



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGON

PLANTEAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA QUE A PARTIR DEL EMBARGO SURGE PARA EL COBRO DE LO ADEUDADO, EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PREVISTO EN EL CAPITULO IV, TITULO VI, DEL LIBRO II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ADOLFO ALONSO CABRERA

ASESOR: LIC. JULIO CESAR PONCE QUITZAMÁN



MÉXICO

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

2002



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

PAGINACION DISCONTINUA

GRACIAS A DIOS POR HABERME PERMITIDO
LA CONCLUSIÓN DEL PRESENTE TRABAJO, Y
SOBRE TODO, POR DARMÉ UNA FAMILIA Y
GRANDES AMIGOS DE QUIENES SIEMPRE ME
SENTIRE ORGULLOSO.

TESIS CON
FALLA DE ORIENTE

GRACIAS A MIS PADRES Y HERMANOS POR EL CARIÑO Y APOYO QUE
SIEMPRE ME HAN BRINDADO PARA LA CULMINACIÓN DE MIS ESTUDIOS,
ESPERANDO NO DEFRAUDARLOS NUNCA.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRACIAS A LOS LICENCIADOS GUILLERMO TRUJANO SOMARRIBA Y
RICARDO PACHECO AGUIRRE, POR LOS CONSEJOS Y ENSEÑANZAS
RECIBIDAS DE SU PARTE, ASÍ COMO POR EL INTERÉS MOSTRADO PARA LA
ELABORACIÓN DEL PRESENTE TRABAJO.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRACIAS A LOS LICENCIADOS JULIO CÉSAR PONCE QUITZAMÁN Y
MARGARITO GARCÍA FLORES, POR EL TIEMPO E INTERÉS DEDICADO PARA
LA REVISIÓN DE ESTE TRABAJO.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GRACIAS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Y A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGÓN, POR LOS CONOCIMIENTOS ADQUIRIDOS DENTRO DE SUS AULAS, ASÍ COMO MI MÁS PROFUNDO AGRADECIMIENTO A TODOS MIS MAESTROS QUE DESDE LA ESCUELA PRIMARIA Y HASTA LA UNIVERSIDAD, COMPARTIERON DE MANERA DESINTERESADA SUS CONOCIMIENTOS CONMIGO.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

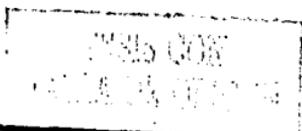
CON MUCHO CARIÑO Y AGRADECIMIENTO PARA LOS MIEMBROS DEL
HONORABLE JURADO, A MIS AMIGOS Y PARA EL DESPACHO JURÍDICO
TRUPA Y ASOCIADOS S.C.

TRIS CON
FALLA DE ORIGEN

" PLANTEAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA QUE A PARTIR DEL EMBARGO SURGE PARA EL COBRO DE LO ADEUDADO, EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PREVISTO EN EL CAPÍTULO IV, TÍTULO VI, DEL LIBRO II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO."

ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	
1.1.- HISTORIA EN EL DERECHO ROMANO.....	1
1.2.- HISTORIA EN EL ESTADO DE MÉXICO.....	13
CAPÍTULO II.- EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PREVISTO EN EL CAPÍTULO IV, TÍTULO VI, DEL LIBRO II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO	
2.1.- CONCEPTO.....	22
2.2.- PRESUPUESTOS PROCESALES.....	28
2.3.- DEMANDA.....	32
2.4.- REQUERIMIENTO DE PAGO Y EMPLAZAMIENTO.....	36
2.5.- CONTESTACIÓN.....	41
2.6.- AUDENCIA DE LEY.....	51
2.7.- SENTENCIA.....	54
CAPÍTULO III.- EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	
3.1.- EL EMBARGO.....	60



3.1.1.- EL AUTO DE EMBARGO.....	66
3.1.2.- LA DILIGENCIA DE EMBARGO.....	71
3.2.- EL OTORGAMIENTO DE FIANZA PARA LA PROCEDENCIA DEL EMBARGO.....	73
3.3.- EL EMBARGO EN LA DILIGENCIA DE REQUERIMIENTO DE PAGO.....	74
3.4.- EL EMBARGO EN LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.....	79

CAPÍTULO IV.- PROBLEMÁTICA A PARTIR DEL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

4.1.- EL PAGO DE RENTAS ADEUDADAS Y OTRAS PRESTACIONES DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	82
4.2.- LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE PROMOVER UN JUICIO DE PAGO DE PESOS.....	87
4.3.- CONDENA AL ARRENDATARIO AL PAGO DE GASTOS Y COSTAS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	93
4.4.- EL REMATE DE BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	99
4.5.- NECESIDAD DE REGULAR EN UN JUICIO UNICO TODAS LAS CONTROVERSIAS QUE VERSEN SOBRE EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	108
CONCLUSIONES.....	116
BIBLIOGRAFÍA.....	120

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

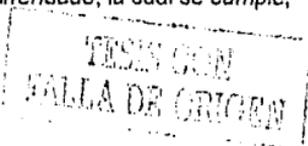
INTRODUCCIÓN

El juicio especial de desahucio, previsto en el Capítulo IV, Título VI, del Libro II, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, dispone que cuando el inquilino de un bien inmueble adeuda a su arrendador el pago de más de dos mensualidades, éste tiene el derecho de demandar la desocupación del bien arrendado, asistiéndole además el derecho de poder embargar bienes propiedad del demandado, suficientes para cubrir el monto de las rentas reclamadas.

Ahora bien, la citada ley es limitativa, toda vez que se presenta para el arrendador el problema de no poder rematar los bienes que se embargaron, ya sea en la diligencia de requerimiento de pago o en la de lanzamiento, dentro del propio Juicio Especial de Desahucio, una vez realizado dicho lanzamiento, debido a la naturaleza jurídica del propio juicio, la cual tiene como finalidad exclusiva la desocupación del inmueble arrendado.

En este sentido, el arrendador se encontrará imposibilitado para rematar los bienes embargados dentro del Juicio Especial de Desahucio, generando la necesidad de promover un juicio diverso (el de pago de pesos) para obtener el pago de lo adeudado, a partir del adeudo de más de dos rentas, obligando al arrendador a realizar nuevos gastos para la tramitación del nuevo juicio, lo cual se verá reflejado en la situación decreciente de su patrimonio.

Si bien es cierto la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio es la desocupación del inmueble arrendado, la cual se cumple,



también lo es que no considera el cobro de lo adeudado, no obstante que es a partir de la necesidad económica del pago de las rentas que se origina el mismo.

El Juicio Especial de Desahucio, es quizá el único juicio que requiere la tramitación de otro juicio, para rematar los bienes que se hayan embargado en él.

En atención a lo previamente expuesto, en el presente trabajo se realiza un estudio jurídico del Juicio Especial de Desahucio contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, a partir principalmente del embargo que se puede practicar en dicho juicio, y la problemática que se presenta para el arrendador al no poder rematar los bienes que se hayan embargado dentro del propio juicio de desahucio.

El presente trabajo se compone de cuatro capítulos, en el primero de ellos se hace un estudio histórico en el Derecho Romano de la figura jurídica que se puede considerar se asemeja más al Juicio Especial de Desahucio, como lo es la locatio – condutio rei y las acciones que de ella derivan, continuando con el estudio al antecedente inmediato del juicio de desahucio dentro de la legislación del Estado de México.

Una vez realizado el estudio histórico del Juicio Especial de Desahucio, en el capítulo dos se aborda el concepto de dicho juicio, los requisitos necesarios para su procedencia, así como las etapas procesales de que se compone el mismo.

COPIA DE ORIGEN

III

En el capítulo tres se hace un estudio del embargo que se puede practicar en el Juicio Especial de Desahucio, los requisitos para que proceda y las etapas procesales en que pueda realizarse.

Por último, en el capítulo cuatro se hace un análisis de la problemática que en la práctica jurídica surge cuando en el Juicio Especial de Desahucio se embargan bienes al arrendatario, los cuales al no poderse rematar dentro del propio juicio, obligan al arrendador a promover un nuevo juicio para obtener el cobro de lo adeudado (rentas, servicios, etc.), obligando al arrendador a realizar nuevos gastos para la tramitación de dicho juicio (el de pago de pesos), razón por la cual proponemos una reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, para que en un sólo juicio se regulen todas las controversias que deriven del arrendamiento inmobiliario, a fin de evitar la tramitación de varios juicios. Un solo juicio en el cual estén debidamente equilibrados los derechos del arrendador y del arrendatario, un solo juicio en el que se pueda tramitar lo mismo una rescisión de contrato, que una terminación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

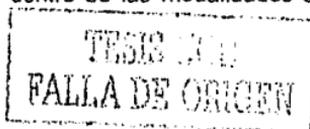
1.1 HISTORIA EN EL DERECHO ROMANO.

El Derecho Romano constituye el fondo de las principales legislaciones del mundo, los romanos tuvieron una visión especial para el Derecho, por lo que es importante realizar su estudio para comprender mejor nuestras disposiciones jurídicas, así como para conocer los antecedentes de nuestro derecho actual.

Como dato referencial en el Derecho Privado Romano, desde el punto de vista de su desenvolvimiento, es decir, desde la fundación de Roma hasta el reinado de Justiniano, se distinguen en él cuatro periodos:

1. De la fundación de Roma a la Ley de las XII Tablas (1 a 304 de Roma).
2. De la Ley de las XII Tablas al fin de la República (304 a 723 de Roma).
3. Del advenimiento del imperio a la muerte de Alejandro Severo (723 a 988 de Roma o 235 de la era cristiana).
4. De la muerte de Alejandro Severo a la muerte de Justiniano (225 a 565 de la era cristiana).

Ahora bien por lo que respecta al Juicio Especial de Desahucio, es preciso señalar que ésta figura no se concibió como tal dentro del Derecho Romano y que su antecedente inmediato lo constituye la figura jurídica conocida como "LOCATIO CONDUCTIO" y dentro de las modalidades de



ésta, el contrato conocido como "*Locatio Conductio Rei*" y las acciones que de él se derivaban, como explicaremos más adelante.

La *locatio conductio*, reunía las características de un contrato consensual, bilateral, oneroso, de buena fe y del *ius gentium*, en el sentido de que podía ser utilizado tanto por ciudadanos romanos como por extranjeros.

Se puede definir a la "*locatio - conductio*" como:

"Aquel contrato que tiene por objeto la entrega del goce temporal de una cosa, o la prestación de unos servicios, o la realización de una actividad determinada a cambio de una renta" ¹

Por su parte el tratadista español Juan Iglesias define a la *locatio conductio* como:

"Contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa, o a prestarle determinados servicios, o a realizarle una obra" ²

La *locatio conductio* no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno, su denominación era aplicable a tres contratos distintos como se desprende de las definiciones citadas:

- a) *Locatio - conductio rei* (arrendamiento): mediante la cual el *locator* (arrendador) cede al *conductor* (arrendatario) el goce temporal de una cosa a cambio del pago de una merced.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

¹ LÓPEZ PEDREIRA, Adela; La venta de la cosa arrendada en derecho romano, Ed. Edisofer, S.L. Madrid, España 1995, p. 45.

² IGLESIAS, Juan; Derecho Romano, Ed. Arrel S.A., Séptima Edición, Barcelona España 1982, p. 441.

- b) *Locatio – conductio operarum* (contrato de trabajo) consiste en poner a disposición de otro por un determinado periodo de tiempo, la propia actividad de trabajo a cambio de una merced.
- c) *Locatio – conductio operis facrendi* (contrato de obra): que tiene por objeto la prestación a cambio de una merced de la actividad dirigida a la realización de un cierto resultado de trabajo" ³

Por su parte el jurista Guillermo Floris Margadant incluye un contrato más: el de aparcería, por el cual "el *locator* se obligaba a proporcionar a otras personas, el *colonus partarius*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndoselo, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno" ⁴

De los contratos citados será la *locatio – conductio rei*, de la cual se estudiarán sus características principales y las acciones que de ella deriven por ser, como ya se mencionó, la figura jurídica que se asemeja al desahucio, término que se empezó a utilizar en el Derecho Español como se expondrá en el siguiente apartado.

La gran importancia que va adquiriendo Roma en todos sus aspectos: cultural, social y sobre todo económico, trae como consecuencia una gran afluencia de habitantes que se desplazan atraídos por la vida de la ciudad, situación que se reflejará en una insuficiencia de viviendas, haciendo necesario el arrendamiento de inmuebles, situación que será regulada por la *Locatio – Conductio – Rei*.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

³ LÓPEZ PEDREIRA, Adela, Op. Cit. p. 27.

⁴ FLORIS MARGADANT, Guillermo, Derecho Romano, Ed. Esfinge S.A. de C.V., Décima Novena Edición, México 1993, p. 411.

Como primera característica de este contrato, es el de que se ubica dentro de la categoría de consensuales, es decir, que se perfeccionaba por la simple voluntad de las partes: *locator* (arrendador) - *conductor* (arrendatario), sin necesidad de requerir forma alguna.

Como segunda característica se encuentra la bilateralidad, en cuanto que de dicho contrato van a surgir derechos y obligaciones para las partes celebrantes, cada una de las cuales se obliga en cuanto sabe que a su vez la otra parte va a quedar también obligada.

En tercer lugar, se puede configurar como un contrato oneroso puesto que exige como elemento imprescindible el pago de una *merces* que debe consistir en una suma cierta de dinero, esto es, determinado al concluir el contrato.

En cuarto lugar se considera a este contrato como de buena fe (*bonaefides*), por cuanto que queda protegido por acciones de este tipo, las cuales más adelante explicaremos.

Como última característica de este contrato, es que se configura como un contrato del *ius gentium*, dada su importancia y la creciente urbanización de Roma, era utilizado no sólo por los ciudadanos romanos, sino también por extranjeros.

Ahora bien, una vez estudiadas las características principales de la *Locatio - Conductio - Rei* procederemos al análisis de los elementos básicos de este contrato, para así llegar a las acciones que tenían el locator y el conductor para exigir el cumplimiento del contrato celebrado, citando previamente las obligaciones de ambas partes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El consentimiento aparece como uno de los elementos principales de la *locatio - conductio - rei*, pues se está ante una figura que nace del simple acuerdo entre las partes, elemento importante en nuestro derecho actual, sin el cual el contrato no existe, viciado de nulidad absoluta. La *locatio - conductio - rei* surge del consentimiento, sin que se exija en cambio para su nacimiento la entrega del objeto, toda vez que, dicha entrega no va a ser más que una consecuencia obligatoria del acuerdo al que han llegado las partes (*locator - conductor*) de poner una cosa a disposición de otra, por un cierto tiempo y una cierta utilidad. Pero el contrato habrá nacido desde el momento en que las partes hayan convenido acerca de la renta.

El consentimiento se encuentra íntimamente ligado con la bilateralidad y sobre todo con la buena fe (*bono fides*), pues permitía celebrar un contrato entre las partes, sin necesidad de que el objeto estuviese presente, permitiendo que las obligaciones de él derivados fuesen judicialmente exigibles.

Otro elemento esencial de este contrato lo constituye la cosa o *reslocata*, la cual consiste en la obligación del *locator* de poner a disposición del *conductor*, el uso o el uso y disfrute de una cosa corporal por un tiempo determinado. " Por lo general, el arrendamiento puede tener por objeto toda cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que hacer excepción, sin embargo, de las servidumbres prediales, que no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecieran, y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendador puede perfectamente obligarse a procurar el goce al arrendatario" ⁵

⁵ PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1989, pp. 384 y 385.

Como característica de la *locatio – conductio – rei* habrá de restituirse la misma cosa entregada y no otra similar, asimismo no se transmite la propiedad al *conductor*, la cual sigue teniendo el *locator*, pues lo que se transmite es únicamente la posibilidad de su utilización.

Como tercer elemento esencial del contrato de referencia está el precio, que en la *locatio – conductio – rei* recibe el nombre de *merces* o renta y que no es, sino la obligación del conductor de pagar al *locator* un precio por la entrega de la cosa. El precio o renta que ha de pagarse debe ser cierto y determinado al celebrarse el contrato, si no, no se considera que se haya contraído arrendamiento. "En fin, el precio debe ser serio: de lo contrario, no hay arrendamiento; pero puede haber, según los casos, un comodato o una donación"⁶

En caso de discrepancia en cuanto al monto de la *merces* pactada, el contrato se declaraba nulo, si el *conductor* (arrendatario) entendía haberlo celebrado con una renta inferior a aquella que afirma el *locator* (arrendador), mientras que se consideraba válido si el *conductor* lo entiende celebrado por una cantidad mayor que aquella que determina el *locator*, constituyendo esta última la medida de lo que el conductor debe efectivamente.

Existe la polémica para determinar la naturaleza de la *merces* o renta, en que si siempre debe consistir en dinero o si por el contrario se admite que consista en otra cosa, al respecto la jurista Adela López Pedreira manifiesta: "la *merces* en el Derecho Justiniano, debe consistir necesariamente en dinero, ya que en otro caso no estaríamos ante una *locatio – conductio* sino ante un contrato distinto. Un contrato innominado ejercitable mediante una *actio praescriptis verbis*."⁷ De lo anterior se

⁶ Idem.

⁷ LÓPEZ PEDREIRA, Adela, Op. Cit. p. 54.

concluye que la merces que ha de pagar el conductor por la cosa arrendada debe ser necesariamente en dinero.

La duración del contrato es otro elemento fundamental de la *locatio - conductio - rei*, la cual se traduce en el tiempo pactado por las partes, en el cual el conductor se obliga a restituir la cosa entregada por el *locator*. La duración esta normalmente señalada por las partes al tiempo del acuerdo que, al igual que han pactado sobre la *merces* sin la cual no existiría el contrato, pactan sobre la duración del mismo.

Ahora bien, se puede dar el supuesto de que las partes de forma expresa no hayan señalado nada sobre la duración del contrato, lo que no implicaría su nulidad, sino que se puede suplir dicha omisión acudiendo a los usos locales, a la costumbre o a la naturaleza del bien arrendado aplicando siempre las reglas de la buena fe.

Una vez que ha transcurrido el tiempo determinado en la *locatio - conductio - rei*, el arrendatario tiene la obligación de restituir la cosa locada, sin embargo se puede dar el caso de que siga disfrutando de la misma sin que el arrendador se oponga, en este caso se entiende que hay renovación tácita del contrato, pues el arrendador pudiendo exigir la extinción del contrato, opta por no hacerlo. "En todo caso, el arrendamiento de inmueble puede prorrogarse por la aceptación tácita de los contratantes una vez transcurrido el tiempo prefijado; la prórroga es por otro plazo igual en los predios rústicos, y por el tiempo de efectiva ocupación por el inquilino, en los urbanos" ⁸

La *locatio - conductio - rei* puede terminar por decisión del arrendador o bien del arrendatario, por lo que a continuación procederemos

⁸ D'ORS, Javier A; Derecho Privado Romano, Ediciones Universidad de Navarra S.A., Séptima Edición. Pamplona España 1989, p. 554.

explicar unas y otras. Las causas que ponen fin al arrendamiento por iniciativa del arrendador son las siguientes:

- a) Cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años: el *locator* tiene el derecho de hacer cesar el arrendamiento cuando el inquilino queda dos años sin pagar la *merces*, obligación que le es propia como se detallará más adelante.
- b) Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro: Supuesto que se presenta cuando el arrendatario hace mal uso de la cosa objeto del arrendamiento y pueda perjudicarla gravemente.
- c) Otra causa de extinción se presenta cuando el arrendador demuestra la necesidad de habitar la vivienda arrendada, o de reconstruirla.

Por lo que respecta a las causas que ponen fin al arrendamiento por iniciativa del arrendatario se pueden mencionar las siguientes:

- a) Cuando el arrendatario no pueda usar de la cosa arrendada durante todo el tiempo previsto en el contrato: Cuando al arrendatario no se le entrega la cosa arrendada en el tiempo previsto no se le podrían reclamar las pensiones pactadas, sin embargo, si existiera un retraso de pocos días y después se le entrega la cosa arrendada, esta morosidad no disminuye nada de la obligación del conductor.
- b) Cuando la cosa arrendada presente defectos que impidan por completo su uso, o la limitan, o la hacen más difícil: situación que se presenta cuando la cosa locada tiene vicios que

afectan la parte principal de su uso, en este caso el arrendatario podrá rescindir el contrato.

- c) Cuando existe el temor racional de que sobrevenga un peligro si se continúa en el uso de la cosa arrendada: El conductor podía dar por terminado el contrato, si tenía el temor fundado de que podría sufrir un daño en su persona o familia como consecuencia del mal estado de la cosa locada si continuaba habitándola.

Para concluir las causas de extinción de la *locatio – conductio – rei* cabe agregar que ni la muerte del *locator* ni la del *conductor* son causa suficiente para el cese del contrato, toda vez que, en el caso del arrendatario si existen herederos, competirá a éstos, decidir si extinguen el contrato o no.

