitir la ley que el inquilino haga pago de las pensiones debidas, una vez que se ha dictado sentencia, da margen a que el arrendador mediante este Juicio jamás logre la desocupación de su inmueble; siendo que como lo hemos señalado, erróneamente se considera que el objeto de este juicio es la desocupación del inmueble y no que el inquilino satisfaga su obligación de pago.

En cuanto al señalamiento de que "se condenara al inquilino al pago de las costas causadas en el juicio", estas la mayoría de las veces no son tomadas en cuenta por el juez, dado que una vez que se han exhibido las

constancias de pago, el mismo juez da por concluido el juicio sin que haya lugar al incidente respectivo.

El artículo 852 del Código de Procedimientos Civiles únicamente se refiere a los plazos que se señalan en el capítulo del juicio especial de desahucio, y en su texto señala:

"Art. 852. Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables".

Los plazos a que se refiere este artículo, son los mismos que contempla el artículo 849 del propio ordenamiento legal, es decir "los plazos para el desahucio", mismos que únicamente se refiere al derecho protector del inquilino.

Sobre lo que debemos entender por "términos" y por "plazos", el Licenciado Eduardo Pallares nos dice: "En su acepción mas general, y un tanto equivocada el término se confunde con el plazo, pero dentro del rigor científico debe distinguirse entre los dos. Por plazo ha de entenderse el día y en algunos casos también la hora, en los que debe practicarse un acto procesal. El término es el tiempo formado por varios días, dentro de los cuales las partes o el juez pueden ejercer sus derechos o facultades procesales o cumplir también sus obligaciones a cargo del mismo genero". (61).

Como lo señala el autor antes citado, es verdad que las palabras término y plazo son usadas por nuestra legislación y por el uso mas generalizado como sinónimas, pero en realidad se refieren a cuestiones totalmente diferentes.

El artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles, implícitamente señala la forma y contenido de la contestación de la demanda en este juicio.

61. PALLARES, Eduardo, ob. Cit. pág. 196



"Art. 853. En caso de que se opongan otras excepciones, solo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista al actor por el término de tres días. . . "

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

Únicamente procederán como excepciones, independientemente a la de pago, aquellas que tiendan a desvirtuar el buen uso y goce del inmueble rentado, causas estas por las cuales el arrendatario no está obligado a pagar el monto del arrendamiento, y que como el mismo artículo señala son las contempladas por los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil, estas excepciones no serán admitidas si no se ofrecen con sus pruebas respectivas, pruebas que por su naturaleza tienen que ser periciales, pues tienden a demostrar la imposibilidad del arrendatario para hacer el buen uso y disfrute, o en su caso el no uso del inmueble.

Las excepciones que se pueden plantear en un juicio especial de desahucio son de tres clases y no de dos como expresamente lo señala la ley. Es notorio que el artículo 853 que se comenta, fue redactado bajo el supuesto de que: "La relación contractual de las partes está debidamente acreditada y probada", por lo cual no había lugar para que en este capítulo, se citara de forma expresa y particular, que como excepción era procedente esta que se menciona.

Si esta excepción no tuviera lugar se violaría, el artículo 14 de nuestra carta magna en perjuicio del inquilino, pues evidentemente se le puede dejar en estado de indefensión ya que la posesión del inmueble, la puede tener por cualquiera otra figura jurídica distinta al arrendamiento, y el actor fundaría su derecho en pruebas defectuosas utilizando para legitimar su derecho un contrato simulado.



## 2.5.5 LA AUDIENCIA

La audiencia de desahogo de pruebas del juicio especial de desahucio, cuando en el caso proceda, es otro de los actos procesales que rompen con la hegemonía de la regla general toda vez que el artículo 853 señala que: "se citara a una audiencia de desahogo de las admitidas y alegatos, que se efectuara dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se celebrara antes del termino fijado para el desahucio" queriéndose referir a los ocho días siguientes a la contestación a la demanda, pero a su vez señala como opción que dicha audiencia se celebre hasta antes del vencimiento de los plazos que señala el artículo 849 del mismo ordenamiento.

Seguramente se adiciono lo anterior, por que la recepción de pruebas, en estos procedimientos en su mayoría son periciales, ya que por la objeción que haga el actor de los recibos exhibidos, o ya porque el arrendatario señale alguna de las excepciones que contemplan los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil para no pagar las rentas, mismos que señala el artículo 853 de la Ley adjetiva, así mismo será cuando se cuestione por parte del demandado la legitimidad de las firmas que contenga el contrato en el que se funde la acción. Las pruebas periciales al presentar mayor grado de preparación, no podrán estar en condiciones de desahogarse dentro de los ocho días que sigan a la contestación.

Por otra parte, en el mismo artículo 853 se comete un grave error al señalarse: "Del término fijado para el lanzamiento", ya que debió de decirse "el plazo fijado para el desahucio", de lo anterior se desprende la ambigüedad con la que se utilizan los términos gramaticales, ya que los plazos para el desahucio son aquellos que señala el artículo 849, mientras que el término para el lanzamiento será aquel que se le de al inquilino para la desocupación del inmueble, una vez que la sentencia que condene al mismo, haya causado

ejecutoria y no admite mas recurso que el juicio de amparo; ya que la audiencia no podrá celebrarse una vez que se haya dictado sentencia.

## 2.5.6 LA SENTENCIA

Chiovenda nos dice "La resolución del juez que, acogiendo o rechazando la demanda, afirma la existencia o inexistencia de una voluntad concreta de la Ley, que garantice un bien al demandado. (62).

Por su parte Guasup, nos dice: "Sentencia es el acto del órgano jurisdiccional en que este emite su opinión sobre la conformidad o inconformidad de la pretensión de la parte con el derecho objetivo, y en consecuencia, actúa o se niega a tomar dicha pretensión" (63).

De las anteriores definiciones podemos señalar que la sentencia es el acto por el cual el juez como órgano jurisdiccional resuelve o dirime las pretensiones que han sido objeto del juicio, aplicando la norma sustantiva al caso concreto y con fuerza vinculativa para las partes.

Al considerarse erróneamente que el objeto del juicio especial de desahucio, es únicamente lograr la desocupación del inmueble rentado, esto trae como consecuencia que los jueces no admitan que dentro de este juicio se demande simultáneamente el pago de las rentas vencidas y no pagadas, por lo que la sentencia que se dicte en estos juicios únicamente deberá decidir si procede o no la desocupación, pues se deberá de tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 211 del Código de Procedimientos Civiles, y en el supuesto de que el inquilino haga el pago de las pensiones adeudadas no se le podrá coaccionar a que acredite el pago de las rentas que se hayan vencido durante la dilación del procedimiento, sino

62. EDUARDO PALLARES, ob. Cit., pág 420

63. Idem.



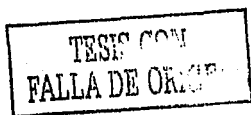
únicamente de aquellas que hayan servido de fundamento a la demanda, teniendo en cuenta que el objeto de este juicio no es obtener el cobro de las pensiones insolutas; al respecto tenemos el siguiente comentario: "Las rentas causadas durante la dilación procesal no pueden ser comprendidas dentro del término "debidas" que emplea el precepto, por una razón fundamental, que es la de no haber sido materia del juicio, por el principio de la congruencia de las sentencias y por analogía, los autos definitivos ponen fin al juicio, sin afectar hechos o personas no comprendidas en la materia de la controversia". (64).

Por otra parte debe existir una sentencia que decrete el desahucio, pues el lanzamiento no puede realizarse sin que el juez la pronuncie, bien sea desechando las excepciones o en ausencia de defensas del demandado. Por lo tanto no se trata de una simple providencia de lanzamiento y siendo esto así, los preceptos comentados deben interpretarse en el sentido de que si el pago se hace antes de que se dicte sentencia o se declara suficientemente justificado con el recibo respectivo el pago efectuado, o la legitimidad del depósito efectuado, el juez debe dictar sentencia absolutoria, sin condena en costas, Si la sentencia ya fue dictada lo que debe hacer el Juez "no es dar por concluida la providencia de lanzamiento", sino dar por satisfecha la obligación del deudor y consecuentemente declarar improcedente la diligencia de lanzamiento ya decretada y para cumplir la disposición legal, condenar a costas al inquilino. . ." (65).

Es en la última parte de este comentario donde debemos hacer énfasis que la sentencia que se dicta en un juicio especial de desahucio, debe condenar al demandado a desocupar el inmueble rentado y no a que haga el pago de las pensiones debidas; y en discrepancia a lo que menciona el tratadista antes citado, no es posible que se dicte sentencia absolutoria, pues en caso de no proceder la desocupación por haberse acreditado el pago

64 : PEREZ PALMA, Rafael, ob. Cit., pág. 558

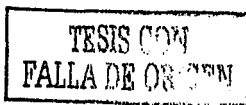
65. JOSE BECERRA BAUTISTA, ob. Cit., pág. 385



Antes de haberse dictado sentencia esta no debe de ser pronunciada, y el juez únicamente debe hacer la declaración de que "se da por concluido el juicio" según lo ordena el artículo 850 del Código de Procedimientos Civiles, sin que tengan lugar otras actuaciones.

Al permitir que el demandado haga el pago de lo debido después de haberse dictado sentencia, se transgreden los principios generales del derecho, que consagran que las sentencias deben versar sobre lo planteado en la litis y que estas deben ejecutarse en cuanto en ellas se condena, pero al existir cierta flexibilidad en estos procedimientos, el demandado llega al grado de burlar toda la actividad del tribunal y aún la del arrendador como actor, al hacer el pago o exhibir las constancias del mismo, hasta momentos antes de que se ejecute el lanzamiento, pues tiene conocimiento que únicamente se le condenara al pago de las costas causadas en la instancia y este último mandato legal, no es obedecido en la practica porque la mayoría de los jueces dan por concluido el juicio sin condenar en costas al inquilino. Y en ocasiones ni al propio actor le interesa hacer dicho cobro.

Por otro lado la sentencia en el juicio especial de desahucio debe dictarse con todos los requisitos formales que para la especie a fijado la ley, así mismo deberán de estar a lo establecido por los artículos 427 y 428 del Código de Procedimientos Civiles, es decir deben causar ESTADO o EJECUTORIA para que puedan ser ejecutadas, cuando así lo disponga la ley, lo anterior a diferencia del procedimiento que contemplaban otros códigos, en los que se señalaba "La sentencia que decreta el desahucio... se ejecutara sin necesidad de ser engrosada y sin el otorgamiento de fianza". En la actualidad se logro un avance en cuanto a la equidad se refiere, pues no hay razón para pensar que la sentencia dictada en este juicio pueda sustraerse a la regla general.