Como mencionamos al inicio del presente apartado, en el Derecho Romano no se concibió al Juicio Especial de Desahucio como lo regula actualmente el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, sin embargo, existieron figuras jurídicas como la *locatio – conductio rei*, que daban origen al ejercicio de acciones en caso de un incumplimiento de las obligaciones, que el propio contrato imponía a las partes que lo celebraban: *locator* (arrendador) – *conductor* (arrendatario), acciones que, como la *actio locali*, bien se puede considerar el antecedente del juicio especial de desahucio. Por lo que antes de entrar al estudio de esta acción, así como la que podía ejercitar el arrendatario (la *actio conductio*) es conveniente señalar las obligaciones de cada uno de ellos, para de esta forma llegar a las acciones a que daba lugar el incumplimiento de las mismas.

Obligaciones del *locator* o arrendador:

"a) Procurar al conductor el uso o el uso y disfrute de la cosa locada: Al tener la locatio – conductio el carácter de un derecho personal y no real, constituía la principal obligación del arrendador el de transferir al arrendatario el libre goce de la cosa, más no así la propiedad.

- b) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.
- c) Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa.
- d) Soportar las cargas que pesen sobre la cosa"⁹
- e) Responder de los vicios ocultos que aparezcan en la cosa locada.

Obligaciones del *conductor* o arrendatario.

- a) Usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino: En este supuesto el arrendatario sería responsable de los daños causados a la cosa por darle un uso distinto al pactado.
- b) Restituir al *locator* la cosa locada al término del arriendo.
- c) Pagar el precio o *merces* convenido por la cosa locada: Se puede considerar como la principal obligación del conductor. "La merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo. Hállase dividido en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamada *pensio*, sólo es exigible en el plazo convenido,

⁹ IGLESIAS, Juan, Op. Cit. p. 449.

generalmente, a fin de cada año" ¹⁰ El arrendador posee el derecho de hacer cesar el arriendo cuando el conductor queda dos años sin pagar la *merces*, en este caso dispone de la llamada *Actio Locati* (acción del arrendador) para reclamar el pago de la renta o alquiler y la devolución de la cosa arrendada y;

- d) Exigir que el arrendatario le indemnice todos los daños y perjuicios causados por culpa suya. Asimismo, en garantía de sus derechos se concedía al arrendador, tratándose de fincas urbanas, una hipoteca legal sobre los objetos introducidos en la casa por el inquilino (situación que se puede considerar como antecedente de lo que dispone el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, al establecer el derecho del arrendador para embargar bienes de su arrendatario a fin de cubrir las pensiones que se le adeudan). Reafirmando lo antes expuesto, el Licenciado Agustín Bravo González refiere que el arrendamiento termina "cuando el *locator* hace expulsar al conductor que ha abusado del disfrute o que debe dos anualidades de las *merces*; pero aunque no se presenten estas circunstancias el *locator* puede dar por terminado el contrato cuando necesita disfrutar él mismo el objeto arrendado, o cuando desea repararlo" ¹¹ Es decir, la *actio locati* era la acción de que disponía el arrendador para hacer cumplir al arrendatario con sus obligaciones.

En este sentido, se desprende que uno de los primeros elementos de procedencia del juicio de desalojo en contra del conductor, y cuya acción

¹⁰ PETIT, Eugene; Op. Cit. p. 386.

¹¹ BRAVO GONZÁLEZ, Agustín; Obligaciones Romanas, Ed. Pax, México 1974, p. 145

nacia en favor del *locator* era por un incumplimiento en el pago de las *merces*, que si bien proplamente el autor en cita no lo maneja como un juicio especial de desahucio, se deducen características semejantes a lo que es éste en la actualidad, con la diferencia de que el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México establece como requisito la falta de pago por parte del arrendatario de más de dos mensualidades, pero ambos supuestos establecidos sobre la falta de pago de la *merces* o renta.

Ahora bien, la *actio locati* así como la *actio conductio* (acción de que disponía el arrendatario para exigir de su arrendador el cumplimiento de sus obligaciones) eran acciones que se regían por las reglas generales de los juicios de buena fe. Las acciones de buena fe tenían su origen de un contrato o un cuasi - contrato sinalagmático, como en el caso que nos ocupa es el contrato *locatio - conductio rei*, que crea entre las partes obligaciones recíprocas, surgiendo la necesidad de dar al juez una gran latitud de apreciación para reglar estas relaciones de manera equitativa.

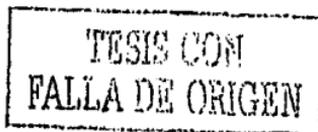
A diferencia de otras acciones (las de derecho estricto) en las de buena fe, el juez no debía sujetarse a formalismos o fundamentos, sino que debe escuchar las razones de equidad alegadas por las dos partes, tenerlos en cuenta y resolver según la buena fe sobre la pretensión planteada.

1.2 Historia en el Estado de México.

Como quedó establecido en el apartado que precede, se puede considerar que el Juicio Especial de Desahucio tuvo su antecedente en el derecho romano, en la acción derivada de la figura jurídica conocida como *locatio – conductio rei*, la cual podía ejercitar el *locator* (arrendador), cuando el *conductor* (arrendatario) incumplía con su obligación de pagar la merces (renta), acción denominada como *actio locati*, la cual se tramitaba conforme a las reglas generales de los juicios de buena fe o *bona fidei*. Acción cuya tramitación, si bien es cierto, no se concibió como actualmente se conoce al Juicio Especial de Desahucio, también cierto es que, presentó características similares, las cuales posteriormente fueron recogidas por la legislación española que fue donde se empezó a utilizar la palabra desahucio, la cual según el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española:

"Es la acción y efecto de desahuciar, despedir a un inquilino; desahuciar, en una de sus acepciones es: Despedir al inquilino o arrendatario por que ha cumplido su arrendamiento o por otra razón" ¹²

Durante la época colonial tuvieron aplicación en la Nueva España las disposiciones del viejo Derecho Español, así como en los primeros tiempos del México independiente, tal es el caso de las Siete Partidas del Rey don Alfonso El Sabio, la cual en su Ley V, Título VIII de la partida Quinta disponía: "Como el señor de la *heredit* ó de la casa puede echar de ella al arrendador que la arrendó ó la logró, si non quisiere pagar lo que prometio. Alquilada teniendo un home de otro alguna casa si nol pagare el loguero á



¹² ARELLANO GARCÍA, Carlos; Procedimientos Civiles Especiales, Ed. Porrúa, S.A., México 1987, p. 43.

los plazos que pusiere con él, ó a lo más tarde á la fin del año, segunt dixiremos en la ley ante desta, dende en adelante el señor de la casa puede echar della á aquel que la tenie alquilada sin caloña et sin pena. Et ademas decimos que todas las cosas que fallare en la casa de aquel que la tenie logada, fincan obligadas al señor de la casa por el loguero et por los menoscabos que hobiese fecho en ella, et puédelas retener el señor de la casa como por peños, maguer non quiera el otro fasta quel pague el loguero et le enderesce los menoscabos que fizo en la casa. Pero estas cosas sobredichas que fallare en la casa et que tomare por peños, non las debe tomar el señor de ella por sí mesmo tan solamiente, mas ante los vecinos, metiéndolas todas en escripto ante ellos, por que non pueda hi seer fecho ingunt engaño.

Et lo que desuso dixiemos de las casas, entiéndolese también de las heredadas como de las viñas et de las huertas que dan los homes á labrar arrendándolas; ca cuantas casas metiere el labrador en ellas con sabidoría del señor, todas fincas obligadas al señor et las puede tener por peños fasta quel labrador le pague la renta que ha de dar por razón del arrendamiento, si lo non pagó á los plazos quel hobiere á pagar" ¹³

De la anterior disposición se desprende claramente la facultad del arrendador para echar de la casa arrendada al inquilino, cuando éste no quería pagar la renta, teniendo además el arrendador el derecho de retener los bienes introducidos por el arrendatario al inmueble como garantía de lo adeudado, hasta en tanto se le pagara lo reclamado, situación ésta de los bienes que tuvo su origen en el Derecho Romano, la cual se estudió en el apartado primero del presente capítulo al hacerse referencia a la obligación del arrendatario de pagar la renta convenida y en caso de no hacerlo, el arrendador tenia el derecho de trabar sobre los bienes de su inquilino una hipoteca legal como garantía de lo que se le debía.

¹³ ARELLANO GARCÍA. Carlos, Op. Cit. pag. 44.

Ahora bien, por lo que respecta al Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, éste fue regulado por primera ocasión con tal denominación por el Código de Procedimientos Civiles de 1937, tal como se precisará más adelante, sin embargo, es importante mencionar que el Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil para el Estado de México del 9 de septiembre de 1884, expedido por el C. Lic. José Zubieta, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, regulaba en su título V, capítulo IV, sección 2, diversas disposiciones especiales para el juicio sobre desocupación de fincas urbanas, las cuales se encontraban comprendidas de los artículos 600 al 617.

El Código de Procedimientos Judiciales en comento, distinguía claramente la providencia de lanzamiento del juicio sumario de desocupación. La primera tenía lugar por falta de pago de uno o varios meses de renta, según se hubiere pactado. El segundo procedía en los casos de haber concluido el plazo de arrendamiento o por su rescisión debido al incumplimiento de alguna de las partes. El artículo 600 del ordenamiento legal citado disponía:

El juicio sumario por desocupación de finca urbana, procede cuando se funda:

- I. En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- II. En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
- III. En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.

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

En el precepto legal invocado se encuentra no sólo el fundamento para la terminación o rescisión del contrato de arrendamiento, sino también, el antecedente inmediato del Juicio Especial de Desahucio en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, tal como se desprende de la fracción III, la cual cuando el arrendatario adeudaba una sola pensión (renta) o las que se hubieran acordado (aunque atendiendo a los intereses del arrendador es de suponer que se establecía la falta de pago de una renta) el arrendador podía solicitar la desocupación de la finca arrendada.

La demanda de desocupación fundada en la fracción III del artículo citado, comprendía de dos periodos:

- I. El de providencia de lanzamiento: El cual se debía ajustar a las reglas contenidas en los artículos 602 al 613, los cuales por tener características similares con los artículos que actualmente regulan al Juicio Especial de Desahucio (848 al 858) se exponen de manera resumida.
- II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustaría a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cuantía.

El artículo 602 del Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil establecía que tratándose de la desocupación de fincas urbanas por la falta de pago de pensiones, el actor debía presentar el documento ó contrato en que se concertó el arrendamiento, dictando el juez el auto respectivo, mandando al ejecutor requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente, haber cumplido con el

pago de la pensión o pensiones estipuladas, y en caso de no hacerlo se le prevenía para que dentro del término de ocho días, si la finca sirve para habitación, o dentro de treinta si sirviere para giro mercantil o industrial, proceda a desocuparla, apercibiéndosele con lanzarlo a su costa en caso de no hacerlo.

El artículo 604 del ordenamiento invocado establecía la obligación del demandado de oponer en los plazos señalados en el artículo 602, las excepciones que tuviere, las que se substanciarían en el juicio respectivo, según la cuantía del negocio, sin perjuicio de la providencia de lanzamiento. Los artículos 605 y 606 señalaban el supuesto en el cual el inquilino justificaba con el recibo correspondiente haber hecho pago de las pensiones estipuladas, caso en el cual se daría vista al actor para que manifestare lo que a su derecho conviniera. Asimismo disponían que en caso de no encontrarse al demandado se le dejaría citatorio para que esperara dentro de las veinticuatro horas siguientes a atender la diligencia, de no hacerlo se entendería con alguna persona que se encuentre en la casa o con el vecino.

El artículo 607 del Código de Procedimientos Judiciales refería que en caso de que el inquilino exhibiera el importe de la pensión o pensiones adeudadas dentro de los plazos a que se refiere el artículo 602, el juez daría por terminada la providencia de lanzamiento.

Asimismo, el artículo 608 del citado ordenamiento establecía que en caso de no haberse llevado a cabo la desocupación en los términos señalados en el artículo 602, ni se habían acreditado o verificado el pago de las pensiones, se procedería al lanzamiento del demandado.

El derecho del actor para embargar bienes del demandado se encontraba regulado por el artículo 609, los cuales deberían ser suficientes

para cubrir las pensiones adeudadas y costas, quedando pendiente el remate de dichos bienes embargados a lo que disponga la sentencia que le recaiga al juicio, según lo señalaba el artículo 610.

El artículo 611 del multicitado código señalaba que para los juicios sobre desocupación, se debía tener como domicilio legal, la finca ó departamento de cuya desocupación se trataba, salvo pacto en contrario.

El artículo 612 señalaba que ni la recusación, ni algún otro recurso es admisible en el periodo de lanzamiento.

El artículo 613 establecía que si el demandado, en el juicio respectivo, justificaba la excepciones que había opuesto en el término señalado en el requerimiento, el juez, al sentenciar en definitiva, condenaría al actor en las costas y al pago de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado a aquél.

Así también, cabe mencionar que en los casos en que se siguiera el juicio de desocupación, por alguno o algunos de los motivos expresados en las fracciones I, II y IV, del artículo 600, si durante el juicio dejaba de pagar el inquilino la pensión o pensiones estipuladas, a petición del actor se procedería a su lanzamiento por medio de la providencia antes mencionada.

Como puede observarse del contenido de los artículos citados, éstos serían tomados por el actual Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, los cuales quedarían incluidos dentro del Capítulo del Desahucio, con sus respectivas modificaciones.

El Juicio Especial de Desahucio fue regulado por primera vez por el actual Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual

fue expedido por el Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de México, Lic. Eucario López Contreras, el 9 de Agosto de 1937 entrando en vigor el primero de Septiembre del mismo año. Dicho juicio se encuentra incluido dentro del Libro Segundo (Jurisdicción Contenciosa), Título Sexto (Procedimientos Especiales) del Capítulo IV denominado "DEL DESAHUCIO".

De la exposición de motivos realizada por el Gobernador Eucario López Contreras para la promulgación del citado código, se desprenden las causas que dieron origen al mismo, las cuales a continuación se transcriben:

"Es bien sabido que el derecho como producto eminentemente social, ha estado y estará siempre sujeto a capturar todas las manifestaciones de evolución de las sociedades de tal manera que todo orden jurídico sigue el ritmo y debe adaptarse precisamente a todas las etapas porque atraviesa sucesivamente la evolución de los pueblos. El Estado de México ha quedado rezagado en lo que respecta a la relación que debía existir entre las normas jurídicas que rigen dentro de su territorio, y el grado de evolución social que hemos alcanzado, teniendo en cuenta que en la actualidad tenemos en pleno vigor la legislación de fines del siglo pasado, es por lo cual que me permito solicitar a esta H. Legislatura, por el respetable conducto de ustedes que sirva expedir el siguiente Código de Procedimientos Civiles" ¹⁴

Ahora bien, de la exposición de motivos citada se aprecia que el Estado de México se había rezagado, con relación a los demás estados, en cuanto a legislación procesal civil se refiere, ya que se seguía aplicando el Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil de 1884, por lo que era necesaria una nueva legislación, misma que debía actualizarse

¹⁴ GACETA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO de fecha 22 de Diciembre de 1936.

conforme a las exigencias de la sociedad, la cual se encontraba en continuo crecimiento, principalmente de la hoy llamada Area Metropolitana, requiriendo leyes que regularan los problemas derivados del arrendamiento inmobiliario.

El Juicio Especial de Desahucio actualmente está comprendido en los artículos 848 al 858 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en él se incluyeron diversas disposiciones del Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil de 1884, como son las relativas a la providencia de lanzamiento, las cuales se comentaron en líneas anteriores al hacerse referencia a los artículos 602 al 613.

Asimismo, se incluyeron disposiciones relativas a la tramitación propiamente del juicio: presentación de demanda, término para contestarla, excepciones oponibles. Por lo que respecta a los artículos que regulan al Juicio Especial de Desahucio en el Código de Procedimientos Civiles vigente, cabe decir que serán debidamente analizados en puntos subsecuentes del presente trabajo, por lo que en este apartado no haremos estudio alguno de los mismos, haciéndose mención únicamente de las reformas que a partir de su entrada en vigor han sufrido.

En este sentido tenemos que por Decreto de fecha 31 de Diciembre de 1943, publicado en la Gaceta de Gobierno el día 19 de Enero de 1944, se suspendió la vigencia de los artículos 848 al 858 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, esto como consecuencia del estado de guerra en que se hallaba entonces el país, tal suspensión sólo surtiría efectos respecto a las casas, locales, viviendas, o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y sus familiares, suspensión que duraría mientras perdurara el estado de guerra.

Asimismo, por Decreto de fecha 2 de Diciembre de 1986 publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado el día 12 de Diciembre del mismo mes y año, se reformaron los artículos 850, 853 y 854 del ordenamiento legal citado. Por lo que respecta al artículo 850 la reforma consistió en el derecho de las partes (arrendador – arrendatario) de ofrecer pruebas, cuando el actor objetará el recibo de pago exhibido por el inquilino en la diligencia de requerimiento del pago de rentas. En cuanto al artículo 853 se estableció la obligación al demandado de ofrecer pruebas para acreditar las excepciones que hiciera valer al contestar la demanda.

Por último, en cuanto a la reforma al artículo 854 la modificación realizada consistió en la denominación de la forma en que debía admitirse la apelación que se llegara a interponer en contra de la sentencia que decretara o no el desahucio, se suprimió el llamado "efecto devolutivo y suspensivo" por el llamado "sin efecto suspensivo y con efecto suspensivo", respectivamente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO II

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PREVISTO EN EL CAPÍTULO IV,
TÍTULO VI, DEL LIBRO II, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

2.1 CONCEPTO.

Una vez estudiado en el capítulo que precede los orígenes del Juicio Especial de Desahucio relativos al Derecho Romano, así como su antecedente en la legislación actual del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en el presente apartado procederemos al estudio del concepto del Juicio Especial de Desahucio, iniciando de esta forma al desarrollo, tanto etimológico como doctrinal de los conceptos que conforman dicho juicio.

Por lo que respecta a la palabra juicio esta se deriva del latín "judicium que, a su vez, viene del verbo judicare, compuesto de jus, derecho y dicere, dare que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto. Por su parte Gómez Negro define al juicio como disputa entre dos o más ciudadanos sobre la persecución de un derecho o castigo de un crimen, que determina por la sentencia o declaración del juez, a la cual, en caso de ser condenatoria, se lleva a efecto" ¹⁵

Para el tratadista Rafael de Pina la palabra juicio es sinónimo de proceso, definiendo éste como el "conjunto de actos regulados por la ley y

¹⁵ PALLARES, Eduardo: Diccionario de Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa S.A., Undécima Edición, México 1978, p. 460.

realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto mediante una decisión del juez competente" ¹⁶

A su vez Rafael Roa Barcenas define al juicio "como la legítima discusión de causa que se disputa entre el actor y el demandado ante el juez competente, para que decida el mejor derecho de uno de ellos y los pleitos se determinen así por la autoridad pública" ¹⁷

De las definiciones antes vertidas podemos concluir que el juicio es: "Todos aquellos actos realizados por los litigantes dentro de un proceso entablado ante la autoridad judicial, encaminado a resolver un conflicto".

Ahora bien, en cuanto a la palabra especial, en teoría implica que estamos ante la presencia de un juicio con características singulares, que lo hacen diferente al juicio ordinario civil, es decir, que es un juicio más sencillo en cuanto a su tramitación, es más rápido, menos pesado, presenta una concentración de actuaciones y aligeramiento de formalidades para llegar más rápidamente a una sentencia, sin embargo, en la práctica no siempre se cumplen las características citadas, siendo a veces lento y lleno de problemas, ocasionados normalmente por la carga de trabajo que suelen presentar los juzgados ante los cuales se tramitan dichos juicios.

Por último, en cuanto a la palabra desahucio "proviene de la preposición latina dis: "privar", y fiducia, "esperanza", quitar toda esperanza. El significado de los términos médicos, pasó al lenguaje forense para aplicarlo a los inquilinos" ¹⁸

DE PINA, Rafael; Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa S.A., México 1977, p. 315.

BRISEÑO SIERRA, Humberto; El Juicio Ordinario Civil, Volumen I, Ed. Trillas, México 1992, p.15

MAR Y RAMOS, Nereo; Guía y Procedimiento Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa S.A., Tercera Edición, México 1996, p.371.

Para el jurisconsulto Alfredo Domínguez del Río del origen etimológico de la palabra desahucio "derivan algunas conclusiones que convienen destacar. Sus raíces son: "des", perder, quitar; y "afiduciar", confiar, tener fe. De lo que se sigue que tradicionalmente, la falta de pago por el inquilino de la renta, merced o pensión estipulada en el arrendamiento es doblemente significativo, puesto que para el arrendatario implica la pérdida de toda esperanza de continuar ocupando la localidad, y para el arrendador, correlativamente, la extinción de la confianza depositada en el locatario cuando se le concedió el uso de la cosa a cambio de una renta" ¹⁹

De lo antes manifestado se puede concluir que el desahucio tiene como finalidad quitar toda esperanza al inquilino de seguir ocupando el inmueble arrendado, por haber causas legales de desalojo como sería, la falta de pago de más de dos mensualidades.

Una vez realizado el estudio de las palabras juicio, especial y desahucio, se procederá al desarrollo del concepto de "Juicio Especial de Desahucio", el cual "para Joaquín Escriche es el acto de despedir el dueño de una casa o heredad al inquilino o arrendatario, y también el de despedirse el inquilino o arrendatario del dueño, por no querer continuar en el arrendamiento, cumplido que sea el tiempo señalado en el contrato" ²⁰

Para Caravantes Juicio Especial de Desahucio "es el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca, o para que la deje libre a disposición del dueño, a instancia de éste y

¹⁹ DOMÍNGUEZ DEL RÍO, Alfredo; Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa S.A. México 1977. p. 365.

²⁰ ARELLANO GARCÍA, Carlos; Procedimientos Civiles Especiales, Ed. Porrúa, S.A, México 1987, p. 45.

en virtud del desahucio o despedida con lo que se le requiere anteriormente en los casos que establece el derecho" ²¹

El Juicio Especial de Desahucio para Rafael Pérez Palma "es también un juicio ejecutivo, con doble sistema de ejecución: por una parte, el inquilino será requerido para que en el acto de la diligencia justifique, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de los arrendamientos, y de no hacerlo, se le prevendrá que tiene treinta, cuarenta, o noventa días, según el caso, para pagar o desocupar; además, en el acto de la diligencia, si el acreedor lo pidiere, o en el momento del lanzamiento, se pueden embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas y las costas" ²²

Del concepto antes vertido puede observarse que el autor citado al hacer referencia a los plazos que tiene el arrendatario para desocupar la finca arrendada, se refiere a los que señalaba el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los cuales dependían del destino que se le diera al inmueble arrendado: Treinta Días si la finca servía para habitación, cuarenta para giro mercantil o industrial o noventa para finca rústica.

Sin embargo, es oportuno señalar que el Juicio Especial de Desahucio, previsto en los artículos 489 al 499 del ordenamiento legal citado fue derogado por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de Julio de 1993. Asimismo, y vista la similitud que había entre las legislaciones procesales que regían al juicio en estudio, tanto en el Distrito Federal, como la vigente en el Código de Procedimientos

²¹ OBREGÓN HEREDIA, Jorge; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Ed. Porrúa S.A., Séptima Edición, México 1989, p. 317.

²² PÉREZ PALMA, Rafael; Guía de Derecho Procesal Civil, Cárdenas Editor y Distribuidor, Séptima Edición, México 1986, p. 606.

Civiles para el Estado de México, la mayoría de los tratadistas tenían como base para sus estudios al Juicio que se establecía en la legislación del Distrito Federal, de ahí el concepto señalado por Pérez Palma, ya que el artículo 849 del Código Adjetivo del Estado de México, señala como plazos para desocupar la finca arrendada, los siguientes: treinta días si la finca sirve para habitación, sesenta para giro mercantil o industrial y noventa si fuera rústica.

Del mismo modo se tiene el concepto que hace el jurista Eduardo Pallares sobre el Juicio Especial de Desahucio, al invocar artículos del Código Civil para el Distrito Federal manifestando que: "Es un Juicio con tramitación especial; es un juicio de cognición limitada por que no se permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente la de pago y las previstas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil; es juicio ejecutivo por que comienza con un auto de ejecución, según veremos más adelante, y, por que el actor puede pedir desde que se inicia el juicio, el embargo de bienes del arrendatario. El objetivo de un juicio de desahucio, que así se llama también el de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no pagó las rentas que adeuda. No hay que confundirlo con el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento y desocupación del inmueble"²³

Del concepto que expone Eduardo Pallares retomamos la característica que da sobre el Juicio Especial de Desahucio al decir que es un juicio ejecutivo, cuyo fundamento legal se encuentra en lo que dispone el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y que será la base fundamental para el estudio del presente trabajo, sin que esto implique no entrar al estudio de los demás artículos que conforman al Desahucio. En efecto, el artículo citado establece:

²³ PALLARES, Eduardo: Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa S.A, Novena Edición, México 1981, pp. 567 y 568.

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

El embargo a que alude el precepto legal citado, presenta en la práctica ante los tribunales diversos problemas los cuales serán abordados con mayor detenimiento en el capítulo cuarto del presente trabajo, por lo que en este punto cabe hacer la siguiente pregunta ¿Qué va hacer el arrendador con los bienes que embargó a su arrendatario, bien al requerir el pago de las rentas adeudadas o al momento de llevarse a cabo el lanzamiento? Sin embargo, ni este artículo, ni ningún otro dentro de este ordenamiento legal, menciona qué hacer con tal embargo, ni señala cuál habría de ser el juicio en el que se hiciera trance y remate de los bienes, por lo que el arrendador ante la imposibilidad de rematarlos dentro del propio Juicio Especial de Desahucio, se encontrará obligado a promover un juicio de pago de pesos para proceder al remate de dichos bienes, dada la naturaleza jurídica del desahucio, que es la desocupación y entrega del inmueble arrendado, lo que generará al arrendador la realización de nuevos gastos para su tramitación, repercutiendo esto en su economía, como se analizará más adelante.

2.2 PRESUPUESTOS PROCESALES.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Una vez realizado el estudio sobre el concepto del Juicio Especial de Desahucio en el apartado que antecede, a continuación procederemos al análisis de los requisitos necesarios para que el juez que conozca sobre dicho juicio pueda proveer sobre la demanda de desahucio, iniciando primeramente con el concepto de qué se debe entender por presupuestos procesales.

Para Becerra Bautista los presupuestos procesales "Son requisitos basados en la potestad de obras de los sujetos, que permiten al juez hacer justicia, mediante la constitución y desarrollo del proceso. En vías normales, para que el proceso exista, se necesitan estos presupuestos: la presentación de una demanda formal y substancialmente válida; por un sujeto de derecho (actor); ante un órgano jurisdiccional (juez) y frente a otro sujeto de derecho (demandado); teniendo los tres, partes y juez, requisitos de capacidad (en cuanto a las partes: capacidad de ser parte y capacidad procesal, en cuanto al juez: capacidad general, jurisdicción, y especial: competencia)" ²⁴

Por su parte Eduardo Pallares nos dice que "Los presupuestos procesales son los supuestos sin los cuales no puede iniciarse ni desenvolverse válidamente un proceso. También cabe dar de ellos la siguiente definición: requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Si el juez no es competente, si las partes carecen de capacidad procesal, si el juicio no se inicia por medio de demanda en forma, el proceso no se constituye validamente" ²⁵

²⁴ BECERRA BAUTISTA, José; El Proceso Civil México, Ed. Porrúa S.A., Séptima Edición, México 1997. P. 4.

²⁵ PALLARES, Eduardo; Op. Cit. p. 89.

Los presupuestos procesales deben existir desde que se inicia el proceso y son indispensables para que el juez pueda pronunciar una sentencia definitiva. Por lo que respecta al Juicio Especial de Desahucio, el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México establece los requisitos para su procedencia, el cual a la letra dice:

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

En consecuencia, para que el Juicio Especial de Desahucio proceda, se requiere:

- 1.- Haber incurrido el arrendatario en la falta de pago de más de dos mensualidades.
- 2.- Obligación del arrendador de exhibir junto con la demanda el contrato escrito del arrendamiento, cuando fuere necesario para la validez del contrato, conforme al Código Civil (artículo 2260: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cincuenta pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".) Al respecto, es preciso señalar que el Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil para el Estado de México de 1884 presentaba para el arrendador la problemática de no poder lanzar a su inquilino, si no tenía a su disposición, por cualquier circunstancia, el contrato de arrendamiento base de su demanda, ante tal

situación se agregó al Código de Procedimientos Civiles actual, el punto que a continuación se menciona.

3.- De no ser necesario el contrato escrito, la prueba de su cumplimiento voluntario, puede consistir en información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio. Sobre este requisito de procedencia para el Juicio Especial de Desahucio, es conveniente señalar la importancia que tiene la existencia del contrato de arrendamiento por escrito; ya que en caso de que el contrato se haya cumplido voluntariamente, éste se puede preconstituir a través de medios preparatorios a juicio general de conformidad con los artículos 520 y 524 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, sin embargo, en caso de que fallen los testigos en las preguntas o que niegue el inquilino serlo, es probable que no quede al arrendador otra alternativa que promover un juicio previo; demandando el otorgamiento y firma del contrato y, una vez logrado, iniciar el juicio de desahucio o en su defecto el juicio ordinario de reivindicación, de ahí la importancia de que el arrendador no omita el respectivo contrato de arrendamiento con sus inquilinos.

Respecto a los numerales citados, en ninguno de ellos se contempla el caso de la pérdida, extravío o destrucción del contrato escrito de arrendamiento, supuesto en el cual en estricto derecho, el arrendador no podría preparar el juicio de desahucio por medio de la prueba prejudicial, sino debería ejercitar la acción contenida en el artículo 500 del Código Adjetivo, el cual a la letra dice:

"El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente."

Sin embargo, en la práctica ante los tribunales, tanto jueces como litigantes no hacen tal distinción y se conforman con las informaciones testimoniales o la confesional del arrendatario, para dar entrada al juicio.

En cuanto a la exigencia de la ley para que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite, al iniciarse el Juicio Especial de Desahucio, tiende a que se establezca de una manera cierta la posición jurídica del arrendador y arrendatario (capacidad de ser parte), en el caso de éste último para que el procedimiento se dirija, exclusivamente, contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor del inmueble.

Por último, respecto a la competencia del juez, ésta puede ser analizada desde dos puntos de vista: el concerniente a la competencia por razón de la cuantía y el relativo a la competencia por razón de territorio.

En lo que respecta a la competencia del juez por razón de la cuantía, encontramos su fundamento en lo que disponen los artículos 57 y 58 del Código Procesal, los que a la letra dicen:

"Artículo 57: Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta, lo que reclame el interesado..."

"Artículo 58: Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo anterior."

Por lo tanto, para determinar la competencia por razón de la cuantía, deben calcularse las rentas de un año y según sea su monto, serán jueces

competentes el de cuantía menor (cuando el monto no exceda de 500 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica) y el de primera instancia (cuando el monto sea mayor de 500 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica respectiva).

La competencia por razón del territorio, se fija por la regla general consignada en el artículo 51, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México:

"Artículo 51: Es juez competente:

III. El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles...

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

2.3 DEMANDA.

En el Juicio Especial de Desahucio, la demanda por la que se solicita la desocupación debe fundarse, conforme al artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en la falta de pago de más de dos mensualidades de la renta pactada entre arrendador y arrendatario. Asimismo, deberá demostrarse la relación contractual, precisamente con el contrato escrito cuando la forma escrita se necesite para la validez del contrato conforme al Código Civil, tal como se hizo referencia al hablar de los presupuestos procesales del Juicio de Desahucio.

En los casos en que no sea necesario el contrato escrito o en aquéllos supuestos en que ambos contratantes hayan cumplido

voluntariamente el contrato de arrendamiento, sin otorgamiento de documento, se podrá justificar la existencia del arrendamiento por medio de Información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio.

"La demanda se define, como el acto jurídico mediante el cual se inicia el ejercicio de la acción" ²⁶ Ahora bien, como en toda contienda judicial la demanda de desahucio deberá contener los requisitos exigidos por la ley adjetiva para su admisión, los cuales se encuentran enumerados en el artículo 589, el cual a la letra dice:

"Todo juicio principiará por demanda en la cual se expresarán:

"I El Tribunal ante el cual se promueve;"

Por lo que respecta al Estado de México, serán los juzgados de primera instancia en materia civil quienes se encargarán de conocer de la demanda de desahucio o en su caso, los juzgados de cuantía menor en materia civil, lo anterior atendiendo a la competencia por razón de la cuantía del negocio, como se expuso al hablar de los presupuestos procesales. Sobre este requisito es conveniente señalar, la necesidad de la creación de juzgados que conozcan solamente sobre las cuestiones derivadas del arrendamiento inmobiliario, toda vez que los juzgados civiles presentan una gran carga de trabajo por los asuntos que son de su competencia (mercantiles, concúrsales, civiles, arrendamiento inmobiliario), es por ello que se deben crear juzgados cuya competencia sea únicamente en materia de arrendamiento inmobiliario, lo que traerá como consecuencia una mayor especialización de los empleados del juzgado en la materia y una tramitación más rápida en los juicios ante ellos tramitados.

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

²⁶ PÉREZ PALMA. Rafael: Op. Cit. p. 347.

En este caso el nombre del arrendador, y en caso de que se trate de mandatario, deberá acreditar su personalidad con el testimonio notarial respectivo. Asimismo, el domicilio que se señale para oír notificaciones deberá ubicarse dentro de la jurisdicción del juzgado, bajo pena que de no hacerlo las notificaciones personales surtirán efectos por boletín judicial. Además de que se exige que la demanda este autorizada con la firma del abogado patrono que deberá necesariamente ser licenciado en derecho y tener registrada su cédula profesional en el juzgado ante el cual promueve.

"III. El nombre del demandado y su domicilio;"

En este caso el nombre del arrendatario, además se exige que se proporcione su domicilio, tanto para determinar el lugar del emplazamiento, como para establecer la competencia del juez, cuando esta dependa de aquél.

"IV. Lo que se pide, designándose con toda exactitud en términos claros y precisos;"

Este requisito implica que se precise la prestación o prestaciones que se exijan al demandado, con sus accesorios, a efecto de que queden comprendidos dentro de la contienda del juicio. Tratándose del Juicio Especial de Desahucio, lo que el arrendador, dueño del inmueble demanda, no es el pago de las rentas de dichos meses, sino lo que solicita, es la desocupación, por parte del inquilino, del inmueble arrendado por que se le deben cuanto menos tres meses de renta del local alquilado y, de ser fundada su pretensión, va a obtener una sentencia del tribunal que condenará a la desocupación del inmueble por parte de arrendatario. "Cuando en un juicio de desahucio se exige, además de la desocupación del local arrendado, el pago de las rentas, no procede sentencia acerca de éstas, debiendo dejarse a salvo al actor sus derechos para que los haga

valer en la vía y forma que correspondan" ²⁷ Respecto al anterior comentario cabe decir que, si en un juicio de desahucio se demanda, además de la desocupación y entrega del inmueble arrendado, el pago de las rentas adeudadas, el juez del conocimiento deberá prevenir al actor para que aclare las prestaciones que se reclaman, debiendo subsistir solamente la primera, y en su caso, el pago de gastos y costas, por lo que en el supuesto de que el actor lance al inquilino o éste desocupe el inmueble durante el juicio, el arrendador se verá obligado a promover un nuevo juicio, en este caso, el de pago de pesos, para obtener el pago de las rentas adeudadas, lo cual implicará el que tenga que realizar nuevos gastos para su tramitación.

"V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;"

Esta fracción se refiere a la narración de los hechos o de las omisiones que den origen a la controversia; unos y otros deben relatarse con claridad y precisión. Por lo que hace a la demanda de desahucio normalmente son pocos los hechos narrados y en estos se mencionan principalmente: la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, su duración, el monto de la renta, la fecha de su pago, el destino del inmueble y los meses que se adeudan y que dan origen a la demanda.

"VI. El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez;"

Esta fracción está relacionada con el capítulo segundo, título tercero, libro primero del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual contempla las reglas para la fijación de la competencia de los jueces, y que tratándose del Juicio Especial de Desahucio encuentra

²⁷ DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José; Instituciones de Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa S.A., Decimotercera Edición, México 1988, p. 433.

su fundamento en los artículos 51 fracción III, 57 y 58, ya abordados al hablar de los presupuestos procesales del juicio que nos ocupa.

"VII. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales aplicables;"

En la demanda de desahucio deberán expresarse las disposiciones de derecho que sirvan de fundamento a la acción deducida y a las prestaciones cuyo cumplimiento se exige, deberán citarse el número del artículo aplicable y el nombre de la ley que lo contenga, siendo aplicables al Juicio Especial de Desahucio, en cuando al fondo, los artículos del Código Civil que regulan al arrendamiento y, por lo que respecta al procedimiento, los artículos del 848 al 858 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

VIII. El término de prueba que estime necesario el actor, en su caso, para demostrar su derecho;"

Por lo que respecta al Juicio Especial de Desahucio, corresponderá al arrendatario acreditar haber hecho pago de las rentas que, según el arrendador, no ha pagado.

2.4. REQUERIMIENTO DE PAGO Y EMPLAZAMIENTO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Una vez presentada la demanda de desahucio con el contrato de arrendamiento o la justificación correspondiente, a la que se ha hecho referencia en los apartados que anteceden, el juez del conocimiento, no previniendo, dictará un auto admitiendo la misma y ordenará el requerimiento al demandado para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas. Lo anterior encuentra su fundamento en lo dispuesto por el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual

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

Asimismo, del precepto citado se desprende que en el supuesto que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, se le prevendrá para que proceda a desocupar la finca arrendada en los siguientes plazos: treinta días si el destino es para habitación, sesenta días si lo es para giro mercantil o industrial, y noventa si fuere rústica.

Los términos para desocupar están fijados en forma cronológicamente práctica, pues el legislador consideró que, dado que el juicio de desahucio es especial, treinta días si es habitación, son más que suficientes para que el juez dicte sentencia, ante las contadas excepciones que se permiten oponer al arrendatario, como se verá más adelante. Sin embargo, en la práctica la sentencia que se llega a dictar en el juicio de desahucio, normalmente es posterior a los plazos antes señalados, derivado principalmente por la carga de trabajo que presentan los juzgados. Del mismo modo, es preciso señalar que solamente una sentencia, y no un simple auto, puede ordenar la desocupación de la finca rentada y el respectivo lanzamiento. Por lo tanto, no se puede ordenar el lanzamiento fundándose en el sólo hecho de haber transcurrido el término concedido, aunque el juicio esté en trámite todavía, y no se haya dictado sentencia de desalojo.

Ahora bien, si en la diligencia de requerimiento justificare el inquilino, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las rentas reclamadas, o si, en su defecto, exhibiere su importe, se suspenderá dicha diligencia.

Al respecto el artículo 850 del Código de Procedimientos Civiles dispone:

"Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las RENTAS reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez. Si se exhibió el importe se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se dará vista al actor por el término de tres días, si no lo objeta se dará por concluida la instancia; si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas, procediéndose, en su caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 853."

A su vez, el primer párrafo del artículo 851 del mismo ordenamiento citado, establece: "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."

De los artículos a que hacemos referencia se desprenden dos situaciones en cuanto al pago de las rentas: la primera, se refiere a que el inquilino justifique o exhiba el importe de las rentas reclamadas, es decir, aquellas que, vencidas, y no pagadas, dan origen a la tramitación del juicio, hasta que se dicte la sentencia del Juicio Especial de Desahucio, como resultado directo de la acción ejercitada; y la segunda, con posterioridad a

ese acto, es decir, para que termine la providencia de lanzamiento, deberán pagarse las pensiones debidas, esto es, todas, no solamente las reclamadas o debidas al presentarse la demanda, dado que el artículo 851 al que se ha hecho referencia, ya no habla como el 850, de rentas reclamadas, sino de pensiones debidas y, por ello, deben comprenderse dentro del concepto de pensiones debidas, todas aquellas no cubiertas, hasta la fecha en que se hizo el pago correspondiente, para que se dé por terminada la providencia de lanzamiento.

Asimismo, respecto al recibo de pago, que se exige al arrendatario para justificar el pago de las rentas adeudadas, aun cuando el precepto invocado no hace mención a ello, en la práctica el inquilino puede acreditar el mismo con las copias selladas por el juzgado de las diligencias preparatorias de consignación de rentas, que en su caso promueva, por que no sólo la exhibición del recibo debe suspender la diligencia, sino el hecho de que el arrendatario acredite fehacientemente haber hecho el depósito y haber promovido las diligencias referidas, toda vez que de no ser así equivaldría a dejar en manos de los arrendadores la posibilidad de desahuciar a todo inquilino a quien ellos no quieran recibir la renta o dar el recibo correspondiente.

En relación con lo antes mencionado Eduardo Pallares nos dice que "Parece que el legislador no quiso autorizar al inquilino a presentar otra clase de pruebas del pago. Sin embargo, existe una ejecutoria de la Corte en la cual se resuelve que éste puede ser demostrado por medio de vales que no son propiamente recibos. Interpretada literalmente la ley, no cabe duda que los vales no son unos recibos, tanto más cuando que nuestras leyes fiscales sujetan a éstos al impuesto del timbre correspondiente; pero desde el punto de vista de la justicia y con mayor razón de la equidad la resolución dada por la Suprema Corte es acertada" ²⁸

Por otra parte, se dice que el Juicio Especial de Desahucio por su naturaleza es un juicio ejecutivo, ésto atendiendo al requerimiento y apercibimiento que debe hacerse al demandado y del cual ya hicimos referencia al iniciar el presente apartado. En efecto, la ejecución consiste, no en el lanzamiento con el cual termina el juicio, si no en el requerimiento y el apercibimiento con los que da inicio, por consiguiente, el lanzamiento no podrá realizarse sin que previamente se hayan efectuado tanto el requerimiento como la prevención que ordena el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

El requerimiento al inquilino para que demuestre estar al corriente en el pago de sus rentas y el correspondiente emplazamiento, deben hacerse en el inmueble arrendado, por que así lo dispone el artículo 858 del Código Adjetivo Civil, el cual dice:

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

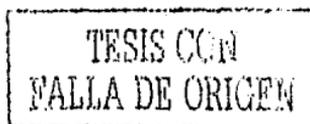
Este artículo establece la competencia del juez y determina también el domicilio legal para el emplazamiento y el subsecuente lanzamiento, sin que lo anterior sea inconstitucional por ordenar el emplazamiento en un lugar que puede no ser el domicilio del demandado, ya que en la práctica a veces se presentan situaciones, como por ejemplo, el que el inquilino no tenga su domicilio en el inmueble rentado, sino que esté ocupado por un tercero y destinado a oficina o negocio distinto del domicilio del demandado, por lo que resultaría complicado llevar a cabo el emplazamiento y el lanzamiento del demandado, si éste argumenta no vivir en la casa arrendada, por lo que los efectos del artículo citado son de gran importancia y gracias a ellos se evitan las llamadas dilaciones procesales.