## 2.5.7 DE LOS RECURSOS

Es el artículo 854 del Código de Procedimientos Civiles, es el que nos determina en que formas y términos procede el recurso de apelación en el juicio especial de desahucio; debiendo proceder los otros recursos que contempla la ley en forma genérica, ya que no se previene disposición en contrario y se dice:

"artículo 854.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutara sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo llegue será apelable con efectos suspensivos".

Nos dice el autor Rafael Pérez Palma "El anterior artículo fue siempre interpretado, en el sentido de que, el recurso de apelación podría ser intentado en el caso de que el juicio, por su cuantía admitiere dicho recurso, en caso de que el monto de las rentas anuales no llegara a cinco mil pesos, la sentencia causa ejecutoria por ministerio de ley, ya que carecía de recurso ordinario para impugnarla. (66).

Situación que no acontece en nuestro sistema jurídico, en virtud de que a diferencia de otras legislaciones, en la ley procesal del estado no existe disposición que señale que el recurso de apelación se encuentre condicionado a la cuantía del negocio, motivo por el cual podemos afirmar que toda sentencia definitiva que se dicte en un juicio especial de desahucio será apelable, toda vez que el artículo 854 del Código de Procedimientos Civiles, no especifica si se refiere únicamente a aquellos asuntos cuyas rentas anuales sean mayores de 500 veces el salario mínimo general vigente o si incluye también a los asuntos de menor cuantía; en consecuencia debemos estarnos a la regla general establecida por el artículo en cita.

66. PEREZ PALMA, Rafael, ob. Cit., pág. 563



## 8) LA EJECUCIÓN

De la ejecución del juicio especial de desahucio, doctrinalmente se habla de una "doble ejecución"; siendo por una parte el lanzamiento que se haga del arrendatario y por otro lado el embargo que se haga de los bienes propiedad del mismo, para garantizar el pago de las pensiones que dejó de cubrir, en este momento solo nos ocuparemos del lanzamiento y en cuanto al embargo este será analizado en el capítulo IV del presente trabajo.

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

El primer párrafo de este artículo es un tanto repetitivo de lo sancionado por los artículos 850 y 851 del mismo código, ya que en caso de que si proceden las excepciones interpuestas, estas hacen las veces de pago a que se refieren dichos artículos.

Por su parte el artículo "856.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de su familia, domestico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, sino hubiere persona del Inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la disposición de la presidencia municipal o no habiéndola en el lugar a la primera autoridad administrativa, cuyas autoridades mandaran en su caso depositar los objetos de la mejor manera posible. De tal envío se dejara constancia en autos"

Como podemos ver no basta que el inquilino se ausente del inmueble objeto del lanzamiento para que este no se ejecute, pues el juez con fundamento en este artículo, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública y en su caso ordenar el rompimiento de cerraduras, efectuando el lanzamiento en la forma y personas que señala dicho precepto, sin que el lanzamiento pueda representar violación de garantías, a esta aseveración la respalda la siguiente tesis dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

**"ARRENDAMIENTO.** El lanzamiento que se decrete en virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de sus rentas en los términos convenidos no constituye una violación de garantías " (67).

Asimismo tenemos que el lanzamiento lo define el diccionario de la real academia española en los siguientes términos: "Despojo de una posesión o tenencia por fuerza judicial"; y por otra parte se dice que lanzamiento es: "Por el que se da a entender la desocupación forzada de la localidad, por mandato de la autoridad judicial, por falta de pago y que tiene por objeto poner al arrendador en posesión de la propia localidad". (68).

Por lo tanto, el lanzamiento siempre deberá estar fundado en el juicio que previamente se haya entablado y en la sentencia que en el se dicte.

Con lo que no podemos compaginar es que el desahucio se pueda entender con el portero del inmueble, ya que el mismo se encuentra subordinado al propietario, causa por la cual tiene que acatar lo que este le ordene, y lo cual tiende a causar grandes perjuicios al inquilino ejecutado con dicho lanzamiento, ya que este en ocasiones ni se entera que se va a realizar dicho lanzamiento, pues las actuaciones se entienden con el mismo portero, y este no le informa al inquilino.

67. JURISPRUDENCIA, PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION, TESIS DE EJECUTORIAS, 1917-1975, tesis 78, pág. 239

68. PEREZ PALMA, Rafael, ob Cit., pág 551.



A su vez el artículo 857. del Código de Procedimientos Civiles señala: "Al hacer el requerimiento a que se dispone el artículo 849, se embargaran y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observara al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos solo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a los depositarios."

Es del texto de este artículo del que se han fundamentado varios autores para considerar que el juicio especial de desahucio es un juicio ejecutivo, ya que este se inicia con un acto de requerimiento de pago y en su caso del embargo de bienes propiedad del demandado; la duda que surge en estos embargos, es la siguiente, se podrá trabar embargo sobre bienes distintos a los que el inquilino haya introducido a la casa rentada, a lo que podemos decir que mientras la ley no haga la distinción entre unos y otros, no habrá impedimento legal ni de hecho que impida el secuestro de bienes que se encuentren fuera del inmueble rentado.

En cuanto al artículo 858 tenemos que señala " Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

La gran importancia de este artículo radica en que distinguió lo que se debe de entender por domicilio legal para oír y recibir notificaciones durante el procedimiento, y el domicilio en que se debe ejecutar el lanzamiento, ya que para que pueda tener coacción el derecho declarado en la sentencia necesariamente tendrá que ejecutarse en el inmueble de cuya desocupación se trata. Con esta distinción se previene que el demandado puede alegar violaciones al artículo 186 de la Ley adjetiva, pues no ha cambiado de domicilio para oír y recibir notificaciones, y así mismo tener materia para el juicio de amparo, y por otra parte la vía de apremio no podrá ejecutarse si esta no se hace en el domicilio del cual se pide la desocupación.





## DERECHO COMPARADO NACIONAL

### 3.1 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Por decreto de fecha 21 de julio de 1993 se derogaron los artículos 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, por lo que se podría decir que el juicio especial de desahucio a desaparecido del texto de la legislación en comento. Sin embargo por decreto posterior de fecha 23 de septiembre del mismo año, que modificó los artículos transitorios del decreto reformador del mes de julio de ese año, revivió el juicio de desahucio para aquellos inmuebles que no se encuentren en las siguientes excepciones:

- a) Que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.
- b) Se encuentran arrendados al 19 de octubre de 1993 para uso distinto al habitacional
- c) Su construcción sea nueva y el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Cabe destacar que para todos los juicios y procedimientos iniciados antes del 19 de abril de 1999, derivados de contratos de arrendamiento que no se encuentren en los supuestos indicados, se regirán por lo dispuesto en la redacción anterior, y por ser el tema del presente trabajo el juicio especial de desahucio haremos una breve semblanza de cómo se regula en la legislación de dicha entidad.

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal lo nombra como "juicio especial de desahucio"

Existe similitud con la legislación del Estado de México, en cuanto a señalar que el actor debe fundar su demanda en la falta de pago de dos o mas mensualidades. (art. 489).



Por cuanto a los plazos señalados para la desocupación de la finca arrendada este concede 30 días para el caso de que la finca fuese utilizada para casa habitación, 40 días si se destina a comercio o industria y 90 si fuese rústica. Asimismo señala un término de 9 días para que el demandado comparezca a oponer las excepciones que tuviere. (art. 490).

Señala como únicas excepciones la de pago y las contempladas en los artículos 3431 a 2434 y 2445 del Código Civil.

Asimismo difiere con la legislación del Estado de México al señalar que son improcedentes la reconvención y la compensación.

Cabe destacar que dicha legislación también contempla el embargo de bienes para garantizar el pago de las rentas debidas como se desprende del artículo 498 que señala "Al hacer el requerimiento a que se refiere el artículo 490, se embargaran y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

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

Es de resaltar que el segundo párrafo del artículo en cita fue adicionado por las reformas realizadas a este en el año de 1973, con el propósito de que fuera factible realizar el remate de los bienes embargados dentro del mismo juicio y con ello lograr que se redujeran notoriamente el número de juicios, por considerar que la onerosidad de los litigios, los transtornos y molestias deben comprimirse a su mínima expresión, esto de conformidad con los principios de economía procesal y pronta expedición de la justicia.

Asimismo es de señalar que a pesar de que en dicha legislación existe disposición expresa de que los bienes embargados en este juicio, sean rematados dentro del mismo procedimiento, también lo es que los jueces del Distrito Federal tienen en este asunto un criterio similar a los juzgados del Estado de México, es decir consideran que la única finalidad del juicio especial de desahucio es la desocupación de la finca y no así el pago de rentas, y en consecuencia para lograr el remate de los citados bienes se deberá de promover un juicio de pago de pesos, para que previo su substanciación sea en este en el que se ordene el remate, situación que a originado que dicha disposición se encuentre prácticamente en desuso.

### **3.2 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN OTRAS LEGISLACIONES ESTATALES.**

#### **3.2.1 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE OAXACA.**

En este Código de Procedimientos Civiles, se denomina "juicio sumario de desahucio".

Al igual que en nuestro Código de Procedimientos Civiles la demanda se deberá de fundar en la falta de pago de dos o más mensualidades, diferenciándose por cuanto a que en esta legislación es requisito sin e qua non que se acompañe el contrato escrito de arrendamiento, debidamente registrado. (Artículo 476). Y no como en nuestro código que permite que se acredite mediante prueba testimonial, documental o cualquiera otra bastante.

En cuanto a los plazos fijados para la desocupación de los inmuebles arrendados señala: 20 días para los destinados a casa habitación, 40 días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de 90 días si fuere rústica. (Artículo 477).



Por su naturaleza considera improcedente la reconvención y la compensación. (artículo 481).

Cabe destacar que este Código en su artículo 483, señala como una causal por la cual se puede evitar que se lleve a cabo la diligencia de desahucio, esto es tratándose de fincas destinadas a la habitación y en el supuesto de que el inquilino o alguno de sus familiares, por causa de enfermedad grave estuvieran físicamente incapacitados para desocupar en el término de 20 días, o aquel que carezca de trabajo, accidental o involuntariamente, el Juez podrá aumentar prudencialmente dicho plazo hasta sesenta días. De lo anteriormente señalado se desprende que esta ley tiene un sentido proteccionista para con el inquilino.

Así mismo es de señalar que siguiendo con su sentido proteccionista, esta legislación en ningún momento permite el embargo de bienes propiedad del inquilino en garantía del pago de las pensiones adeudadas, si la finca fue arrendada para casa habitación. (Artículo 485).

### **3.2.2 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO.**

En este Código se denomina como "juicio de desocupación".

A diferencia de nuestro código, este señala en su artículo 683, diversas causas en las cuales se puede fundar el juicio de desahucio, y no solamente por la falta de pago de dos o mas mensualidades, siendo las siguientes:

- I.- En el vencimiento estipulado en el contrato;
- II.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido;



III.- En la falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determinados por la Ley.

IV.- En la infracción de cualquiera de las otras condiciones que con arreglo al Código Civil motiven la rescisión del contrato.

Por otra parte hace una distinción entre los juicios que se basen en la fracción III del artículo antes citado, y los que se funden en las demás causales los cuales se tramitaran tomando en cuenta las disposiciones relativas a los juicios sumarios.

Respecto a los plazos fijados para la desocupación voluntaria de los inmuebles arrendados señala: 60 días para los destinados a casa habitación o giro comercial, o dentro de 90 días si se trata de un predio rústico o giro industrial. (Artículo 685).

Del contenido del artículo 687 que a la letra dice "En cualquier estado del juicio hasta antes de realizarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones debidas, también dará el juez por terminado el negocio, pero impondrá al reo en el segundo caso, la condenación en costas, a menos que juntamente con la desocupación, se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento por otra diversa causal, en cuyo caso continuara el procedimiento". Se desprende que en este juicio además de demandar la desocupación del inmueble, se puede demandar diversas prestaciones como sería la rescisión del contrato de arrendamiento.

Cabe destacar que este Código en su artículo 689, señala como una causa por la cual se puede suspender la realización de la diligencia desahucio, esto es tratándose de fincas destinadas a la habitación y en el supuesto de que el inquilino, su esposa o alguno de sus hijos se encontrare gravemente enfermo, el actuario suspenderá la diligencia para que este actúe prudencialmente, igualmente se procederá cuando en la casa en la que se ha

de efectuar el desahucio no se hallaren el jefe de la familia o persona que haga sus veces y dentro hubiere niños o personas invalidas.

Asimismo este código al igual que el nuestro, si permite el embargo de bienes propiedad del inquilino para asegurar el pago de las pensiones reclamadas, poniendo como condición únicamente que el actor lo solicite en su escrito de demanda.

### **3.2.3 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

En similitud con nuestro código la demanda de desahucio deberá fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades. (Artículo 461).

Asimismo en su artículo 462 señala que al practicarse el requerimiento o en la diligencia de lanzamiento, se embargaran y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Sin poner la condición de que el actor lo solicite previamente. En este mismo artículo menciona los plazos en los cuales deberá el inquilino desocupar la finca arrendada, que son los mismos que contempla nuestra legislación.

En cuanto a las excepciones que el demandado puede oponer en este juicio, tenemos la de pago y las genéricas enfocadas a demostrar la imposibilidad de tener el pleno uso y goce de la finca rentada, que son adoptadas por la mayoría de las legislaciones estatales, este código contempla la excepción de ser obrero y encontrarse en estado legal de huelga, y en consecuencia el juez deberá ordenar la suspensión del procedimiento. El actor, treinta días después de que conforme a la ley haya cesado el estado de huelga, podrá pedir que se continúe con el procedimiento, lo cual dispondrá el juez ordenando que se le haga un nuevo requerimiento al demandado. (Artículo 466).

Asimismo y por ser materia de estudio del presente trabajo, cabe destacar que este código ordena que la sentencia que decreta el desahucio, dispondrá también del pago de las pensiones debidas y por causar hasta el momento del lanzamiento y ordenará, en su caso, el secuestro de bienes bastantes si aún no se hubiere hecho, así como su remate para aplicarse el producto al pago de lo debido. (artículo 469)

### **3.2.4 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**

En este código se le denomina "Juicio de desahucio".

Este código señala que el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local, por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, y que se aplicara las reglas de los juicios sumarios. Asimismo señala que simultáneamente con el desahucio, se podrá demandar el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la realización del lanzamiento. (Artículo 543).

En consecuencia de lo estipulado por el artículo antes citado, este código no hace una limitación concreta de las excepciones que el demandado puede oponer en este juicio.

En cuanto a los términos para la desocupación voluntaria del inmueble arrendado señala los siguientes: 20 días si la finca sirve para habitación; 40 días si sirve para giro mercantil o industrial y 50 si fuere rústica. (Artículo 546).

Hay que destacar que este código señala que el término probatorio comprenderá el lapso que medie entre la expiración del señalado para la

contestación de la demanda hasta el último fijado para la desocupación, (Artículo 549).

Por otra parte este código señala en su artículo 551 que al ejecutarse el lanzamiento se podrá retener los bienes que se hubieren embargado conforme al artículo 546 o se realizara el secuestro en su caso. En cualesquiera de estos supuestos los bienes embargados se pondrán inmediatamente en posesión del depositario, que bajo su responsabilidad designe el actor. El actuario o secretario está autorizado para usar la fuerza pública en caso de resistencia a que el depositario entre en posesión material.

Asimismo cabe destacar que en este Código, si se contempla la figura del remate de los bienes embargados dentro del mismo juicio, siendo el artículo 552 el cual dice "Para el remate de los bienes embargados de conformidad con lo previsto en este capítulo, se estará a lo ordenado en la sentencia que decida sobre el lanzamiento, según lo dispuesto por el artículo 550".

De lo establecido por este código podemos comentar que en contraposición a lo dicho por diversos tratadistas del derecho, el juicio especial de desahucio no tiene como único fin la desocupación de la finca arrendada, sino que también el pago de las pensiones adeudadas y las que se causen hasta la desocupación de dicho inmueble, así mismo que si se embargan bienes propiedad del inquilino para garantizar el pago de las rentas debidas, estos en caso de no ser liberados por el demandado, deben ser rematados dentro del mismo procedimiento para que con su producto se pague al actor lo reclamado.

### **3.2.5 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE ZACATECAS.**



En este código se define como "juicio de desahucio por falta de pago".

La demanda se debe fundar en la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta, y acompañar a esta el contrato escrito de arrendamiento, como acontece en nuestro código, diferenciándose en cuanto a que este permite que simultáneamente con el desahucio se pueden reclamar las rentas vencidas y las que se vayan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. (Artículo 540).

Cabe destacar que al igual que en la legislación procesal del Estado Tamaulipas, los legisladores consideran que el juicio especial de desahucio no tiene únicamente por objetivo la desocupación del inmueble, ya que en su artículo 548 señala "Que transcurrido el plazo de cinco días a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento sin que el inquilino oponga excepciones, o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor se dictara sentencia de desahucio en términos del párrafo final del artículo anterior, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y las que se devenguen hasta el momento del lanzamiento".

Asimismo contempla la posibilidad de que por causas graves, como enfermedades del inquilino o trastornos económicos en caso de realizarse el desahucio, el juez podrá conceder plazos adicionales para la desocupación que no excederán del doble de los que fije la ley, y siempre que se garanticen con el deposito de las rentas que correspondan a estos plazos.

### **3.2.6 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE COAHUILA.**

En este código se le denomina "Juicio sumario de desahucio" y este debe fundarse en la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta, y se deberá acompañar el contrato escrito de arrendamiento.

Cabe destacar que es el único código estatal que señala un término de tres días para que el demandado oponga las excepciones que tuviere. (Artículo 490).

Asimismo señala inoperantes la reconvencción y la compensación.

En cuanto a los términos señalados para el desahucio son los siguientes: 20 días si la finca sirve para habitación, dentro de 40 días si sirve para giro mercantil o industrial o dentro de 90 si fuere rústico.

Este código también contempla como finalidad de este juicio el obtener el pago de las rentas adeudadas y no solamente la desocupación del inmueble, como lo señala en su artículo " 496.- si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, mandando levantar el embargo que fuere practicado. En caso contrario, en la sentencia se señalara el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490, y previa condenación al pago de las rentas, se mandara hacer trance y remate de los bienes embargados".

Por otra parte en su artículo 498 señala que al hacerse el requerimiento que dispone el artículo 490, se embargaran y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere pedido, aún cuando el total de estas no exceda de 150 pesos y el contrato de arrendamiento no este reconocido en la firma del arrendatario; pero si este hace valer la excepción de falsedad del título, el documento no hace prueba plena en cuanto no se reconozca su firma por el arrendatario a no ser que pruebe la falsedad de lo demás escriturado. Lo mismo se observara al ejecutarse el lanzamiento, si en la sentencia se hizo condenación por el pago de rentas.

### 3.2.7 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE PUEBLA.

En este código se le denominará "Juicio de desahucio" y procede cuando el arrendador haya dejado de pagar dos o mas mensualidades, agregando una característica mas al decir que si en el contrato las pensiones se causan por periodos mayores de un mes, bastara que haya transcurrido un mes después del vencimiento de una pensión, debiendo acompañar el contrato escrito de arrendamiento.

Este juicio se tramita en la vía sumaria y no procede la reconvencción. (Artículo 539).

Cabe destacar una peculiaridad de este código, que contempla el caso en que el demandado alega la falsedad del contrato escrito o de la prueba que justifique la existencia del arrendamiento, se suspenderá el procedimiento mientras se resuelve el punto por la autoridad competente, debiendo depositar las pensiones que se vayan venciendo mientras tanto, ante el juez que conoce del lanzamiento. Podrá solicitar el actor que continúe con el procedimiento si falta a esta obligación el inquilino y si llegare a dictarse la sentencia antes de resolverse la cuestión, se tendrá por no alegada la falsedad para los efectos del juicio civil. (Artículo 540).

Asimismo señala que si el inquilino alega la excepción de pago presentando los recibos correspondientes, y el propietario los tacha de falsos, se suspenderá el procedimiento teniendo el inquilino la facultad para depositar las pensiones que se vayan ante el mismo juez, y si no cumple con esta obligación, podrá el actor solicitar que se decrete el lanzamiento, si respecto a las nuevas pensiones se esta en el caso del artículo 536. Podrá el arrendatario hacer el pago de las rentas reclamadas para obtener la terminación del juicio, sin perjuicio del incidente penal. (Artículo 541).

Respecto a los dos párrafos anteriores cabe señalar que al suspenderse el procedimiento por las causas apuntadas, acarrea un grave perjuicio al arrendador ya que el juicio se alargara y este no tendrá la posesión de su inmueble, y en caso contrario el inquilino seguirá haciendo uso de un bien al que no tiene derecho.