Por último, relacionado con el requerimiento mencionado está el emplazamiento a juicio del demandado, el cual deberá hacerse precisamente después del multicitado requerimiento, señalando en el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que tendrá el término de cinco días para oponer excepciones a través del respectivo escrito de contestación de demanda, excepciones que más adelante se estudiarán.

Por lo que respecta al término concedido al inquilino para producir su contestación, cabe decir que por ser un juicio especial, el de desahucio, se consideran cinco días para producir la misma y no los nueve días a que se refiere el artículo 594 del ordenamiento legal invocado, referente al juicio ordinario civil o escrito.

2.5 CONTESTACIÓN.

Una vez emplazado a juicio el arrendatario deberá de dar respuesta, si a su derecho así conviene, al escrito de demanda instaurado en su contra por el arrendador, lo cual deberá realizar dentro del término de cinco días a que alude el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, dicha respuesta es lo que se denomina como contestación de la demanda. "La contestación a la demanda, dicen los juriconsultos clásicos, es la respuesta que da el demandado a la petición del actor, de lo que se infiere, que debe haber congruencia entre la demanda y el escrito de contestación por que toda respuesta así lo supone. Cuando el demandado únicamente opone excepciones dilatorias, no contesta realmente la demanda"²⁹



Según se desprende del contenido del artículo 599 del ordenamiento legal citado, el demandado deberá formular su contestación refiriéndose a cada uno de los hechos aducidos por el actor, ya sea confesándolos o negándolos si son propios, o expresando los que ignore, por no serlo, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar.

Asimismo, dicho precepto indica que todo silencio o evasiva harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscito controversia. De igual forma en dicho escrito de contestación hará valer las excepciones y defensas que tenga, así como ofrecer las pruebas para acreditar las mismas, por tratarse el desahucio de un juicio especial.

La contestación deberá formularse en los mismos términos que la demanda, anunciando el tribunal ante el cual se promueve, el nombre del demandado y el domicilio que señale para oír notificaciones, el nombre del juicio, los hechos en que el demandado funda su contestación, los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales y principios jurídicos en que apoye su contestación, además de que dicho escrito deberá estar autorizado con la firma del abogado patrono quien deberá necesariamente ser licenciado en derecho.

Parte fundamental del escrito de contestación lo constituyen las excepciones que haga valer el demandado, tendientes a destruir o dilatar la acción deducida por el arrendador, las cuales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, deberán ofrecerse con sus respectivas pruebas. En efecto, el precepto legal citado dice:

"En caso de que se opongan otras excepciones, sólo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista al actor por el término de tres días quien podrá, dentro de ese plazo, ofrecer pruebas. El

Juez, previa decisión sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

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

Se entiende por excepción como la "oposición que el demandado formula frente a la demanda, bien como obstáculo definitivo o provisional a la actividad provocada mediante el ejercicio de la acción en el órgano jurisdiccional, bien para contradecir el derecho que el demandado pretende hacer valer, con el objeto de que la sentencia que ponga fin al proceso lo absuelva total o parcialmente. En este último caso, más que de excepción, debiera hablarse de defensa" ³⁰

El desahucio es un juicio de conocimiento limitado, por que, si bien es cierto, que en la parte final del artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México se dice que después del requerimiento, si no justifica el pago el inquilino de las rentas adeudadas, se le emplazará para que dentro del término de cinco días "ocurra a exponer las excepciones que tuviere", también cierto es, que el artículo 853 del mismo código citado ordena al juez desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil concede al inquilino para no pagar la renta, con lo que se limita el derecho del arrendatario para destruir la acción intentada por su arrendador.

Por su parte el jurista Pérez Palma nos dice que "En realidad, las excepciones oponibles en un juicio sumario de desahucio, son de tres

clases: 1) Las de pago; 2) Las que tienden a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento y 3) Las que provengan del no uso de la cosa, de conformidad con lo establecido en las disposiciones del Código Civil que menciona el artículo" ³¹

De lo expuesto por Pérez Palma se desprende que dentro de un Juicio Especial de Desahucio, el arrendatario puede excepcionarse negando la existencia de la relación contractual o el cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento, por que tales defensas tienden a destruir los elementos constitutivos de la acción ejercitada (siendo conveniente recordar que el contrato de arrendamiento o la prueba de su cumplimiento voluntario, es requisito indispensable para que el juez provea sobre la demanda de desahucio, esto tal y como se estudio al hablar de los presupuestos procesales del Juicio Especial de Desahucio), sin embargo, en la práctica existen jueces que niegan la admisión de estas excepciones, manifestando que no son de las comprendidas por el artículo 855 de la Ley Adjetiva Civil, lo que constituye una aberración jurídica, toda vez que, el artículo citado fue redactado bajo el supuesto de que la relación contractual o el cumplimiento voluntario del contrato están debidamente probados, y si el arrendatario considera que dicha relación no esta debidamente acreditada, puede excepcionarse argumentando esta situación.

En la práctica por ejemplo, se llega a presentar el caso de que el arrendador para acreditar la relación contractual que lo vincula con el demandado, presenta una información testimonial, la cual ha de practicarse como medio preparatorio a juicio, sin embargo en ocasiones no se satisfacen las exigencias previstas en el artículo 524 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, esto en virtud de que las mismas, se tramitan en via de jurisdicción voluntaria en la cual no se llega a

citar al arrendatario, a fin de formular repreguntas, por lo que dicho documento debería resultar ineficaz para atribuirle el carácter de base de la acción, dadas las irregularidades de que adolece, sin embargo hay jueces que llegan aceptarlas otorgándoles pleno valor y cuando el arrendatario se excepciona argumentando la falta de legitimación activa del arrendador, las desechan argumentado que no son de las excepciones que concede el artículo 853 del ordenamiento legal citado, con lo que se deja al inquilino en un completo estado de indefensión.

Ahora bien, respecto a la excepción de pago, no obstante que el artículo 849 de la ley citada alude de que el arrendatario debe justificar con "el recibo correspondiente" el pago de las rentas, tal documento no es el único con el cual el demandado puede acreditar dicho pago, si no que también pueden exhibirse las copias respectivas de las consignaciones de rentas realizadas, así se permite que la excepción pueda ser demostrada con apego a las reglas generales de prueba y consecuentemente podrán ser ofrecidas confesionales, testimoniales u otras documentales.

Por lo que respecta a las excepciones que tiene el inquilino para no pagar la renta, a continuación se transcriben los artículos del Código Civil para el Estado de México, a los cuales hace referencia el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México:

"Artículo 2285: Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si ésta dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

"Artículo 2286: Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no

ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior."

"Artículo 2287: Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable".

"Artículo 2288: Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2285, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios."

"Artículo 2299: El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos."

Ahora bien, respecto a las excepciones a que se refieren los artículos citados éstas deben hacerse valer únicamente a título de excepción, con la finalidad de que el juez declare si el inquilino está o no obligado a pagar la renta, por no estar en el uso o en el goce de la cosa rentada, pero no se deberá hacer valer ni ser admitidas por vía de reconvencción, ya que ésta no procede en los juicios de desahucio, lo anterior por la naturaleza del juicio y por que complicaría el procedimiento considerablemente, en el supuesto de que el juez la admitiera. Lo anterior se puede considerar una desventaja procesal para el arrendatario, al restringir su derecho de poder contrademandar, por que en el supuesto de querer ejercitar el derecho contenido en el artículo 2286 del Código Civil citado, como pedir la reducción parcial de la renta, si en el Juicio Especial de Desahucio no cabe la reconvencción, por lo que sería conveniente regular en un sólo juicio todas las cuestiones derivadas del arrendamiento inmobiliario, en el cual el demandado pueda oponer todas las excepciones

que a su derecho así convinlere, así como poder reconvenir en su caso, a la parte actora.

En este sentido, y toda vez que la sentencia definitiva que llegue a dictarse en el Juicio Especial de Desahucio, ha de concentrarse únicamente a estudiar la procedencia de la vía y a resolver si se lleva a cabo o no la diligencia de lanzamiento, razón por la cual resultarán ajenas a dicha sentencia las cuestiones relativas a la fijación pericial de la reducción en el precio del arrendamiento o a la rescisión del contrato, las cuales han de ventilarse en juicios independientes.

Como ya quedó establecido en líneas que preceden, el arrendatario para no pagar la renta sólo puede oponer como excepciones las derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil para el Estado de México, por lo que en el supuesto de que el arrendador adeude a su inquilino cantidades derivadas del arrendamiento, que cubran el importe de las rentas, el inquilino no puede hacer valer la excepción de compensación para no pagar la renta, esto al limitarse su derecho a lo que disponen los artículos mencionados.

Además de las excepciones oponibles en el Juicio Especial de Desahucio, a las cuales se ha hecho referencia, como son: las de pago, las que tienden a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento, así como las previstas por los artículos de la ley sustantiva citada, el arrendatario podrá hacer valer como excepciones: la incompetencia, la litispendencia, la de falta de personalidad, etcétera, que si pueden ser y deben ser admitidas y tramitadas por el juez del conocimiento, aun cuando en la práctica en ocasiones se presentan confusiones por parte del juzgador al no interpretar correctamente el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y desechar este tipo de excepciones, por lo que

recurriendo a la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ésta nos dice que el inquilino puede hacer valer en dicho juicio todas las excepciones que tenga contra el arrendador, limitándolo únicamente, por lo que respecta para no pagar la renta, a oponer las excepciones derivadas de las disposiciones del Código Civil multicitadas:

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: II Segunda Parte-1

Página: 222

DESAHUCIO, EXCEPCIONES OPONIBLES. Del contenido del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles, se puede establecer que no conculca la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Carta Magna, pues de él se desprende que las excepciones que únicamente se pueden hacer valer por el inquilino con objeto de excusarse para pagar la renta son las que se circunscriben a un impedimento total o parcial para usar el bien arrendado con base en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del código sustantivo civil, pero sin que se pueda deducir o inferir que ese precepto limite el derecho de los inquilinos a oponer excepciones diversas o no relacionadas con los preceptos que en él se citan, como son las que tiendan a demostrar que no existe la relación contractual o la de nulidad del contrato de arrendamiento o la de pago, pues insiste, lo que únicamente se contempla en ese precepto es que sólo podrá el arrendatario dejar de cubrir el monto de la renta si acredita que no pudo usar total o parcialmente el bien objeto de arrendamiento, pero no podrá prevalerse de ese derecho en una situación diversa; sin que tampoco se pueda aceptar que se limite las defensas de los inquilinos al restringir las excepciones que se pueden oponer por tal causa, al ser indudable que podrán prevalerse de cualquier otra con objeto de demostrar la improcedencia de la acción de desahucio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2008/88. Emak Import Export, S.A. 11 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Octava Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 75, Marzo de 1994

Tesis: 3a./J. 8/94

Página: 20

ARRENDAMIENTO. EXCEPCIONES OPONIBLES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. (ARTICULO 494 REFORMADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 14 DE ENERO DE 1987). De los antecedentes legislativos del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día primero de septiembre de 1932, y la fe de erratas de dicho dispositivo, publicada en el mismo órgano el día primero de octubre del mismo año, reformado por decreto publicado el día catorce de enero de mil novecientos ochenta y siete, así como de los criterios sustentados por esta Tercera Sala al respecto, se sigue que una recta interpretación de dicho precepto debe llegar a la conclusión de que, salvo las excepciones derivadas del derecho del arrendatario para no pagar la renta en supuestos diversos de los limitativamente previstos por los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal y la compensación, que es improcedente en todos los casos, el inquilino puede hacer valer en dicho juicio todas las excepciones que tenga contra el arrendador. El propósito de la citada reforma no fue modificar substancialmente el sentido y alcance que el precepto en cuestión tuvo desde su redacción definitiva original en lo que se refiere al régimen de

FALLA DE ORIGEN

admisión de excepciones, sino que se limitó a regular algunos aspectos procesales relacionados con el desahogo de pruebas, audiencia y resolución. Al no resultar patente que fuera otra la voluntad del legislador, no cabe sostener que el principio de sumariedad del juicio especial de desahucio con todo y las singularidades procesales de su trámite, puede enfrentarse a las garantías de acceso a la justicia y audiencia consagradas por los artículos 14 y 17 constitucionales, situación a la que ciertamente, entre otros efectos indebidos, se llegaría en el supuesto de restringir, en aras de la configuración sumaria del juicio, los derechos de los inquilinos a su defensa.

Contradicción de tesis 34/93. Entre las sustentadas por el Tercer y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil, ambos del Primer Circuito. 21 de febrero de 1994. Cinco votos. Ponente: José Trinidad Lanz Cárdenas. Secretario: Gabriel Ortiz Reyes.

Tesis jurisprudencial 8/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores ministros: Presidente Miguel Montes García, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, José Trinidad Lanz Cárdenas y Carlos Sempé Minvielle.

Para concluir, en el Juicio Especial de Desahucio el demandado puede oponer todo tipo de excepciones, pero en lo que se refiere para no pagar la renta, sólo puede hacer valer las excepciones derivadas de los artículos 2285, 2286, 2287, 2288 y 2299 del Código Civil para el Estado de México, situación con la cual se deja al arrendatario en un completo estado de indefensión, en el supuesto de querer hacer valer alguna otra excepción diversa a las señaladas por los preceptos citados, ésta no le será admitida y, en el caso de que se admitieran, se desvirtuaría por completo la naturaleza jurídica de éste juicio, razón por la cual se propone la creación

de un juicio único en el cual se ventilen todas las cuestiones derivadas del arrendamiento inmobiliario y pueda el arrendatario hacer valer todas las excepciones que a su derecho así conviniere.

2.6 AUDIENCIA DE LEY.

En el presente apartado se procederá al estudio de la audiencia que ha de celebrarse en el Juicio Especial de Desahucio, en el supuesto de que las partes: arrendador y arrendatario ofrezcan pruebas para acreditar, el primero, la acción intentada y, el segundo, sus excepciones, audiencia que, como se ha señalado, sólo se llevará a cabo en el supuesto de que las partes ofrezcan pruebas. Al respecto el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual fue analizado en el apartado que precede, en su parte conducente dice: "...El juez, previa decisión sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento..."

La audiencia es el acto en que el juez o tribunal oye a las partes o recibe las pruebas, parte fundamental de una audiencia lo serán las pruebas que en ella se desahoguen y a las que más adelante nos referiremos.

La celebración de la audiencia en el Juicio Especial de Desahucio, deberá realizarse dentro de los ocho días siguientes al auto en el cual el Juez admita las pruebas ofrecidas por las partes, sin embargo, en la práctica ante los tribunales, no siempre se respeta dicho término, toda vez que éste depende en muchas de las veces de la carga de trabajo que tenga el juzgado, el cual por tratarse de un juzgado civil y conocer de diversas

materias como son: mercantil, concursal, civil, arrendamiento inmobiliario, presenta una saturación de trabajo y, por consiguiente, la fecha que llega a señalarse para la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, se fija fuera del término a que alude el artículo 853 del ordenamiento legal citado.

Asimismo, es conveniente señalar que tal audiencia, en caso de no celebrarse dentro de los plazos que señala el artículo 849 del mismo ordenamiento, la diligencia de lanzamiento habrá de ser suspendida, hasta que por sentencia definitiva se confirme la desocupación ordenada en el auto inicial.

El objeto principal de la audiencia es el de conocer y resolver las objeciones que el actor haya hecho al recibo presentando por el demandado, éste a través de las pruebas que ambos presenten, en términos de lo dispuesto por el artículo 850 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México; así como para sustanciar las demás excepciones que el juez haya admitido.

Parte fundamental de la audiencia, y en sí de todo juicio, lo constituyen las pruebas que las partes hayan ofrecido para acreditar la existencia de los hechos en que funden sus pretensiones, así como para hacer ver la procedencia del derecho invocado. Respecto al concepto de prueba, el jurista Eduardo Pallares nos dice "se refiere al medio o instrumento de que se sirve el hombre para evidenciar la verdad o falsedad de una proposición, la existencia o inexistencia de algo. La prueba judicial es la que se lleva a cabo ante los órganos jurisdiccionales, ya se trate de tribunales civiles, penales, de orden administrativo, juntas de Conciliación y Arbitraje, etc. Consiste en actividades jurisdiccionales promovidas por el juez o por las partes que intervienen en el proceso, y que tienen por objeto

producir un hecho o una cosa del cual se infiera la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos" ³²

En cuanto al Juicio Especial de Desahucio se refiere, corresponderá al demandado acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas adeudadas o a la demostración del hecho que impida el uso total o parcial de la cosa rentada, de lo que se infiere que la carga de la prueba la tendrá el arrendatario, salvo en el caso de que el arrendador objete el recibo de pago exhibido por el arrendatario, en términos del artículo 850 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, y desconozca como suya la firma estampada en dicho documento, supuesto en el cual deberá acreditar, mediante la prueba pericial correspondiente a sus aseveraciones.

Ahora bien, respecto a los elementos de que disponen las partes (arrendador – arrendatario) para acreditar los hechos constitutivos de sus acciones o excepciones, el artículo 281 de la citada Ley señala:

"La ley reconoce como medios de prueba:

- I. La confesión;
- II. Documentos públicos;
- III. Documentos privados;
- IV. Dictámenes periciales;
- V. Reconocimiento o inspección judicial;
- VI. Testigos;
- VII. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos, y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia;
- VIII. Derogada;
- IX. Presunciones.

Los medios de prueba son "fuentes de donde el juez deriva las razones que producen mediata o inmediatamente su convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos o actos que constituyen el objeto de la prueba. Los medios de prueba se encuentran, por lo general, claramente señalados en los códigos procesales, no existiendo en la práctica la posibilidad de utilizar otros diferentes, pues la experiencia del legislador permite que todos los que pudieran ser empleados se hallen comprendidos en la relación de los expresados cuerpos legales"³³

Por lo tanto, para acreditar su acción y excepciones, el arrendador y arrendatario, respectivamente, dispondrán de los medios de prueba antes citados, los cuales deberán necesariamente ofrecer al contestarse la demanda y al desahogarse la vista ordenada para el actor con relación a dicho escrito de contestación; o bien, dentro de los tres días siguientes al auto en que se tenga por objetado por parte del actor, el recibo de pago exhibido por el arrendatario.

2.7 SENTENCIA.

Una vez desahogadas las pruebas ofrecidas por las partes, si es que ofrecieron, y alegado lo que a su derecho así convino, se procederá a dictar la sentencia definitiva en el Juicio Especial de Desahucio. La sentencia puede ser favorable al actor o al demandado y, dada la naturaleza de este juicio, ha de concretarse a estudiar la procedencia de la vía y a resolver si se lleva a cabo o no la diligencia de lanzamiento, quedando ajenos a una sentencia de esta índole cuestiones como la fijación pericial de la reducción en el precio del arrendamiento, o la rescisión del contrato o la compensación.

³³ DE PINA. Rafael; Op. Cit. p. 276.

En cuanto al concepto de lo que debe entenderse por sentencia, el tratadista Froylán Bañuelos Sánchez da el siguiente: "Toda acción civil, tiene por finalidad obtener la declaración o constitución de un derecho. Estado jurídico que las partes sólo pueden lograr mediante una sentencia pronunciada, en un juicio que previamente han sometido, con todas las reglas del procedimiento, ante un órgano jurisdiccional"³⁴

Para Becerra Bautista la sentencia definitiva de primera instancia "es la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas objetivos y sustantivos por ellas controvertidos"³⁵

Por lo que se refiere al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, éste señala:

"Artículo 204: Sentencia Definitiva es la que decide el negocio principal."

De lo antes expuesto y, por lo que respecta al Juicio Especial de Desahucio, la sentencia definitiva será la resolución del órgano jurisdiccional (Juzgado Civil de primera instancia o de cuantía menor) que resolverá, si es procedente o no, el lanzamiento del arrendatario del inmueble arrendado por falta de pago de más de dos mensualidades, avocándose únicamente a esta cuestión, resolviendo la procedencia de la acción o de las excepciones hechas valer.

En este sentido, la sentencia definitiva decretará el desahucio cuando no se hayan interpuesto excepciones, ni se haya pagado, ni se haya acreditado el pago, o cuando no haya habido consignación de rentas.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan; Nueva Práctica Civil Forence, Tomo I, Ed. Sista, Décima Edición, México 1994, p. 755.

BECERRA BAUTISTA, José; Op. Cit. p. 169.

También decretará el desahucio cuando las excepciones hechas valer hayan sido declaradas improcedentes. Asimismo, en caso de ser declaradas procedentes las excepciones hechas valer por el demandado, en la misma sentencia dará el juzgado por terminada la providencia de lanzamiento. Al efecto el artículo 855 del Código Procesal Civil dispone:

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

El plazo a que se refiere la parte final del artículo citado, es el de los treinta, sesenta o noventa días, según el destino del inmueble arrendado y en el supuesto de que la sentencia definitiva se dicte al estar transcurriendo cualquiera de ellos, la resolución deberá señalar el plazo que tiene el arrendatario para desocupar el inmueble, que será el que falte para cumplirse cualquiera de los antes señalados, según sea el caso.

Sin embargo, en la práctica ante los tribunales es muy común que la sentencia definitiva que llegue a dictarse en el Juicio Especial de Desahucio, sea siempre fuera de los plazos señalados, esto como consecuencia principalmente de la carga de trabajo que presenta el juzgado, como puede ser el concertar cita con el ejecutor para la diligencia de requerimiento de pago, la cual llegan a dar hasta pasados quince días de la fecha del auto admisorio; el señalamiento para la audiencia de ley, que por lo saturado de la agenda del secretario de acuerdos, la señalan fuera del término de ocho días a que se refiere el artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, todo esto tendrá como consecuencia que la sentencia definitiva se dicte fuera de los plazos señalados por el artículo 849 de la ley citada.

La sentencia definitiva que llegue a dictarse en el Especial de Desahucio, así como en todo juicio, deberá cumplir con ciertos requisitos, tanto de forma como de fondo, los cuales se encuentran comprendidos en los artículos 209, 214 y 224 de la Ley Adjetiva de la materia. En cuanto a los requisitos de forma, la sentencia deberá expresar el Tribunal que la dicte, el lugar, la fecha y sus fundamentos legales, la cual estará firmada por el juez y autorizada por la del secretario de acuerdos, que es quien dará fe de toda actuación, y se pronunciará dentro del término de diez días, contados a partir de la citación para oírlo.

En cuanto a los requisitos de fondo la sentencia debe ser clara, precisa y congruente con la demanda y contestación, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del pleito. Asimismo, el juez deberá apoyar sus consideraciones en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional.

Ahora bien, una vez dictada la sentencia, la parte que haya sido condenada podrá interponer el recurso de apelación respectivo, si considera que dicha resolución no cumplió con los requisitos señalados, principalmente los de fondo. En este sentido, el mismo Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México dispone:

"La sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo."

Al establecer este precepto que la apelación contra la sentencia que condene al desahucio será admitido sin efecto suspensivo, es decir, de crear la posibilidad de ejecutar la misma, tiene como propósito la pronta recuperación de la finca arrendada, favoreciéndose de esta forma el interés

del arrendador de recuperar su bien inmueble; sin embargo, al poder ejecutarse la sentencia, aún sin necesidad de otorgar fianza, puede causarse grandes perjuicios al arrendatario, en caso de que el Tribunal de Alzada revoque la sentencia dictada por el inferior jerárquico, al privársele del uso y goce del bien arrendado, por lo que dicho precepto legal atenta tanto a los intereses del arrendador como del arrendatario.

CAPITULO III.**EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

El Juicio Especial de Desahucio tiene como fundamento al artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, presentándose cuando el arrendatario adeuda más de dos mensualidades del inmueble arrendado, lo cual da origen al citado juicio. A su vez, el artículo 857 del mismo ordenamiento establece que al hacerse el requerimiento que se contempla en el artículo 849 -refiriéndose al pago de las rentas-, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado.

Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige el Código a los depositarios.

El embargo que puede llevarse a cabo en el Juicio Especial de Desahucio, encuentra su fundamento en el artículo 857 del ordenamiento legal citado, el cual a la letra dice:

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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El embargo que puede practicarse en el Juicio de Desahucio, consistirá en una forma de garantizar el pago de las rentas reclamadas en el escrito inicial de demanda, sin embargo, no será dentro del propio juicio donde se pueda hacer efectiva dicha garantía de pago con el remate de los bienes embargados, tal y como se presenta en otro tipo de juicios como son: El ejecutivo mercantil, ordinario mercantil, ejecutivo civil, etc., sino que, tratándose del Juicio Especial de Desahucio, tendrá el arrendador que promover un nuevo juicio para poder rematar los bienes que haya embargado, esto como se explicará ampliamente en el siguiente capítulo.

Una vez señalado el fundamento del embargo que puede realizarse en el Juicio Especial de Desahucio, se procederá al estudio de esta figura jurídica, comenzando por su concepto.

3.1.- EL EMBARGO.

Toda vez que de manera indistinta son utilizados los términos embargo, secuestro y retención de bienes, es preciso llevar a cabo una distinción entre los mismos.

Así, el embargo consiste en el aseguramiento material del bien embargado, para que el ejecutado no pueda disponer de él y para que, poniéndolo bajo la jurisdicción del juez, quede afecto al pago del crédito que motiva el embargo.

El secuestro es el depósito ordenado por la autoridad judicial, de un bien litigioso; el secuestro no siempre presupone la existencia de un embargo, ya que puede haber, como en los juicios hipotecarios, secuestro sin embargo propiamente dicho.

Es posible también que haya embargo sin secuestro como cuando se trata de dinero en efectivo, de bienes incorpóreos, o de derechos; de manera que, el secuestro, es el depósito que sobreviene como consecuencia del embargo.

La retención de bienes es un embargo que tiene la particularidad de que el depositario lo ha de ser el mismo deudor o la persona que posea el bien embargado, en el momento de la diligencia.

Existe una clase especial de secuestro, pero que en ella no hay propiamente embargo como el de los juicios hipotecarios, en los que también se presenta la particularidad, de que el depositario, lo ha de ser siempre el deudor, salvo que éste renuncie a la depositaria.

El embargo produce efectos de varios órdenes, en los derechos del ejecutado, en los del ejecutante, sobre la cosa embargada y en la persona del depositario.

El ejecutado verá sus derechos de propiedad restringidos, puesto que perderá la libre disposición del bien embargado. No es cierto, como se ha pretendido, que pierda la posesión del bien mueble o inmueble que se le embargue, puesto que el deudor y depositario, poseerán simultáneamente, uno tendrá la posesión original, en tanto que el depositario tendrá la derivada.

Por regla general en todo juicio el ejecutante tendrá el derecho de hacer que la cosa se remate dentro del propio juicio, para que con su producto sea pagado preferentemente su crédito. Sin embargo, en el Juicio Especial de Desahucio el arrendador deberá de promover un nuevo juicio para poder rematar los bienes, que en su caso haya embargado a su

arrendatario y con su producto obtener el pago de lo adeudado por su inquilino como son: rentas, luz, teléfono, etc.

Los juristas clásicos sostenían que el embargo produce un derecho real sobre el bien embargo, alegando que por el efecto del embargo nace el derecho de perseguir la cosa, contra cualquier poseedor, como en el derecho real, que el derecho que sobre el bien embargado se crea, es semejante a los de prenda o de hipoteca, que por su naturaleza son reales, a pesar de que el acreedor no tenga la tenencia de la cosa con que se garantiza el crédito, que el embargo no engendra exclusivamente derechos personales, puesto que los que de él nacen, afectan a la cosa misma, mediante las inscripciones en Registro Público de la Propiedad, cuyo orden cronológico, determina se ordene al pago de los diversos créditos que puedan existir.

Sin embargo, los antecedentes jurisprudenciales que existen sobre el particular, y que se encuentran resumidos en la sentencia legible en la página 588 del tomo XLIX de los anales de jurisprudencia, claramente niegan que el embargo engendre derechos reales; el embargo, dicen las ejecutorias, debe considerarse como una institución de derecho procesal, de naturaleza sui generis, cuyas características son comparables con las del depósito.

Precisando que, la cosa embargada, desde el momento en que el embargo queda trabado, queda al cuidado del depositario nombrado, pero bajo la jurisdicción del juez que ordenó el embargo, esto trae como consecuencia, salvo casos de excepción por preferencia en los créditos, que los demás tribunales no puedan ya ejercer imperio sobre la misma cosa.

La propia ley reglamenta en cada caso y según la cosa en que consista el embargo, las facultades, las obligaciones y las funciones que corresponden al depositario.

"EMBARGO: Toda afectación de bienes a un proceso con la finalidad de proporcionar al juez los medios necesarios para llevar a normal término una ejecución procesal" ³⁶

"EMBARGO: Es la afectación y aseguramiento material de determinado bien al pago de una deuda, que se lleva a cabo mediante un acto jurisdiccional" ³⁷

"EMBARGO: 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" ³⁸

Así podemos determinar que:

"El embargo es una institución jurídica en la que se afectan bienes o derechos de una persona física o moral, por mandato de autoridad judicial para garantizar el pago de prestaciones pecuniarias a un sujeto pretensor."

Lo más importante en el embargo es la afectación de bienes o derechos, los cuales se encuentran en el patrimonio del deudor y responden genéricamente por todos los adeudos a cargo del titular de esos derechos y bienes, los cuales están encauzados a responder por el importe de adeudos concretos. Tratándose del Juicio Especial de Desahucio, los

³⁶ ARELLANO GARCÍA, Carlos; Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa, S.A., Sexta Edición, México 1998, p. 599.

³⁷ BECERRA BAUTISTA, José; El Proceso Civil en México, Ed. Porrúa S.A., Séptima Edición, México 1997, p. 308.

³⁸ DE PINA, Rafael; Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa S.A., Tercera Edición, México 1973, p. 163.

bienes que embargue el arrendador serán bastantes para cubrir las pensiones (rentas) reclamadas, pudiendo dicho embargo realizarse, o bien al momento del requerimiento de pago, o bien al ejecutarse el lanzamiento.

Por otra parte, la afectación realizada reducirá el derecho de disposición del titular de los bienes y derechos, a efecto de que el valor de esos bienes o derechos no se vea disminuido y responda de la deuda del sujeto afectado por el embargo.

Los derechos y bienes que se afecten en virtud del embargo no son bienes monstruosos, sino que se trata de bienes que están dentro del patrimonio de una persona física o moral, por ello se establece en el concepto de embargo la referencia a los sujetos que sufren como sujetos pasivos las consecuencias jurídicas del embargo, no se podría concebir el embargo sin la presencia de sujetos pasivos.

Por otra parte, el embargo es consecuencia de una determinación de un órgano del Estado, pues todo embargo es resultado del ejercicio del imperio estatal ya que, de manera unilateral, imperativa y coercible, se impone al sujeto pasivo el secuestro de bienes para garantizar un adeudo.

En el proceso civil, es condición indispensable que el embargo sea decretado en virtud de mandato de autoridad estatal. Lo llamamos "mandato" en virtud de que, es esencial en el embargo el acto de autoridad que ordena el secuestro de bienes para garantizar el adeudo. En el Juicio Especial de Desahucio contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, será el juez de lo civil de primera instancia o el de cuantía menor pertenecientes al poder judicial el que de conformidad con el artículo 849 del ordenamiento legal citado, dicte auto con efectos en mandamiento en forma, ordenando el embargo de bienes propiedad del arrendatario que basten para cubrir las pensiones reclamadas.

El objetivo del embargo es garantizar el pago de prestaciones pecuniarias. Estos datos que incluimos en el concepto de embargo que hemos propuesto marcan la naturaleza del propio embargo, hay una cuantificación de las prestaciones pecuniarias que se garantizan, aunque es permitido que se embargue antes de la liquidación de prestaciones como sucede respecto de embargo de bienes por razón de intereses, gastos y costas, no cuantificados, pero, lo que sí es indispensable es que, el embargo se realice para garantizar cantidades de dinero.

Es del todo aceptable que en el embargo se afecten bienes de un deudor y que ello ocurre dentro de un proceso. Igualmente es cierto que, mediante el embargo se puede llevar a normal término una ejecución procesal. Por lo que al presentarse de una manera distinta su finalidad en el Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, procederemos en los siguientes apartados a su estudio.

El embargo es una institución jurídica porque hay un conjunto de relaciones jurídicas unificadas con vista a una finalidad común. En efecto, su fin último es garantizar el pago de prestaciones pecuniarias a cargo del sujeto que tolera la afectación de los bienes o derechos que le pertenecen. En virtud del embargo se garantizarán las pensiones rentísticas adeudadas por el arrendatario a su arrendador.

Esencialmente en el embargo la afectación de bienes o derechos que se encuentran en el patrimonio del deudor y que se pretende respondan genéricamente por todos los adeudos a cargo del titular de esos derechos y bienes pero, en virtud del embargo, ya, en especial, se reducirá el derecho de disposición del titular de los bienes y derechos, a efecto de que el valor de esos bienes o derechos no se vea disminuido y responda de la deuda del sujeto afectado por el embargo.

Los derechos y bienes que se afectan en virtud del embargo no son bienes mostrencos sino que se trata de bienes que están dentro del patrimonio de una persona física o moral, para poder llevar a cabo la diligencia de embargo se requieren una serie de pasos que procederemos a desarrollar.

Hay que distinguir, para precisar conceptos, el auto de embargo, la diligencia de embargo, el embargo propiamente dicho y los derechos que de él dimanen tanto sustantivos como procesales.

3.1.1.- EL AUTO DE EMBARGO.

Uno de los aspectos más delicados a que puede dar lugar la diligencia de embargo, se encuentra la relativa a determinar si existe o no una invasión en el interior del domicilio del demandado, sin el consentimiento de éste, ya que se llega a invocar la garantía de la inviolabilidad del domicilio, que prevé el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que señala que nadie podrá ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Para el embargo es menester una determinación de un órgano del Estado, pues todo embargo es resultado del ejercicio del imperio estatal pues, de manera unilateral, imperativa y coercible, se impone al sujeto pasivo el secuestro de bienes para garantizar un adeudo.

En materia procesal civil, es condición indispensable que el embargo sea decretado en virtud de mandato de autoridad judicial, al que llamaremos "mandato" en virtud de que, es esencial en el embargo; el acto de autoridad que ordena el secuestro de bienes para garantizar un adeudo.

El auto de embargo se caracteriza por contener un mandamiento en forma que impone obligaciones no sólo a la persona que va a ser embargada, sino también a las que de algún modo pueden oponerse a la diligencia respectiva o facilitar su ejecución.

El auto de embargo, consiste en el primer paso para llevar a cabo un embargo y está constituido por la orden de autoridad jurisdiccional, en el proceso civil, mediante la cual se manda el embargo de bienes del deudor en cuanto basten para garantizar las cantidades referidas por el arrendador en su escrito de demanda de desahucio.

El auto de embargo que se dicta en el Juicio Especial de Desahucio, encuentra su fundamento en lo dispuesto por los artículos 849 y 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en virtud de los cuales el juez ordena requerir al arrendatario para que acredite encontrarse al corriente en el pago de la renta del inmueble arrendado, y no estándolo, faculta al arrendador para embargar bienes de su propiedad, suficientes a garantizar las pensiones reclamadas, llenándose previamente el requisito que establece el artículo 752 del mismo código, relativo a la fianza o garantía que debe otorgar el depositario de los bienes que serán motivo del embargo y a la cual nos referiremos en el apartado 3.2 del presente capítulo.

Para que una orden de embargo se produzca, bajo el principio de instancia de parte o dispositivo, será menester que el sujeto pretensor solicite se gire la orden de embargo. En efecto, el artículo 857 del código adjetivo señala que el embargo que se practique en el Juicio Especial de Desahucio, sólo se ordenará a petición de parte, es decir, sólo cuando el arrendador lo solicite en su escrito inicial de demanda, llenándose previamente los requisitos que al respecto el mismo código señala.

De lo antes mencionado, se establece que el auto de embargo, lleva los siguientes elementos:

- Es un auto que suscriben el juez y el secretario de acuerdos. El juez ordena el embargo y el secretario da fe. Sería motivo de nulidad de todos los actos relativos al embargo la falta de firma de alguno de los funcionarios y, de no ser procedente el embargo ambos funcionarios. Por tanto, la orden de embargo ha de darse cuando sea procedente legalmente, y tratándose del Juicio Especial de Desahucio para el Estado de México, lo será cuando se cumpla con los requisitos que señala el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para dicha entidad del cual se ha hecho referencia previamente.
- Se ordena el secuestro de bienes de la propiedad del deudor implícitamente, ello entraña la orden de no afectar bienes de terceros. Esta abstención no afecta el derecho a embargar la parte alícuota que el deudor tenga en bienes sujetos al régimen de copropiedad.
- La orden de secuestro de bienes ha de ejecutarse por conducto del secretario actuario adscrito al Juzgado de que se trate, pues es el funcionario que tiene facultades para ello, en los términos de los artículos 92, 93 y 116 la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.
- El sujeto cuyo patrimonio se vea afectado por el embargo de bienes o derechos, está sometido a la orden de embargo y no podrá oponerse a ella más que por los medios legales. La actitud de tolerancia que deberá adoptar para permitir la realización del embargo, deriva del mandato de ejecución que

ha emitido la autoridad jurisdiccional. La oposición ilegal al mandamiento de ejecución le puede llevar hasta a una responsabilidad penal.

- El mandato de ejecución es para que se embarguen bienes suficientes a cubrir las prestaciones pecuniarias determinadas o determinables que indique el juzgador en su orden de embargo, por lo tanto, forma parte del contenido de la orden de embargo la expresión de las cantidades en cuya virtud se realizará el embargo. No obstante, el auto de embargo en el Juicio Especial de Desahucio, no precisará cantidad líquida, sino únicamente se referirá al embargo de bienes propiedad del demandado, suficientes a garantizar el pago de las pensiones rentísticas, mismos que se pondrán en depósito de la persona que para el efecto designe la parte actora.
- El secuestro de bienes o derechos, ha de verificarse de manera razonable. Lo razonable estará en la orden del juzgador que indica, el embargo se trabará sobre bienes del deudor "suficientes" o "bastantes" para garantizar las pensiones reclamadas. Estas expresiones utilizadas indistintamente constituyen una prerrogativa tanto para el deudor como para el acreedor. Para el deudor en cuanto a que no debe realizarse un embargo lesivo más allá de lo que razonablemente garantice las prestaciones motivo del embargo. Para el acreedor en lo que se refiere a que, el embargo debe garantizar adecuadamente el adeudo a su favor. Al mismo tiempo, para el actuario es una orden con límites determinados sujeta un tanto a su criterio dado que, el juzgador no sabe de antemano que bienes son susceptibles de embargarse al deudor

- El auto de embargo lleva la orden de que los bienes secuestrados se pongan en depósito de la persona que el acreedor designe bajo su responsabilidad.
- La necesidad del mandamiento de ejecución está prevista por la primera parte del artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México:

"Presentada la demanda con el documento o rendida la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al arrendatario..."

El mandamiento de ejecución ordena que, previamente al embargo de bienes, se requiera al deudor para que haga pago de la cantidad adeudada, en el momento de la diligencia. Si no hace ese pago se procede al embargo de bienes.

Así decimos, en resumen, que el auto de embargo es una resolución judicial por la que se ordena al actuario o ejecutor practique el embargo.

Tiene efectos de mandamiento en forma y obliga tanto al ejecutor como a las personas que puedan ser afectadas por el embargo. Al primero para que lo efectúe, a las otras para que lo consientan. Se decreta con el carácter de provisional en las providencias precautorias, en los juicios ejecutivos, hipotecarios, de lanzamiento, de divorcio, de concurso, civil, quiebra mercantil y en el caso que nos ocupa, en el Especial de Desahucio.

Finalmente, como hemos señalado el auto de embargo puede ser provisional o definitivo, en lo primero cuando se dicta en las providencias precautorias, en los juicios ejecutivos, en los de lanzamiento, hipotecarios,

etc. Tiene tal carácter porque está sujeto a lo que resuelva la sentencia definitiva en que se pronuncie.

Es definitivo cuando se dicta en la vía de apremio con objeto de ejecutar las sentencias que han alcanzado la autoridad de la cosa juzgada, y los convenios judiciales.

Tratándose de los bienes embargados en el Juicio Especial de Desahucio, estamos ante un embargo provisional en todo momento, toda vez que al emitirse la sentencia, ésta no se ocupara sobre la suerte de los bienes embargados, debido a que dicha resolución, sólo resolverá si procede o no el lanzamiento del arrendatario del local dado en arrendamiento y en determinado caso de las costas que haya originado la tramitación del juicio.

3.1.2.- LA DILIGENCIA DE EMBARGO.

La diligencia de embargo comprende en el Juicio Especial de Desahucio de varios actos, los cuales a continuación se mencionan:

- 1.- La citación previa para la diligencia que debe hacerse a la persona que va a ser embargada: Aplicándose al respecto lo dispuesto por el artículo 189 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual prevé que la persona que va a ser emplazada y embargada, sea citada debidamente para darle oportunidad de que con el pago de las pensiones que debe, evite de esta forma ser embargada, y para que en su caso, señale los bienes que han de ser embargados, y no encontrándole en la primera búsqueda, se le dejará citatorio para que espere al día siguiente, bajo pena de entender la diligencia con la persona que se encuentre en el domicilio designado.