Como en otras legislaciones se permite el embargo de bienes propiedad del inquilino para garantizar las pensiones reclamadas y las que se hayan causado hasta la ejecución de la sentencia, y las costas y gastos, sin perjuicio de que el actor solicite el embargo precautorio. Es de resaltar que este código permite el embargo de bienes no solo para garantizar el pago de las rentas debidas y las que se sigan causando hasta el lanzamiento, sino para asegurar el pago de las costas y gastos que origine el juicio.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

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

### 4.1.1 FINALIDAD DEL EMBARGO DE BIENES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

La finalidad intrínseca de los embargos que se traban en el juicio especial de desahucio, se remonta a las leyes de las siete partidas del antiguo derecho español, dichas leyes rezaban: "... Todas las cosas que fallare, en la casa de aquel que la tenía logada, fican obligadas al señor de la casa por el loguero et por los menoscabos que hublerese fecho en ella, et puédelas retener el señor de la casa como por peños, manquer non quiera el otro fasta que pague el loguero..." (69)

En el derecho mexicano moderno, se ha pensado que la interpretación lógica de la finalidad que persiguen los embargos practicados en el juicio especial de desahucio, es de que los bienes trabados respondan única y exclusivamente por el aseguramiento de pago de las pensiones adeudadas por el arrendatario; por tanto dichos bienes embargados no podrán ser considerados para asegurar el pago de los deterioros que pudiera haber sufrido el inmueble, en virtud del uso o bien de la misma negligencia del inquilino, seguramente se excluyo esta última hipótesis que contempla el antiguo derecho español, en virtud de que en algunos sistemas jurídicos como es el caso del nuestro, se considera que el objeto que se persigue en los juicios de desocupación como se denominaba anteriormente al juicio especial de desahucio, es lograr únicamente la desocupación del inmueble arrendado; y por lo que el cobro de los daños que se hayan ocasionado al inmueble, serán materia de un juicio independiente que se ventilara en la vía correspondiente.

69. SODI, Demetrio, La Nueva Ley Procesal, Tomo I, Editorial porrua, México, 1946, Pág. 540.

El fundamento de que los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, respondan únicamente por el aseguramiento de pago de las mensualidades insolutas, se funda en el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles que dispone: ". . . se embargaran y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observara al realizarse el lanzamiento. . . "

Debemos ver el embargo practicado en los juicios de desahucio como una "Resolución Judicial", basada en un privilegio que la legislación concede al arrendador, solo en los siguientes casos y cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, mismos que menciona el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles, señalando que el embargo de bienes se efectuara:

A) cuando así se hubiese decretado, es decir que el embargo solo se llevara a cabo si así lo ordena el juez.

B) Solo se ordenaran a petición de parte hecha en forma legal; esto es resulta fundamental que el actor solicite el embargo de bienes por escrito ya que de no hacerlo el juez se encuentra imposibilitado para decretarlo de oficio.

C) Que se llenen previamente los requisitos que exige el código respecto a los depositarios.

En cuanto a la finalidad que persiguen los embargos trabados en el juicio especial de desahucio tenemos que no existe un criterio unificado, ya que algunas legislaciones como es el caso de los Estados de Nuevo León, Chihuahua, Tamaulipas, Zacatecas, Coahuila y varios mas, señalan que si la ley faculta al arrendador a embargar bienes y rematarlos, resulta evidente que dicha autorización conduce a concluir que en el juicio de desahucio se pueden reclamar el pago de las rentas y que el remate igualmente se deberá verificar en el mismo juicio, siendo esto posible ya que dichas legislaciones

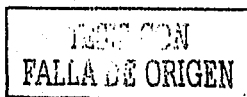
facultan al arrendatario a demandar el pago de las rentas no pagadas, dentro del mismo juicio de desahucio. Y por otra parte se dice que si se autoriza el embargo de bienes propiedad del deudor, es porque se han demandado pensiones rentísticas y en consecuencia la sentencia que se dicte decidirá también sobre el pago o no de estas, Sirviendo de apoyo a lo dicho el contenido de la siguientes tesis:

#### **DESAHUCIO. PROCEDENCIA DEL EMBARGO PARA GARANTIZAR EL PAGO DE RENTAS.**

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con los artículos 2398 y 2425, fracción I, del Código Civil, se puede considerar, que si bien es verdad que la finalidad principal del juicio de desahucio es obtener la desocupación del inmueble arrendado; sin embargo, el legislador al permitir en el artículo 498, embargar bienes al deudor y rematarlos, resulta claro que esa autorización conduce a concluir que en el juicio de desahucio se pueden reclamar el pago de las rentas y que el remate igualmente se deberá verificar en el mismo juicio. (70).

#### **DESAHUCIO, JUICIO SUMARIO DE. OBJETO (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).**

El objeto del juicio sumario de desahucio no lo constituye únicamente la desocupación de la localidad arrendada, sino también la condena al pago de las rentas debidas, en razón de que el inquilino está obligado a cubrirlas hasta el último día en que ocupa el inmueble, según previene el artículo 2323 del Código Civil del Estado de Nuevo León, y en virtud de que el Código de Procedimientos Civiles faculta al arrendatario a liquidar las rentas durante el juicio sumario, y



autoriza al arrendador para embargar bienes que cubran su valor, desde el requerimiento inicial, como lo señalan los artículos 733 y 742. (71).

**DESAHUCIO, JUICIO DE, DEMANDA DE RENTAS OPERANTE EN EL (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE NUEVO LEON Y DEL DISTRITO FEDERAL).** El artículo 742 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León (498 del Código para el Distrito y Territorios Federales), permite establecer que se autoriza el embargo de bienes al deudor, es porque se han demandado pensiones rentarias y a su pago ha sido condenado, lo que evidencia que la reclamación del pago de rentas puede hacerse en el propio juicio de desahucio. (72).

Y por otra parte la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha dictado la siguiente tesis, que sin ser jurisprudencia nos sirve para ejemplificar otra opinión respecto a la finalidad que persiguen los embargos practicados en este juicio.

**"DESAHUCIO, FINALIDAD DEL EMBARGO PRACTICADO EN UN JUICIO DE.-** El hecho de que se hubieren embargados bienes del quejoso en el juicio especial de desahucio que previamente siguió en su contra el actor, a fin de garantizar el pago de las rentas adeudadas, no implica que al demandar el pago de estas en otro juicio, se este ejercitando acción de doble cobro de un mismo crédito toda vez que en el juicio de desahucio no se dedujo la misma acción que en juicio ordinario de pago de pesos se hace

70 Semanano Judicial de la Federación Epoca Octava Epoca. Tomo XIII-Mayo Tesis Página 431.

71 Semanano Judicial de la Federación Epoca: Octava Epoca. Tomo XIII-Abril Tesis II to 143 C. Página 361

72 Semanano Judicial de la Federación Epoca. Séptima Epoca. Volumen 82 Sexta Parte Tesis. Página 33.



valer.- el embargo trabado en el juicio de desahucio en bienes del quejoso, tiene la finalidad en los términos del artículo 498 del Código Procesal de un aseguramiento para cubrir las pensiones adeudadas, si así se hubiere decretado. No es exacto que el artículo 534 del enjuiciamiento civil, hace nacer el derecho del embargante para pedir la venta de los bienes secuestrados, de manera que con su producto se le pague, ya que este derecho no proviene del embargo, cuya finalidad es simplemente de aseguramiento sino del título esgrimido por el acreedor. (73)

Los artículos 857 y 641 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, son los correlativos a los artículos 498 y 534 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Del contenido de la anterior tesis se desprende que los bienes embargados en el juicio de desahucio tienen como única finalidad garantizar el pago de las rentas adeudadas, y no considera otra pretensión del actor.

A los embargos realizados en el juicio especial de desahucio tanto la doctrina, como los jueces de nuestro Estado, los consideran como "Embargos precautorios", en virtud de considerar que representan el aseguramiento provisional de bienes, ya que son de los que requieren de la existencia de un juicio definitivo para la realización de su objeto, pues los bienes embargados en estos juicios no pueden ser rematados en el propio juicio ya que el mismo no condena a que se haga tal remate, para el cual se requiere la existencia de un juicio distinto; es decir este embargo solo tiene el carácter de ser conservativo del estado de hecho que guardan los bienes del deudor ejecutado, para que este no los oculte o enajene y así hacer imposible el pago del crédito que el arrendatario tiene con el.

73 BAZARTE CERDAN, Willebarido, ob, cit. Pág., pág. 914

Con respecto a los procesos cautelares tenemos que Carnelutti nos dice lo siguiente: " La función del proceso cautelar implica la existencia de dos procesos respecto de la misma controversia: el cautelar, que no existe por sí mismo, sino como un medio para llegar al definitivo y agrega: no se excluye, naturalmente, que el proceso cautelar no siga el definitivo, pero este solo puede suceder hasta después, que se desarrolle el primero". (74)

Es decir existen determinadas situaciones jurídicas que exigen la realización de una actividad previa tendiente a asegurar el éxito de un proceso definitivo, y aquellas reciben el nombre de providencias precautorias o bien proceso cautelar. Al proceso cautelar se le ha definido como "Vocablo que deriva de caución que significa garantía y lo es del éxito final del segundo proceso en el cual se lograra la tutela que se busca", (75).

Por lo tanto, en la práctica será embargo precautorio aquel que se trabe en un juicio especial de desahucio, en virtud de que los bienes objeto de la traba no podrán ser rematados dentro del propio juicio, pues la acción que ejercita en estos juicios es la de desocupación del inmueble y no la de pago de pesos, por lo que el juicio especial de desahucio concluye con el lanzamiento que se haga del inquilino y el remate de los bienes embargados en estos juicios se tiene que celebran en diverso juicio que será el de pago de pesos, cuando la sentencia de este condene a que se haga el trance; ya que es evidentemente que en la tramitación del juicio de pago de pesos el demandado podrá oponer otras excepciones o defensa, o bien hacer el pago de lo debido para liberarse de que sus bienes sean rematados.

Hemos señalado que la doctrina considera que la finalidad del embargo en el juicio especial de desahucio es la de asegurar el que se pague al arrendador lo adeudado por el arrendatario, en concepto de rentas no cubiertas, así como el carácter que guardan los embargos practicados en

74 BECERRA BAUTISTA, José. ob Cit. pág 419

75 Idem

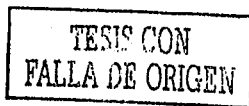
estos juicios de desocupación y que por lo tanto los embargos en estos juicios se deberán ejecutar conforme a la norma establecida por la Ley, y se deberán substanciar conforme lo establecido por los artículos 559 y 560 del Código de Procedimientos Civiles.

"El embargo deberá regirse por lo dispuesto por el artículo 720 y siguientes, pero debe de señalarse otras ventajas o privilegios que rodean estas diligencias, que resultan excepciones a las reglas generales y que consisten, en que el acto de ejecución se dictara por la cantidad que unilateralmente señala el actor sin ser liquidada ni haber sido previamente liquidada...". (76).

Es verdad que el embargo practicado en los juicios de desocupación se despacha por cantidad que no ha sido previamente liquidada, pero esto se debe a la naturaleza precautoria del propio embargo y que la liquidación de la obligación se tendrá que hacer dentro del procedimiento del juicio definitivo y que en este caso es el de pago de pesos, que el arrendador esta obligado a promover para que sea en este en el cual se condene al remate de los bienes embargados en el juicio especial de desahucio cuando así proceda, por tanto, el embargo sin liquidación de la obligación que se practica en estos juicios no implica violaciones a las garantías del inquilino, en el caso de que el arrendador no promueva dentro del término de tres días, término señalado por la ley, el juicio definitivo ya que el arrendatario podrá solicitar que dicho embargo sea levantado.

Para que se pueda realizar el remate de los bienes embargados en el juicio de desahucio, es necesario que previamente exista sentencia firme que condene al mismo y dentro de la ejecución de los juicios, esta sentencia únicamente se lograra por una parte con la tramitación de un juicio

76. PEREZ PALMA, Rafael. Ob. Cit., pág. 565.



independiente, siendo este el juicio de "pago de pesos": mismo que deberá entablarse en términos de ley por el propio arrendador, o bien que existiera la posibilidad de demandar dentro del mismo juicio el pago de las rentas adeudadas y con ello la sentencia que se llegare a dictar resolvería sobre su procedencia, además del destino de los bienes embargados.

"Debemos tomar en cuenta que los remates presuponen la existencia de una sentencia condenatoria, firme que ordene el trance y remate de los bienes secuestrados y la existencia de un embargo anterior o posterior a esa sentencia" (77) y las sentencias de desahucio no condenan al trance de los bienes embargados en dichos procedimientos.

Cuando el embargo se trabé al momento del emplazamiento, deberá estar a expensas de lo que resulte en el procedimiento del juicio especial de desahucio, en el cual el demandado podrá oponer defensas y excepciones, así como hacer el pago; por lo que el embargo necesariamente tendrá que ser levantado, si el inquilino cumple con su obligación de pago como lo establecen los artículos 851 y 857; en el caso contrario, cuando no justifique en el procedimiento el haber pagado las rentas o la razón por la que dejó de hacer el pago de las mismas, el remate de los bienes embargados se tendrá que llevar a cabo conforme a la regla general que para el efecto señala la ley, y cuando así se declare por sentencia ejecutoria en el juicio respectivo.

#### 4. 1. 2 DERECHOS DEL EJECUTADO

El arrendatario o inquilino como comúnmente se le conoce, que ha sido embargado en el juicio especial de desahucio tienen los mismos derechos que a los ejecutados se les conceden en las providencias precautorias.

77. SODI, Demetrio, Ob Cit., pág 417



Y es así como tenemos, que el inquilino goza del derecho de impedir que se lleve a cabo la providencia precautoria o que se levante la que se hubiese efectuado, mediante la consignación del valor de lo reclamado u otorgue fianza suficiente a criterio del Juez, o bien pruebe tener bienes raíces suficientes para responder del éxito de la demanda; este derecho o garantía lo consagra el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles.

Cuando el demandado se oponga a la traba de sus bienes, la cantidad o cantidades que exhiba como garantía de pago, no deberán entregarse al actor sino que deberán depositarse en el lugar que para ello fija la ley, hasta una vez que se haya resuelto si procede la acción ejercitada, pudiendo ser el juicio especial de desahucio o bien el juicio de pago de pesos. El ejecutado en un juicio especial de desahucio puede oponerse al embargo, tanto si este se realiza el momento del emplazamiento o bien cuando el mismo se ejecuta en el momento del lanzamiento, y en base a tal oposición manifestar que no hace pago de lo adeudado, sino que simplemente se opone a la ejecución y se reserva el derecho de oponer excepciones ya sea en el juicio especial de desahucio o bien el juicio de pago de pesos, excepciones que en este último juicio son de mayor diversidad.

Cuando el embargo se ejecute en el momento del emplazamiento, es obvio pensar que se debe condicionar a lo que resulte del propio juicio especial de desahucio y que en el caso de que durante la tramitación de este, no se revoque o levante se deberá ajustar para el remate a la regla general, es decir, al juicio que condene a dicho remate.

Por otra parte tenemos que el demandado que ha sido ejecutado le asiste el derecho de pedir que se levante el embargo trabado en bienes de su propiedad, cuando el arrendador no interponga la demanda de pago de pesos dentro de los siguientes tres días. Toda vez que no puede subsistir un embargo indefinidamente sin juicio, la ley ha establecido que quien solicite la providencia precautoria, deberá intentar su demandar principal, que en este

caso es el juicio de pago de pesos, dentro del término de tres días, una vez ejecutadas dichas providencias precautorias, según así lo señala el artículo 566 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, cabe hacer la aclaración que el juicio principal deberá sustanciarse en el termino citado cuando el embargo sea trabado en el momento del lanzamiento, ya que si aquel se efectúa en el momento del requerimiento a que se refiere el artículo 849, es obvio pensar que debe estar a expensas de lo que resulte en el propio juicio especial de desahucio, en el cual el arrendatario podrá oponer excepciones para no hacer el pago y en caso de proceder tales excepciones, el embargo trabado tendrá que ser levantado; pues para que se pueda celebrar el trance y remate de los bienes embargados, se requiere de una sentencia firme que condene a dicho remate y esta solo se podrá dictar en la tramitación del juicio de pago de pesos.

#### **4.1.3 DERECHOS DE TERCEROS.**

En el caso de que en el juicio especial de desahucio se embargaran bienes propiedad de un tercero, este podrá reclamar la providencia precautoria mediante un juicio de "tercería", el cual deberá substanciar en la vía y forma que establezca la ley.

Es de destacar que la ley no señala que si los bienes que se encuentren en el local arrendado, son los únicos susceptibles de embargo o si también se podrán afectar los que se encuentren en lugar diverso a aquel; a lo que podemos señalar que al no hacerse tal distinción podrán ser embargados bienes distintos a los que haya introducido el inquilino en el local rentado, y esto lo corroborara el artículo 726 del Código de Procedimientos Civiles.

Por otra parte se debe pensar que los bienes que se encuentren dentro del local arrendado son propiedad del arrendatario, sin que se pueda

descartar que este introduzca bienes ajenos al propio inmueble, y los cuales también son susceptibles de secuestro, sin embargo esta es una presunción IURIS TANTUM, es decir, que admite prueba en contrario, pues el embargo únicamente se funda en el mandamiento del juez sin que se de la intervención de la parte contraria y por consiguiente al que resulte propietario de los bienes embargados.

Al tercero que venga a juicio en carácter de propietario de los bienes embargados, la doctrina lo ha denominado tercería excluyente de dominio, y son las que mas se dan en los embargos, sin que podamos descontar aquellas que tienen un crédito preferente, originado por un derecho real como es el caso de la hipoteca, y a esta se le ha denominado tercería excluyente de preferencia.

#### 4.1.4. NECESIDAD DE TRAMITAR UN JUICIO INDEPENDIENTE

Dentro de nuestro sistema jurídico no es posible que los bienes embargados en un juicio especial de desahucio, puedan ser rematados dentro del mismo procedimiento, sino que para que haya lugar a que se celebre el remate de dichos bienes, se deberá intentar un juicio independiente y autónomo en el que el objeto de la acción sea precisamente el lograr que se celebre dicho remate, para que con su producto se haga el pago de su crédito al arrendador.

Según la doctrina en el juicio especial de desahucio solamente se ejercita la acción de desocupación de la finca rentada, fundándola solamente en el incumplimiento del inquilino en cuanto al pago de dos mensualidades que se hayan pactado, sin que en la practica se pueda ejercitar alguna otra acción que sea distinta a la de desocupación, no obstante que en la ley no existe disposición expresa que prohíba que se demande el pago de rentas, pero se argumenta que dicho juicio se encuentra revestido de "cognición

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

limitada" y por lo tanto, el Juez al dictar sentencia definitiva en estos procedimientos, únicamente deberá condenar a que proceda la acción de desocupación o en su caso declarar que la acción ejercitada no procede, criterio que no compartimos en virtud de que si bien es cierto que esta revestido de cognición limitada esto es por lo que hace a las excepciones que el demandado puede hacer valer, siendo que estas si se encuentran debidamente delimitadas por el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles, y no por cuanto a las prestaciones que el actor pueda reclamar; pero al seguirse en la practica el criterio antes señalado da pie a que no sea factible hacer condena respecto al pago de las rentas en que se haya fundado la acción de desocupación y en consecuencia el remate de los bienes no tiene fundamento legal, por lo que el juzgador deberá dejar al arrendador sus derechos a salvo para que los haga valer en la vía y forma que para la especie haya señalado la ley, ya que el Juez por si mismo no puede fallar respecto a una situación que no le fue expuesta, en virtud del principio de congruencia que deben guardar las sentencias, a que se refiere el artículo 209 del Código de Procedimientos Civiles.

En virtud de que como se ha venido señalando, erróneamente se considera que el objeto de la acción ejercitada en el juicio especial de desahucio es únicamente la desocupación del inmueble dado en arrendamiento, y no la de pago de pesos, acción en esta ultima en la que se va a resolver la suerte de los bienes embargados en aquel procedimiento, es por lo que la acción de pago de pesos se debe intentar en juicio distinto al juicio especial de desahucio y una vez que haya concluido este.

Como consecuencia de lo señalado en líneas anteriores tenemos que se considera que el acto que concluye al procedimiento de desahucio es precisamente el lanzamiento del inquilino y en consecuencia el embargo que se trabe en este juicio quedara sin resolución en este juicio.





De los comentarios vertidos anteriormente se desprende que por el criterio erróneo que se tiene, surge la necesidad imperante de que el arrendador deba tramitar la acción de pago de pesos; juicio en el que se deberá resolver si procede o no el remate de los bienes, ocasionando con ello graves perjuicios al arrendador, en virtud de que este juicio ofrece una gama de excepciones y defensas mas amplias y en este juicio el inquilino podrá liberarse de que sus bienes embargados puedan ser rematados, pues puede argumentar excepciones prohibidas en el juicio especial de desahucio.

Toda vez que no puede subsistir un embargo indefinidamente sin juicio, la ley ha establecido que quien solicite la providencia precautoria, deberá intentar su demandar principal, que en este caso es el juicio de pago de pesos, dentro del término de tres días, una vez ejecutadas dichas providencias precautorias, según así lo señala el artículo 566 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, cabe hacer la aclaración que el juicio principal deberá sustanciarse en el termino citado cuando el embargo sea trabado en el momento del lanzamiento, ya que si aquel se efectúa en el momento del requerimiento a que se refiere el artículo 849, es obvio pensar que debe estar a expensas de lo que resulte en el propio juicio especial de desahucio, en el cual el arrendatario podrá oponer excepciones para no hacer el pago y en caso de proceder tales excepciones, el embargo trabado tendrá que ser levantado; y en caso contrario se tendrá que seguir la regla general, es decir se debe interponer el juicio principal dentro del término que señala la ley.

Si el arrendador no ejercita el juicio principal para que en su caso puedan ser rematados los bienes embargados precautoriamente, el arrendatario carece de acción para obligarlo a que lo ejercite y no teniendo el inquilino ningún medio legal para obligar al arrendador a tramitar la demanda a fin de tramitar el segundo periodo del juicio se le deja según la tesis, comúnmente aceptada, sin defensa alguna, puesto que la forma establecida en nuestra ley procesal para obligar a una persona a entablar una demanda,

es intentar la acción de jactancia, que en el caso no procede por no estar comprendida en el artículo 509 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de México, y aún suponiendo que procediera, no sería eficaz para su defensa, ya que la única sanción establecida consiste en tener por desistido al demandado de la acción objeto de la jactancia, que como indicamos antes, no tiene interés en entablar.

Efectivamente practicado el embargo precautorio en el juicio especial de desahucio, el inquilino no podrá obligar al arrendador para que ejercite la acción de pago de pesos correspondiente, pues el artículo 509 del mismo ordenamiento legal señala: "A nadie se puede obligar a intentar o proseguir una acción contra su voluntad" y el arrendador cuando logra el interés u objeto que busca con la tramitación del juicio de desahucio, y teniendo bienes propiedad del inquilino, bienes que le embargo, pues no le interesa promover el juicio de pago de pesos. Ya que este le provoca mayor derrama económica.

Por otra parte tenemos que la ley señala casos de excepción en los que se puede obligar a alguien a intentar o proseguir una acción, y entre estas mismas tenemos la acción de jactancia misma que menciona el Licenciado Demetrio Sodi, pero como se indicó en líneas anteriores, esta acción no procede en el juicio que no ocupa, toda vez que el arrendador no se jacta de que el inquilino le adeude tal o cual cantidad, sino que el embargo es un acto consumado en forma precautoria, por disposición judicial y que deban dar nacimiento al juicio principal, el cual podrá o no tramitarse.

El que el arrendador promueva o no el juicio de pago de pesos no causa grave perjuicio al inquilino ya que el ejercitar tal acción es una carga procesal que se impone al arrendador, y que como toda carga su ejercicio será a el, a quien beneficiará mientras que el no ejercicio será aquel a quien le perjudique, si el arrendatario carece de derecho para obligar al arrendador a que promueva el juicio de pago de pesos, si tiene el medio legal para lograr

que el embargo trabado pueda ser levantado, cuando el arrendador sea moroso en iniciar el nuevo juicio. (artículos 566 y 567 del Código de Procedimientos Civiles).

Hay que señalar que en caso de que el arrendador no ejercite la acción de pago de pesos dentro del termino que señala la ley, no se tendrá por prescrito su derecho sino que se deberá dejar a salvo sus derechos, es decir, que cuando tramite el juicio de pago de pesos podrá nuevamente embargar bienes propiedad del deudor cuando en este juicio así se resuelva.

#### **4.2 REQUISITOS EXIGIDOS PARA LA REALIZACIÓN DEL EMBARGO DE BIENES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Primeramente hay que decir que el nombramiento de depositario resulta ser una prerrogativa y una responsabilidad que corresponde al acreedor, según lo establece el artículo 733 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México: "De todo secuestro se tendrá como depositario o interventor, según la naturaleza de los bienes que sean objeto de él, a la persona o institución de crédito que bajo su responsabilidad señale el ejecutante, salvo lo dispuesto por los artículos 734 y 737 y primero y último párrafo del 738.

El depositario o interventor, recibirá los bienes bajo inventario formal, previa aceptación y protesta de desempeñar el cargo, ante el juez o ante el mismo ejecutor en el caso de la diligencia.

Acercas de las personas que pueden ser designadas como depositarios, debemos hacer notar que, cabe hacer la designación en:

- a) El propio deudor
- b) El mismo acreedor
- c) Un tercero



Hay que señalar que, así como tiene derecho el actor, a designar depositario, este adquiere responsabilidad. Esta aseveración se desprende del contenido del artículo 751 del Código de Procedimientos Civiles que señala: "El depositario o interventor y el ejecutante, cuando este lo hubiera nombrado y fuere persona distinta del deudor, serán solidariamente responsables de los actos que ejecutare aquel, en el ejercicio de su encargo".

Por otra parte el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, señala: "Al hacerse el requerimiento a que dispone el artículo 849 se embargaran y depositaran bienes bastantes para garantizar las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observara al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos solo se ordenaran a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios"

Del contenido del artículo antes transcrito, se desprende que para que se lleve a cabo el embargo de bienes deben cumplirse dos requisitos indispensables:

- a) Primeramente el que el actor lo pida expresamente.
- b) En segundo lugar que el actor satisfaga previamente los requisitos que exige el código respecto a los depositarios.

Siendo estos últimos los que señala el artículo 752 del Código de Procedimientos Civiles, mismo que dice: "Todo depositario deberá de tener bienes raíces bastantes a juicio del juez, para responder del secuestro o en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe. La comprobación de poseer bienes raíces del depositario, o el otorgante de la fianza se hará antes de ponerlo en posesión de su encargo".

De lo señalado por el artículo antes citado se desprende que son dos los requisitos que exige para que una persona pueda ser nombrada como depositario, siendo los siguientes:

- a) Que el depositario tenga bienes raíces bastantes a juicio del juez, para responder del secuestro, o en su defecto,
- b) Otorgar fianza en autos por la cantidad que el juez designe.

Cabe señalar que la finalidad de que el depositario de los bienes embargados demuestre tener bienes raíces bastantes o que otorgue fianza suficiente, es la de que con ello, garantice su correcta custodia de los bienes embargados siempre y cuando no se trate de dinero efectivo o alhajas, o en su caso la correcta administración si los bienes embargados se encontraren arrendados o alquilados, o mas aún garantizar su correcto desempeño como administrador con cargo a la caja si el secuestro se verifica en una finca rústica o en una negociación mercantil o industrial.

Cabe destacar que existen excepciones de los bienes embargados que pueden ser puestos bajo la custodia del depositario, ya que en el caso de que se trate de dinero en efectivo o alhajas, el deposito deberá hacerse en una Institución de crédito y, donde no haya esta institución, en casa comercial de crédito reconocida, y en estos casos el billete de deposito se guardara en la caja del juzgado, y no se recogerá lo depositado sino en virtud de orden escrita del Juez de los autos. (Artículo 737 del Código de Procedimientos Civiles).

Es de resaltar que el uso mas generalizado es el otorgamiento de la fianza, siendo que su fijación queda sujeta al criterio del juzgador, toda vez que de lo contrario la propia ley hubiera establecido la forma de cuantificar el monto de la misma, sirve de apoyo para reforzar lo dicho, el criterio sustentado en la siguiente tesis cuyo rubro y texto expresa:



**PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS, LA EXTENSION DE LA FIANZA TANTO PARA LEVANTAR EL EMBARGO PRACTICADO EN LAS, COMO PARA LOGRAR QUE NO SE EJECUTE LO DECRETADO, ESTA SUJETA AL CRITERIO DEL JUZGADOR.** Dado que el numeral 1180 del Código de comercio, previene que si el demandado consigna el valor u objeto reclamado, da fianza bastante a juicio del juez o prueba tener bienes raíces para responder del éxito de la demanda, no se llevara a cabo la providencia precautoria o se levantara la que se hubiese dictado, se estima que el artículo prevé tres diferentes hipótesis a fin de levantar una providencia precautoria o lograr que no se ejecute la decretada, lo que se deduce del simple hecho que son distintos los tres supuestos, que en el dispositivo se mencionan, pues mientras que el primero alude a una consignación ante autoridad judicial, el segundo se refiere a una garantía y el tercero a demostrar una circunstancia. **Por tanto procede concluir que tratándose del segundo de los casos, o sea, el relativo a la fianza su fijación queda sujeta al criterio del juzgador, toda vez que de lo contrario la propia ley hubiera establecido la forma de cuantificar el monto de la garantía. (78)**

Asimismo el depositario contrae un cúmulo de obligaciones, siendo las siguientes:

1.- Aceptar el cargo ante el propio actuario o ante el juez de los autos, protestando en ese acto su fiel y legal desempeño, de lo que se asentara razón en autos.



2.- El segundo de sus deberes sería abstenerse de tomar posesión de iniciativa propia y esperar a que el actuario o el juez le den posesión de los bienes embargados.

3.- Señalar su domicilio para oír notificaciones y adicionalmente notificar al juzgado en caso de cambiar el mismo.

4.- Informar al juzgado el lugar en donde ha constituido el depósito de los bienes muebles embargados.

5.- Si se trata de bienes muebles fructíferos, o si se trata de depósito que implique administración o intervención, deberán los depositarios rendir al juzgado, cada mes cuentas de lo obtenido y de lo erogado. (artículo 753 del Código de Procedimientos Civiles).

6.- Deberá recabar autorización judicial para realizar gastos de almacenaje.

En este punto cabe señalar que el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles permite el embargo de bienes propiedad del deudor para garantizar las rentas adeudadas, pero no establece un orden predeterminado o algunas limitantes respecto a los bienes que pueden ser o no embargados, en razón de lo cual debemos estarnos a las reglas generales aplicables a los embargos, es decir que se pueden embargar todo tipo de bienes.

Asimismo existen reglas especiales que se deben observar según la naturaleza de los bienes embargados:

a) Embargo de un título en el que conste un crédito.



- b) Embargo de créditos litigiosos
- c) Embargo de bienes muebles que no sean dinero, alhajas, ni créditos.
- d) Embargo de créditos.
- e) Embargo de dinero o créditos fácilmente realizables
- f) Embargo de bienes que han sido objeto de embargo judicial anterior.
- g) Embargo de alhajas y muebles preciosos.
- h) Embargo de cosas fungibles
- i) Embargo de cosas fáciles de deteriorarse o demeritarse.
- j) Embargo de una finca urbana y sus rentas o sobre estas solamente.
- k) Embargo sobre finca rústica o sobre negociación mercantil o industrial.

Por otra parte es de destacar, que si bien es cierto que en el capítulo relativo al juicio especial de desahucio, no existe disposición expresa de que el actor que solicite el embargo de bienes propiedad del demandado en su escrito inicial de demanda a efecto de que este se realice en el momento en que se lleve a cabo la diligencia a que se refiere el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles, en la practica y por considerarse que el embargo de bienes dentro del citado juicio es un embargo precautorio, los Jueces del Estado estilan que el actor que lo solicite deberá de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 560 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra señala:

"Art. 560.- Cuando se pida un secuestro provisional, sin fundarlo en titulo ejecutivo, el actor dará fianza de responder por los daños y perjuicios que se sigan, ya por que se revoque la providencia, ya por que entablada la demanda sea absuelto el reo".

Siendo por esta circunstancia, que dicha figura ha ido cayendo en desuso, debido a que el otorgar una fianza le depara al actor mas derrama

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



económica y tomando en consideración la actual situación del país este muchas veces se conforma con que le sea devuelto su inmueble.

#### **4.3 DEFICIENCIAS DEL CAPITULO IV DEL TITULO VI DENOMINADO "DEL DESAHUCIO" EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO.**

Por cuanto a las deficiencias del capítulo IV del título VI del Código de Procedimientos Civiles, denominado "del desahucio" cabe destacar que consideramos que son las siguientes:

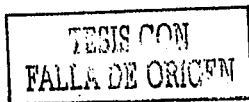
1.- Primeramente tenemos que nuestra legislación actual es omisa en cuanto a que no señala o delimita cual es el objeto o finalidad que se persigue en el juicio especial de desahucio, omisión que origina las siguientes problemáticas:

a) Que no exista un criterio generalizado respecto al objeto que se persigue en éstos juicios, situación que origina que la doctrina y algunos sistemas jurídicos entre ellos el nuestro, (Poder judicial del Estado de México) consideren que la única finalidad que persigue dicho juicio es la desocupación del inmueble, y no consienten que en el mismo procedimiento se demande el pago de las rentas debidas y reclamadas, basando su argumento en que se trata de un procedimiento especial, mismo que por su naturaleza se encuentra revestido de cognición limitada; y contraponiéndose a dicho criterio diversas legislaciones estatales consideran que el referido juicio no solo tienen una finalidad, ya que su cognición limitada esta enfocada unicamente en cuanto a las excepciones que el demandado puede hacer valer en su defensa y no así en cuanto a las prestaciones que puedan ser reclamadas, y mas aún que al permitir la ley el embargo de bienes propiedad del demandado que basten para cubrir las rentas reclamadas, es lógico concluir que resulta procedente demandar el pago de las mismas.

b) Por otra parte tenemos que al seguir el criterio apuntado en el inciso anterior los Jueces del Estado de México no aceptan demandas en las que además de la desocupación del inmueble rentado, se demande el pago de las rentas debidas, situación que complica aún mas la problemática existente, ya que las sentencias que en estos juicios se lleguen a dictar, solo deberán decidir si es o no procedente el desahucio, en virtud de que se deberán de sujetar al principio de congruencia de las sentencias, es decir no se pueden ocupar de situaciones o hechos que no hayan sido motivo de la litis, por lo que dejan sin resolución lo relativo a la situación o remate de los bienes embargados.

c) Otro problema que acarrea la deficiencia antes indicada es que al no permitirse el cobro de rentas, los jueces del Estado de México, consideran a los embargos realizados en estos juicios como meros "embargos precautorios"; y en consecuencia aplican lo relativo a las providencias precautorias, es decir que el actor que solicite que se realice el embargo de bienes propiedad del demandado desde el momento de hacerse el requerimiento a que se refiere el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles, deberá de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 560 del mismo ordenamiento legal , que señala "cuando se pide un secuestro provisional sin fundarlo en un titulo ejecutivo, el actor dará fianza para responder de los daños y perjuicios que se sigan, ya por que se revoque la providencia, ya por que entablada la demanda sea absuelto el reo."

d) Siguiendo el mismo orden de ideas tenemos que la situación expuesta en el inciso anterior, trae consigo que esta figura del embargo de bienes en el juicio especial de desahucio venga cayendo en el desuso, ocasionando con ello graves daños a los arrendadores, debido a que el otorgar una fianza le representa mayor derrama económica o en otros supuestos hasta imposible de obtener, debido a los innumerables requisitos



exigidos por las empresas afianzadoras, por lo que muchas veces se conforman únicamente con recuperar su inmueble.

2.- Otra gran deficiencia del capítulo que nos ocupa se desprende del contenido del artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que este permite que al realizarse el requerimiento a que se refiere el artículo 549 del mismo ordenamiento legal o bien al realizarse el lanzamiento, se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, pero este es omiso al no señalar el procedimiento que se deberá seguir para lograr su remate, o disposición expresa que señale que habrá de pasar con dichos bienes. Lo que ocasiona que en la practica exista una imposibilidad jurídica para sacar a remate los bienes embargados dentro del mismo juicio, y en consecuencia el arrendador que lo pretenda se ve obligado a promover un juicio diverso siendo en este caso el de pago de pesos.

3.- Por otra parte consideramos incorrecto que el artículo 851 del Código de Procedimientos Civiles, permita al arrendatario realizar el pago de las rentas que dieron origen al juicio, fuera del término señalado para el desahucio, y mas aún cuando ya se haya dictado la sentencia definitiva correspondiente, pues con esto desvirtúa la esencia del citado procedimiento, ya que esto trae como consecuencia que los arrendadores muchas veces no recuperen la posesión del inmueble rentado mediante este juicio, ya que el inquilino días antes o en el momento del lanzamiento realiza el pago, y en consecuencia el juez deberá de dar por concluida la providencia de lanzamiento.

4.- Otra deficiencia del citado capítulo resulta ser, que en el caso de que el actor no haya podido otorgar fianza para que se realizara el embargo de bienes propiedad del demandado y en consecuencia no se haya practicado éste, siendo lo mas común, el arrendador se enfrenta a un mayor problema, toda vez que si el inquilino ha sido lanzado del inmueble rentado, será muy

difícil para éste ubicar su nuevo domicilio, y que en un momento dado se pudiera ubicar en otra entidad federativa, aumentando con esto el tiempo que llevaría su resolución o de plano su imposibilidad, con lo cual consideramos que se lesionan gravemente los intereses de los arrendadores.

#### **4.4 ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS PARA LA REALIZACIÓN DEL REMATE DE LOS BIENES EMBARGADOS EN GARANTÍA DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS RECLAMADAS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

De lo investigado y apuntado a lo largo del presente trabajo hemos logrado recopilar los elementos necesarios para sugerir algunas alternativas para dar solución al problema planteado, siendo las siguientes:

a) Como el origen del problema en estudio radica en que no existe un criterio unificado en cuanto a la finalidad que se persigue en el juicio especial de desahucio debido a que ni la ley, ni la jurisprudencia y mucho menos la teoría establecen concretamente cual es el objeto u objetos del citado juicio, por lo que consideramos de suprema importancia que la ley establezca expresamente su finalidad, debiendo tomarse en consideración que si bien es cierto que se trata de un juicio especial y en consecuencia se encuentra revestido de cognición limitada esto es únicamente por cuanto a las excepciones que el demandado puede hacer valer, como se desprende del artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles. Y en ningún momento respecto a las prestaciones que el actor pueda demandar.

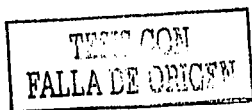
b) Consideramos de gran importancia que la ley expresamente permita que se demande junto con la desocupación del inmueble el pago de las rentas que dieron origen al juicio de desahucio, ya que contrarlo a lo que establecen diversos tratadistas, no se ejercitarían acciones contradictorias y mucho menos estaríamos ante lo que algunos llaman una doble ejecución, ya

que en el caso de que el inquilino demuestre que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, efectúe el pago de las mismas o demuestre con alguna de las excepciones permitidas el por que dejo de cubrirlas, se extingue tanto la acción de desocupación como la de pago de rentas, por lo que no se le ocasionaría ningún perjuicio al inquilino.

c) Una alternativa que se propone es que al demandar el arrendador el desahucio de la finca por la falta de pago de dos o mas mensualidades, ha de complementar la petición de manera expresa, siguiendo una formula similar a esta "Que en el supuesto de que se llegara a dictar sentencia favorable a mis intereses, por que el arrendatario no acredite haber pagado las rentas insolutas, ni haber exhibido el importe de las mismas en el transcurso del juicio, se le condene al pago de las mismas, previa liquidación incidental que de ellas se haga en ejecución de sentencia".

d) Igualmente resultaría procedente que en la misma ley se señale como en el caso del artículo 469 del Código Procesal del Estado de Chihuahua "Que la sentencia que decrete el desahucio, dispondrá también del pago de las pensiones debidas y por causar hasta el momento del lanzamiento y ordenará, en su caso, el secuestro de bienes bastantes si aún no se hubiere hecho, así como su remate para aplicarse el producto al pago de lo debido".

e) Por otra parte se debería de suprimir lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 851 del Código adjetivo civil que permite que el inquilino realice el pago de las rentas fuera del término señalado para el desahucio y mas aún cuando ya se haya dictado la sentencia definitiva correspondiente, toda vez que con dicha disposición se desvirtúa la finalidad del mismo, y origina que el arrendatario haga mofa tanto de la actuación del juzgador, así como del mismo arrendador ya que es frecuente que esté, se espere hasta el último momento para realizar el pago de las rentas reclamadas, y en consecuencia el juez tendrá que dar por concluida la providencia de



lanzamiento, situación que origina que en repetidas ocasiones los arrendadores no logren la recuperación de su inmueble mediante este procedimiento.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CONCLUSIONES

1.- Las partes en el juicio especial de desahucio se pueden legitimar con la sola presentación del contrato escrito de arrendamiento que hayan celebrado, debido a que al suscribir el mismo ambos se reconocieron su personalidad y cuando no exista dicho contrato la ley señala que será suficiente para la tramitación del mismo, el que se justifique mediante la rendición de información testimonial, documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio a juicio que dicho contrato se ha cumplido voluntariamente.

2.- Se concluye que la cognición limitada de que se encuentra revestido el juicio especial de desahucio radica únicamente en cuanto a las excepciones y defensas que puede hacer valer la parte demandada en su defensa, en virtud de que las mismas se encuentran expresamente señaladas y delimitadas en el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles y en ningún caso respecto a las prestaciones que en el se puedan demandar.

3.- Resulta apremiante realizar reformas a algunos de los artículos que conforman el capítulo VI del Código de Procedimientos Civiles, mismo que regula al juicio especial de desahucio, a efecto de que se precise cual es la finalidad o finalidades que se persiguen en dicho procedimiento.

4.- El hecho de que no se precise en la ley cual es la finalidad o finalidades que se persiguen en dicho juicio, trae como consecuencia que no exista un criterio unificado en cuanto a la procedencia o improcedencia de demandar conjuntamente con la desocupación y entrega del inmueble, el pago de las rentas adeudadas que dieron origen a dicho juicio.

5.- Tanto la doctrina como algunos Jueces del Poder Judicial del Estado de México rechazan que en las demandas de desahucio además de la desocupación y entrega del inmueble, se pueda demandar el pago de las

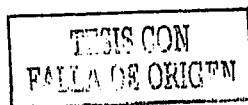


rentas no cubiertas y que dieron origen al mismo, argumentando que se trata de un juicio especial y que por su naturaleza se encuentra revestido de cognición limitada y que por lo tanto la única finalidad que se persigue es la de obtener la desocupación del inmueble.

6.- A nuestro criterio resultaría procedente demandar el pago de las rentas debidas y que se sigan causando hasta la entrega del inmueble, arrendado, dentro del mismo juicio, en virtud de que consideramos que contrario a lo que establecen diversos tratadistas, no se ejercitarían acciones contradictorias y mucho menos estaríamos ante lo que algunos llaman una doble ejecución, ya que en el caso de que el inquilino demuestre que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, efectúe el pago de las mismas o demuestre con alguna de las excepciones permitidas el por que dejo de cubrirlas, se extingue tanto la acción de desocupación como la de pago de rentas.

7.- El criterio seguido por los Jueces del Poder Judicial del Estado de México, respecto a no admitir demandas en las cuales además de la desocupación y entrega del inmueble, se demande el pago de las rentas adeudadas, ocasiona que se presente otro gran problema en virtud de que la sentencia que se llegue a dictar en dicho juicio, solo habra de decidir si es o no procedente el desahucio, en virtud de que deba de sujetarse al principio de congruencia de las sentencias, es decir no se pueden ocupar de situaciones o hechos que no hayan sido materia de la litis.

8.- Se concluye que algunos autores señalan que resulta del todo improcedente realizar el remate de los bienes embargados en este tipo de juicios, en virtud de que para la realización del remate se necesita que previamente se dicte una sentencia condenatoria en la cual se ordene y que en la misma se señale una cantidad líquida que sirva de base para dicho remate, siendo que en nuestra opinion es factible subsanar dicha





problemática si en la sentencia se señalara que las rentas adeudadas deberan de ser calculadas en ejecución de sentencia.

9.- Asimismo resulta procedente demandar el pago de las rentas que se causen hasta el momento de que sea desocupado y entregado el inmueble, en virtud de que es obligación del arrendatario seguir pagando la renta hasta el día en que desocupe el inmueble, salvo que se debiera de plasmar en la demanda una formula similar a la siguiente "Que de dictarse sentencia definitiva en la cual se le condene a la desocupación del inmueble a la parte demandada, se le condene al pago de las rentas insolutas, previa liquidación incidental que de ellas se haga en ejecución de sentencia". Como acontece cuando se demanda el pago de intereses legales o moratorios en los juicios mercantiles.

10.- El criterio mas generalizado de los Jueces del Poder Judicial del Estado de México, radica en conciderar que el acto que concluye al juicio especial de desahucio es el lanzamiento del inquilino del inmueble rentado, por lo que ya no se puede seguir actuando en dicho juicio, por lo que resulta obsoleta la disposición de que en algunos casos se condene al inquilino al pago de las costas causadas en el juicio, ya que la mayoría de las veces no son tomadas en cuenta por el juez, dado que una vez que se han exhibido las constancias de pago, el mismo juez da por concluido el juicio sin que haya lugar al incidente respectivo.

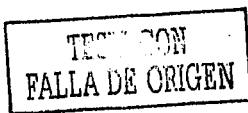
11.- En la practica se considera que los embargos realizados en el juicio especial de desahucio tienen el carácter de "embargos precautorios" es decir que necesitan de un procedimiento definitivo en el que se decida el destino de los bienes embargados, ademas de que dicho embargo solo se puede realizar a petición de parte interesada y ademas que aquel que lo solicite debiera de dar cumplimiento previamente a lo dispuesto por el artículo 560 del Código de Procedimientos Civiles, es decir debiera de otorgar fianza

suficiente y bastante para responder de los daños o perjuicios que se llegaran a ocasionar.

12.- Consideramos adecuado que el embargo de bienes propiedad del demandado que se realice en el momento mismo del requerimiento se le de el carácter de "preventivo" o "precautorio" en virtud de que el destino de los bienes queda supeditado a lo que se resuelva en la sentencia definitiva que se llegara a dictar, pero en cambio el embargo que se realice al momento del lanzamiento debiera de tener el carácter de "apremiativo", en virtud de que el mismo se realiza en cumplimiento a una sentencia condenatoria a cual se le debe de dar cumplimiento, por lo cual no resulta procedente que el que lo solicite deba de exhibir fianza para garantizar los probables daños y perjuicios que en su momento llegasen a causarse, en virtud de que estaríamos ante un procedimiento en vía de apremio.

13.- En virtud del cumulo de requisitos exigidos por los jueces para llevar a cabo el embargo de bienes en esta clase de juicios, ha venido cayendo en desuso, ya que el exhibir una fianza le depara mayor derrama económica al arrendador, quien ante la situación económica actual muchas veces se conforma únicamente con que le sea devuelto su inmueble.

14.- En la practica existe un impedimento legal para rematar los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, dentro del mismo procedimiento, por lo que el arrendador debe de promover un juicio diverso, siendo este el juicio de pago de pesos, mismo que le depara mayor derrama económica y perdida de tiempo, ya que es muy frecuente que en los contratos de arrendamiento no se exija al arrendatario la firma de un fiador que responda por las obligaciones de este, enfrentandose a otro gran problema consistente en que una vez lanzado el inquilino le sera muy difícil al arrendador ubicar el domicilio en el cual pueda ser emplazado a juicio el arrendatario, situación que retrasara aún mas la resolución de dicho procedimiento.



15.- En la actualidad el juicio de pago de pesos que promueva el actor para lograr el remate de los bienes embargados en el juicio especial de desahucio, lo deberá de hacer dentro de los siguientes tres días si el embargo se realiza en el momento de realizarse el lanzamiento y en el caso de que se haya realizado embargo desde el requerimiento dentro de los tres días posteriores a que haya quedado firme la resolución que condene al desahucio, ya que de no hacerlo el demandado podrá solicitar que se levante el embargo trabado sobre sus bienes.

16.- Al permitir la ley que el inquilino realice el pago de las rentas debidas, aún después de dictada la sentencia transgrede los principios generales del derecho, toda vez que la sentencia que condena al lanzamiento quedaría sin ejecución y mas aún que al permitir que el inquilino haga pago de las pensiones debidas, aún cuando ya se haya dictado la sentencia, ocasiona que los arrendadores en repetidas ocasiones no logren la desocupación de su inmueble; ya que en ocasiones el inquilino en forma burlona exhibe el pago hasta el momento del lanzamiento, y después de esto deja de pagar nuevamente las rentas hasta que sea demandado nuevamente.



## BIBLIOGRAFIA

- ALCINA, Hugo. Tratado Teórico Practico de Derecho procesal Civil y Comercial, (tomos I al VII). 2da. ed.; Editorial Sociedad Anónima Editora, Buenos Aires, 1965.
- ARELLANO GARCIA, Carlos, Derecho Procesal Civil, 3° Ed.; Editorial Porrúa, México, 1993.
- BAZARTE CERDAN, Willebaldo. Leves Sobre Arrendamiento para el Distrito Federal, Ed. Botas, México, 1965.
- BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 10ª. ed.; Ed. Porrúa S.A.; México, 1982.
- CARNELUTTI, Francisco. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 3ª. ed.; Ed. Editora Nacional, México, 1981.
- COUTURE J., Eduardo. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. 2ª. ed.; Ed. Editora Nacional, México, 1981.
- CHIOVENDA, José. Principios de Derecho Procesal Civil. Ed. Cárdenas Editores y Distribuidor, México, 1981.
- DE PINA, Rafael, CASTILLO, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 13ª. ed.; Ed. Porrúa, México, 1970.
- EUGENE PETIT. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional, México, 1963.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano como introducción a la cultura jurídica contemporánea. Ed. Esfinge, México, 1960.
- GUASP, Jaime, Derecho Procesal Civil. Ed. Instituto de Estudios Politécnicos, Madrid, 1968.
- MANRRESA Y NAVARRO, José María. Ley del Enjuiciamiento Civil, Comentada y Explicada, Tomo III, Imprenta de la revista de legislación, Madrid, 1957.
- NICETO, Alcalá- Zamora y Castillo. Derecho Procesal Mexicano. "Tomos I y II". 2ª. ed.; Ed. Porrúa S.A., México, 1985.
- OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. Ed. Colección de textos jurídicos Universitarios, Facultad de Derecho, México, 1984.

PALLARES PORTILLO, Eduardo. Historia del derecho Procesal civil Mexicano. Ed. Manuales universitarios; Facultad de Derecho, México.

PERES PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil, Cárdenas editor y distribuidor, México, 1976.

PRIETO CASTRO, Ferrandiz L. Derecho Procesal Civil. (Volumen I y II), 2ª. ed.; Ed. Manuales universitarios Facultad de derecho, México.

ROCO, Hugo. Derecho Procesal Civil. Ed. Biblioteca Jurídica de Vázquez del mercado, México, 1936.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Vol. I, Editorial porrua, México, 1972.

SENTIS MELENDO, Santiago. Teoría y Practica del Proceso, Vol. I, Ediciones Jurídicas America-Europa, Buenos Aires, 1979.

SODI, Demetrio, La Nueva Ley Procesal, Tomo I, Editorial porrua; México, 1946.

SORDO NORIEGA, Francisco. Procedimiento Civil, Evolución del Derecho Mexicano, Ed. Escuela Libre de Derecho, 1943.

LEMUS GARCIA, Raúl. Derecho Romano, 4ª. ed.; Ed. Limusa, México, 1989.

## LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Código Civil para el Estado de México.

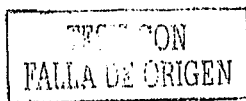
Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la República en materia federal.

Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Código de procedimientos Civiles para el Estado de Oaxaca.

Código de procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

Código de procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua.



Código de procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.

Código de procedimientos Civiles para el Estado de Zacatecas.

Código de procedimientos Civiles para el Estado de Coahuila.

Código de procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

Código de procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosí.