2.- El requerimiento de pago: Consiste en la interpelación que se hace al arrendatario para que en el momento de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no estándolo, haga pago de las mismas en ese momento para que se suspenda, dándose por terminado el procedimiento. El requerimiento que se hace al inquilino, hace las veces de interpelación judicial para exigir el cumplimiento de la obligación de pagar las rentas insolutas, sin que se requiera la comprobación previa del cobro de las rentas al arrendatario.

3.- El señalamiento de bienes para la traba de ejecución: En principio, el señalamiento corresponde al arrendatario, pero si éste no lo hace o está ausente, pasa esa facultad al arrendador embargante.

4.- El embargo propiamente dicho que practica el actuario: Hecho el señalamiento de bienes por el arrendador o por el arrendatario, el actuario ejecutor practicará el embargo propiamente dicho, que consiste en sujetar los bienes embargados a la jurisdicción del Juez, sin embargo estos bienes no podrán rematarse dentro del Juicio Especial de Desahucio, sino que lo será en otro: el de pago de pesos

5.- El deposito de dichos bienes: En principio, le corresponde hacerlo al arrendador embargante. 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 acto de la diligencia.

6.- El acta de embargo: Que debe reproducir la diligencia fielmente, con las firmas de quienes intervinieron en ella, salvo que alguien se niegue hacerlo, debiendo asentarlo así el ejecutor.

7.- Tratándose de inmuebles: La inscripción del embargo en el Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir efectos contra terceros.

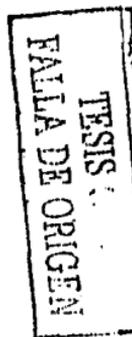
Por último, el embargo que pueda practicarse en el Juicio Especial de Desahucio, únicamente se podrá realizar, o bien al momento de la diligencia de requerimiento, o bien, en la diligencia de lanzamiento, la ley no autoriza a efectuarlo en el curso del procedimiento como acto diverso de aquéllas.

3.2.- EL OTORGAMIENTO DE FIANZA PARA LA PROCEDENCIA DEL EMBARGO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 752 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, todo depositario deberá tener bienes raíces bastantes a juicio del Juez, para responder del secuestro, o, en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el Juez designe. La comprobación de poseer bienes raíces el depositario, o el otorgante de la fianza, se hará antes de ponerlo en posesión de su encargo.

Una vez cumplido con este requisito, se podrá proceder al embargo y depósito de bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado.

Cabe precisar que los embargos sólo se realizarán a petición de parte y llenándose previamente los requisitos establecidos para los depositarios. El requisito al que se refiere es el de la fianza o garantía que debe otorgar el depositario ante el Juez que conozca del Juicio Especial de Desahucio, para responder por los bienes secuestrados. Sin embargo, en la práctica, no es el depositario el que cubre dicho requisito, sino que, lo es el



propio arrendador quien para que el Juez pueda autorizar el embargo de bienes del arrendatario, deberá exhibir una fianza o cualquier otra forma de garantía, a fin de responder por los bienes secuestrados.

La cantidad que deberá garantizar el arrendador para que proceda su solicitud de embargo, será en razón de un porcentaje de las cantidades que dice le adeuda su arrendatario por concepto de rentas del inmueble arrendado, siendo comúnmente el equivalente a un diez por ciento de ellas, lo cual representa para el arrendador un gasto más, originado por la morosidad de su inquilino en el pago del alquiler, lo que representará un detrimento más en su economía, la cual de por sí se encuentra afectada ante la falta del pago de sus rentas, por lo que sería conveniente suprimir este requisito para la procedencia del embargo, en lo que se refiere a los juicios de arrendamiento.

3.3.- EL EMBARGO EN LA DILIGENCIA DE REQUERIMIENTO DE PAGO.

La Ley ha establecido que sea citada debidamente la persona que va a ser embargada para darle oportunidad no sólo a que, cumpliendo con el requerimiento evite el embargo efectuando el pago de las pensiones rentísticas que adeuda, sino también para que, en su caso, señale los bienes que han de ser embargados.

Si el deudor se encuentra o si se le dejó citatorio se podrá proceder al requerimiento conforme al artículo 720 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. Si está presente el deudor se le requerirá el pago de las rentas adeudadas y se le apercibirá de que, de no hacerlo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes a garantizar lo adeudado.

Si no está presente, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en la casa al momento de la diligencia y se le requerirá de pago, además de que se le apercibirá en los términos indicados por el artículo 849 del ordenamiento legal invocado, por conducto de la persona con quien se entienda la diligencia.

El requerimiento es la acción de requerir y consiste en intimar, ordenar, mandar, exigir que el deudor proceda a pagar las cantidades a su cargo precisadas en el mandamiento de ejecución, y tratándose del Juicio Especial de Desahucio lo serán las rentas que de manera unilateral señale el arrendador, y en el apercibimiento de que, si no hace ese pago se procederá al embargo de bienes de su propiedad suficientes a garantizar lo adeudado.

Después del requerimiento se procede al embargo y, el primer paso consiste en señalar los bienes que se sujetarán a embargo para garantizar lo adeudado.

El señalamiento de bienes es una prerrogativa que como ya se ha señalado corresponde originariamente al deudor, y sólo en defecto de señalamiento por éste, esa facultad la ejercerá el acreedor, de conformidad con el artículo 726 del citado ordenamiento, el cual señala:

“El derecho de designar los bienes que han de embargarse en el orden establecido en el artículo anterior, corresponde al deudor, y sólo que éste se rehuse a hacerlo o que esté ausente, podrá ejercerlo el actor, según el conocimiento que tenga de los bienes.”

Al actuario no le corresponde el señalamiento de bienes, pero si le corresponde tener por señalados esos bienes y trabar el embargo sobre ellos. Como la ley establece lineamientos para el señalamientos de bienes,

el actuario trabará embargo sólo si se ajusta a las normas legales conforme al artículo 722 del Código Procesal para el Estado de México, el cual señala que:

"No son susceptibles de embargo:

- I. Los bienes que constituyan el patrimonio de 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;
- III. Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor esté dedicado;
- IV. La maquinaria, 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 el 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 éste, conforme a las leyes relativas.
- VII. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarios para su servicio y movimiento, a efecto de lo cual

oirá el Juez el dictamen de 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 sí los derechos sobre las siembras;
- IX. El derecho de usufructo, pero sí los frutos de éste;
- X. Los derechos de uso y habitación;
- XI. Los sueldos y emolumentos de los funcionarios y empleados públicos;
- XII. Las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor estén constituidas; excepto la de 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. (Gaceta del gobierno 12 de diciembre de 1986)
- XVI. Los demás bienes exceptuados por la ley.
- XVII. En los casos de las fracciones VI y VII, el nombramiento del perito será hecho, cuando el Juez lo estime conveniente, al practicar la revisión cuando esta tenga por objeto ordenar que se subsanen los errores cometidos en la cumplimentación, declarando, en su caso,

insubsistente la diligencia si se hubiere practicado con notoria violación de la ley o contra los preceptos expresados de ella."

Hecho el señalamiento, el actuario ejecutor practicará el embargo propiamente dicho, que consiste en sujetar los bienes embargados a la jurisdicción del juez y a las resultas del juicio, para que con ellos se hagan efectivas las responsabilidades del deudor, haciendo hincapié que tratándose del Juicio Especial de Desahucio, la sentencia definitiva que llegue a dictarse, no resolverá sobre el destino de los bienes embargados, los cuales de quererse rematar se tendrá que iniciar un nuevo juicio.

Cabe precisar que por regla general el embargo sólo procede y subsiste en cuanto baste a cubrir la suerte principal, costas, gastos, en su caso, incluyéndose los nuevos vencimientos y réditos hasta la conclusión del procedimiento, pero respecto al Juicio de Desahucio lo será sólo por los primeros conceptos.

Cuando practicado el remate de los bienes consignados como garantía, no alcanzare su producto para cubrir la reclamación, el acreedor puede pedir el embargo de otros bienes.

En conformidad con lo previsto en el artículo 731 del Código de la materia, procederá la ampliación:

- I. En cualquier caso en que, a juicio del Juez, no basten los bienes embargados para cubrir la deuda y las costas, y cuando, a consecuencia de las refusas que sufrieren, su avalúo dejare de cubrir el importe de la reclamación, o cuando, siendo muebles, pasaren seis meses sin haberse logrado la venta;

- II. Cuando no se embarguen bienes suficientes por no tenerlos el deudor, y después aparecen o los adquiere, y
- III. En los casos de tercerías.

Por otra parte, la ampliación del embargo no suspende el curso de la ejecución, no obstante es importante precisar que tratándose del embargo que pueda practicarse en el Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, no existe tal ampliación, toda vez que los bienes designados para tal efecto en la diligencia de requerimiento o lanzamiento, no podrán rematarse dentro del propio juicio, por lo que en tales circunstancias no es posible determinarse, si el monto de lo embargado es suficiente o no para cubrir el importe de lo adeudado, sino que será hasta el juicio de pago de pesos, cuando se determine si dichos bienes cubren lo adeudado por el arrendatario al actor.

3.4.- EL EMBARGO EN LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.

Tratándose del juicio de Desahucio, la diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstica, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario, teniendo derecho el arrendador de poder embargar bienes del inquilino, si no ejerció ese derecho en la diligencia de requerimiento a que se refiere el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Los muebles y objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja, u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a disposición de la presidencia municipal o no habiéndola en el lugar, a la de la primera autoridad administrativa, cuyas

autoridades en su caso mandarán depositar los objetos de la mejor manera posible. De tal envío se dejará constancia en los autos.

Realizar un embargo, representa un riesgo para el actor, así como para el abogado y el ejecutor que da fe del mismo, ya sea en la diligencia de requerimiento o bien en la de lanzamiento, siendo en esta última donde el riesgo será mayor, dada la naturaleza de dicha diligencia. En efecto, la diligencia de lanzamiento del arrendatario del bien inmueble alquilado, en la práctica representa un alto riesgo para la integridad física de quienes intervienen en ella, amén de lo penoso que a veces resulta realizarla.

El jurista Cipriano Gómez Lara nos dice al respecto: " La ejecución de esa sentencia, si hay oposición del inquilino, podrá llegar al extremo de que el bien se devuelva, si es necesario lanzando al inquilino, expulsándolo con sus muebles y pertenencias a plena calle. Este es un procedimiento violento que, cuando se dirige, como en la mayoría de los casos, contra personas de condición miserable, puede llegar a entrañar graves injusticias sociales. Se insiste, en un juicio que puede llegar a ser verdaderamente trágico por que implica que se expulse a familias miserables de una vivienda y se les ponga en la calle. El realizar esta diligencia se aleja mucho del ideal que nosotros nos hemos formado del ejercicio de la profesión de abogado" ³⁹

Para la ejecución del desahucio, señala el artículo 858 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, se debe tener como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata. El precepto de referencia establece, que para la ejecución del desahucio, es decir, para el lanzamiento, se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata. Pero para los efectos del emplazamiento y para fijar la competencia del Juez,

como se estudio en el capítulo segundo, en caso de que el inquilino no tenga su domicilio en la finca rentada, se debe estar a lo dispuesto por la fracción tercera del artículo 51 del Código Adjetivo, pero además, por tratarse de una acción personal, se seguirán las reglas de los artículos 189 y 194 y demás relativos del mismo ordenamiento legal, o sea, que el emplazamiento debe hacerse en el domicilio del demandado y no en la finca rentada, siendo Juez competente el de la ubicación del inmueble.

Respecto de la sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo, como ya se detalló en capítulos anteriores.

CAPÍTULO IV.**PROBLEMÁTICA A PARTIR DEL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.****4.1. EL PAGO DE RENTAS ADEUDADAS Y OTRAS PRESTACIONES DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

El Juicio Especial de Desahucio tiene como finalidad la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, presentándose cuando el inquilino o arrendatario, a incumplido con su arrendador en el pago de más de dos meses de renta, esto tal y como expusimos en los capítulos anteriores. Es muy importante subrayar que lo que el arrendador, dueño del inmueble demanda en este tipo de juicio, es la desocupación por parte del inquilino del inmueble arrendado.

FALLA DE ORIGEN

El actor o arrendador, está demandando, en rigor, una terminación de la relación contractual porque se le deben cuando menos tres rentas del local alquilado y de ser fundada su pretensión, va a obtener una sentencia del Tribunal que condenará a la desocupación del inmueble por parte del inquilino.

En este orden de ideas, será un error el demandar, en los juicios de Desahucio, el pago de las rentas adeudadas, así como otras prestaciones derivadas del arrendamiento, como serían pago de luz, agua, teléfono, pena convencional, etc., aún cuando estos juicios tengan la particularidad de que, con el pago de lo debido, se tenga que dar por terminada la providencia de

lanzamiento, como lo señala el artículo 851 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Sin embargo, como la naturaleza jurídica del juicio de desahucio es la de proteger la propiedad arrendada, para que el arrendador la recupere y pueda disponer libremente de ella, el cumplimiento de las obligaciones de pago de las rentas vencidas, así como el de otros adeudos (agua, luz, teléfono, etc.), debe ser exigido mediante la tramitación de un juicio diverso, como lo es el de Pago de Pesos el cual veremos en el apartado siguiente.

"El Juicio Especial de Desahucio no tiene por finalidad el pago de las rentas (aunque la excepción de pago produzca en él su efecto característico), sino el de llegar al desalojo de la finca o departamento por medio del lanzamiento - si el arrendatario no se presta a cumplir el fallo adverso voluntariamente -, que se entenderá con el ejecutado o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portero o portera, agente, policía o vecino, pudiéndose romper la cerradura de la puerta si fuere necesario"⁴⁰

Ahora, si bien es cierto que la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio, es la desocupación del inmueble arrendado, la cual en determinado momento se cumple, también lo es, que no considera el cobro de lo adeudado, no obstante que es a partir de la necesidad económica del pago de las rentas, que se origina dicho juicio.

En efecto, en la práctica ante los tribunales son comunes los casos en los cuales el arrendador llega a requerir el pago de las rentas adeudadas a su inquilino, éste no acredita haberlas cubierto, ni mucho menos hace pago en el momento de la diligencia, se le emplaza para que de

⁴⁰ DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José; Instituciones de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa S.A., Decimotava Edición. México 1988. p. 433.

contestación a la demanda, previéndosele también para desocupar el bien arrendado en términos de lo dispuesto por el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, no produce su contestación dentro del término concedido, ni mucho menos desocupa el inmueble dentro del plazo otorgado.

El juez que conoce del asunto, dicta su resolución condenando al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, dada la rebeldía en que se condujo y quien tenía la carga de la prueba para acreditar el pago de las rentas adeudadas, en consecuencia, se procede a llevar a cabo el lanzamiento del inquilino, preparando todo lo inherente a dicha diligencia (cargadores, cerrajero, fuerza pública).

Sin embargo, al llegar al inmueble arrendado el inquilino lo ha desocupado, desconociéndose su paradero y adeudando las rentas que en un principio dieron origen a la demanda de desahucio, más las que se generaron durante la tramitación de dicho juicio.

El arrendador ha recuperado su bien inmueble, más no así las rentas adeudadas, las cuales de pretender obtener su cobro tendrá primeramente que localizar a su arrendatario y después, demandar su pago en otro juicio. Así también, en el supuesto de haber embargado bienes del inquilino, estos no podrán rematarse dentro del juicio de Desahucio, dada la naturaleza jurídica de éste, lo que obligara al arrendador a iniciar un nuevo juicio para poder rematarlos, como será el de Pago de Pesos y del cual hablaremos en el apartado siguiente.

Se ha argumentado que el Juicio Especial de Desahucio, es un juicio que está consagrado como privilegio de los caseros, presentando siempre como víctimas a los que en ocasiones, como en el caso antes planteado, son cínicos insolventes dispuestos a convertir el inquilinato en un derecho

de habitación gratuito y vitalicio, sin considerar que hay arrendadores que como única fuente de ingresos, tienen los inmuebles que arriendan y quienes al enfrentar situaciones como la del caso señalado, verán seriamente afectada su economía.

En el Juicio Especial de Desahucio lo que se demanda, es la desocupación y entrega del bien inmueble entregado en arrendamiento, así como el pago de gastos y costas que origine el mismo. El pago de rentas y otros adeudos derivados del arrendamiento, no podrán incluirse como prestaciones en la demanda de desahucio y la razón por la cual no pueden incluirse es por que se trata de acciones contradictorias, excluyendo una a la otra.

En efecto, lo que se pide en el juicio como hemos mencionado, es la desocupación de la finca, no el pago de las rentas, y si se logra dicho pago antes de esa desocupación, quedará sin efectos esta última, aunque ya hubiera sido decretada por sentencia, por lo que la acción de pago de las rentas adeudadas vinculada con el embargo y remate de bienes es una acción independiente de la de desocupación hecha valer en el juicio de desahucio.

La contradicción de acciones tiene lugar cuando las pretensiones deducidas reconocen como apoyo fundamentos que se excluyen recíprocamente, de tal manera que la existencia de una implique la inexistencia de otro correlativo. Al respecto, el artículo 504 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México señala:

"Cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda. Por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras.

No pueden acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias ni las posesorias con las perentorias, ni cuando una dependa del resultado de la otra. Tampoco son acumulables acciones que por su cuantía o naturaleza corresponden a jurisdicciones diferentes.

Queda abolida la práctica de deducir subsidiariamente acciones y excepciones contrarias o contradictorias, aun cuando sea con el carácter de subsidiarias."

La acumulación de acciones contradictorias en una demanda de desahucio, como sería, la desocupación y entrega del inmueble arrendado y pago de rentas y otros adeudos derivados del arrendamiento inmobiliario, implicará que el Juez prevenga al actor para que aclare su demanda, subsistiendo solamente la primera prestación, es decir, la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Sin embargo, aun y cuando el precepto legal invocado señala que queda abolida la práctica de deducir acciones subsidiarias, el pago de rentas en la acción de desahucio, es prestación subsidiaria, aun y cuando no se reclame en el escrito de demanda, por lo que no resulta autónoma, pues la procedencia de la misma, depende de la acción principal que es de naturaleza especialísima y tiene como finalidad exclusiva la desocupación del inmueble, ante el no acreditamiento o pago de las pensiones adeudadas. Tan es así, que el legislador en las disposiciones correspondientes del Juicio Especial de Desahucio, 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, concluyendo, 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, ya que, como lo hemos mencionado, el Juicio Especial

de Desahucio, tiene como origen la falta de pago de tres o más meses de renta, y si estas se acreditaron o se realizaron durante el juicio, el desahucio será improcedente.

4.2. LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE PROMOVER UN JUICIO DE PAGO DE PESOS.

Ante la imposibilidad del arrendador, de rematar dentro del Juicio Especial del Desahucio los bienes que se hubieren embargado, se encontrará ante la necesidad de promover un nuevo juicio en el cual pueda hacerlo, y con ello obtener el pago de lo adeudado por su arrendatario.

Así también, es preciso señalar que aún cuando no se hayan embargado bienes en el Juicio Especial de Desahucio, y el arrendatario, o fue lanzado o bien abandonó el inmueble arrendado, el arrendador de querer recuperar lo que se le adeuda (renta, teléfono, agua, etc.), tendrá la necesidad de promover un nuevo juicio, en este caso, el de Pago de Pesos, y del cual nos ocuparemos en el presente apartado, en el que se abordarán las características principales de este juicio, así como la problemática a la que puede enfrentarse el arrendador para su tramitación.

En efecto, como mencionamos en el desarrollo del presente trabajo, la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio es que es un medio que el legislador creó para hacer cumplir al inquilino con su obligación de pagar la renta estipulada en el contrato, ante la inminente amenaza de desposeerlo del bien arrendado, pero que la acción que se ejercita, no es la de pago de pesos, es decir, el cobro de las rentas adeudadas, sino de desocupación por falta de pago; existiendo entre estas acciones diferencias substanciales, ya que la acción de pago de pesos se sigue en la vía ordinaria civil o en los términos del juicio escrito para el Estado de México, dependiendo la cuantía, y la de desocupación, en la especial de desahucio;

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

la cuantía del negocio, en la primera, se determina por la cantidad que el actor reclame, y en la segunda, por el monto de las rentas de un año; y los juicios de pago de pesos, terminan con el remate de los bienes embargados, en tanto que las acciones de desocupación concluyen con el lanzamiento.

En este sentido, el Juicio Especial de Desahucio debe declararse concluido con la diligencia de lanzamiento del arrendatario y no puede comprenderse en él un procedimiento de remate, ya que se desvirtuaría la naturaleza de este juicio, así como también, de ordenarse el remate de los bienes embargados, al inquilino que incumplió con su obligación de pagar la renta y pagarse al arrendador con su producto las pensiones rentísticas adeudadas, podría estimarse vigente el derecho del arrendatario a continuar ocupando el inmueble, ya que se actualizaría el supuesto del artículo 851 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual en su primer párrafo establece:

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

En este sentido, el hecho de que el arrendador pretenda que a través del remate de los bienes embargados se satisfaga el pago de las rentas reclamadas, además del lanzamiento, implicaría indudablemente, a condenar a la parte demandada – arrendatario a una doble prestación por la misma acción deducida, lo que no es legal ni congruente con la naturaleza jurídica del desahucio, ya que ni en los artículos 849 y 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México ni de ningún otro del Capítulo que lo regula, 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 o arrendador.

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.

En efecto, el Juicio a que hacemos referencia previamente es el de Pago de Pesos, el cual por no tener una tramitación especial dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, se ventilará en los términos previstos por la codificación en comento para los juicios ordinarios o escritos, dependiendo de la cuantía del negocio.

"El Juicio Ordinario es aquel que procede por regla general, en oposición a los juicios extraordinarios que sólo se han establecido cuando la ley expresamente los autoriza. Entre estos últimos hay que incluir a los sumarios y sumarísimos que comprenden, a su vez, diversas especies tales como los ejecutivos, los de lanzamiento, hipotecarios, de divorcio y de árbitros" ⁴¹

En este sentido, podemos afirmar que carece de la más elemental lógica que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, establezca que en el Juicio Especial de desahucio se puedan embargar bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas y, sin embargo, dichos bienes no puedan ser objeto de un remate en el propio Juicio en el cual fueron embargados.

Lo anterior como consecuencia de lo previamente expuesto en el sentido de que se desvirtuaría la naturaleza jurídica del juicio que nos ocupa, el cual tiene por objeto únicamente la desocupación y entrega del bien arrendado, aunado al hecho de lo manifestado en el apartado primero del presente capítulo relativo al ejercicio de acciones contradictorias, ya que no se podría demandar a la vez, la desocupación y entrega del inmueble arrendado y el pago de las rentas adeudadas, por ser contradictorias, en virtud de que una excluye a la otra, de ahí la razón por la que tenga que recurrirse a tramitar un juicio diverso para proceder al remate de los bienes embargados, cuando así se haya procedido, en este caso el de Pago de Pesos y así obtener el cobro, no sólo de las rentas adeudadas, sino también el de otros conceptos como pueden ser luz, agua, teléfono, etc.

Así también, puede darse el supuesto que la condena de desocupación y entrega del bien inmueble arrendado quede sin efecto, por haber cubierto el demandado el pago de las rentas adeudadas, lo que implica que lo mismo suceda con el juicio de desahucio; de ahí que toda reclamación por falta de pago de rentas posteriores deba ser motivo de otro juicio distinto y no hacerse dentro del propio juicio de desahucio que dejó de surtir efectos jurídicos.

En este caso, el arrendador debe promover otro juicio especial de desahucio por la falta de pago de las nuevas rentas generadas, o bien, demandar la rescisión del contrato de arrendamiento por el pago impuntual de la renta, teniendo como documento base de su acción las copias certificadas de todo lo actuado en el primer juicio de desahucio, lo que implica en ambos casos, el promover otro juicio, lo que originará un detrimento en la economía del arrendador, y por consiguiente, la desconfianza para alquilar nuevamente su inmueble, o en la exigencia de requisitos para contratarlo nuevamente.

Lo anterior se evitaría, de existir un juicio único en el cual se regularán todas las cuestiones derivadas del arrendamiento inmobiliario, como son terminación de contrato, rescisión, prórroga de contrato, y por supuesto, en el cual puedan rematarse los bienes embargados al arrendatario, sin necesidad de promover otro, toda vez que no es difícil suponer que si el inquilino incumplió una vez con su pago de rentas, lo vuelva a hacer nuevamente.

La obligación del arrendador de promover un nuevo juicio para obtener el pago de lo adeudado, implicará el tener que realizar nuevos gastos para solventarlo, como sería por principio, el contratar nuevamente los servicios de un abogado. Asimismo, es frecuente que al pretender emplazar al arrendatario para el nuevo juicio de pago de pesos se desconozca su paradero, en virtud de que evitará ser localizado y de esta manera eludir el pago de lo adeudado, aún en el supuesto de que se le hubieran embargado bienes en el Juicio Especial de Desahucio, lo que conducirá al arrendador a emplazarlo por edictos, situación que implicará el realizar otros gastos.

Los edictos son: "Las publicaciones ordenadas por el Tribunal para practicar una notificación o convocar a determinadas personas a fin de que comparezcan a ejercitar sus derechos en un proceso. El diccionario dice que edicto es el mandato o decreto publicado con autoridad de príncipe o magistrado y el escrito que se hace ostensible en los estrados del Juzgado o Tribunal y en ocasiones se publica, además, en los periódicos oficiales para conocimiento de las personas interesadas, en los autos que en éstos carecen de representantes o cuyo domicilio se ignora"⁴²

" El edicto es una forma de dar difusión a disposiciones obligatorias procedentes del órgano jurisdiccional. Su origen se haya en el antiguo Derecho Romano en el que todos los Magistrados, Cónsules, Censores, Tribunos, tenían la costumbre de publicar declaraciones o disposiciones que tenían conexión con el ejercicio de sus funciones llamadas edicta (de edicere)" ⁴³

El emplazamiento por edictos encuentra su fundamento en lo dispuesto en el artículo 194 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el que a la letra dice:

"Cuando hubiere que citar a juicio a una persona que haya desaparecido, no tenga domicilio fijo o se ignora donde se encuentra, la notificación se hará por edictos que contendrán una relación sucinta de la demanda y se publicarán por tres veces, de ocho en ocho días, en el periódico "Gaceta del Gobierno" del Estado, y en otro de circulación en la población donde se haga la citación, haciéndosele saber que debe de presentarse dentro del término de treinta días contados a partir del siguiente al en que surta efectos la última publicación. Se fijará además, en la puerta del Tribunal, una copia íntegra de la resolución, por todo el tiempo del emplazamiento. Si pasado este término no comparece por sí, por apoderado o por gestor que pueda representarla se seguirá el juicio en rebeldía, haciéndose las ulteriores notificaciones en términos del artículo 195. El Juez, tomará, previamente, las providencias necesarias para cerciorarse de la necesidad de emplazar en la forma señalada en este precepto, mediante informe de la Policía Judicial y Autoridad Municipal respectiva."

El emplazamiento por edictos es quizá de los gastos más elevados que se realizan en un juicio, toda vez que las publicaciones que han de

practicarse para citar al demandado, tanto en la Gaceta del Gobierno y, sobre todo en el periódico de circulación del lugar donde se haga la citación, resultan sumamente elevados, lo que implicará un detrimento más en la economía del arrendador.

4.3. CONDENA AL ARRENDATARIO AL PAGO DE GASTOS Y COSTAS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Todo procedimiento judicial resulta oneroso para las partes que intervienen en él, ya que es de explorado derecho que si bien es cierto la impartición de justicia es gratuita, también es cierto que los honorarios que en su momento se contratan para los abogados que representan al contratante en la causa que instaura, o que se promueve en su contra, no son otra cosa que un detrimento en su patrimonio.

En el juicio que nos ocupa en el presente trabajo, como es el Especial de Desahucio, contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, su tramitación representa para el arrendador la realización de diversos gastos, los cuales no recuperará, aún cuando se condene a su arrendatario al pago de gastos y costas en la sentencia definitiva que llegue a dictarse.

Al efecto, el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su parte conducente, señala: "Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales".

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De la transcripción del precepto constitucional que antecede, se desprende claramente que los tribunales (fuero común o federal) en el desempeño de sus funciones, les estará prohibido el realizar cobro alguno de los honorarios por los servicios de sus funcionarios judiciales, sin embargo, no queda comprendido en ello, las gratificaciones que es necesario dar a los secretarios y actuarios para que practiquen diligencias o hagan notificaciones, ni las que se dan al personal de un juzgado por una copia simple, certificaciones de determinadas actuaciones o por hacer una cédula u oficio.

En relación con lo manifestado previamente, el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México dispone:

"Por ningún acto judicial se cobrarán costas, ni aún cuando se actuare con testigos de asistencia, o se practicaren diligencias fuera del lugar del juicio."

Refiriéndose a la retribución de los funcionarios judiciales la cual corresponderá exclusivamente al Estado Mexicano, no permitiendo que se grave el patrimonio de los gobernados con pago por los servicios de éstos, tal y como lo establece el artículo 239 del ordenamiento legal invocado, el cual dice: "Cuando los Jueces, Secretarios o Agentes del Ministerio Público, practiquen alguna diligencia fuera del lugar del juicio, no tendrán derecho a retribución alguna."

Sin embargo, el artículo 238 del mismo Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, refiere a los gastos que han de realizarse para quienes intervienen como partes en una contienda ante un órgano jurisdiccional, refiriéndose a ellos como "costas" las cuales son distintas a las que se refiere el precepto constitucional antes mencionado.

En efecto, el precepto legal invocado, dice:

"Se llaman costas todos los gastos hechos para promover y sostener un litigio, ya sean los que inmediatamente originan las promociones y diligencias consistentes en los autos, ya las demás que fueren indispensable para el fin indicado y constaren de otra manera", este precepto hace alusión a los gastos que es necesario hacer para la tramitación y sustanciación de un juicio, tales como: honorarios de abogados, peritajes, inventarios, etc.

Al respecto el jurista Carlos Arellano García, nos da el siguiente concepto de costas: "Son las erogaciones que realizan las partes en un proceso judicial y que están comprendidas dentro de la legislación aplicable, mismas erogaciones que serán soportadas por quien las realiza o por la parte a quien condena el juez a su pago"⁴⁴

A su vez, Eduardo Pallares, da el siguiente concepto de gastos: "Desembolsos que pesan sobre las partes con ocasión de un proceso independientemente de las costas en que puedan ser condenadas"⁴⁵

En resumen, debe entenderse por costas como las cantidades que por concepto de honorarios se cubren a los abogados por la atención profesional de los asuntos que se les encomiendan, agregándose a ellas los llamados gastos que son las erogaciones en que incurren las partes con motivo o en relación con el proceso como serían: viáticos por viajes de las partes, de los testigos, etc.

Ahora bien, respecto al Juicio Especial de desahucio, es el artículo 851 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el que

ARELLANO GARCÍA, Carlos; Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa S.A., Sexta Edición. México 1998 p. 489.

PALLARES. Eduardo: Op. Cit. p. 190.

refiere al pago de costas que se pueden originar por la tramitación de dicho juicio, señalando que:

"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 terminado la providencia del lanzamiento sin condenación de costas.

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

Como se desprende del artículo citado, la procedencia para la condena en costas al demandado en el Juicio Especial de desahucio, dependerá de que el arrendatario pague las rentas insolutas fuera del plazo fijado para el desahucio (treinta días para habitación, sesenta para giro mercantil o industrial o noventa para finca rústica), de modo tal que si la sentencia de primera instancia se dicta antes de fenecer los plazos mencionados, el juez carecerá de base legal para condenar en costas al demandado, pues sólo al vencimiento de aquellos plazos, sin el pago de rentas adeudadas, nace el derecho del arrendador a las costas.

Se puede dar el supuesto de que una vez ingresada la demanda se ordene se requiera al inquilino estar al corriente en el pago de las rentas, y no estándolo, se le prevenga para que dentro de los plazos a que se refiere el artículo 849 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, proceda a desocupar la finca arrendada, apercibido que de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento.

Sin embargo, el inquilino – demandado no produce su contestación dentro del plazo de cinco días que se le concedieron, por lo que, acusada la

rebeldía, el juez dicta sentencia definitiva, antes de que concluya el plazo otorgado para que desocupare la finca.

En tales circunstancias, el juez no podrá condenar al demandado al pago de costas, sin embargo, al momento de proceder a su lanzamiento, este exhibe el importe completo de las rentas que adeuda a su casero, en tal supuesto qué sucede con las costas, es decir, con los gastos que el arrendador realizó para tramitar el Juicio de Desahucio, los cuales no podrá recuperar al no poderse condenar a su inquilino al pago de ellas, no obstante que el pago de las rentas se realizó fuera del plazo que se le concedió para desocupar su finca arrendada.

Los gastos que ha de realizar el arrendador para tramitar el Juicio Especial de Desahucio en contra de su arrendatario, son diversos, los cuales repercutirán en su patrimonio, independientemente de que en la sentencia definitiva que llegue a dictarse, se condene al arrendatario al pago de gastos y costas, originadas por la tramitación de dicho juicio.

En efecto, retomando del concepto de costas, que al respecto da el jurista Carlos Arellano García, en el sentido de que las mismas están comprendidas dentro de la legislación aplicable, ésta es la Ley de Arancel para el pago de Honorarios de Abogados y Costas Judiciales en el Estado de México, la cual regula las tarifas por el cobro de honorarios para los abogados, las cuales se encuentran muy por debajo de lo que realmente se llega a pagar a un profesional calificado por la atención del juicio que se le encomienda, no tomando en consideración el pago de otros gastos, los cuales no regula el arancel antes citado y los que en la práctica jurídica representarán un alto costo, como son los derivados de un lanzamiento.

La preparación de un lanzamiento trae consigo la realización de varios gastos, como son: el pago por las personas que auxiliarán a

desocupar el inmueble arrendado (cargadores), la gratificación que se entregue al actuario por la diligencia a practicar (la cual dependerá de lo complicado o no de la misma), el pago al cerrajero que de ser necesarios sus servicios se contratará, y en determinado caso, la gratificación que se de a la fuerza pública (policía), en el supuesto de ser necesaria.

En atención a lo antes manifestado, sería conveniente modificar la Ley de Arancel ajustándola a lo que realmente llega a pagarse por la tramitación de un juicio, resarcíéndose de esta manera, el daño patrimonial que llega a causársele al arrendador por instaurar un juicio.

Ahora bien, respecto a los lanzamientos estos pueden ser decretados por adeudos de rentas, pero jamás, por que no se hubieren pagado las costas del juicio, las cuales se regularan mediante la planilla de costas correspondiente, en ejecución de sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 242 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual dice:

"Las costas serán reguladas por la parte a cuyo favor se hubieren declarado y se substanciará el incidente con un escrito de cada parte, resolviéndose dentro del tercer día."

Una vez dictada la sentencia interlocutoria correspondiente a la aprobación del incidente de costas, se procederá al embargo de bienes del inquilino y a su remate, si fuere necesario, para pagar con su producto al actor, resultando con ello paradójico el hecho de que se puedan rematar bienes del inquilino para el pago de las costas originadas, y no para el pago de lo adeudado al arrendador (rentas, luz, teléfono, agua, etc.).

4.4. EL REMATE DE BIENES EMBARGADOS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

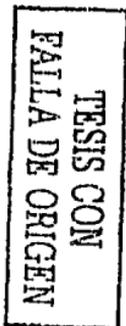
En el capítulo tercero del presente trabajo, al referirnos al tema del embargo, se señaló que éste consiste en el aseguramiento material del bien embargado, para que el ejecutado (en el Juicio Especial de Desahucio lo será el arrendatario) no pueda ya disponer de él y para que, poniéndolo bajo la jurisdicción del juez, quede para el pago del crédito que motiva el embargo.

Ahora bien, como mencionamos en el desarrollo del presente capítulo, en el Juicio de Desahucio, no será posible hacer pago al arrendador de lo adeudado por su arrendatario, con el producto del remate de los bienes embargados, toda vez que, atendiendo a la naturaleza del juicio que nos ocupa, no cabe en él, el remate de los bienes embargados, sino que éste, será motivo de otro juicio, el de Pago de Pesos.

El embargo que pueda practicarse en el Juicio Especial de Desahucio, encuentra su fundamento en lo dispuesto por el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el cual a la letra dice:

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

El precepto legal invocado establece la facultad del arrendador para embargar bienes de su arrendatario, suficientes para garantizar las



pensiones rentísticas adeudadas, sin embargo, ni ese artículo, ni ningún otro del capítulo IV relativo al desahucio, nos dice qué hacer con esos bienes embargados, los cuales no podrán rematarse dentro del propio Juicio Especial de Desahucio.

En efecto, el embargo que se practica contra el demandado, sólo es una medida de aseguramiento que no implicará para el arrendatario privación definitiva del derecho de posesión o propiedad que tenga sobre los bienes embargados, por lo que no es necesario que previamente se le escuche en defensa, ya que la garantía de audiencia sólo opera frente a actos de privación.

Carece de la más elemental lógica – jurídica que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, establezca en su artículo 857, que en el Juicio Especial de Desahucio se puedan embargar bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, y, sin embargo, dichos bienes no puedan ser objeto de un remate en el propio juicio, en el cual fueron embargados, y si en cambio tenga que recurrirse a juicio diverso para su remate, es decir, se crea la obligación para el arrendador de tramitar un nuevo juicio (el de pago de pesos, previamente estudiado) para rematar los bienes que embargo en el Juicio Especial de Desahucio.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, 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 citado, embargar bienes del deudor, resulta claro que esa autorización conduce a concluir que en el Juicio Especial de Desahucio se pueden reclamar el pago de las rentas y que el remate igualmente se deberá verificar en el mismo juicio.

En efecto, en la práctica jurídica ante los tribunales es frecuente que abogados en los asuntos que patrocinan, reclamen en el Juicio Especial de Desahucio, no sólo la desocupación y entrega del Inmueble arrendado, sino también, el pago de rentas adeudadas, ésto como consecuencia de la interpretación errónea que suele darse al artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México previamente citado, que autoriza el embargo de bienes, situación ante la cual se les previene para que aclaren las prestaciones reclamadas y de esta forma se de entrada a la demanda.

Así también, llega a suceder que una vez dictada sentencia definitiva en el Juicio de Desahucio, se pida el remate de los bienes embargados, atendiendo a lo antes mencionado, en el sentido de que si se permite su embargo, como consecuencia, se autorizará al remate en el propio juicio.

En relación con lo aquí manifestado, y como referencia, es conveniente señalar que del contenido del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya derogado, se desprendía la facultad del arrendador para rematar los bienes embargados a su arrendatario, sin embargo, tal facultad no era posible, dada la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio como se ha explicado.

En efecto, el precepto legal invocado señalaba:

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

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

Este precepto en su parte final, adolecía del defecto de hacer referencia a la facultad del arrendatario, para librar sus bienes mediante pago anterior al fincamiento del remate que se celebrará en el Juicio de Desahucio, ya que, como se ha explicado, para rematar los bienes embargados será necesario tramitar el Juicio de Pago de Pesos.

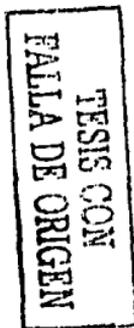
Como ejemplo claro de la confusión ha que da lugar el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, y en su momento también originó el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referente al embargo que se puede practicar en el Juicio Especial de Desahucio, y el posible remate de los bienes que hayan sido motivo de ese embargo, a continuación se transcribe lo que al respecto considera el maestro Carlos Arellano García, en su libro de "Procedimientos Civiles Especiales":

"Si el arrendador desea que se embarguen bienes del deudor para garantizar el pago de las rentas adeudadas, sus intereses y las costas del juicio deberá solicitarlo en su ocurso de demanda.

En tal supuesto, desde el auto inicial puede decretarse el embargo de bienes.

Desde la diligencia de requerimiento a la que nos hemos referido con antelación, se embargarán y se depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas.

Si el embargo no se práctico en el momento del requerimiento, a que se refiere el artículo 490 del Código adjetivo en consulta (entiéndase el del Distrito



Federal) por no haberlo solicitado el arrendador o por no haberlo considerado necesario el mismo arrendador, el embargo de bienes puede practicarse al ejecutarse la diligencia de lanzamiento (artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Frecuentemente se ha pensado que el juicio especial de desahucio sólo tiene por objeto obtener la desocupación de la localidad arrendada y no el pago de las rentas adeudadas. Esto no es así, si hay embargo de bienes, no será necesario promover posteriormente un juicio de pago de pesos, ya que, pueden rematarse los bienes embargados en el juicio de desahucio, tal y como se desprende del segundo párrafo del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: el inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude"⁴⁶

Del contenido del texto antes transcrito, se aprecia claramente la confusión que se presenta en la interpretación del artículo del Código de Procedimientos Civiles (lo fue en su momento el del Distrito Federal y en el presente, lo es el del Estado de México) relativo al embargo de bienes y el remate de los mismos, dentro del Juicio Especial de Desahucio.

Ahora bien, para una mejor interpretación de dicho precepto y en general, sobre la finalidad del embargo que pueda practicarse en el Juicio Especial de Desahucio, es necesario recurrir a la Jurisprudencia emitida por

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las cuales a continuación se citan:

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII-Febrero

Página: 312

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.

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 831/93. Rosa María Villarreal Sánchez de la Vega. 16 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: José Carlos Viveros Gutiérrez.

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

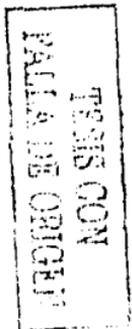
Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXIV, Cuarta Parte

Página: 46

DESAHUCIO, FINALIDAD DEL EMBARGO PRACTICADO EN UN JUICIO SUMARIO DE. El hecho de que se hubiesen embargado bienes del quejoso en el juicio sumario 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 éstas en otro juicio, se esté ejercitando una acción en doble cobro de un mismo crédito, toda vez que en el juicio de desahucio no se deduce la misma acción que en el sumario de pago de pesos se hace 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 éste derecho no proviene del embargo, cuya finalidad es simplemente de aseguramiento, sino del título esgrimido por el acreedor.

Amparo directo 4215/66. Dolores Ponce vda. de Rivas. 4 de octubre de 1967. 5 votos. Ponente: José Castro Estrada.



Volumen XXXIII, Cuarta Parte, pág. 140. Amparo directo 716/59. Gustavo Ostos y Eugenio Vildosola. 31 de marzo de 1960. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Tesis relacionada con jurisprudencia 50/85

En resumen, el artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, establece que al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 849, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte, hecho en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige el propio Código respecto a depositarios.

El embargo que se autoriza (tal como lo interpreta nuestro máximo tribunal), se establece como una medida cautelar que tiene el arrendador para embargar bienes suficientes propiedad del arrendatario (al respecto es preciso mencionar que sobre la figura del Fidor que en determinado caso responderá por las obligaciones contraídas por el arrendatario, como puede ser el pago de la renta convenida, en el Juicio Especial de Desahucio no se le puede demandar, toda vez que la desocupación y entrega del bien arrendado se reclamará solamente al inquilino o arrendatario y no al fiador por ser éste quien lo ocupa) que basten a garantizar las rentas reclamadas.

Sin embargo, una de las grandes deficiencias del capítulo respectivo al Juicio Especial de Desahucio, es que, si bien es cierto que estos bienes garantizan las pensiones reclamadas, también cierto es que no establecen cuál va a ser el procedimiento a seguir con los bienes embargados en un juicio especial de desahucio, pues inclusive ni la misma sentencia que

decrete el lanzamiento hará mención a que los bienes embargados puedan sacarse a remate.

Por lo que, al respecto nos llevaría a proponer en primer instancia, que sería conveniente que se estableciera como parte del mismo juicio el autorizar que dichos bienes quedarán sujetos a lo establecido por el Capítulo III del Título Quinto del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México relativo a los remates, lo que significaría el establecer que el objetivo del Juicio Especial de Desahucio no sea sólo el decretar el lanzamiento de determinada persona de una localidad arrendada, sino también, el obtener el pago de las pensiones rentísticas reclamadas por medio del remate de los bienes embargados propiedad del demandado, ya sea al momento de emplazar a juicio o al momento de ejecutar el lanzamiento.

Sin embargo, tal situación originaría en la práctica el problema de ejercitar acciones contradictorias, ya que la procedencia de una (desocupación y entrega del inmueble arrendado), excluiría a la otra (pago de rentas), por lo que ante tal circunstancia lo conveniente, y que es lo que se propone en el presente trabajo, es el crear un juicio único, que verse sobre cualquier controversia derivada del arrendamiento inmobiliario (terminación de contrato, rescisión, prórroga, otorgamiento y firma del contrato de arrendamiento, etc.), en el que además se pueda obtener, por lo que respecta a las dos primeras acciones mencionadas, la desocupación y entrega de la localidad arrendada, así como el pago de las demás prestaciones reclamadas originadas por el arrendamiento, como serían el pago de rentas, agua, luz, teléfono, etc.

4.5. NECESIDAD DE REGULAR EN UN JUICIO ÚNICO TODAS LAS CONTROVERSIAS QUE VERSEN SOBRE EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

El Juicio Especial de Desahucio previsto en el capítulo IV, título VI del libro segundo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, tiene como finalidad la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, esto cuando el arrendatario adeuda a su arrendador, el pago de tres meses o más de renta.

El Juicio de Desahucio, también llamado de lanzamiento, es uno de los procedimientos que el legislador creó para que el arrendador recuperare de una forma pronta la posesión del inmueble arrendado, dotándolo de características propias y particulares, las cuales se han estudiado en el presente trabajo, que lo hacen distinto a cualquier otro que pretenda el mismo fin, verbigracia: terminación de contrato o rescisión de contrato. Sin embargo, según se desprende del estudio realizado a dicho juicio, principalmente a partir del embargo que puede practicarse, atenta a los intereses del arrendador, así como a los del arrendatario, haciendo necesaria una unificación entre ambas figuras jurídicas para lograr un mayor equilibrio entre los intereses de ambas partes, y así combatir un serio problema de vivienda que se presenta en el Estado de México.

En este sentido tenemos que es a partir de la necesidad económica del pago de las rentas, lo que origina que el arrendador tramite un juicio de desahucio, pretendiendo que bajo la amenaza de lanzar al arrendatario del bien inmueble arrendado, éste pague el importe de las rentas reclamadas. Sin embargo, cuando dicha pretensión no se cumple, el actor a fin de garantizar el importe de las pensiones que se le deben, procederá al embargo de bienes de su inquilino, a fin de garantizar el pago de las rentas adeudadas.

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

A hora bien, el problema se presenta cuando el arrendador, una vez que su inquilino desocupa el bien arrendado sin pagar las rentas, no puede obtener su cobro con el remate de los bienes, ante la imposibilidad de hacerlo dentro del propio juicio de desahucio, esto sin considerar otros adeudos que se pueden originar por el arrendamiento, como son: los de agua, luz, teléfono, etc.

El Juicio Especial de Desahucio, es quizá el único juicio que requiere de otro, para rematar los bienes que se embargaron en él, atentando con ello a los intereses y economía de los arrendadores, que se enfrentarán ante la obligación de promover un nuevo procedimiento (el de pago de pesos) para obtener el cobro de lo adeudado, aunque también es preciso señalar que ante la imposibilidad del remate de los bienes embargados dentro del juicio de desahucio, algunos arrendadores prefieran no realizar dicho embargo y buscar solamente la recuperación de su inmueble, influyendo esta situación para que posteriormente, desanimados, no lo vuelvan a rentar, o bien, en la exigencia desmedida de requisitos para alquilarlo.

Asimismo, y relacionado con el embargo que puede practicarse en el Juicio Especial de Desahucio, es la fianza o garantía que debe otorgar el arrendador para que el juez que conozca del asunto pueda autorizarlo, requisito que debería suprimirse, toda vez que, no obstante de que el promover un juicio representa un detrimento para la economía del arrendador, originado por la falta de pago de la renta del inquilino, el exhibir una fianza para la procedencia del embargo repercutirá aun más en ella, y más aun si dichos bienes no pueden rematarse en él.

Una cuestión más por la cual se considera que el Juicio Especial de Desahucio, atenta a los intereses de las partes, en este caso del arrendatario, es la relativa a las excepciones que pueden oponerse en dicho

procedimiento. El Juicio Especial de Desahucio, limita el derecho de la parte demandada, en cuanto a las excepciones que pueda hacer valer al momento de producir su contestación, toda vez que para no pagar la renta, únicamente puede oponer las excepciones que deriven de los artículos 2285, 2286, 2287, 2288 y 2299 del Código Civil para el Estado de México, coartándose de esta forma, el derecho del inquilino para oponer alguna excepción diversa a las señaladas y con las cuales pueda acreditar la causa para no pagar la renta.

Asimismo, el efecto en que se admite el recurso de apelación, que en su caso se interponga en contra de la sentencia definitiva que llega a decretar el desahucio, atenta a los intereses del arrendatario, ya que el hecho de que el artículo 854 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, regule que se admitirá sin efecto suspensivo y de que se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza, rompe con la naturaleza jurídica de los recursos al permitir de que se ejecute la sentencia, antes de que el Tribunal de Alzada emita su resolución, la cual en el supuesto de revocar la dictada por el Juez de origen, ya no tendría aplicación al haber sido lanzado el inquilino del inmueble arrendado.

En atención a lo antes manifestado, son varios los perjuicios que puede sufrir la parte demandada en un Juicio Especial de Desahucio, cuando la sentencia dictada decreta que sea lanzado, sin darle la oportunidad de esperar los resultados que pueda obtener en una segunda instancia, al permitir la ley que la apelación que se interponga se admita sin efecto suspensivo, y de que se ejecute dicha sentencia, sin necesidad de otorgamiento de fianza.

En este sentido, lo que proponemos en el presente trabajo es la creación de un juicio único dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en el cual se tramiten todas las cuestiones

derivadas del arrendamiento inmobiliario. Un juicio en el que estén debidamente equilibrados los derechos del arrendador y del arrendatario.

A hora bien, por qué la creación de un sólo juicio, cuando la solución para las situaciones antes señaladas sería el rematar los bienes embargados dentro del propio Juicio Especial de Desahucio, así como el que se permitiera interponer todo tipo de excepciones y que el efecto por el cual se admita la apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva que decreta el desahucio, sea con efecto suspensivo. Sin embargo, tal solución no sería factible, dada la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio, y de la cual estudiamos en los apartados y capítulos que preceden, cuya finalidad principal es la desocupación del inmueble arrendado, provisto de una tramitación especial, con reglas propias y particulares que lo hace distinguirse de los demás juicios contemplados por la ley, razón por la que proponemos la derogación del Juicio Especial de Desahucio, creando un juicio único en el cual versen todas las cuestiones derivadas del arrendamiento inmobiliario, dotándolo con características y términos procesales propios en los cuales estén debidamente equilibrados los derechos de las partes.

Un juicio único en el que pueda tramitarse cualquier acción derivada de un contrato de arrendamiento: terminación de contrato, prórroga de contrato, otorgamiento y firma de contrato, rescisión de contrato, las cuales actualmente se tramitan en los términos previstos para el juicio escrito o verbal y que en la mayoría de las veces son dilatados.

Un juicio único que requerirá de un sistema normativo, tanto sustantivo (Código Civil) como adjetivo (Código de Procedimientos Civiles), para procurar que los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario queden debidamente equilibrados. Un juicio en el cual, aun cuando se dicte sentencia definitiva y se admita con efecto suspensivo,

queden garantizados mediante el embargo de bienes del arrendatario y su remate dentro del propio juicio, los intereses del arrendador al tener la seguridad de poder cobrar lo que se le adeude (rentas, agua, luz, teléfono, etc.) una vez concluido el juicio.

Un juicio en el que se contemple como causa de rescisión del contrato de arrendamiento, la falta de pago de la renta por más de dos mensualidades, ya que actualmente se contempla como causa de rescisión el pago impuntual de la renta, en el que tenga derecho el arrendador de embargar bienes de su inquilino, y aun mejor, poder rematarlos dentro de ese propio juicio, para que con su producto pueda obtener el cobro de lo que se le adeude. Un juicio en el que también el arrendatario pueda oponer todo tipo de excepciones, a fin de poder destruir la acción ejercitada por la parte actora, y que no se limite ese derecho, en fin, un juicio en el que derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario se ubiquen en un mismo plano de igualdad.

Por último, como referencia a la propuesta que se presenta en el presente trabajo, se menciona la reforma que sufrió el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el que por Decreto expedido por el Poder Ejecutivo a través de la Secretaría de Gobernación con fecha 19 de julio de 1993 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año, se derogo el "Juicio Especial de Desahucio", así como sus artículos 489 a 499 inclusive que lo normaban y que figuraba en el Capítulo IV del código en comento.

Este Decreto, causó disgusto e inconformidad en la sociedad capitalina, especialmente a la clase media que era la más afectada por carecer de casa propia y, por ello, tener la necesidad de rentar viviendas o departamentos donde habitar, se debieron modificar los artículos transitorios, siendo reformados por Decreto expedido por el mismo Poder

Ejecutivo a través de la Secretaría de Gobernación, el 17 de septiembre de 1993, y publicado en el diario Oficial el día 23 del mismo mes y año, para quedar como sigue:

"PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entraran en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

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

- I. No se encuentren arrendado al 19 de octubre de 1993,
- II. Se encuentren arrendado al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1998.

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

TRANSITORIO ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993."

Entre otros cambios, se derogaron los artículos 2485 y 2486 del Código Civil para el Distrito Federal para que no se obligue a los arrendadores a prorrogar contratos. También se define que en los arrendamientos por tiempo indeterminado se acorte el plazo de dos meses a quince días para dar por terminado el contrato. Sin embargo, aun y cuando el estudio de dichas reformas no es tema del presente trabajo, es conveniente indicar que las mismas están encaminadas a favorecer ampliamente a los intereses de los arrendadores, al suprimirse, por ejemplo, la prórroga de los contratos de arrendamiento y al acortarse los plazos para dar por terminado los contratos indeterminados o indefinidos, así como el hecho de que el efecto en el cual se admita el recurso de apelación, que se interponga en contra de la sentencia definitiva, sea en el efecto devolutivo.

En efecto, es justo que si un arrendatario está al corriente en el pago de sus rentas, tenga derecho a que se le prorrogue por un año más su contrato de arrendamiento, en los términos en que lo dispone el artículo 2339 del Código Civil para el Estado de México. Asimismo, respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado, el acortamiento del plazo para darlo por terminado de dos meses a quince días, es una reforma que beneficia ampliamente al casero, por que dada la escasez de vivienda que existe en la actualidad, quince días son pocos para conseguir una casa donde habitar. Sin embargo, también es injusto el plazo que actualmente contempla el artículo 2332 del Código Civil para el Estado de México, al considerar que tratándose de contratos indeterminados, el arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento, deberá hacerlo con seis meses de anticipación, plazo que debería acortarse, por ser excesivamente amplio de ahí la necesidad de crearse un sólo juicio para todas las

cuestiones derivadas del arrendamiento inmobiliario, en el cual queden debidamente equilibrados los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

CONCLUSIONES

PRIMERA: El Juicio Especial de Desahucio, tuvo su antecedente en el Derecho Romano, en la acción derivada de la figura jurídica conocida como locatio- conductio rei, la cual podía ejercitar el locator (arrendador) cuando el conductor (arrendatario) incumplía con su obligación de pagar la merces (renta), acción denominada actio locati, la cual se tramitaba conforme a las reglas generales de los juicios de buena fe. Acción cuya tramitación, si bien es cierto, no se concibió como actualmente se conoce al Juicio Especial de Desahucio, también es cierto que tenía características similares, las cuales posteriormente fueron recogidas por la legislación española que fue donde se empezó a utilizar la palabra Desahucio.

SEGUNDA: El Juicio Especial de Desahucio, fue tomado por nuestro sistema legislativo del Derecho Español, y por lo que respecta a la legislación del Estado de México, fue regulado por primera vez en el actual Código de Procedimientos Civiles, el cual fue expedido en 1936.

TERCERA: El Juicio Especial de Desahucio, previsto en el capítulo IV, título VI, del libro II, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, tiene como finalidad, la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, originándose cuando el arrendatario ha incumplido con su arrendador, en el pago de más de dos mensualidades de renta.

CUARTA: El Especial de Desahucio, es un juicio de conocimiento limitado, toda vez que para no pagar la renta, únicamente el inquilino puede oponer como excepciones las derivadas de los artículos 2285, 2286, 2287, 2288 y 2299 del Código Civil para el Estado de México, que son los que se refieren a la falta de uso total o parcial, del inmueble arrendado, por caso fortuito, fuerza mayor o evicción, con lo que se limita el derecho del

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

arrendatario, en el supuesto de tener alguna otra causa diferente a las señaladas para no pagar la renta, como ejemplo: la compensación, es decir, cuando el arrendador le adeude cantidades que cubran el importe de las rentas, no podrá excepcionarse haciendo valer esta excepción.

QUINTA: El efecto en el cual se admite el recurso de apelación que se haga valer en contra de la sentencia definitiva que decreta el desahucio, atenta contra los intereses del arrendatario, toda vez que al admitirse sin efecto suspensivo y de poder ejecutarse sin necesidad de otorgamiento de fianza, privará al inquilino del uso del inmueble arrendado, aun y cuando el Tribunal de Alzada revoque la resolución dictada por el Juez de origen, esto al haber sido lanzado del inmueble arrendado.

SEXTA: El embargo trabado en un Juicio Especial de Desahucio, en bienes del arrendatario, tiene la finalidad de un aseguramiento por parte del arrendador, para cubrir las rentas adeudadas, pudiendo realizarse solamente en la diligencia de requerimiento o en la de lanzamiento, más no en el curso del procedimiento como acto diverso de aquéllas.

SÉPTIMA: Los bienes que embargue el arrendador a su inquilino, no podrán rematarse dentro del propio Juicio Especial de Desahucio, debido a la naturaleza jurídica de éste, que es la desocupación del inmueble rentado. De pretender rematarlos, tendrá el arrendador que promover un nuevo juicio, el de pago de pesos, lo que representará un detrimento más en su economía, la cual en sí se encuentra afectada ante la falta de pago de las rentas, al tener que realizar nuevos gastos para la tramitación de otro juicio.

OCTAVA: El Juicio Especial de Desahucio, es quizá el único juicio que requiere de otro (el de pago de pesos) para que los bienes que se hayan embargado durante su tramitación puedan rematarse, careciendo,

por lo tanto, de la más elemental lógica jurídica que el legislador permita el embargo de bienes, suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, y, sin embargo, dichos bienes no puedan ser objeto de un remate en el propio juicio en el cual fueron embargados, y si en cambio, tenga que recurrirse a juicio diverso para hacerlo.

NOVENA: Las disposiciones del Juicio Especial de Desahucio, atentan contra los intereses de los arrendadores (ejemplo: el no poder rematar los bienes embargados) y por otro lado a los intereses de los arrendatarios (ejemplo: excepciones que se pueden oponer para no pagar la renta, reconvencción, el efecto en que se admite la apelación que decreta el desahucio), por lo que proponemos una reforma, debiendo derogarse el Juicio Especial de Desahucio contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, y por consiguiente, la creación de un juicio único en el cual se puedan tramitar todas las cuestiones derivadas del arrendamiento inmobiliario, en el que estén debidamente equilibrados los intereses de ambas partes, y así combatir un serio problema de vivienda en el Estado de México, principalmente en su área metropolitana, requiriéndose para esto de un sistema normativo, tanto sustantivo (Código Civil) como adjetivo (Código de Procedimientos Civiles), en el cual derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, se coloquen en un mismo plano de igualdad.

DÉCIMA: Como consecuencia lógica del aumento de la población, los juzgados en materia civil en el Estado de México tienden a conocer de un número de asuntos cada día mayor, independientemente que se traten de materia mercantil, concursal, civil o de arrendamiento inmobiliario, dando origen a una sobresaturación en la carga de trabajo y por ende la impartición de justicia no es en ningún momento ni pronta, ni expedita. Es por ello que proponemos la creación de juzgados cuya competencia sea exclusivamente en materia de Arrendamiento Inmobiliario, lo que traerá

como consecuencia una mayor especialización de los empleados del juzgado en la materia y una tramitación más rápida en los juicios ante ellos tramitados.

BIBLIOGRAFÍA

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1998, pp 662.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales, Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, México 1987, pp 459.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México 1986, pp 560.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan. Nueva Práctica Civil Forense, Tomo I , Editorial Sista, Décima Edición, México 1994, pp 1081

BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa S.A., Séptima Edición, México 1997, pp 753.

BRICEÑO SIERRA, Humberto. El Juicio Ordinario Civil, Volumen I, Editorial Trillas, México 1992, pp 469.

DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa S.A., Decimoctava Edición, México 1988, pp 654.

DOMÍNGUEZ DEL RÍO, Alfredo. Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México 1977, pp 473.

DORS, Javier A. Derecho Privado Romano, Ediciones Universidad de Navarra S.A., Séptima Edición, Pamplona España 1989, pp 635.

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano, Editorial Esfinge S.A de C.V., Decimonovena Edición, México 1993, pp 530.

GÓMEZ LARA, Cipriano. Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, Sexta Edición, México 1997, pp 330.

IGLESÍAS, Juan. Derecho Romano, Editorial Arrel S.A., Séptima Edición, Barcelona España 1982, pp 772.

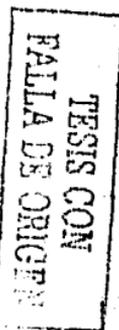
LÓPEZ PEDREIRA, Adela. La venta de la cosa arrendada en derecho romano, Editorial Edisofoes, S.L., Madrid España, pp 315.

MAR Y RAMOS, Nereo. Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., Tercera Edición, México 1996, pp 570.

PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa S.A., Novena Edición, México 1981, pp 680.

PÉREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, Primera Reimpresión, México 1986, pp 1034.

PETIT, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano, Cárdenas Editor y Distribuidor, Edición 1989, México 1989, pp 762.



LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa 127 Edición, México 1999, pp 114.

Código Civil del Estado de México, Derbera Editores, S.A. de C.V., México 2001, pp 413.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, Editorial Sista, México 1998, pp 199.

Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil para el Estado de México, Editorial Ramón García Raya, 1892, pp 182.

GUILLÉN MANDUJANO, Jorge. Ley de Arancel para el Pago de Honorarios de Abogados y Costas Judiciales en el Estado de México, Ediciones Guillén, México 2000, pp 18.

OBREGÓN HEREDIA, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., Séptima Edición, México 1989, pp 611.

REGIS CON
FOLIO DE ORIGEN

OTRAS FUENTES

DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa S.A., México 1997, pp 362.

PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa S.A., México 1978, pp 877

GACETA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO de fecha 22 de Diciembre de 1936.

Jurisconsulta 2001, Jurisprudencia y Tesis aisladas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1917-2001, Informática Jurídica.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN