

884609



ESCUELA SUPERIOR DE CIENCIAS JURIDICAS

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO
NUMERO DE INCORPORACIÓN 8846-09

CREACIÓN DEL JUICIO DE DESOCUPACIÓN E INCIDENTE DE
LANZAMIENTO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN
EL ESTADO DE MÉXICO.

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JUAN ISRAEL TORRES RODRÍGUEZ

A S E S O R D E T E S I S :

LIC. JOSÉ MIGUEL GONZÁLEZ SÁNCHEZ

R E V I S O R D E T E S I S :

LIC. JORGE ALBERTO TELLO ESCAMILLA

m342666



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.

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

ENCOMIENDO ÉSTA OBRA Y MI VIDA:

A DIOS...

Por ser el que me permite tener vida, salud, inteligencia, y fortaleza, otorgándome fuerza para salir adelante, aún en contra de las adversidades de éste mundo, ya que desde el cielo él me cuida.

A LA VIRGEN DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, ESTADO DE JALISCO...

Por ser a la que estoy encomendado, la que me ha cuidado y me cuidará durante toda mi vida como una madre, con amor y cariño, a la cual le pedí fuerza para la conclusión de la presente tesis, y para continuar mi vida con plenitud.

DEDICO LA PRESENTE TESIS:

A MI MADRE, MA. JUAN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ ...

Por ser mi pilar y mi guía, que me ha mantenido con vida, fuerza, alegría y cariño durante todo este tiempo.

Por ser padre y madre al mismo tiempo, entregando sufrimiento y sacrificio a nombre de nosotros.

Por sacarnos adelante ante la vida, dando tu vida a cambio de la nuestra.

Por permitirnos ser hombres de bien, triunfando como tu nos has mostrado, trabajando día tras día, abasando de cada uno de ellos lo mejor que Dios nos ofrece.

Porque nos enseñaste a tener una misión en la vida, y a cumplirla a pesar de la maldad que nos rodea.

Por tu inteligencia, tu corazón, tu amor, tu esfuerzo, tus sacrificios, la humildad que nos enseñaste, y por todo el amor que nos has brindado.

Me siendo y me sentiré siempre orgulloso de decir que eres mi madre.

A MIS HERMANOS, JUAN CARLOS, JUAN ANTONIO y JUAN MANUEL ...

Por ser una parte muy importante en mi vida, ya que de ustedes he formado parte de mí; aunque no se los diga, espero que siempre estemos unidos.

A MI ESPOSA, BRENDA URIBE VIQUEZ ...

Por ser la mujer que me eligió para que la acompañe hasta el fin del tiempo.

Lo eres todo para mí, eres todo mi amor, mi alegría, mi amiga, mi apoyo, por tener toda la comprensión que me has brindado, y, sobre todo, muchas ganas de vivir y salir adelante a lado tuyo.

AGRADECIMIENTOS:

A LA VIDA...

Por que me has permitido vivirte, con salud, alegría y fortaleza; solicitando me permita seguir convida para ver lo que me depara el futuro alado de los seres que amo, y continuar aprendiendo más de lo que conozco, con amor, sabiduría, humildad, esfuerzo y salud.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO...

Por ser la casa de estudios que me abrió los brazos para mis estudios superiores, y llenarme de un mundo, el cual desconocía, esperando humildemente me abra nuevamente sus brazos en el futuro.

A LA ESCUELA SUPERIOR DE CIENCIAS JURÍDICAS...

Por ser la escuela que me brindo todos los estudios como licenciado en derecho.

A LOS LICENCIADOS Y MAESTROS...

Por mostrarme el mundo desde otro punto de vista, y conducir mis conocimientos hacia el Derecho, como factor rector de esta sociedad y del hombre, ya que al dejar de observar las leyes y su cumplimiento, el hombre deja de ser lo que presume ser: civilizado.

AL PERSONAL ADMINISTRATIVO ESCOLAR...

*El procurar de la forma más amistosa hacia mi persona la ayuda para culminar mis estudios superiores, aún contra las adversidades que se presentaron.
Por todo el apoyo que me brindaron... gracias.*

AGRADEZCO TAMBIÉN:

**A LOS JUECES, SECRETARIOS, EJECUTORES, NOTIFICADOTES, Y
COMPAÑEROS DE TRABAJO DE TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MÉXICO...**

Por brindarme otra perspectiva del Derecho y de la sociedad en la que vivimos, ya que sin la practica, la teoría jurídica no tiene sentido; por sus conocimientos, experiencias y compañerismo, que me ayudaron a crear en parte el carácter e ideales que tengo en la actualidad, y que espero se engrandezcan con el tiempo.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Juan Israel
Torres Rodríguez

FECHA: 06 - Abril - 2005

FIRMA: 

INTRODUCCIÓN	VIII
--------------------	------

CAPITULO PRIMERO.
EL DERECHO Y LAS OBLIGACIONES.

TÍTULO PRIMERO.

PRIMERA PARTE. Definición de Derecho	1
SEGUNDA PARTE. De los Derechos de Crédito u Obligaciones	3
TERCERA PARTE. Obligación	4
CUARTA PARTE. Elementos de la Obligación	5
I. Los Sujetos	6
II. La Relación Jurídica	7
III. El Objeto	8
QUINTA PARTE. Clasificación General de las Obligaciones	9
Obligaciones Civiles	9
Obligaciones Naturales	10
Obligaciones Prescritas	10
SEXTA PARTE. Características de las Obligaciones	11
1. Personales	11
2. Reales	11

TÍTULO SEGUNDO.

PRIMERA PARTE. Fuentes de las Obligaciones	12
SEGUNDA PARTE. Elementos esenciales del Acto Jurídico	14
1. Manifestación de la voluntad	14
2. Objeto física y jurídicamente posible	15
3. Reconocimiento que haga la norma a los efectos deseados por el acto jurídico ..	16
TERCERA PARTE. Elementos de validez del Acto Jurídico	16
1. Capacidad de las partes contratantes	16
2. Lícitud del Acto Jurídico	17
3. Formalidades del Acto Jurídico	17
4. Que la voluntad se exprese sin vicio alguno (error, dolo, violencia o lesión)	17
CUARTA PARTE. Ausencia de Vicios de la Voluntad	18
1. Error	18
2. Dolo	18
3. Violencia	19
4. Lesión	19
QUINTA PARTE. Invalides de los Actos Jurídicos	20

CAPÍTULO SEGUNDO.
LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES Y EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

TÍTULO ÚNICO.

PRIMERA PARTE. Clasificación de las Fuentes de las Obligaciones	23
SEGUNDA PARTE. Definición de Contrato	27
TERCERA PARTE. Contrato de Arrendamiento	29
CUARTA PARTE. Elementos existenciales del Contrato de Arrendamiento	33
QUINTA PARTE. Elementos de validez del Contrato de Arrendamiento	33
1. Capacidad	34
2. Formalidad	35
SEXTA PARTE. De las obligaciones en el Arrendamiento	35
I. De las Obligaciones del Arrendador	36
II. De las obligaciones del Arrendatario	36
SÉPTIMA PARTE. Disposiciones especiales para el Contrato de Arrendamiento destinado para Casa Habitación	37

CAPITULO TERCERO.**MEDIOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y
LA RESCISIÓN.****TITULO PRIMERO.**

PARTE ÚNICA. De los medios de terminación del Contrato de arrendamiento	39
Fracción I. Haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley	40
Fracción II. Estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado	45
Fracción III. Convenio expreso	45
Fracción IV. Nulidad	47
Fracción VI. Confusión	48
Fracción VII. La perdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor	49
Fracción VIII. Expropiación del bien arrendado	49
Fracción IX. Evicción del bien en arrendamiento	51

TITULO SEGUNDO.

RESCISIÓN	51
PRIMERA PARTE. Antecedentes	52
SEGUNDA PARTE. Definición y elementos de la Rescisión	53
TERCERA PARTE. La Rescisión en el Contrato de Arrendamiento	57

CUARTA PARTE. Incumplimiento del Arrendamiento. El <i>ANIMUS NOCENDI</i>	61
---	----

QUINTA PARTE. La terminación del Contrato de Arrendamiento, fundada en la Rescisión por la falta del pago de rentas en el lugar, tiempo y forma convenidos	72
---	----

CAPITULO CUARTO.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

TITULO PRIMERO.

PRIMERA PARTE. Antecedentes	80
--	----

SEGUNDA PARTE. Definición de Desahucio	82
---	----

TERCERA PARTE. Características y trámite del Juicio Especial de Desahucio	83
--	----

TÍTULO SEGUNDO.

OBSERVACIONES Opositorias a la Acción Interpuesta en el Juicio Especial de Desahucio	86
---	----

PRIMERA PARTE. Elementos de procedencia de la Acción Rescisoria del Contrato de Arrendamiento por la falta de pagos de rentas, en oposición con la Acción de Desahucio ..	87
--	----

A) Existencia de la Obligación	89
B) Exigibilidad de la Obligación	93
C) Incumplimiento del Deudor	95

Conclusiones de la Primera Parte. Oposición a la Acción Especial de Desahucio ..	97
SEGUNDA PARTE. Oposición a la Sentencia de Desahucio	102
TERCERA PARTE. Oposición a los Derechos y Obligaciones que concede el Juicio Especial de Desahucio	109
I. Actor Arrendador.	
A) Obligaciones	110
B) Derechos	111
II. Demandado Arrendatario.	
A) Obligaciones	112
B) Derechos	113
CUARTA PARTE. Oposición a la Ejecución de la Sentencia de Desahucio	118
QUINTA PARTE. Conclusiones del Capítulo Cuarto, sobre el Juicio Especial de Desahucio	119

CAPITULO QUINTO.

CREACIÓN DEL JUICIO DE “DESOCUPACIÓN”, E INCIDENTE DE “LANZAMIENTO”.

TITULO PRIMERO.

PARTE ÚNICA. Elementos del Juicio Ordinario Civil, denominado: “Desocupación”	121
---	-----

TITULO SEGUNDO.

Propuesta del Ley del Juicio Ordinario Civil, sobre "Desocupación"	134
--	-----

TITULO TERCERO.

Propuesta de Ley sobre el Incidente de "Lanzamiento"	135
--	-----

TITULO CUARTO.

Propuesta de Ley a la "Ejecución de la Sentencia del Juicio de Desocupación"	142
--	-----

CONCLUSIONES.

CONCLUSIONES	147
--------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA.

BIBLIOGRAFÍA	152
--------------------	-----

INTRODUCCIÓN.

Me es muy grato presentar a Ustedes la tesis intitulada “**CREACIÓN DEL JUICIO DE DESOCUPACIÓN E INCIDENTE DE LANZAMIENTO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL ESTADO DE MÉXICO**”, el cual se muestra como la conclusión de varios estudios y puntos de vista que rodean al tema de la Desocupación.

Inicialmente la problemática surgió como una conversación con un Juez en mi lugar de trabajo, en la que expusimos brevemente las problemáticas que presenta el Juicio Especial de Desahucio que contempla el Código de Procedimientos Civiles del Estado México, su tramitación y su ejecución, problemáticas que se resolvieron en aceptar que: así es como lo dispuso el Legislador, sin observar precariamente la contrariedad y antijuricidad que expone dicho procedimiento. Situación que influyo en mi, provocándome los cuestionamientos de: ¿porqué se dispone un tramite tan contradictorio y limitativo dentro de la Legislación del Estado de México?, obligándome a estudiar el tema durante mucho tiempo atrás, y a realizarme las siguientes preguntas: ¿Cómo es estudiada la acción de Desahucio?, ¿Cómo se desarrolla el trámite del referido procedimiento?, ¿Cuáles son los puntos en los que beneficia y afecta a las partes litigantes?, ¿Qué tipo de derechos y obligaciones nacen del Desahucio?, ¿Cómo es valorada la sentencia de Desahucio?, ¿Qué tanto tiene de especial la Ejecución de dicha sentencia?, etc.

Así, lentamente me fui adentrando al mundo del Procedimiento de Desahucio, encontrando en él varias contrariedades y violaciones de garantías de las partes contendientes, lo que provocó llegar a varias interrogantes: ¿Se podrá derogar el juicio de desahucio?, ¿Se podrá proponer una mejor tramitación que observe detenidamente los derechos y obligaciones de las partes?, ¿Tendrá beneficios procesales para los litigantes?, ¿Se concederá el derecho de rescindir mediante la sentencia la relación contractual por el evidente incumplimiento en que incurre el arrendatario?, ¿Se podrá encontrar una mejor tramitación a la ejecución de la sentencia de Desahucio?, etc., interrogantes que me

respondí a mi mismo: *Si es posible proponer varias mejoras en contra del juicio de desahucio; ¿Por qué en contra?* por que, como lo expondremos en el desarrollo de la presente tesis, el mismo no debe ser aplicable para las cuestiones de la Desocupación.

Resolvi el proponer una nueva tramitación de las controversias de arrendamiento para el Estado de México, que lo es con la creación de un nuevo juicio: el Juicio Ordinario Civil sobre "Desocupación", en el cual se ventilarán las controversias que nazcan en torno al arrendamiento; igualmente se propone un Incidente de "Lanzamiento", cuando se presente la hipótesis del impago de rentas en la forma, tiempo y lugar convenidos, ya que se trata de una situación específica entre el arrendador y arrendatario; y por último, la propuesta de una nueva tramitación de la "Ejecución de la sentencia de Desocupación", encaminada específicamente cuando se lleve a cabo el embargo de bienes por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Todo ello propuesto con la mejor intención, que es la de mejorar el trámite ya establecido y proponer otro en su lugar, observándose debidamente los derechos y obligaciones de los litigantes, y principalmente la rescisión en definitiva de la relación contractual entre el arrendador y arrendatario, por considerar plenamente acreditado el incumplimiento del inquilino moroso frente al acreedor, y constituir un derecho que estaba limitado por el desahucio al acreedor.

Así, lector de la presente tesis, expondremos lo siguiente a lo largo de la presente tesis...

El Capítulo Primero nos expondrá los elementos esenciales para entender de donde surge la relación jurídica denominada *Obligación*, la cual afirmamos es la fuente de todo derecho y deuda entre cualquier sujeto que encuadre en éstos, llevándonos de la mano desde las Fuentes de las obligaciones hasta una de ellas: *los Actos Jurídicos*. Estos últimos como fuente creadora de los Contratos.

En el Capítulo Segundo explicaremos como los Contratos se desarrollan en la vida del derecho, actos jurídicos por excelencia que crean derechos y obligaciones entre las partes, revestidos de elementos de existencia y de validez. De los cuales nace uno de ellos en el cual pondremos especial atención: *el Contrato de Arrendamiento*; ello, con la finalidad de adentrarnos por último al arrendamiento respecto de inmuebles destinados para casa habitación.

Como consecuencia de lo anterior, el Capítulo Tercero nos adentra más a los Medios de Terminación del Contrato de Arrendamiento, y en especial a la Rescisión, método por excelencia para concluir las obligaciones que se deben las partes por la inobservancia que haga una de ellas en perjuicio de la otra; incumplimiento en el cual afirmamos se debe a un *animus nocendi*, es decir, al ánimo de dañar a la contraparte contractual. Concluyendo, que si existe un incumplimiento manifiesto por parte del arrendatario al no pagar la renta, es plenamente procedente la rescisión del arrendamiento.

El Capítulo Cuarto, se presenta como elemento secundario, pero no menos importante de ésta tesis, en el que concluimos nuestras oposiciones al Juicio Especial de Desahucio, en pro de la creación del Juicio de "Desocupación", e incidente de "Lanzamiento".

Resolvemos en definitiva en el Capítulo Quinto la **CREACIÓN DEL JUICIO DE DESOCUPACIÓN E INCIDENTE DE LANZAMIENTO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL ESTADO DE MÉXICO**, como propuestas de ley, en la que, afirmamos, se concentrará un mejor juicio para el arrendador y arrendatario.

Espero lectores, concluyan en nuestras afirmaciones, esperando crear un ánimo de innovación en la Legislación del Estado de México, en pro de los derechos de igualdad y legalidad procesal.

CAPITULO PRIMERO.

EL DERECHO Y LAS OBLIGACIONES.

TITULO PRIMERO.

PRIMERA PARTE.

DEFINICIÓN DE DERECHO

A nuestro criterio, cualquier aspecto que se comente sobre algún tema relacionado con el Derecho, debe de iniciar por el desglose de la definición del mismo y de donde emana, considerándolo para el mejor entendimiento del tema en comento, por lo cual mencionaremos lo siguiente.

Iniciaremos señalando como se define a la *Norma jurídica* siendo ésta: "**la regla dictada por legítimo poder para determinar la conducta humana**"; así, la norma jurídica se presenta como una forma de comportamiento del hombre en la sociedad, o mejor dicho un "*deber ser*", lo que implica la existencia de determinadas reglas y principios rectores de la conducta humana para hacer posible la vida gregaria que encauzan hacia la creación de valores fundamentales.

Al conjunto de estas normas jurídicas creadas y agrupadas por el Poder del Estado, se le denomina *Derecho*, el cual se le define como: "**todo conjunto de normas eficaz para regular la conducta de los hombres, siendo su clasificación más importante la de derecho positivo y derecho natural. Estas normas se distinguen de la moral**"².

Así mismo el autor Eduardo García Maynez define a la palabra *Derecho* como orden

¹ De Pina, Rafael, De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, México, 2003. pp. 382.

² De Pina, Rafael, De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, México, 2003. pp. 228.

jurídico vigente: **"...al conjunto de normas imperativo – atributivas que en una cierta época y un país determinado la autoridad política declara obligatorias"**³.

De las anteriores definiciones inferimos que una característica especial y única de las Normas Jurídicas y del Derecho en sí, éste segundo como el conjunto de las primeras, es su obligatoriedad en cierta época y en un territorio determinado, por la cual el Poder del Estado procura su cumplimiento obligatorio, y aun más, por medio de la coercibilidad; por lo cual, se vuelve un interés general tutelado por el Estado, obligatorio para todo individuo o grupo que encuadre en los mismos.

Como *Derecho Natural* entenderemos el: **"conjunto de las normas que los hombres deducen de la intimidad de su propia conciencia y que estiman como expresión de la justicia en un momento histórico determinado"**⁴.

Y para finalizar, entenderemos como *Derecho Positivo* al: **"conjunto de normas jurídicas que integran la legalidad establecida por el legislador, así como aquellas que en un tiempo estuvieron vigentes y que quedaron abrogadas, pasando a constituir el derecho histórico de cada nación"**⁵.

Entendiendo lo anteriormente expuesto, señalaremos que de éstas definiciones se desprende que el derecho en un conjunto de normas impero -atributivas positivas, naturales y vigentes en cierta época y territorio que se vuelven obligatorias por el Estado, el cual crea y da validez a derechos y obligaciones dentro de los sujetos que encuadran en él, por los cuales los individuos se encuentran sujetos a su ejercicio por medio de *acciones*, ó a su cumplimiento por medio de las *obligaciones*, estas últimas plasmadas en la vida del derecho en los *contratos*, mismos que reflejan las facultades y deberes de las partes apegadas al Derecho creado por el Poder Constituido, que lo es el Estado mismo.

³ García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, México, 1992. pp. 37.

⁴ De Pina, Rafael, De Pina Vara, Rafael. Op. Cit. pp. 236.

⁵ De Pina, Rafael, De Pina Vara, Rafael. Op.Cit. Pp. 238.

Por lo anteriormente expuesto, consideramos a la teoría de las acciones emanada del Derecho como materia de otro estudio, por lo que iniciaremos con una breve explicación de las *OBLIGACIONES* en general, las cuales dan pauta al inicio del entendimiento de los *contratos*.

SEGUNDA PARTE.

DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO U OBLIGACIONES.

Partiendo que el Derecho emanado por el Estado crea normas que otorgan derechos y obligan a deberes entre los particulares, para mejor entendimiento del tema en general, se ha de mencionar que los derechos que componen el patrimonio de los particulares se dividen en dos: *DERECHOS REALES* y *DERECHOS DE CRÉDITO*, estos segundos denominados de igual manera *OBLIGACIONES*, concepto por el cual partiremos, siendo los Derechos Reales materia que no se tratará en el presente estudio.

El *Derecho de Crédito u Obligación* es, en efecto: **UNA RELACIÓN ENTRE DOS PERSONAS, DE LAS CUALES UNA (ACREEDOR), PUEDE EXIGIR DE LA OTRA (DEUDOR), UN HECHO DETERMINADO, APRECIABLE EN DINERO.**

Ahora bien, esa relación puede ser considerada desde dos puntos de vista diferentes:

- a) del lado del acreedor, es un derecho de crédito que cuenta en el activo de su patrimonio, y
- b) del lado del deudor, es una obligación, una deuda que figura en su pasivo; es decir, el acreedor cuenta con el pago de la deuda para aumentar los ingresos de su patrimonio, y el deudor, por su parte, cuenta con el pago de la misma, como un detrimento de su patrimonio, en cumplimiento de una obligación determinada.

Complementando en forma didáctica la explicación de las obligaciones mencionaremos que ésta es la que los romanos llevaron al más alto grado de perfección, la

misma fue la obra de la razón misma de los *jurisconsultos*, mismos que interpretaron la voluntad de las partes, aplicándola a desarrollar sus principios con la delicadeza del análisis que era su cualidad propia. Gracias a su influencia, las reglas de las obligaciones se ampliaron, hasta el punto que han acabado por constituir un fondo común, aplicable a pueblos de costumbres y de civilizaciones diferentes. Por eso, a pesar del importante puesto que ocupa en el Derecho, los legisladores modernos han podido aceptar esta teoría en sus elementos esenciales, tal como los romanos la habían concebido.

TERCERA PARTE.

OBLIGACIÓN.

Las Instituciones de Justiniano definieron así la *Obligación*: ***“Es un lazo de derecho que nos constriñe en la necesidad de pagar alguna cosa conforme al Derecho de nuestra ciudad. La obligación esta así comparada a un lazo que une una a otra a las personas entre las cuales ha sido creada; es, por otra parte, un lazo puramente jurídico”***⁶.

Para BORJA SORIANO la *Obligación* es: ***“La relación jurídica establecida entre dos personas, por la cual una de ellas (llamada deudor), queda sujeta para con otra (llamada acreedor), a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial, que el acreedor puede exigir del deudor”***⁷.

De igual manera, para el autor RAFAEL ROJINA VILLEGAS, la define como: ***“Un vínculo jurídico por virtud del cual una persona denominada deudor, se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo a favor de otra persona, llamada acreedor”***⁸.

De lo anterior es igualmente importante mencionar que nuestro Código Civil para el

⁶ Petit, Eugene, Derecho Romano, Ed. Porrúa, México, 2003, pp. 313- 314.

⁷ Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México. 2001. pp. 71.

⁸ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Obligaciones I, Ed. Porrúa. México. 1999. pp 9.

Estado de México vigente, contempla en su Libro Séptimo denominado "De Las Obligaciones", Primera parte "De las obligaciones en general", Título primero, Capítulo I, en su artículo 7.1, estatuye que obligación es: ***"La relación que se establece entre acreedor y deudor, con facultad el primero de exigir al segundo, el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer"***.

De las anteriores definiciones consideramos que la mayoría de los autores así como el mismo Derecho Positivo llevan el mismo cause hacia el mismo concepto, considerando a nuestro análisis que los elementos de la obligación serán los siguientes:

- I. Los sujetos (acreedor y deudor);
- II. La relación de obligatoriedad que existe entre los dos para llevar a cabo algún acto; y
- III. El objeto del mismo.

Por lo que de manera definitiva a éste apartado, se puede señalar que para nuestro estudio partiremos con la definición que estatuye el Código de nuestra Entidad Federativa, ya que, por un proceso de eliminación ésta será el punto de partida para el análisis posterior.

CUARTA PARTE.

ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN.

Tomando como definición principal de *OBLIGACIÓN* la dispuesta por nuestro Código Civil en su artículo 7.1, que la estatuye como: ***"la relación que se establece entre acreedor y deudor, con facultad el primero de exigir al segundo, el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer"***, tenemos que se han de desprender tres elementos, los cuales son:

- I. Los sujetos.

- II. La relación jurídica.
- III. El objeto.

Contemplando esto, explicaremos brevemente los tres puntos de las obligaciones, encaminado a que el lector pueda y deba asociarlos con los elementos de los *contratos*, los cuales son primordialmente necesarios para que éste segundo concepto sea entendido, y así lograr adentrarnos al mundo de los contratos.

I. LOS SUJETOS.

Siendo parte medular de la obligación, debemos explicar lo que son los *SUJETOS DE LAS OBLIGACIONES*, apreciando a los mismos como los elementos subjetivos de la relación jurídica, ya que para que exista una obligación debe de existir un acreedor con el derecho a exigirla, así mismo debe de haber un deudor, al cual se le pueda exigir el cumplimiento al que se haya sujetado; de lo anterior no debe mal interpretarse el sentido de singularidad de los individuos, ya que el hecho de que existan éstos no necesariamente debe ser uno de cada elemento; es decir, según la práctica jurídica así como la doctrina, pueden existir una pluralidad de acreedores, o bien una pluralidad de deudores, en diferentes situaciones, singular o pluralmente, la obligación podrá ser exigible.

Aunado a lo anterior, y no menos importante es de mencionar, como lo ha puntualizado el maestro MANUEL BORJA SORIANO, la obligación debe existir en la vida jurídica, pero no necesariamente alguno de los actores que en ella intervienen, ya que puede existir una obligación sin que exista acreedor, por ejemplo: "**cuando alguien suscribe un título al portador se obliga hacia la persona indeterminada que le presente el título para su cobro**"⁹.

De lo anterior puntualizamos lo siguiente, la obligación de los sujetos se dividirá en:

⁹ Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México. 2001. pp. 72

➤ **OBLIGACIÓN SIMPLE.**- Bastan dos sujetos para que la obligación simple y para que se dé.

➤ **OBLIGACIÓN COMPLEJA.**- Será cuando se reúnan dos o más acreedores o dos o más deudores en una misma obligación. De ésta se desprenderán las siguientes:

A) **MANCOMUNADAS.**- Son resultado de las obligaciones complejas, cuya característica principal se da en relación con el pago, aquí ésta se divide entre el número de deudores a partes proporcionales.

B) **SOLIDARIAS.**- El pago debe hacerse por entero y se le puede exigir indistintamente a cualquiera de los deudores.

C) **INDIVISIBLE.**- En definición es igual a la solidaria, la diferencia surge en el objeto, el cual no puede ser dividido para su pago bajo pena de desnaturalizar la sustancia del mismo.

D) **CON SUJETO INDETERMINADO.**- Aquí el sujeto deudor o acreedor pueden estar indeterminados hasta que sé de un supuesto para determinarlos, por ejemplo: la declaración unilateral de voluntad, una colisión de vehículos, etc.

El que ostenta el derecho subjetivo es el que tiene la facultad de acreedor como sujeto activo, y el que soporta la deuda es el que tiene el deber correlativo esta obligado, se le llama deudor o sujeto pasivo.

II. LA RELACIÓN JURÍDICA.

El segundo elemento de la obligación es la *RELACIÓN JURÍDICA*, es decir: “La

relación protegida por el derecho objetivo, que da al acreedor una acción que ejercitar ante el juez para obtener la prestación objeto de la obligación o su equivalente¹⁰; es decir, el derecho del acreedor de exigir el cumplimiento se encuentra protegido por el Derecho Público, a través del cual se vuelve actor (acreedor) en juicio, solicitando al Juez poner en movimiento al derecho adjetivo por medio del aparato jurisdiccional para dar cumplimiento obligatorio a la acción que ejerza o acto jurídico del cual emane éste derecho, siendo exigible al demandado (deudor) de manera obligatoria y/o coercible.

III. EL OBJETO.

Se deberá entender al **OBJETO** como una prestación o una abstención de carácter patrimonial, como dispone nuestro Código citado, una prestación de dar, hacer o no hacer.

Se llama objeto de la obligación lo que puede exigir el acreedor al deudor. Este objeto puede ser un hecho positivo, como la ejecución de un trabajo o la entrega de dinero, a esto se le llama entonces **prestación**; puede ser también un hecho negativo, es decir, una **abstención**.

Entre las obligaciones que tienen por objeto una prestación positiva, se hace una subdistinción. Se colocan aparte las que tienen por objeto prestaciones de cosas, o sea, una traslación de propiedad o un derecho de uso de las cosas, y se les llama **obligación de dar**, tomando esta palabra en un sentido semejante al de las latinas **dare** y **praestare**. Las obligaciones positivas que no son de dar, son las que tienen por objeto prestaciones de hecho, y se les llama **obligaciones de hacer**. Las obligaciones negativas indistintamente toman el nombre de **obligaciones de no hacer**. Hay, pues, tres objetos posibles de las obligaciones: dar, hacer y no hacer, por lo que se llega a una concordancia con la definición contenida por nuestro Código Civil para el Estado de México.

¹⁰ Ibidem, pp. 72.

Concretando lo anterior, lo expondremos de la siguiente manera:

- **OBJETO DIRECTO.** Que es la transmisión de derechos y obligaciones (contratos)

- **OBJETO INDIRECTO.** El cual hace referencia al contenido de las conductas del deudor de dar, hacer o no hacer, manifiestas en el artículo 7.1 Código Civil del Estado de México, y en relación con los requisitos del objeto en los artículos 7.65 al 7.72 del Código citado.

- **OBJETO MATERIAL.** Puede ser cualquier cosa tangible o intangible.

QUINTA PARTE.

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.

Las obligaciones pueden clasificarse de forma muy general en:

OBLIGACIONES CIVILES.

Es de carácter básicamente patrimonial y se presenta cuando un sujeto se compromete a cumplir tal o cual obligación respondiendo con todo su patrimonio, a esta se le llama *obligación personal*, y no puede transmitirla sin el consentimiento del acreedor. La *obligación personal* se integra por los sujetos que se relacionan en forma directa.

En cuanto al objeto de la obligación, éste se integra por la relación entre la cosa que se negocia y el acreedor sobre la misma (aparece la *obligación real*), no importando quien sea su poseedor; aquí el acreedor es el poseedor original, pero si cambia dicho poseedor la obligación real va con él sin que lo deba autorizar el acreedor primigenio, por ejemplo la hipoteca.

OBLIGACIONES NATURALES.

Fuera del ámbito de las obligaciones civiles existen otras llamadas *naturales* que derivan del medio legal, pero que carecen de coercibilidad típica. La doctrina clásica sostiene que puede ser de dos tipos:

A) Las que nacen del derecho vigente pero no están protegidas en caso de incumplimiento, verbigracia: la patria potestad y la tutela.

B) Las que fueron inicialmente obligaciones civiles pero que perdieron la posibilidad de la sanción, por ejemplo: la cosa juzgada que releva al deudor del pago y que sin embargo este decide pagar. Explicando brevemente que la *cosa juzgada* será la resolución definitiva emitida por un juez de cualquier instancia, la cual causa ejecutoria por el hecho de que no se usó ningún recurso contra de esta; no se puede exigir un proceso sobre cosa juzgada ya que no se puede repetir la exigencia de una deuda adquirida entre acreedor y deudor que ya ha sido resuelta.

OBLIGACIONES PRESCRITAS.

Es aquella que se extingue en relación con el poder legal que el acreedor tiene para ejercer coacción judicial en contra del deudor. Es decir que una obligación prescrita ha perdido su fuerza para obligar al deudor a cumplir lo pactado. Sin embargo si el deudor lo desea puede cumplir aunque la obligación ya esté muerta. Pero ¿qué requisitos debe tener una obligación para prescribir? Que haya transcurrido un plazo determinado por la ley de que durante este plazo el acreedor no reclamó su derecho legalmente. En el caso de que el acreedor demande al deudor cuando ya transcurrió el plazo, este lo haga valer oportunamente antes de que opere la prescripción, si el deudor paga una deuda prescrita, esto le da derecho a demandar de su deudor el pago de un debido.

SEXTA PARTE.

CARACTERÍSTICAS DE LAS OBLIGACIONES.

1. PERSONALES.

A) El sujeto deudor está plenamente identificado.

B) Responde con todo su patrimonio, si este no paga al acreedor este último podrá hacer efectiva la obligación, trabar ejecución y embargar cualquiera de los bienes afectables que figuren en el activo patrimonial del deudor en el momento del secuestro de los bienes.

C) Puede ser transmitida la obligación solamente a través de un contrato llamado Cesión.

2. REALES.

A) No liga al deudor en cuanto a su persona o su identidad, sino que está determinado por el hecho de ser propietario o poseedor de una cosa.

B) Puede transmitir la deuda al transferir la cosa abandonada o enajenarla.

C) El obligado responde de su deuda solamente con la cosa, por ejemplo la hipoteca.

Así, para los estudiosos de la presente tesis les señalamos que será de vital importancia enfocarnos al estudio de las obligaciones personales, ya que como se mencionó, en estas se encuentran determinados el acreedor y el deudor plenamente, y cuando se

presenta el incumplimiento de dicha relación, se podrá exigir su ejecución de forma coactiva y definitiva, materia que será plenamente explicada en temas posteriores, dejando a un lado al análisis de las obligaciones reales, ya que no serán tratadas en el presente, ello encaminado a desarrollar el por que y como emanan los actos jurídicos de las obligaciones personales, como una de sus fuentes, mismos que dan lugar a unos de los temas más importantes de la presente tesis: el contrato de arrendamiento.

Considerando lo planteado en el presente capítulo, afirmamos se encuentran explicadas algunas definiciones esenciales para el lector, esto a fin de adentrarnos al mundo de donde surge el arrendamiento.

TITULO SEGUNDO.

PRIMERA PARTE.

FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

Teniendo en cuenta los elementos de las obligaciones personales explicados en la Sexta Parte del Título Primero, se debe de señalar de donde nacen estas, es decir, el lugar de donde brotan los *DERECHOS DE CRÉDITO O LAS OBLIGACIONES PERSONALES*.

Las obligaciones tienen su principal fuente en los hechos jurídicos, a Savigny se debe la noción doctrinaria del hecho jurídico, señalaba que el hecho jurídico es todo acontecimiento natural o del hombre capaz de producir efectos jurídicos, dichos efectos son: ***crear, modificar, transferir, o extinguir relaciones jurídicas.***

Fijémonos que en esta noción; considerando que los hechos jurídicos dan origen a diferentes relaciones jurídicas, estas deben estar tuteladas por la norma contemplada por el derecho vigente, por lo que la norma jurídica se crea para regir la conducta humana en los casos en que el derecho establece que deba producir determinadas consecuencias.

De los aspectos anteriores se desprende que el hecho jurídico en sentido amplio, es todo acontecimiento, ya se trate de un fenómeno de la naturaleza o de un hecho del hombre, que el ordenamiento jurídico toma en consideración para atribuirle consecuencias de derecho.

Ahora bien, los hechos jurídicos en sentido estricto son aquellos fenómenos de la naturaleza que producen efectos de derecho, con independencia de la voluntad del sujeto y también aquellos hechos en los que interviene la voluntad y que producen efectos de derecho independientemente de la voluntad y a veces contra la voluntad del sujeto.

Aunado al anterior planteamiento nuestro Código Civil del Estado de México dispone en el artículo 7.3 como fuentes de las obligaciones: ***“Los hechos y actos jurídicos que crean, transfieren, modifican o extinguen facultades y deberes jurídicos, cuyo contenido sea una prestación de dar, hacer o no hacer”***; normatividad que se cita a efecto de delimitación territorial, siendo ésta legislación en la que nos apoyaremos.

Tomando en cuenta que los hechos jurídicos son, como se mencionó en líneas anteriores, acontecimientos del hombre que producen efectos de derecho: ***CREAR, MODIFICAR, TRANSFERIR, O EXTINGUIR RELACIONES JURÍDICAS***, estos dan pauta a que dichos fenómenos deban ser exigibles entre las partes; dicha exigibilidad, se considera a nuestro criterio, que puede cumplir en dos formas: **1)** Como consecuencia de la exigibilidad obligatoria por el Estado cuando dichos hechos acontezcan, procurando el cumplimiento de las consecuencias de derecho que estos produzcan; y **2)** Cuando dichos hechos jurídicos se produzcan voluntariamente por los hombres, los cuales tendrán el deseo de llevar a cabo los mencionados, procurando que la finalidad de los mismos sea, precisamente, crear efectos de derechos, contemplados por las mismas partes que ellos intervengan; a dichos hechos en donde interviene la voluntad, se les llama ***ACTOS JURÍDICOS***.

EN LOS **ACTOS JURÍDICOS** INTERVIENE LA VOLUNTAD DEL HOMBRE DIRIGIDA EXPRESA Y DELIBERADAMENTE A PRODUCIR DETERMINADOS EFECTOS PREVISTOS EN LA NORMA.

Se define al *acto jurídico* como: "**UNA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD QUE SE HACE CON LA INTENCIÓN DE PRODUCIR CONSECUENCIAS DE DERECHO, LAS CUALES SON RECONOCIDAS POR EL ORDENAMIENTO JURÍDICO**"¹¹. En esta manifestación exterior de la voluntad se hace con el fin de crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones o derechos.

Aunada a la anterior definición, nuestro Código Civil del Estado de México, dispone en el artículo 7.6 la definición de **ACTO JURÍDICO**: "**ES TODA DECLARACIÓN O MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD HECHO CON EL OBJETO DE PRODUCIR CONSECUENCIAS DE DERECHO**"; se considera por nosotros esta última definición, complementada por las expuestas por los autores, en la que nos apoyaremos para el desarrollo de la presente tesis, trabajo que se concretará al territorio jurisdiccional del Estado de México, para el mejor entendimiento doctrinal del presente estudio.

SEGUNDA PARTE.

ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURÍDICO.

Tomando en cuenta la anterior definición, para entendimiento del lector, se considera como elementos esenciales del acto jurídico los siguientes:

1.- MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD.- Puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se exterioriza por el lenguaje verbal, escrito o mímico. Es tácita, cuando se desprende de hechos u omisiones que de manera necesaria e indubitable revelan un determinado propósito aunque el autor del acto jurídico no exteriorice su voluntad a través

¹¹ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I. Introducción y personas. Ed. Porrúa. México. 2002. pp. 325.

del lenguaje.

2.- OBJETO FÍSICA Y JURÍDICAMENTE POSIBLE.- En los actos jurídicos debemos distinguir un objeto directo y en ocasiones un objeto indirecto. El objeto directo consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones. La definición del acto jurídico revela su objeto, por esto decimos que es una manifestación de voluntad con el objeto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones.

Señalamos de manera adelantada que en el contrato encontramos las funciones de las que se han enumerado; algunos definen al contrato como: *el acto jurídico plurilateral que tiene por objeto crear o transmitir derechos u obligaciones*, en cambio, el convenio es: *el acto jurídico plurilateral que tiene por objeto modificar o extinguir derechos u obligaciones*. Todo convenio o contrato son actos jurídicos plurilaterales, porque implican el acuerdo de dos o más voluntades.

Hay actos jurídicos unilaterales en donde basta una manifestación de la voluntad para producir consecuencias de derecho, por ejemplo: el testamento: la declaración del testador produce determinados efectos de derecho hasta su muerte. En cambio, en el contrato se requiere siempre el acuerdo de dos o más voluntades, son manifestaciones plurilaterales a fin de que se originen las consecuencias de derecho previstas en la norma: el nombramiento de un tutor implica varias manifestaciones, teniendo causa una de ellas su función propia para que en conjunto produzcan las consecuencias deseadas.

No es necesario que el autor conozca todas y cada una de las consecuencias que van a producirse, con la manifestación de su voluntad basta, si se propone originar efectos de derecho, aunque no tenga conciencia plena de cuales son todas esas consecuencias.

Hay también un objeto indirecto, pero éste no se presenta en la totalidad de los actos jurídicos, es sobre todo en los contrato y en los convenios en donde lo encontramos. El

objeto directo en los convenios es crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones y el indirecto consiste en la cosa o en el hecho materia del contrato.

De tal manera que un contrato crea obligaciones que pueden ser de dar, hacer o no hacer, y así cada obligación tiene su objeto. Este objeto directo de las obligaciones es el objeto indirecto del contrato.

3.- RECONOCIMIENTO QUE HAGA LA NORMA A LOS EFECTOS DESEADOS POR EL AUTOR DEL ACTO.- Si la norma jurídica no reconoce una cierta manifestación de la voluntad, no hay acto jurídico por falta de objeto para producir consecuencias de derecho que estén amparadas por el ordenamiento. Si todas las manifestaciones fueren amparadas por el ordenamiento jurídico, el derecho estaría al servicio de los caprichos de los individuos. De manera que es un elemento esencial que la norma reconozca total o parcialmente los efectos del acto jurídico.

TERCERA PARTE.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURÍDICO.

Son elementos de validez de los actos jurídicos, los siguientes:

1.- CAPACIDAD DE LAS PARTES CONTRATANTES.- A ésta la define el maestro Rafael de Pina como: *“la aptitud para adquirir un derecho, o para ejercitarlo y disfrutarlo”*, y la capacidad jurídica como: *“la aptitud o idoneidad para ser sujeto de relaciones de esta naturaleza”*¹². Esto se traduce en la aptitud que posea una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones; el hecho de poder llevar a cabo actos jurídicos, conociendo sus derechos, e igualmente obligándose a los mismos para su cumplimiento. No pueden ser capaces los menores de edad y los que no están en su sano juicio mental, si se dan estos casos el acto jurídico no será válido, es decir, será nulo.

¹² De Pina, Rafael, De Pina Vara, Rafael. Op.Cit. pp.142.

2.- LICITUD DEL ACTO JURÍDICO.- Esto significa que el acto jurídico se encuentre investido de un fin, motivo, objeto y condición lícitos; es decir, que los mismos se encuentren previstos o autorizados por la ley, ya que al transgredir a la norma de derecho el acto se vera dañado por la ilicitud, provocando la nulidad del mismo.

3.- FORMALIDAD DEL ACTO JURÍDICO.- Refiriéndonos por este hecho a que cada acto jurídico debe de cumplir con las formalidades que exige la ley, usualmente se plasma en la voluntad de obligarse por los contratantes se exteriorice por estos, para poder cumplir con lo pactado.

Generalmente en los actos jurídicos se exige alguna formalidad, pero sólo uno se encuentra investido de solemnidad, misma que no posee ningún acto jurídico, nos referimos al matrimonio como acto jurídico formal por el cual dos personas dan inicio al núcleo del Estado: la familia.

Formalidades por escrito.- Con esto nos referimos a dar al acto jurídico la forma escrita, por el cual se da la aceptación de los documentos por medio de la firma de todas las partes, junto con todos los requisitos que exige la ley; si no se dan algunas formalidades del acto este será nulo o inexistente.

4.- QUE LA VOLUNTAD SE EXPRESE SIN VICIO ALGUNO (ERROR, DOLO, VIOLENCIA O LESIÓN).- Es necesario que la voluntad sea libre y cierta. Este elemento se expresa en forma negativa indicando simplemente que haya ausencia de vicios de la voluntad.

CUARTA PARTE.
AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD.

En éste tema nos referimos a que si la voluntad no se otorga en pleno conocimiento de lo que se va hacer, o bien, es arrancada por la fuerza, el acto jurídico lógicamente no puede ser válido; consideramos que la voluntad debe ser expresa plenamente por los contratantes, o en sí por las partes que intervengan en el mismo, ya que de esta dependerá el cumplimiento o la exigibilidad de los derechos y obligaciones a los que se hayan sujetado el acreedor (es) y el deudor (es).

Continuando con este apartado, es necesario advertir del lector de éste apartado sobre la ausencia de vicios de la voluntad en el acto jurídico, que ha entendido lo anteriormente señalado, conduciendo las anteriores reflexiones a la continuación del presente texto, en el que se describirán a groso modo los mismos, iniciando de la siguiente manera:

1) ERROR.- Es el *“conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de un derecho, que invalida el acto producido con tal vicio”*¹³; didácticamente se le conoce como la falsa creencia o concepto que no concuerda con la verdad o realidad, en la que las partes desean someterse a su cumplimiento; de esta se desprenden dos tipos de errores: *de hecho y de derecho.*

- Error de hecho: Falsa creencia que no concuerda con la verdad.
- Error de derecho: Falsa creencia de lo que establece la ley.

2) DOLO.- Continuando con esta explicación, se considera como: *“mala fe. Maquinación o artificio de que se sirve un contratante para engañar al otro”*¹⁴;

¹³ Ibidem, 2003. Pp. 271.

¹⁴ Ibidem. pp. 256.

igualmente como: cualquier sugestión, engaño o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes que intervienen en el acto jurídico; de este se derivan dos tipos, que son:

- Dolo activo: Una de las partes que interviene en el acto jurídico induce a error a la otra parte.
- Dolo pasivo: Una de las partes que interviene en el acto jurídico, se coloca en error ella misma, y la otra no hace nada para sacarlo del error, obteniendo también un lucro indebido, a este tipo de dolo se le conoce como *mala fe*.

3) **VIOLENCIA**.- La define Rafael De Pina como: "**acción física o moral lo suficientemente eficaz para anular la capacidad de reacción de la persona sobre quien se ejerce**"¹⁵; en la práctica didáctica se explica a la violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que ponga en peligro a perder la vida, la honra, la libertad, la salud o parte considerable de sus bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendentes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del 2º grado, a éste último concepto se le conoce como *temor reverencial*, ya que llegan a existir situaciones en las que los familiares llevan a influir en las decisiones de los demás, ya sea por la jerarquía de estos o por la relación que existe con la misma familia, obteniendo varios resultados por medio de amenazas o por violencia física o psicológica.

4) **LESIÓN**.- Continuando con Rafael de Pina la define como: "**vicio del que resulta afectado un contrato conmutativo cuando existe en él una desproporción inequitativa entre las prestaciones recíprocas de las partes, susceptible de causar a una de ellas un daño o perjuicio, en atención al cual, y a su origen, ésta quede legalmente autorizada para reclamar la rescisión**"¹⁶; didácticamente hablando existe la lesión cuando

¹⁵ Ibidem. Pp. 498.

¹⁶ Ibidem. Pp. 354.

alguna de las partes que interviene en el acto jurídico explota la suma ignorancia, la notoria inexperiencia o la extrema miseria de la otra parte, obteniendo un lucro excesivo, evidentemente desproporcionado a lo que él, por su parte, se obligue. Dentro de este apartado se puede enfatizar como medio protector que el perjudicado tiene derecho a la rescisión de contrato o reducción equitativa de la obligación, cuando del mismo se desprende la desproporción de las obligaciones y derechos, así, y a instancia del Estado por medio del aparato jurisdiccional, se podrá instar la rescisión de la relación contractual o, previo análisis, la reducción de la misma.

QUINTA PARTE.

INVALIDEZ DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

Así, teniendo en cuenta los elementos del acto jurídico, también es importante señalar que los actos jurídicos, en algunas ocasiones llegan a no cumplir con los requisitos que la ley exige, por lo que los mismos, al encontrarse ante la incapacidad de poder ser resarcidos, el derecho concede a las partes solicitar o instar la invalidez de los mismos. Esto no se debe al hecho de que dentro del cumplimiento de los actos jurídicos, y de los apartados por los cuales las partes se hayan obligado, se de una situación de incumplimiento de los referidos, lo procedente es instar o propugnar la invalidez de los Actos; esto encaminado a que los mismos no cumplan sus efectos de derecho a los que estaban encaminados, ya que al no cumplir con lo elementos que la ley exige, sus consecuencias que produzcan o hayan producido serán igualmente inválidos. Sólo, en caso contrario al hecho en que los mismos no puedan volver al estado en que estaban anteriormente del acto, o en su defecto, sean de irreparable disolución, dada la circunstancia vital de los mismos y que no afecten o atenten garantías de las partes contratantes.

Cuando los actos jurídicos no reúnen los requisitos de existencia o de validez previstos por el derecho, la ley invalida o anula sus efectos. A este respecto es procedente delimitar que es la nulidad.

El autor Rafael de Pina define a la **NULIDAD** como: *"ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración. La nulidad puede ser absoluta (insubsanable) o relativa (subsanaable)"*¹⁷.

Igualmente entendemos por **nulidad** como una sanción que la ley impone a quien realiza el acto jurídico sin los debidos requisitos, y consiste en privar de éste los efectos que normalmente se hubieren producido en derecho.

Para efectos de nuestro estudio debemos entender que existen cuatro tipos de nulidad del acto jurídico: 1) *la inexistencia*; 2) *la nulidad absoluta*; 3) *la nulidad relativa*; y 4) *capacidad del acto jurídico*. Consideramos la inexistencia como parte de la definición, ya que desde el inicio del acto pueden existir vicios de la voluntad y de la capacidad, estos como unos elementos esenciales del acto jurídico, mismos que si llegan a carecerse el acto puede ser anulado. Los describiremos así:

1.- **La Inexistencia.**- Un acto jurídico es inexistente cuando al realizarlo falta la voluntad, el objeto o las solemnidades, en sí los elementos de existencia.

2.- **Nulidad absoluta o Nulidad de pleno derecho.**- Es aquella que se produce cuando al acto realizado es contrario a la ley, al orden público o a las buenas costumbres. Es ilícita desde su principio, y por esto nunca nace la vida del derecho; nunca se convalida y puede ser denunciada por cualquier persona.

3.- **Nulidad relativa o Anulabilidad.**- El acto es anulable, cuando sin carecer de los requisitos de existencia exigidos por la ley, se halle:

¹⁷ De Pina, Rafael, De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, México, 2003. Pp. 383.

- Viciado por error, dolo, violencia o lesión;
- Cuando una de las partes sea incapaz;
- Carece de las formalidades exigidas por la ley.

Si no se invoca su nulidad en el plazo que marca la ley, con el tiempo se hace legal, se dice que se *convalida*. El juicio de anulabilidad se hace ante un juez de lo civil, invocado únicamente por las partes afectadas en la celebración del acto jurídico.

4.- Que la voluntad se otorgue por persona capaz. Se llama a este elemento *capacidad del acto jurídico*.

Cuando no se cumple el primer elemento, es decir, cuando hay ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto, se presenta generalmente la nulidad absoluta, pero puede ser relativa por disposición de la ley. Cuando no se observan los otros tres requisitos: forma, ausencia de vicios y capacidad, existe una nulidad relativa en el acto jurídico.

CAPITULO SEGUNDO.
LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES Y EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

TITULO ÚNICO.

PRIMERA PARTE.

CLASIFICACIÓN DE LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

Continuando con la explicación del capítulo primero in fine, referente a las *Fuentes de las Obligaciones*, mencionaremos brevemente que en el campo jurídico se habla de fuentes al decir el "**lugar de donde nacen o brotan los derechos de crédito o las obligaciones personales**". Se considera como fuentes de las mismas a los *hechos jurídicos*, asimismo a los *actos jurídicos*, estos con las mismas características que los anteriores, pero con la diferencia de que se encuentran envueltos de la *voluntad del hombre en sus consecuencias de derecho*, la cual da la facultad única de poder hacer exigibles las facultades y obligaciones en las cuales las partes convinieron previamente.

Las obligaciones tienen su principal fuente en los hechos jurídicos *lato y estricto sensu*, considerando que de éstos se derivan consecuencias de derecho, por lo que generan exigibilidad por las partes que intervengan en ellos, o bien, por el mismo Poder Público, ya que estos pueden afectar a terceras personas.

Asimismo, y continuando con el anterior razonamiento, transportaremos el estudio del anterior capítulo, señalando que la segunda de las fuentes de las obligaciones son los **ACTOS JURÍDICOS**, en los que interviene la voluntad del hombre dirigida expresa y deliberadamente a producir determinados efectos previstos en la norma. Esta manifestación exterior de la voluntad se hace con el fin de crear, modificar, transmitir o extinguir

obligaciones o derechos.

Tomando como punto de partida el estudio de los Actos Jurídicos, mencionaremos al lector que en éste momento efectuaremos un análisis particular de los mismos, advirtiendo que la presente tesis se regirá de lo general a lo particular en el desarrollo de varios temas.

Puntualizando lo anteriormente descrito, continuaremos...

Se considera por nosotros, apoyados en la doctrina y demás fuentes, que la característica especial de los actos jurídicos, es decir, la manifestación exterior de la voluntad, se hace con el fin de crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones o derechos; esta se plasma en diferentes actos en los que el Derecho y el Estado ha considerado como validos para poder hacer exigibles las facultades y deberes que de estos devienen, encaminado hacia la finalidad de poder englobar varios fenómenos socioculturales en pocas definiciones para su estudio, legislación, aplicación y exigibilidad. De los actos jurídicos nacen los contratos, éstos como uno de tantos que igualmente dan origen a ciertos actos jurídicos.

Tomando en cuenta nuestra Legislación Federal, es decir, el Código Civil Federal tenemos como fuente generadora de las obligaciones:

- I. Los contratos, art. 1792.
- II. De la declaración unilateral de la voluntad, art. 1860.
- III. Del enriquecimiento ilegítimo, art. 1882.
- IV. De la gestión de negocios, art. 1896.
- V. De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos, art. 1910.
- VI. Del riesgo creado, art. 1935.

Se menciona la anterior clasificación como estudio elemental dada la jerarquía de las

leyes, siendo ésta la de mayor relevancia, pero considerada para nuestro estudio sólo con un comentario doctrinal, ya que nos avocaremos a la Legislación del Estado de México como punto de partida de fuentes de los actos jurídicos, específicamente el Contrato.

Nuestro Código Civil vigente en el Estado de México dispone como fuentes de las obligaciones las siguientes:

- I. De los contratos.
- II. De la declaración unilateral de la voluntad.
- III. Del enriquecimiento ilegítimo o sin causa.
- IV. De la gestión de negocios.
- V. De la responsabilidad subjetiva y objetiva.

Reflexionando lo anterior, continuaremos exponiendo el tema de la clasificación de las fuentes de las obligaciones, señalando que dentro del presente estudio encontramos que el autor Rafael Rojina Villegas, plantea una clasificación que nuestro criterio es aplicable para la explicación de esta, adecuándose en todos los elementos a lo planteado en el presente capítulo, misma que citamos y a la letra dice:

“Siguiendo a Bonnecase, consideraremos que las únicas fuentes de obligaciones son respectivamente el hecho jurídico y la ley, el acto jurídico y la ley. Comprendemos dentro de la noción general de los hechos jurídicos, para producir múltiples consecuencias de derecho, entre las que pueden encontrarse, en ocasiones las relativas a la creación de obligaciones.

Tiene interés clasificar los distintos hechos y actos jurídicos, pues el valor de la distinción bipartita perdería gran parte de su importancia, si no se hace una correcta subdivisión que presente un cuadro general de los distintos hechos y actos jurídicos.

Por lo que se presenta el siguiente cuadro general de clasificación:

ACTOS JURÍDICOS.

1.- Contrato. 2.- Testamento. 3.- Declaración unilateral de voluntad. 4.- Actos de autoridad (sentencia, secuestro, adjudicación, remate y resoluciones administrativas.

HECHOS JURÍDICOS.

A) HECHOS NATURALES.

1.- Hechos simplemente naturales. 2.- Hechos naturales relacionados con el hombre.

B) HECHOS DEL HOMBRE.

1.- Hechos voluntarios lícitos: gestión de negocios, enriquecimiento sin causa y responsabilidad objetiva. 2.- Hechos voluntarios ilícitos: delitos dolosos, delitos culposos, incumplimiento de las obligaciones, culpa contractual en sentido estricto, recepción dolosa de lo indebido, abuso del derecho, posesión de mala fe y accesión artificial de mala fe. 3.- Hechos involuntarios. 4.- Hechos contra la voluntad.”¹.

Teniendo en cuenta lo anterior, y tomando en consideración la breve explicación que ha girado en torno a la clasificación de las obligaciones, estas como elementos que dan inicio a los derechos y deberes a los cuales se constriñen los individuos, y a los actos jurídicos, mismos por los cuales se manifiesta la voluntad de los sujetos para obligarse en derecho, con la finalidad de cumplir las disposiciones a las cuales se han comprometido a dar, hacer o no hacer.

Tomando este breve esbozo doctrinal, nos enfocaremos de ahora en adelante a una

¹ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Obligaciones I. Ed. Porrúa. México. 1998. pp. 180.

de las fuentes de las obligaciones, concretamente a las del acto jurídico, dentro de las cuales se encuentra el CONTRATO, acto jurídico por excelencia por el cual se han de plasmar todos los requisitos de los mismos para que estos sean viables; aclaración que a nuestro parecer es la más preponderante, en el sentido de que las demás fuentes de las obligaciones no serán tomadas en consideración por el autor de ésta tesis, ya que no son materia de estudio de la misma, siendo – en éste caso – irrelevantes para el desarrollo de la finalidad a la que pretendemos llegar.

Así, lector de esta tesis, hemos de señalar que desde este momento nos enfocaremos específicamente al Contrato como punto de partida de este estudio, y más profundamente para explicar al mismo, en el Contrato de Arrendamiento, el cual, es necesario desglosar para el debido entendimiento de esta tesis.

SEGUNDA PARTE.

DEFINICIÓN DE CONTRATO

Se ha de definir el contrato de las siguientes formas:

"Convenio en virtud del cual se produce o se transfiere una obligación o un derecho"².

Igualmente lo define Colín y Capitant como ***"El contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando, las partes pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho: crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla..."***³.

² De Pina, Rafael, y Rafael De Pina Vara. Op. Cit. pp. 188.

³ Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México. 2001. pp. 111.

La siguiente definición se presenta como punto de comento, dada la definición que el legislador le da al contrato, que inicia como materia federal, **"Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, siguiendo al Código Suizo estudia, como primera fuente creadora de obligaciones, al contrato, definiéndolo como el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir obligaciones. Lo define como una especie del convenio. En los artículos 1792 y 1793 se señala: 1792 "convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". Art. 1793: "los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos". De acuerdo con lo que señalan nuestros preceptos, el convenio tiene una acepción amplia y otra restringida, la primera es la contenida en el artículo 1793 y la segunda la del artículo 1792"**⁴.

Por último, consideramos por la competencia local, pero no menos importante que las anteriores, la definición que presenta nuestro Código Civil para el Estado de México, vigente desde el 07 de Junio del 2002, el cual dispone en su Título Segundo, "De los contratos en general", capítulo I, "De los Contratos", artículo 7.30 que señala: **"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones"**, y en su artículo 7.31 dispone.- **"Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos"**.

Tomando en consideración lo anterior y de manera limitativa, dejaremos la materia en general y sus puntos específicos de los contratos, tomando sólo de ellos su definición en general que nos plantea nuestra Legislación del Estado de México, por considerar ésta que engloba, nosotros diríamos, todos los elementos de la definición de Contrato, por lo que la hemos elegido para continuar nuestro trabajo; siendo que, por un proceso de eliminación sólo nos será necesaria ésta, ya que de ahora en adelante - señalaremos al lector - nos avocaremos al estudio concreto del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, vislumbrando en él los elementos esenciales y de validez de los contratos proyectados hacia éste en específico.

⁴ Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México. 2002. pp. 4.

Hecha la anterior aclaración, empezaremos como sigue...

TERCERA PARTE.
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Existen diferentes definiciones con respecto al contrato de arrendamiento, en general, casi todas llegan a la siguiente conclusión: **a)** El mismo es traslativo de uso sobre un bien determinado, y **b)** Todo esto a cambio del pago de un precio cierto y determinado; en general veremos que es lo que opinan algunos autores.

Para Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, definen al contrato de arrendamiento como sigue: ***“Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler”***⁵.

A nuestra consideración el arrendamiento es el más importante de los contratos de uso y disfrute.

La palabra arrendamiento ha tenido (y tiene todavía en algunas legislaciones) una significación excesivamente lata, comprendiendo no sólo el de cosas, sino también los denominados de obra y de servicios, con un sentido que repugna, ciertamente, la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo.

Rojina Villegas escribe, refiriéndose a éste contrato: ***“...que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo, habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia***

⁵ De Pina, Rafael, y Rafael De Pina Vara. Op. Cit. pp. 101 – 102.

demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento⁶.

Mientras en los contratos traslativos (venta, donación, etc.) la función económica del contrato es la transferencia de las cosas con todas las utilidades, en el arrendamiento, el arrendador, que en sentido ordinario es también propietario, conserva el poder de disposición y transfiere a otros solamente el poder de goce.

Se entiende que la atribución del goce de la cosa al arrendatario es el elemento básico del contrato que tratamos, y constituye un substrato económico.

El goce de la cosa consiste en que el arrendatario usa de ella para una finalidad determinada; por ello, constituye una obligación esencial del arrendamiento servirse de la cosa para el uso convenido.

Considerando lo anteriormente señalado, con igualdad importancia señalaremos la definición que presenta nuestro Código Civil para el Estado de México, el cual, no menos importante que las anteriores definiciones, será a la cual nos abocarnos en este momento, considerándola como punto de partida para el estudio posterior del contrato de arrendamiento.

Define en el Título Sexto, Capítulo I, intitulado "**Del Arrendamiento**", en su artículo 7.670 del Código Civil para el Estado de México vigente, lo siguiente:

Artículo 7.670.- "En el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio".

⁶ Treviño García, Ricardo. De los Contratos Civiles y sus generalidades. Sexta edición. Ed. Mc. Graw – Hill. México. 2002. pp. 251.

De la anterior definición, se desprenden los elementos del contrato que son:

A) TRANSLATIVO DE USO.- En virtud de que el objetivo principal es, como el propio artículo define, transferir de manera temporal el uso o goce de una cosa.

B) PRINCIPAL.- El arrendamiento es un contrato principal, porque no depende de ningún otro contrato.

C) BILATERAL.- Porque en él hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador, la principal obligación es conceder el uso o goce; y por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

D) ONEROSO.- En virtud de que existen provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

E) LA CONCESIÓN DE SU USO O GOCE ES TEMPORAL.- Puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

F) FORMAL.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de éste elemento realmente no es tal esencial, ya que pueden otorgarse arrendamiento de forma verbal, pero, por disposición de nuestra legislación estatal, se dispone en el artículo 7.671 que el arrendamiento debe constar por escrito.

G) DE TRACTO SUCESIVO.- El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga

sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

Establece nuestro Código Civil para el Estado de México las siguientes disposiciones en su artículo 7.672:

El plazo máximo de vigencia de un contrato de arrendamiento, será:

- I. Dos años respecto de bienes muebles;
- II. Tres años en tratándose de inmuebles urbanos destinados a casa habitación;
- III. Cinco años respecto de inmuebles destinados a locales comerciales o de servicios;
- IV. Cinco años si el bien inmueble rústico es destinado a fines agrícolas o ganaderos;
- V. Veinte años tratándose de inmuebles destinados a la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

H) CONMUTATIVO.- Debido a que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

CUARTA PARTE.

ELEMENTOS EXISTENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1. **CONSENTIMIENTO.** Por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, acepta pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

2. **OBJETO.** En el arrendamiento el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

3. **LA COSA.** En cuanto a la cosa, el artículo 7.674 del Código Civil del Estado de México, señala que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

4. **EL PRECIO.** Respecto al precio, el Código Civil del Estado de México establece una regla, la cual se encuentra en el artículo 7.764, que dice: "La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro bien equivalente, con tal de que sea cierto y determinado o determinable."

QUINTA PARTE.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Son los mismos de todo contrato: *ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición.* En este apartado sólo estudiaremos la CAPACIDAD y la FORMA, por considerar que presentan mayor interés, los demás siguen las reglas generales de los contratos.

1. **CAPACIDAD.** Respecto a éste elemento de validez, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar el contrato; así, la legitimación activa para ser arrendador se encuentra perfectamente señalada en el artículo 7.676 del Código Civil, el cual dispone que: **"pueden celebrar el contrato de arrendamiento, los propietarios del bien, quienes tengan derecho o estén facultados para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley"**; por lo que, considerando lo anteriormente citado, resolvemos que no sólo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo. Capacidad que al verse violentada, conllevará a la nulidad relativa del contrato, ya que ninguna persona que no tenga la propiedad del inmueble, o bien, éste facultada para disponer de él, puede celebrar dicha contratación, pero si es llevada a cabo provocará para el arrendatario derechos para poder habitar el inmueble arrendado, ya que la Acción de nulidad sólo podrá ser invocada ya sea como acción, ya sea como excepción por la persona que haya llevado a cabo el acto siendo incapaz, salvo sus casos excepcionales.

Con respecto a la capacidad, señalaremos finalmente que ésta efectivamente provocará la validez del contrato, aún cuando sobrevenga la muerte del arrendador o del arrendatario, ya que como lo dispone el artículo 7.681, *el contrato no terminará por la muerte de algunos de los contratantes, salvo pacto en otro sentido*. Igualmente se considera vigente el contrato y la capacidad de las partes cuando exista el cambio de propietario del inmueble, puesto que la misma capacidad se seguirá ejerciendo, pero llevada a cabo por un nuevo propietario, dado lo contemplado por el artículo 7.682, ya que el arrendatario tendrá la obligación de pagarle al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o notarialmente ese cambio, a no ser que acredite haberla pagado anticipadamente, por estar estipulado expresamente en el contrato.

Pero, aun tomando en cuenta la anterior explicación, igualmente se dispone ciertas limitantes para ser arrendatario, o inclusive prohibiciones, las cuales si son violadas, el

arrendamiento será nulo, encontrándolo perfectamente contemplado en el artículo 7.678, que señala: ***“Se prohíbe a los servidores públicos, tomar en arrendamiento por sí, o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los asuntos en los que intervengan como tales”***; igualmente se dispone en el artículo 7.679 lo siguiente: ***“Se prohíbe a los servidores públicos, así como a su cónyuge, a sus parientes de cualquier grado en línea recta, o dentro del cuarto grado de la línea colateral, afines hasta el segundo grado, tomar en arrendamiento los bienes que con el expresado carácter administren”***.

Finalmente señalaremos que no debe darse en arrendamiento la misma cosa, en el mismo tiempo a otra persona, si se hace, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, si no fuere posible verificar la prioridad de éste, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

2. **FORMALIDAD.** Este contrato es formal, ya que como lo preceptúa el artículo 7.671 el contrato de arrendamiento debe constar por escrito y estipular el plazo convenido, el cual no debe de exceder de los señalados en éste capítulo; no requiere de registro, a no ser que las partes lo convengan, en cuyo caso deberán de ratificarse las firmas ante notario público, u otorgarse en escritura pública.

SEXTA PARTE.

DE LAS OBLIGACIONES EN EL ARRENDAMIENTO.

Tendiendo en cuenta los anteriores datos, considerando que es necesario para proseguir con el siguiente tema continuar con la explicación de las obligaciones, en éste caso para dos: el arrendador y el arrendatario; de las cuales sólo se mencionarán por demás en forma muy superficial, ya que éste no es el objetivo del presente capítulo. Por lo que daremos inicio con las obligaciones del arrendador como las contempla nuestro Código Civil del Estado que México.

I. DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Se contempla en el Libro Séptimo, Tercera parte, Título Sexto, capítulo II, Código en cita, en su artículo 7.686 las obligaciones del arrendador, las cuales son:

Artículo 7.686. - El arrendador está obligado a:

- I. Entregar el bien en el tiempo convenido, si no se pactó, luego que sea requerido;
- II. Que el bien arrendado esté en buenas condiciones conforme a su naturaleza o los fines para los cuales será utilizado;
- III. No cambiar la forma del bien, ni perturbar su uso, salvo que requiera de reparaciones necesarias;
- IV. Conservar el inmueble arrendado en buenas condiciones, realizando las mejoras necesarias;
- V. Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento.

Igualmente se considera obligación del arrendador, realizar las reparaciones necesarias para el bien inmueble; ya que en caso contrario, si el arrendador no hace las reparaciones necesarias para el uso al cual esté destinado el bien, el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o reclamar que con cargo a las rentas se hagan dichas reparaciones.

II. DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

A continuación mencionaremos las obligaciones del arrendatario, mismas que se encuentran contempladas por el artículo 7.688 del citado Código, las cuales son las

siguientes:

Artículo 7.688.- El arrendatario está obligado a:

- I. Pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos;
- II. Usar el bien exclusivamente conforme a lo convenido o a su naturaleza;
- III. Contratar un seguro suficiente a cubrir los posibles daños que se causaren al bien y a terceros en sus bienes o personas, en caso de que establezca un negocio o industria riesgosa;
- IV. Dar aviso al arrendador de las reparaciones necesarias que se requieran;
- V. Hacer las reparaciones locativas y los gastos de mantenimiento derivados del adecuado uso que se le dé al bien arrendado;
- VI. Devolver el bien al término del contrato, en las condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo;
- VII. Poner en conocimiento del arrendador cualquier acto o hecho que lesione o pueda ocasionar un daño al bien arrendado.

SÉPTIMA PARTE.

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DESTINADO PARA CASA HABITACIÓN.

Se dispone en nuestro Código Civil para el Estado de México, que deben de existir diferentes requisitos obligatorios y existentes dentro de los inmuebles destinados a casa habitación, debiendo cumplir, entre otras cosas, con condiciones higiénicas y de salubridad.

Asimismo, el contrato de arrendamiento destinado a casa habitación debe de cumplir con los requisitos establecidos por el artículo 7.696 del Código Civil, los cuales se vuelven esenciales para todo el entorno del Estado de México, que son los siguientes:

- I. **El nombre del arrendador y del arrendatario;**
- II. **La ubicación del inmueble;**
- III. **La descripción del inmueble e inventario de sus accesorios y de las instalaciones con que cuenta, así como el estado en que se encuentran;**
- IV. **El monto de la renta, lugar y época de pago;**
- V. **La mención expresa del destino habitacional del inmueble objeto del arrendamiento;**
- VI. **El plazo de vigencia del contrato;**
- VII. **La garantía que el arrendatario otorgue, en su caso.**

Tomando en cuenta lo planteado en el presente capítulo, esperamos que sea del entendimiento del lector, ello a fin de poder desarrollar de la mejor manera el capítulo continuo, encaminado a la Terminación del Contrato de Arrendamiento, ya que, consideramos que fue necesario la explicación de los presentes conceptos para adentrarnos al mundo del arrendamiento, específicamente a la Rescisión y sus causas de procedencia.

CAPITULO TERCERO.

MEDIOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA RESCISIÓN.

TÍTULO PRIMERO.

PARTE ÚNICA.

DE LOS MEDIOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Teniendo en cuenta los elementos que se han señalado en el capítulo anterior, referentes al contrato de arrendamiento y los elementos que lo componen, señalando que en él mismo se tocaron los temas de la manera más explícita para el lector, considerando dan apertura a éste capítulo, en el cual se manejarán conceptos que se desprenden del contrato de arrendamiento, pero en éste caso encausados a explicar los modos de terminación del referido; señalando en éste momento que algunos de estos serán tocados de manera, no podría decirse superficial, pero sí en forma concreta.

Específicamente será motivo de estudio uno de los modos de terminación: **LA RESCISIÓN**; desprendiéndose de éste el análisis del punto al que queremos llegar en la presente tesis, puntualizando al lector, desde éste momento sólo nos abocaremos al estudio del Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, como legislación jurisdiccional limitativa.

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, esto es, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, y las cuales se encuentran contempladas en el Libro Séptimo, tercera parte, título sexto, capítulo VIII "DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", artículo 7.716 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, se pueden señalarse las siguientes:

- I. Haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley;
- II. Estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado;
- III. Convenio expreso;
- IV. Nulidad;
- V. Rescisión;
- VI. Confusión;
- VII. Perdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VIII. Expropiación del bien arrendado;
- IX. Evicción del bien dado en arrendamiento.

Dentro de la anterior consideración es conveniente señalar que manejaremos la explicación de todos los apartados de manera continua, excepto la fracción V, misma que será profundizada al finalizar el presente capítulo, ya que de ésta partiré para la procedencia del decreto de rescisión del contrato de arrendamiento vía judicial.

Hecha la anterior aclaración, iniciaremos con la fracción I del artículo 7.716 del citado Código.

FRACCIÓN I.

HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LA LEY.

Que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición. Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la *tácita reconducción* o *prórroga tácita del contrato* conforme a la Jurisprudencia que sostiene la Suprema Corte de

Justicia de la Nación, que a la letra dice:

Octava Época. Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 70, Octubre de 1993. Tesis: III.1o.C. J/21. Página: 64.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. INICIO DEL PLAZO DE DIEZ DÍAS NATURALES PARA LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR A QUE SE PRODUZCA LA TÁCITA RECONDUCCION. *El plazo de diez días naturales concedido al arrendador, para oponerse a la tácita reconducción del arrendamiento por tiempo determinado, no debe incluirse el último día de vigencia del contrato, sino que dicho lapso, debe computarse a partir del día siguiente al en que fenece la relación contractual, porque resulta jurídicamente inaceptable obligar al arrendador a reclamar la terminación de un contrato que todavía no concluye.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 797/89. J. Trinidad Macías Penilia. 5 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: José de Jesús Vega Godínez.

Amparo directo 857/89. Norma Rodríguez de Aguilar. 20 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: José de Jesús Vega Godínez.

Amparo directo 571/91. Malla Electro Soldada, S.A. 20 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.

Amparo directo 194/92. Antonio Alonso Sánchez. 9 de abril de 1992. Unanimidad de

votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.

Amparo directo 481/93. José Almaraz Arambula. 1º de julio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Alfredo López Cruz.

Considerando la anterior jurisprudencia, es igualmente importante que la Suprema Corte de Justicia sostenga que deben de existir ciertas condiciones para que opere dicha *reconducción*, como lo menciona en la siguiente tesis aislada, que a la letra dice:

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XLV. Página: 3593.

ARRENDAMIENTO, RECONDUCCIÓN TACITA DE LOS CONTRATOS DE. La existencia de la *reconducción tácita* de los contratos de arrendamiento, se realiza con el concurso de las siguientes condiciones: a) un contrato de arrendamiento que puede ser objeto de renovación y que se refiera a bienes que admitan la *reconducción*; b) el concurso de las circunstancias necesarias para la existencia del nuevo contrato, idénticas a las de cualquiera otro, en relación con el mutuo consentimiento, tácito o expreso; la capacidad de los contratantes, el objeto lícito, etcétera, y c) el concurso de las circunstancias de las cuales deduce la ley el consentimiento de renovar el contrato. De todo lo cual se concluye que la *reconducción tácita* sólo opera en los contratos de arrendamiento, por tiempo determinado, supuesto que es el único que esta en posibilidad de prorrogarse, y no en los celebrados por tiempo indefinido, porque éstos concluyen por la voluntad de alguno de los contratantes, manifestada al otro, con la antelación fijada por la ley, casos en los que no puede existir esa prórroga, porque el despido, como se ha denominado a la manifestación de los contratantes al otro, de dar por concluido el arrendamiento, indica carencia de voluntad para la prosecución del contrato de arrendamiento, dentro de la *reconducción tácita*, debiendo estimarse igualmente, que verificada la *reconducción*, los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, se rigen, no por la prolongación de los efectos jurídicos del

primer contrato de arrendamiento, sino por la existencia de un nuevo contrato, que la ley establece a virtud de la presunción juris, derivada de la situación de las partes, en relación con la ocupación del predio arrendado, y del pago de las rentas, sin oposición de ninguna especie. El artículo 2485 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, debe entenderse fuera de la teoría clásica de la reconducción tácita, puesto que crea un derecho del arrendatario, para pedir la prórroga del contrato de arrendamiento, por un año, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, y confiere, en compensación, al arrendador, el derecho de aumentar, hasta en un diez por ciento, la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres han sufrido un alza, después de que se celebró el contrato respectivo, exceptuando a los propietarios de la obligación de prorrogar el arrendamiento, cuando quieran habitar en la casa cuyo alquiler ha terminado. El propio código, en sus artículos 2486 y 2488, reconoce el fenómeno de la reconducción tácita, en términos parecidos a los del código anterior, incluyendo la modalidad de que ésta se verifica una vez concluido el arrendamiento, y la prórroga a que se refiere el artículo 2485, distinguiendo los efectos jurídicos de la reconducción, ya se trate de predios rústico o urbanos, pues en el primer caso, su duración se fija en un año, y en el segundo, el arrendamiento continuara por tiempo indeterminado; modalidades que tienen como consecuencia el que la reconducción tácita sólo se realice después de concluida la prórroga del contrato de arrendamiento a que se refiere el último de los preceptos citados.

Amparo civil directo 56/35. Gómez Tirso. 26 de agosto de 1935. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Abenamar Eboli Paniagua. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, página 181, tesis 74, de rubro "ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION."

Cuando las partes no han señalado plazo de duración del arrendamiento o han

convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte.

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga por convenio entre las partes.

Esta prorroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato. Acerca de esta prorroga convencional cabe repetir que no es válido el pacto de prórroga por otro plazo mayor, si se inserta de antemano en un contrato de arrendamiento donde se ha fijado ya la duración legal máxima, esto es: *tres años para finca destinada a habitación, y cinco años respecto de inmuebles destinados a comercio, oficina, consultorio o similares, cinco años si el bien inmueble rústico es destinado a fines agrícolas o ganaderos y de veinte años en tratándose de inmuebles destinados a la industria* (art. 7.672, fracciones II, III, IV y V). Por el contrario, sería válida una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el contrato y para empezar a regir el arrendamiento futuro después del vencimiento del mencionado plazo máximo legal, ya que esta promesa no entraña un fraude a la ley que no permite convenir una duración mayor de dicho plazo legal máximo.

La prorroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de que la llamada "*tácita reconducción*", cuando después de vencido el plazo de arrendamiento continua el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de este y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido.

FRACCIÓN II.

ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA EL QUE EL BIEN FUE ARRENDADO.

Dentro de este apartado, se ha de señalar que cuando el arrendamiento haya versado sobre algún bien mueble, dentro de este contrato se deberá establecer el objeto del arrendamiento al que se haya destinado: cuando el bien haya satisfecho el objeto al cual se le dio su finalidad, se considera que el arrendamiento habrá llegado a su fin, por convenio expreso de las partes y aceptación de la cosa por las mismas. A este apartado, mencionaremos como análisis que cuando se trate de bienes inmuebles, el objeto mismo del arrendamiento será constituido por el tipo de arrendamiento al que se haya destinado, es decir: para casa habitación, comercio, industria o finca rústica, su objeto estará satisfecho cuando al mismo se le de el uso para el que está contratado, y el mismo se concluirá cuando termine el arrendamiento. Pero realmente este apartado no es aplicable para bienes inmuebles, por lo que no se menciona mucho al respecto.

FRACCIÓN III.

CONVENIO EXPRESO.

Dentro de esta fracción se ha de señalar que la terminación del ARRENDAMIENTO por convenio expreso entre las partes, debe contener ciertos elementos, que los es: 1) la voluntad de dar por terminado el arrendamiento por ambas partes, y 2) la entrega material y jurídica de la cosa arrendada; siendo este segundo elemento dependiente del primero, ya que el hecho de entregar la cosa arrendada, en éste caso el local o la casa la habitación al arrendador, con constituye un convenio expreso entre las partes, ya que si se da el caso de que el arrendatario entrega la cosa arrendada y el arrendador no manifiesta nada al respecto, esto no constituye una aceptación tácita de la terminación del contrato, ya que puede existir oposición del arrendador a la aceptación de la cosa y terminación de la relación contractual; por lo que se infiere que debe de existir un convenio expreso de las partes, en donde cada una de ellas manifieste su voluntad libre de vicios de dar por concluido el

contrato de arrendamiento. Reforzando lo anteriormente expuesto, transcribo la presente tesis aislada, que a la letra dice:

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: LXXXIII. Página: 4501.

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, POR CONVENIO EXPRESO DE LOS INTERESADOS (LEGISLACIÓN DE AGUASCALIENTES) El artículo 3002, fracción II del Código Civil del Estado de Aguascalientes, establece: "El arrendamiento puede terminar: ... II. Por convenio expreso". Ahora bien, la carta por la cual el inquilino manifieste al propietario que para determinada fecha desocupará la finca arrendada, por convenir así a sus intereses, no puede pretenderse que constituye el convenio expreso a que se refiere la disposición legal citada, ya que todo convenio supone el conjunto de dos voluntades, y el consentimiento de las partes que lo celebren, debe manifestarse claramente, o lo que es lo mismo, es necesario que exista una proposición perfectamente definida y que tal proposición sea aceptada.

Amparo civil directo 2335/39. Ortiz Andrés. 23 de marzo de 1945. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Carlos I. Meléndez. Ponente: Carlos I. Meléndez.

Así mismo, se alimenta lo señalado con la siguiente tesis aislada que cito a la letra:

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XCV. Página: 1791.

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE, POR CONVENIO EXPRESO DE LAS PARTES. Sólo cuando el contrato de arrendamiento se celebra por término voluntario o indefinido, puede considerarse que la entrega del local implica la conformidad de las partes para darlo por concluido, con el aviso previo que establece la ley;

pero cuando se pacta un plazo forzoso para ambas partes, la simple entrega por el arrendatario, no significa que el arrendador acepte la terminación del contrato. El artículo 2483 del Código Civil del Distrito Federal, alude al convenio expreso de las partes, como caso de terminación del arrendamiento, y ese convenio no puede inferirse de la simple entrega del local, ya que la ley no habla de un consentimiento tácito; pero aunque se admitiera éste, tampoco podría inferirse necesariamente de la entrega del local al arrendador, pues cabe la posibilidad de que éste hubiese manifestado inconformidad al respecto, o simplemente, que hubiese guardado silencio. En ambas hipótesis, no puede decirse que haya habido convenio de las partes para dar por concluido el contrato, sino que el arrendatario debe justificar la conformidad del arrendador en ese sentido, sin que baste, para ello, que el último hubiera expresado en su demanda, que el inquilino le hizo entrega del local; menos aún, si en su réplica manifestó que nunca estuvo de acuerdo en dar por concluido el contrato, a pesar de la entrega de la cosa.

Amparo civil directo 1150/47. Paredes Higinio. 10 de marzo de 1948. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

FRACCIÓN IV.

NULIDAD.

Dentro de este apartado, iniciaremos con lo que señala Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara al definir a la nulidad como: ***"ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración"***¹. Deduciendo de lo anteriormente expuesto, se presenta la terminación por nulidad, cuando y sólo en el caso de que el arrendatario invoque la nulidad del contrato de arrendamiento por la ilicitud del objeto, por la carencia de requisitos esenciales o vicios de la voluntad o del objeto, ya que, por lógica jurídica el arrendador

¹ DE PINA, RAFAEL, DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa. México. 2003. pp. 383.

nunca invocará la nulidad del contrato del cual busca su existencia, sólo, amenos que exista algún vicio de la voluntad que actué sobre el arrendador al momento de la celebración del contrato referido, en éste caso el arrendador podrá invocar la nulidad del mismo por las circunstancias en las que se encontraba. Así, considerando lo anterior, si alguna de las partes no invoca la nulidad del contrato dentro de un periodo prudente de tiempo, y al contrario acepta sus efectos, él mismo surtirá sus efectos de pleno derecho, por la misma aceptación tácita de cumplimiento del arrendamiento; sirviendo de apoyo la tesis jurisprudencial que a la letra dice:

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CVII. Página: 2094.

ARRENDAMIENTO, NULIDAD DEL CONTRATO DE. *Si el contrato de arrendamiento fue reconocido por los demandados, no pueden éstos después alegar su inexistencia; y si los propios demandados no reconvinieron al actor, en la forma legal, por la nulidad del contrato, el mismo debe tenerse por válido y surtir todos sus efectos jurídicos. Por otra parte, el cumplimiento voluntario del contrato de arrendamiento por parte de los demandados y la aceptación del propio contrato por el actor, puesta de manifiesto con las diligencias promovidas por el último, para que se notificara a aquéllos la terminación del arrendamiento, hacen nugatoria la excepción de nulidad del contrato opuesta por los demandados.*

Amparo civil directo 8862/49. Bejarano Guillermo Y coags. 29 de marzo de 1951. Unanimidad de cuatro votos.

FRACCIÓN VI. CONFUSIÓN.

Se señala que puede existir la terminación por confusión del bien arrendado, esto es

por el hecho, por ejemplo: en el caso de que se arriende una determinada finca rústica para aprovechamiento de la misma, pero el arrendatario por confusión de la delimitación de la finca utiliza otra, misma que no estaba delimitada para uso del arrendamiento, por lo que se puede invocar la terminación sobre esta finca la cual no estaba en arrendamiento. A este respecto no se desarrolla mucho al respecto, dada la carencia de doctrina al respecto, por lo que nos limitaremos a lo expuesto.

FRACCIÓN VII.

LA PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN TOTAL DE LA COSA ARRENDADA POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Considerando que es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del use de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor o a vicios o defectos de la cosa arrendada. Así, por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una casa arrendada si esta es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay solo pérdida temporal del use de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.

FRACCIÓN VIII.

EXPROPIACIÓN DEL BIEN ARRENDADO.

Contemplando en ésta fracción la causa de terminación por expropiación del bien arrendado, se comenta que este es procedente, cuando la causa de la misma sea de utilidad pública; es decir, el expropiador debe justificar conforme a la Ley de Expropiación que la misma debe estar encaminada para un beneficio público, si éste llega a ser justificado, el expropiador deberá indemnizar tanto al arrendador como al arrendatario, considerando que causa un perjuicio a ambos, indemnización que deberá ser determinada judicialmente para determinar el monto de la misma hacia las partes afectadas; así, y considerando lo anterior, será procedente el decreto por cual se declare judicialmente la terminación del contrato de

arrendamiento entre las partes, ya que el mismo ya no puede existir en la vida jurídica por carecer del objeto el mencionado, aunado a que no se podrá continuar el uso y disfrute del inmueble en comento, siendo que su transmisión será del expropiador, causando un perjuicio en ambas partes, las cuales se encuentran jurídicamente imposibilitadas a continuar con las obligaciones en las que se encontraba dicho arrendamiento. Tal como lo dispone la tesis aislada que a la letra dice:

Sexta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: Cuarta Parte, XV. Página: 88.

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, POR CAUSA DE EXPROPIACIÓN. Si bien, cuando durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, se verifica la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsiste en los términos del contrato, en razón de que no puede privarse de sus derechos al arrendatario, sin causa legal y el dueño que vende no puede dar lo que no tiene, o sea el goce de la cosa, la ley civil tiene expresamente previsto, como caso de necesaria excepción, el de que cuando la ocupación de la propiedad se haga por causa de utilidad pública, por ser ésta preferente a la privada, se justifica que el contrato de arrendamiento no subsista, sino que se rescinda, otorgando, tanto al arrendatario, como al arrendador, el derecho de ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva, tal como lo dispone a lo que establezca la ley respectiva, tal como lo dispone el artículo 2410 del Código Civil. La autoridad judicial interviene para determinar el monto de la indemnización correspondiente, cuando éste se discute, y conforme al artículo 17 de la Ley de Expropiación, contra su resolución no cabrá ningún recurso y se procederá el otorgamiento de la escritura respectiva, que será firmada por el interesado o en su rebeldía por el Juez, pero ni en este caso, ni en el de conformidad del expropiado con el importe de la indemnización y escrituración correspondiente, es el acto de otorgamiento de la escritura el que constituye la transmisión de la propiedad.

Amparo directo 6029/55. José Angel Carranza. 18 de septiembre de 1958.

Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

FRACCIÓN IX. EVICCIÓN DEL BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO.

Al respecto, sólo nos remitiremos a lo que preceptúa el siguiente criterio jurisprudencial, que a la letra dice:

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XCVI. Página: 1676.

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, EN CASO DE EVICCIÓN. *Cuando se enajena la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento no termina, debido a que existe una transmisión de los derechos del arrendador, al adquirente de la cosa; pero cuando por evicción, es vencido el arrendador y privado de la propiedad, el arrendamiento sí concluye, en virtud de que desaparece el supuesto derecho que tuvo aquél para celebrar el contrato.*

Queja en amparo civil 264/46. Blanca Espinosa Antonio y coag. 14 de junio de 1948. Mayoría de tres votos. Ausente: Emilio Pardo Aspe. Disidente: Hilario Medina. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

TITULO SEGUNDO.

RESCISIÓN.

Considerando la parte primera de éste capítulo, referente a los modos de terminación del contrato de arrendamiento, recordando que se tocó de manera muy breve al artículo 7.716, fracciones I, II, III, IV, VI, VII, VIII y IX del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, situación por la cual ahora nos avocaremos exclusivamente a la fracción V del

citado artículo, es decir, referente a la **rescisión**, considerándola como uno de los medios por los cuales se puede dar por terminado al contrato de arrendamiento por alguna de las partes contratantes.

Aseveramos que se encuentran plenamente desarrollados los puntos por los cuales se puede dar por terminada la relación contractual arrendataria. Presentados los diferentes modos por los cuales se puede originar la conclusión del arrendamiento, supuestos jurídicos los cuales, salvo prueba en contrario, deben estar plenamente acreditados para que proceda la acción de terminación por las situaciones planteadas anteriormente; pero en este caso, afirmamos que la *rescisión* es una de las causas de terminación que se encuentran plenamente acreditadas para que proceda, situación que explicaremos a continuación.

PRIMERA PARTE.

ANTECEDENTES.

Hecha la anterior aclaración, iniciaremos de forma introductoria con ciertos antecedentes de la rescisión, esto como mero esbozo cultural, sin ser la parte medular de éste capítulo.

La rescisión tuvo su origen en Roma en la actuación de los pretores, porque muchos de los actos declarados legalmente válidos producían consecuencias frecuentemente injustas, que no era posible remediar dentro de ese contexto. Para aliviar tal estado de cosas, un menor perjudicado con éste tipo de actos podía, por ejemplo, acudir ante este funcionario en virtud de un remedio procesal, con el objeto de obtener una restitución total. Esta restitución tenía lugar como consecuencia de una orden del pretor o bien por una decisión judicial relativa a tal acto.

Por tanto, la naturaleza del remedio era completamente excepcional, y así paso a la Edad Media y luego al derecho Francés, donde la acción aparece en el antiguo derecho de

costumbres. En efecto, algunas nulidades se fundaban en el texto de las ordenanzas o de las costumbres, mientras que otras provenían del derecho romano. Se denominaba *rescisión* cuando la acción se fundaba en el texto romano y era necesario obtener ante el príncipe una carta o patente de rescisión; se llamaba *acción de nulidad* cuando su fundamento provenía de las ordenanzas o de las costumbres y se pedía ante los Tribunales ordinarios del reino. Esta distinción, sin embargo, desapareció en el Código de Napoleón, aunque en el derecho francés la doctrina continúa manteniendo el nombre de rescisión únicamente para aquellas nulidades fundadas en causa de lesión.

Desprendiéndose de lo anterior, en la actualidad de nuestro país se manejan ambos conceptos: *la acción de nulidad y la rescisión*, siendo ambos conceptos introducidos en nuestra legislación por nuestro Código Civil, influidos por las tendencias sobre el Derecho Europeo, mismas que se manejaban como conceptos aplicables, pero diferentes en sus fines. Hoy en día ambas figuras son aplicables en nuestra codificación, encontrándose contempladas por la legislación, ya sea Federal o Estatal, encaminadas a que sean aplicables para los actos de derecho a los que nos sujetamos, con la finalidad de concluir los fenómenos que les dan origen.

SEGUNDA PARTE.

DEFINICIÓN Y ELEMENTOS DE LA RESCISIÓN.

La palabra RESCISIÓN proviene del vocablo latino *scindere*, que significa rasgar.

Según William Hedrick, puede distinguirse tres significados jurídicos de la figura:

“A veces se usa para describir el acto por el cual las partes acuerdan poner fin a su relación contractual; otras veces se usa (impropiamente, nos dice Borja Soriano), para describir el remedio que puede invocarse en caso de lesión; pero más a menudo se refiere a la acción judicial por la cual la parte perjudicada por un incumplimiento de

contrato solicita ser liberada de su obligación"².

En la doctrina española, Piug Peña, entiende que:

"La rescisión es un caso particular de la anulabilidad: la doctrina entiende por tal aquella situación que se produce cuando un contrato es anulable, por causa de lesión; es decir, cuando ha habido un evidente perjuicio"³

Por su parte, el autor De Los Mozos, expone a la rescisión como:

"La rescisión es una forma de ineficacia de los actos jurídicos motivada por la lesión o el perjuicio que aquéllos pueden causar a los otorgantes y a los terceros. Supone, pues la rescisión un contrato o negocio válidamente celebrado y una lesión o un perjuicio para alguien"⁴.

Por su parte, el maestro Rafael Rojina Villegas, expone lo siguiente:

"La Rescisión se presenta como otra de las formas de extinción común a los derechos reales y personales. Sólo que se concreta exclusivamente a los casos en que estos derechos tienen su fuente en un contrato.

No podemos hablar de rescisión de los testamentos, de los actos jurídicos unilaterales o de la sentencia, que son fuentes de los derechos reales. Pero sí podemos decir que los contratos que generan derechos reales o personales, pueden rescindirse en determinados casos. El efecto jurídico de la rescisión es el mismo que el de la nulidad, o sea, extinguir los derechos creados por virtud del contrato y volver

² MARQUEZ GONZÁLEZ, José Antonio. Teoría General de las Nulidades. Segunda edición. Editorial Porrúa. México. 1996. Pp. 320

³ PUIG PEÑA, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Tomos I y III, Ediciones Nauta. Barcelona. 1966. pp. 828.

⁴ DE LOS MOZOS, José Luis. La Nulidad de los Actos Jurídicos. C.S.I.C. Zaragoza. 1983 pp. 525.

las cosas a su estado anterior, cuando ello es posible, si no se trata de actos consumados o de tracto sucesivo.

En nuestra materia, los distintos derechos reales de usufructo, de uso, de habitación y de servidumbres que nacen de un contrato, suponen actos de tracto sucesivo. Por lo tanto, si se declara la rescisión de un contrato, que genera el usufructo o las servidumbres, los efectos ya realizados no podrán destruirse, porque hay una imposibilidad absoluta para que se restituya el uso, goce o el aprovechamiento en las servidumbres, a diferencia de aquellos contratos instantáneos en donde sí opera la rescisión o la nulidad con efectos retroactivos”⁵

Por último referimos que Rafael De Pina, refiere a la locución *rescisión* como:

“PROCEDIMIENTO DIRIGIDO A HACER INEFICAZ UN CONTRATO VÁLIDAMENTE CELEBRADO, OBLIGATORIO EN CONDICIONES NORMALES, A CAUSA DE ACCIDENTES EXTERNOS SUSCEPTIBLES DE OCASIONAR UN PERJUICIO ECONÓMICO A ALGUNO DE LOS CONTRATANTES O A SUS ACREEDORES”⁶.

De las anteriores definiciones, concluimos que la expuesta por el maestro Rafael De Pina será la más acertada y completa de todas las anteriormente planteadas por los autores, definición en la que nos apoyaremos de ahora en adelante, pues resolvemos que en ella se engloba los siguientes elementos doctrinales:

- 1) Se refiere a un procedimiento o acción judicial invocada por cualquiera de las partes que haya resultado perjudicada por el incumplimiento de un acto jurídico (contrato), enfocado en poner en movimiento al aparato jurisdiccional a fin de resolver mediante sentencia favorable.

⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Bienes, derechos reales y posesión. Ed. Porrúa. México. 2003. pp. 263.

⁶ DE PINA, Rafael; DE PINA VARA, Op.Cit. pp. 442.

- 2) Esta dirigido a tornar ineficaz (anulable) un contrato, liberando de las obligaciones que en él mismo se plasmaron, volviéndose inaplicables entre los litigantes.
- 3) Se apoya en el incumplimiento de un contrato válidamente celebrado, envuelto de todas las formalidades de ley y obligatorio en condiciones normales.
- 4) Se provoca a causa de "accidentes externos", causas que en líneas posteriores será mas profundamente analizada.
- 5) El incumplimiento ocasionará como consecuencia un daño y/o perjuicio de carácter económico a alguno de los contratantes, a sus acreedores o a terceros.

En principio, la referida obligación requiere se haya celebrado con todas las formalidades que dispone el Derecho positivo natural vigente, es decir, se haya celebrado con plena capacidad de las partes, sin vicios de la voluntad, por escrito, con un objeto posible y lícito, y cumpliendo con las formalidades que dispone la Ley (si no se cumple con estas formalidades sólo cabe la *nulidad* del contrato por vicios en el acto jurídico). Tomando en consideración estos elementos y la vigencia del contrato – por el cual, ambas partes se obligaron a cumplir en sus términos y condiciones normales dentro de la legalidad –, las causas que originan accidentes contractuales serán las que se susciten dentro de su cumplimiento, es decir, en el periodo en donde los derechos y obligaciones sean exigibles y cumplidas por las partes contratantes, fenómenos que referimos ocasionarán como consecuencia un daño y/o perjuicio económico o de carácter económico a alguno de los contratantes, a sus acreedores o a terceros.

A éste fenómeno contractual se le denominará **incumplimiento de las obligaciones**, por el cual da la facultad a las partes de poder solicitar la **rescisión** contractual; entendiéndose por esto, que los derechos y obligaciones exigibles entre las partes dejen de surtir efectos entre los mismos, quedando las cosas en el estado en que estaban desde que se originó el incumplimiento de la obligación; si es posible, retrotraer los daños antes de que se originara ésta, en los casos que envuelva la entrega del bien material objeto del contrato, en los posibles casos de las obligaciones de tracto sucesivo.

Se continúa refiriéndola como una acción que se puede ejercer por el acreedor o deudor por medio de un procedimiento judicial encaminado a que un Juez competente decrete a la obligación contraída total y absolutamente terminada, imponiendo a las partes la entrega de la cosa, un hacer, o un no hacer determinada acción, esto con la finalidad de que el lazo contractual celebrado quede legalmente sin efecto alguno en la vida del derecho.

TERCERA PARTE.

LA RESCISIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tomando en consideración las anteriores aseveraciones, manifestamos que la definición de **rescisión** se encuentra plenamente explicada para mejor entendimiento del lector de la presente tesis, estudio que complementaremos en lo absoluto por lo dispuesto por nuestra legislación del Estado de México, a la cual abocaremos especial atención de ahora en adelante, contemplando a la **rescisión** de la siguiente manera:

Artículo 7.345.- La facultad de rescindir las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También

podrá pedir la rescisión aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Artículo 7.346.- El incumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer, trae como consecuencia, además de importar la devolución de un bien o su precio, o la de entre ambos, en su caso, comprenderá la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.

Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes (art.7.345); y por imposibilidad objetiva superveniente de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (art.7.345 in fine).

Este principio general aplicable a todos los contratos sinalagmáticos es objeto de disposiciones particulares en materia de arrendamiento.

En efecto, por lo que hace a las obligaciones del Arrendador, contempla el legislador dos casos de rescisión:

A) El incumplimiento de la obligación por parte del arrendador, se encuentra regulada en el artículo 7.687, el cual refiere que: ***Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias para el uso a que éste destinado el bien, el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o reclamar que con cargo a las rentas se hagan dichas reparaciones***; dicho incumplimiento se coaliga con las obligaciones establecidas en el artículo 7.686, que son las siguientes: 1) El bien arrendado esté en buenas condiciones conforme a su naturaleza o los fines para los cuales será utilizado (fracción II); 2) La obligación del arrendador de no cambiar la forma del bien, ni perturbar su uso, salvo que requiera de reparaciones necesarias (fracción III); 3) La obligación del arrendador de conservar el inmueble arrendado en buenas condiciones, realizando las mejoras necesarias

(fracción IV); y 4) Así como a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento (fracción V).

B) La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a sus obligaciones, como refiere el artículo 7.692, el cual dispone que: ***el arrendatario podrá pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato, en su caso, si por causas ajenas a él no puede usar total o parcialmente el bien***; esto da opción al arrendatario de rescindir el contrato o a pedir al Juez el cumplimiento del mismo, y por tanto, que el mismo Juez estreche al arrendador a permitir el uso parcial o total del bien arrendado, o bien a la reducción de la renta. Este contraste hace suponer fundadamente que cuando el arrendatario opta por la rescisión no tiene necesidad de acudir a la autoridad judicial para que la decrete, pues solo tiene que hacerlo para pedir el cumplimiento del contrato.

Todo esto constituye también una segunda peculiaridad de la rescisión del arrendamiento y nos advierte que en el mismo sólo el incumplimiento importante y no cualquier falta de cumplimiento por pequeña que sea, da origen a la rescisión del contrato.

Por lo que hace a las obligaciones del Arrendatario, dedica el legislador un precepto especial a siete casos en el artículo 7.688, que interpretado en *contrario sensu*, dispone que proceda la rescisión del contrato por los siguientes casos de incumplimiento:

- I. Por incumplir en el pago de la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos.
- II. Por no usar el bien exclusivamente conforme a lo convenido o a su naturaleza.
- III. Por no contratar un seguro suficiente a cubrir los posibles daños que se causaren al bien y a terceros en sus bienes o personas, en caso de que establezca un negocio o industria riesgosa.
- IV. Por no dar aviso al arrendador de las reparaciones necesarias que se

requieran.

- V. Por no hacer las reparaciones locativas y los gastos de mantenimiento derivados del adecuado uso que se le dé al bien arrendado.
- VI. Por no devolver el bien al término del contrato, en las condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.
- VII. Por no poner en conocimiento del arrendador cualquier acto o hecho que lesione o pueda ocasionar un daño al bien arrendado.

Este precepto plantea una primera cuestión: ¿Es en esos siete únicos supuestos puede pedir el arrendador la rescisión del contrato?, ó bien, ¿puede el arrendador pedir la rescisión del contrato por cualquier clase de incumplimiento del arrendatario?

Uno y otro de estos dos extremos son inadmisibles, pues ni solo en esos siete casos puede el arrendador demandar la rescisión del contrato, ni tampoco cualquier incumplimiento del arrendatario, por mínimo que sea, lo faculta a pedir la rescisión del contrato.

En efecto, la rescisión del contrato puede solicitarse por el arrendador siempre que el arrendatario haya incurrido en un incumplimiento de consideración a sus obligaciones, aunque no sea ninguno de aquellos siete incumplimientos previstos expresamente por el legislador. Así, el arrendatario no puede subarrendar el bien arrendado en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el tercero de los daños y perjuicios (artículo 7.714); igualmente el artículo 7.715 refiere que si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce del bien.

Pero por otro lado, los pequeños incumplimientos del arrendatario no fundan una causa de rescisión. Así, si el arrendatario omite cumplir con la obligación de hacer las reparaciones locativas dejando, por ejemplo, de reponer un vidrio que se rompió o dejando

de componer una chapa que se estropee, no puede el arrendador demandarle la rescisión del contrato.

CUARTA PARTE.
INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO.
EL ANIMUS NOCENDI.

Retomando la definición por la cual hemos partido, refiriendo a la *Rescisión* como ha quedado establecida en líneas anteriores por el maestro Rafael de Pina⁷. Efectivamente dentro de un contrato celebrado validamente y envuelto de los requisitos que exige el derecho, la rescisión no buscará la invalidez del mismo atacando a los elementos que le dieron existencia, para éste tipo de acciones existe la acción de nulidad.

En éste caso, se afirma como causa generadora de la rescisión fundada en "**accidentes externos**" como refiere la definición, mismos que son susceptibles de ocasionar un perjuicio económico a alguno de los contratantes.

Iniciaremos afirmando que al existir el incumplimiento de contrato, usualmente NO es por "accidentes externos" a las partes, causas que en algunos casos se les pueden remediar, es por lo cual proponemos en forma cautelar que los fenómenos contractuales se dan por el **animus nocendi** de las partes con respecto a sus obligaciones contractuales, postura a la cual se le define como sigue:

ANIMUS NOCENDI.- Propósito de dañar o perjudicar.⁸

Postura que a continuación será avalada de manera inicial por lo dispuesto en la siguiente Jurisprudencia, que a la letra dice:

⁷ Locución de *RESCISIÓN*. De Pina, Rafael; De Pina Vara, Rafael. Diccionario de derecho. Ed. Porrúa. México. 2003. pp 442.

⁸ De Pina, Rafael; De Pina Vara, Rafael. Op.Cit. pp. 83.

Séptima Epoca. Instancia: Cuarta Sala. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo: Tomo V, Parte SCJN. Tesis: 392. Página: 260.

PROBIDAD U HONRADEZ, FALTA DE. CONCEPTO. *Por falta de probidad u honradez se entiende el no proceder rectamente en las funciones encomendadas, con mengua de rectitud de ánimo, o sea, apartarse de las obligaciones que se tienen a cargo procediendo en contra de las mismas, dejando de hacer lo que se tiene encomendado, o haciéndolo en contra; debe estimarse que no es necesario para que se integre la falta de probidad u honradez que exista un daño patrimonial o un lucro indebido, sino sólo que se observe una conducta ajena a un recto proceder.*

Séptima Epoca:

Amparo directo 2817/73. Transportes Papantla, S. A. de C. V. 15 de noviembre de 1973. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 4009/75. Ferrocarriles Nacionales de México. 2 de febrero de 1976. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 3181/79. Humberto Hipólito Alvarado. 13 de agosto de 1979. Cinco votos.

Amparo directo 3991/79. Loreto García Islas. 8 de octubre de 1979. Cinco votos.

Amparo directo 2910/79. José Enrique González Rubio Olán. 3 de marzo de 1980. Cinco votos.

A nuestro criterio consideramos que realmente existe éste **animus nocendi** o la falta

de rectitud encaminada a causar un perjuicio sobre la otra parte contratante, ya que en la práctica jurídica observada ante los Tribunales, es notorio los niveles de demandas por las cuales se busca la terminación del contrato de arrendamiento teniendo como fundamento a la rescisión; esto no es un reflejo sobre el índice psicológico de las partes encaminado a incumplir sus obligaciones, pero, por evidentes estudios e índices de estadística, al observar las diligencias que se llevan a cabo en los Tribunales, son notorias las voluntades de las partes dirigidas a incumplir el contrato.

Esporádico es el ejercicio de la acción en contra del arrendador, ya que usualmente éste busca mantener el bien arrendado dentro de todas las condiciones en que sea habitable, es más, su voluntad de cumplir con el arrendamiento la manifiesta de forma plena al tener el deseo de dar la posesión temporal de la localidad arrendada, ya que busca un *beneficio económico*; entonces, sería contradictorio el señalar que el arrendador busca introspectivamente el incumplimiento de su obligación, ya que su finalidad es entregar voluntariamente la posesión del inmueble en forma temporal a cambio de un pago determinado por dicho uso que se prolongue a través del tiempo, encaminado al provecho del inmueble el cual se entrega en arrendamiento.

Afirmamos igualmente que sí pueden existir situaciones en que el arrendador se niegue a recibir la renta, u ocasione circunstancias tendientes a causar un perjuicio en contra del arrendatario, manifestando de ésta forma su voluntad de incumplir el Contrato de Arrendamiento, circunstancias que dan derecho al Arrendatario a poner en acción al aparato Jurisdiccional encaminado, ya sea por el cumplimiento, ya sea por la rescisión del arrendamiento, hipótesis expuestas en los artículos 7.687 y 7.692 y demás relativos y aplicables del código procesal citado; es cuando ese *animus nocendi* del arrendador encuadra en los supuestos de incumplimiento ó imposibilidad objetiva del citado en cumplir con el acuerdo de voluntades, tal y como refieren los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra cito, para el debido ejemplo de la situación de la que estamos comentando:

Novena Epoca. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: II, Julio de 1995. Tesis: XI.2o.7 C. Página: 213.

ARRENDAMIENTO. CUANDO SU TERMINACION SE APOYA EN QUERER OCUPAR EL INMUEBLE ALQUILADO. INTERPRETACION DEL ARTICULO 2338 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MICHOACAN. De lo dispuesto en el artículo citado, se advierte la doble finalidad que el mismo persigue, consistente en otorgar beneficios al arrendador y evitar perjuicios al arrendatario, al exonerar de la prórroga del contrato al propietario del inmueble alquilado, cuando éste quiera habitarlo y, de no ocuparlo, conferir al inquilino el derecho a reclamar los daños y perjuicios que con ello se le hubiesen ocasionado. Consecuentemente, es irrelevante para la procedencia de la acción de terminación de un contrato de esa naturaleza, basado en querer habitar el bien raíz materia del mismo, que el accionante no acredite la necesidad de ocuparlo, pues basta la simple afirmación en ese sentido, tanto porque dicho precepto no exige esa justificación, cuanto porque de usarse falazmente esa causa, el inquilino tiene derecho a reclamar los daños y perjuicios ocasionados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 256/95. Víctor Manuel Ochoa Rodríguez. 10 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz.

Octava Epoca. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEGUNDO CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: III, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1989. Página: 142.

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE. FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION. CASO EN QUE SE CONSIGNAN LAS RENTAS

ADEUDADAS CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE PRESENTACION DE LA DEMANDA (LEGISLACION DEL ESTADO DE SINALOA). En estricto apego a lo establecido en la última parte de la fracción I del artículo 2371 del Código Civil para el Estado de Sinaloa, cuando de autos aparece con anterioridad a la fecha de presentación de la demanda se iniciaron por parte del inquilino diligencias de consignación de pago de rentas, comprendiendo el total de las exigidas, y dada la oposición a las mismas por parte de la arrendadora, el juez previo al estudio de la procedencia de la acción intentada, debe abordar la cuestión relativa a declarar fundada o no la oposición a la consignación. Esto es, debe determinar primeramente, si en la especie, se da el supuesto justificatorio de la consignación alegado por el inquilino, consistente en la negativa por parte de la arrendadora a recibir la prestación debida, o dicho de otra manera, si la consignación efectuada por el inquilino antes de la presentación de la demanda, surtió efectos de pago, tomando en cuenta para ello, si el arrendador se rehusó a recibir el pago de rentas adeudadas o a dar el documento justificativo de pago, de conformidad con lo que establece el artículo 1980 del ordenamiento legal en cita, y así determinar si operó la causal de rescisión por falta de pago de tres meses de renta.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 130/89. Lucinda Rogers Beltrán de Aguiar. 15 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Arroyo Montero. Secretario: Jesús Ernesto Cárdenas Fonseca.

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CXXX. Página: 571.

ARRENDAMIENTO. RESCISION POR FALTA DE PAGO PUNTUAL. LUGAR DE PAGO DE RENTAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE ZACATECAS). El artículo 14 de la Ley de Inquilinato del Estado de Zacatecas seguramente se refiere, entre otros, a los casos

en que el contrato se hubiese estipulado que la renta debe pagarse en el domicilio del arrendador y que éste se rehusare a recibir el pago, puesto que, cuando se ha convenido lo contrario, esto es, que debe el arrendador cobrar la renta en el domicilio de su inquilino o cuando nada se ha pactado sobre el particular y tiene aplicación la fracción II del artículo 1520 del Código Civil del Estado de Zacatecas, conforme a la cual la renta debe también, en la situación prevista, ser cobrada por el arrendador en el domicilio de su arrendatario, entonces resulta claro que, pensando en el propietario él debe de cobrar el alquiler en ese domicilio, a él toca, como condición del ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual de rentas, acreditar en el proceso el cumplimiento de su obligación, que es también un derecho, de haber cobrado la renta o rentas pendientes en el domicilio señalado, toda vez que si no cumple con el deber de cobrar, el inquilino no incurre, en mora, por cuanto que el pago se entiende supeditado al cumplimiento del ejercicio del derecho-deber del cobro, y en aplicación asimismo del principio conforme al cual, quien no cumple no puede, a su vez, exigir de la otra parte, el cumplimiento de lo que compete. Ahora bien, si el arrendador no comprueba que hubiese cumplido con su deber de cobrar al arrendatario las rentas adeudadas y constituyendo ese cobro una condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual de rentas, el mismo no incurre en mora, tanto más si la falta de cobro por el arrendador, se desprende del hecho de que la inquilina se vea precisada a promover diligencias judiciales de consignación que igualmente ponen de manifiesto el deseo del inquilino de pagar sus rentas y la negativa del arrendador a recibirlas, toda vez que lo normal es que nadie, sin existir necesidad, tenga el deseo de echarse a costas los gastos y las molestias que significan la promoción de las referidas diligencias, aun cuando las mismas no hayan culminado con la promoción del correspondiente juicio sumario en el que se decidiese sobre el pago pretendido.

Amparo directo 1819/56. Pedro Vegnaduzzo Di Giorgio, Sucesión. 23 de noviembre de 1956. Mayoría de tres votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Para continuar con nuestras aseveraciones, pero en éste caso, inclinándonos hacia

el arrendatario, en el mismo existe igualmente el propósito de perjudicar a su contraparte, al incurrir en el incumplimiento de las obligaciones que le impone el arrendamiento, fenómenos que han sido expuestos en líneas anteriores, al explicar el artículo 7.688 en sus ocho fracciones interpretadas en *contrario sensu*, al igual que por faltas al contrato que se consideren graves para la existencia del mismo como ya se ha comentado.

Razonamientos anteriormente planteados, que servirán de apoyo para señalar que el estudio del presente apartado se enfocará en el *animus nocendi* de las partes contractuales del arrendamiento, ello como elemento esencial para la procedencia de la acción rescisoria interpuesta por cualquiera de los litigantes, tal y como dispone la Jurisprudencia con rubro **“CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE”**, elemento esencial que, a criterio del autor de ésta tesis, provoca y justifica la Acción Rescisoria por Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por la parte atacada por el daño patrimonial causado por la inobservancia de rectitud con la que se condujo su contraparte contractual, parte del afectado de dicho incumplimiento.

En estos términos, debemos citar la definición de rescisión que el maestro Rafael De Pina, formula para la misma, que a la letra dice:

Procedimiento dirigido a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado, obligatorio en condiciones normales, a causas de accidentes externos susceptibles de causar un perjuicio económico a alguno de los contratantes o a sus acreedores.⁹

Definición que dentro de los puntos planteados como elementos de la misma en apartados anteriores, estamos casi de acuerdo en la misma, excepto por la postura del autor al referido como causa generadora los **“... accidentes externos...”**, por lo que a nuestro criterio, y sin fincar contradicción con lo que establecen algunos autores al respecto,

⁹ DE PINA, Rafael; De Pina Vara, Rafael. Op.Cit. pp 442.

consideramos como primera propuesta dentro de la presente tesis lo siguiente:

PRIMERA. Cuando se da el incumplimiento de la relación contractual de arrendamiento, es por que efectivamente las partes tienen el deseo de llevarlas a cabo, no se puede señalar que estas se dieron por causas ajenas a los mismos, ya que para ello existen diferentes fracciones de nuestro Código Civil por las cuales se puede alegar esta afirmación.

La RESCISIÓN, como lo refiere erróneamente la definición, se suscita por "accidentes" que se dan dentro del cumplimiento de un contrato válidamente celebrado; a nuestro criterio y en oposición a dicha definición afirmamos que **NO SE LES PUEDEN LLAMAR "ACCIDENTES EXTERNOS"**, ya que esta afirmación refiere a situaciones ajenas a la voluntad de las partes, cuando en realidad suceden por la voluntad externa de las mismas encaminadas al propósito de dañar a la contraria; es por lo que sostenemos que se le debe de definir de la siguiente manera:

PROCEDIMIENTO DIRIGIDO A HACER INEFICAZ UN CONTRATO VÁLIDAMENTE CELEBRADO, OBLIGATORIO EN CONDICIONES NORMALES, A CAUSA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES DE INCUMPLIRLO, SUSCEPTIBLES DE OCASIONAR UN PERJUICIO ECONÓMICO A ALGUNO DE LOS CONTRATANTES O A SUS ACREEDORES.

SEÑALANDO ÉSTE ESTUDIO A FIN DE ESTABLECER LA DEFINICIÓN PROPIA DEL AUTOR DE LA PRESENTE TESIS, ELLO ENCAMINADO A LA FINALIDAD DE REQUISITAR UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA RESCISIÓN, YA QUE AL CUMPLIRSE ESTA ES PLENAMENTE PROCEDENTE EN TRIBUNALES LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, FUNDADA EN LA RESCISIÓN DEL MISMO POR INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES LITIGANTES, tal y como refiere la siguiente Jurisprudencia, que no olvidemos que las mismas son obligatoria para todos los

Estados Unidos Mexicanos, en su aplicabilidad dentro del Derecho Común y los Tribunales Judiciales, misma que a la letra cito, y apoyo los razonamientos expuestos para continuar con mis propuestas:

Octava Época. Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo: Tomo IV, Parte TCC. Tesis: 518. Página: 367.

CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE. *El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Epoca:

Amparo directo 394/88. Corporación Mexicana de Radio y Televisión, S. A. de C. V. 25 de marzo de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 1504/88. Ernesto Raúl Rodríguez González. 20 de abril de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2754/88. María Teresa Dolores Estrella de Urgelles. 9 de agosto de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4276/91. María Antonieta Malo Sánchez. 22 de agosto de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4944/93. Ruth Ramírez Zermeño. 30 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis I.4o.C.J/57, Gaceta número 73, pág. 62; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIII-Enero, pág. 81.

Es por lo que presentaremos la segunda propuesta de la presente tesis por el autor de la misma, que como hemos mencionado no está encaminada a contradecir a varios autores, es sólo nuestra propuesta; ya que, dejando a un lado a lo que hemos expuesto referente al arrendador, dentro de los Contratos de Arrendamiento, difícilmente se promueven acciones contra el mismo, ya que como hemos mencionado, éste busca un beneficio económico del referido acuerdo de voluntades. En su generalidad, las acciones de arrendamiento son en contra del Arrendatario, afirmación que se apoya en los niveles de estadística emitidos por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, en donde se

observa que son altos los niveles de juicio de terminación, rescisión o desahucio en contra del deudor arrendatario.

Postura anterior que a consideración del autor de esta tesis, no contraviene a lo dispuesto por el artículo 7.685 del Código Civil del Estado de México, que refiere que **“las disposiciones sobre arrendamiento son de orden público e interés social, siendo por tanto irrenunciables. Cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta”**; ya que, en primer término, el orden público e interés social del arrendamiento deben ser protegidas y corresponden exclusivamente al Estado Mexicano, en vigilancia de la aplicabilidad de las normas con apego a derecho, procurando proporcionar vivienda y sustento suficientes para la sociedad; y en segundo término, nos referimos al propósito de causar daño a la contraparte, en el sentido particular de los contratantes como particulares que se someten al derecho, los cuales se obligan a lo pactado en el acuerdo de voluntades, el cual, siguiendo la premisa que refiere *Papiniano*: **“EN LAS CONVENCIONES, DEBE ATENDERSE MÁS A LA VOLUNTAD DE LOS CONTRATANTES QUE A LAS PALABRAS”**, ello como elemento de procedencia de la rescisión que a continuación se expone.

SEGUNDO.- Cuando se da la *rescisión*, señalamos que efectivamente es voluntad de las partes de incumplir con la relación contractual, puntualizando que en la mayoría de los casos no incumbe al arrendador, por lo que AFIRMAMOS, apoyados en la práctica jurídica que emana de los Tribunales del Fuero Común y el desarrollo de derecho en éste contrato: **CUANDO SE DA LA RESCISIÓN ES POR VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO DE DAR POR INCUMPLIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**; es decir, contemplando las obligaciones interpretadas en *contrario sensu* que establece el artículo 7.688 del Código Civil del Estado de México, mismas que han sido puntualizadas, si el arrendatario no cumple con las obligaciones que establece este precepto es por que es su voluntad el violarlas ó no llevarlas a cabo, no se puede afirmar que sucedieron por fenómenos del derecho o por “accidentes” que aparezcan dentro del cumplimiento del arrendamiento a través del tiempo

en que éste sea validamente exigible.

Afirmamos que efectivamente es voluntad del arrendatario no pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos, salvo prueba en contrario, no cabe excepción en contra de esto más que la de pago, a menos de que no se haya pactado el lugar de pago, pero esto no suele suceder con frecuencia; igualmente es voluntad del arrendador no usar el bien conforme a lo convenido o a su naturaleza, en la práctica lo hacen sin notificar al arrendador, tratando de sacar un beneficio del bien arrendado; el hecho de contratar un seguro para cubrir daños que se causaren al bien sólo se da cuando se establezca un negocio o industria riesgosa, pero sí se establece, y no lo contratan, no es por que no puedan, sino que se evitan tramites engorrosos del seguro, ya que estos son muy específicos y con muchos requisitos; y por ultimo, es de señalar que con respecto a las reparaciones necesarias, gastos de mantenimiento, devolver el bien arrendado en las condiciones en que lo recibió son actos que en la realidad no suceden, ya que usualmente los arrendatarios invierten muy poco en la conservación del inmueble, argumentando que éste es obligación del arrendador.

QUINTA PARTE.

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,

FUNDADA EN LA RESCISIÓN POR LA FALTA DEL PAGO DE RENTAS EN EL LUGAR,

TIEMPO Y FORMA CONVENIDOS.

Continuando con nuestras aseveraciones, afirmamos acertadamente que cuando se da el supuesto de Terminación del Contrato de Arrendamiento fundada en el Incumplimiento del acuerdo de voluntades por parte del arrendatario, es por el hecho de que éste último desea realmente no llevar a cabo la obligación de cumplir lo pactado, así es como citamos la causa de rescisión por la *FALTA DE PAGO DE RENTAS EN EL LUGAR, TIEMPO Y FORMA CONVENIDOS*, siendo esta causa uno de los modos de rescindir el contrato. Aseguramos, es la voluntad del arrendatario el no pagar las rentas por la localidad arrendada, refiriendo al lector que Sí pueden existir circunstancias justificatorias por las

cuales el arrendatario no pueda llevar a cabo el pago de rentas, es por ello que existe la posibilidad de dar por terminado el arrendamiento por convenio celebrado legalmente entre las partes.

Esto da como resultado, por lógica jurídica, que si el arrendatario no realiza el pago de las mensualidades, ya sean adelantadas o por mensualidades vencidas, es por el hecho de que desea continuar con la posesión del inmueble sin cumplir con las disposiciones a las cuales se sometió al momento de celebrado el referido contrato. Por lo que en este momento presentamos nuestra tercera propuesta de la presente tesis:

TERCERA.- Si al momento de configurarse el supuesto de Terminación del Contrato de Arrendamiento fundada en la Rescisión por incumplimiento del pago de rentas en el tiempo, lugar y forma convenidos, es realmente procedente que la referida relación contractual quede sin efectos, siendo de explorado derecho que al momento de incumplirse lo pactado en un contrato, no puede subsistir sus efectos en parte de unas obligaciones y en otras no, ya que en éste caso estaríamos frente a una novación, pero ésta procede por acuerdo de las partes. Así, sólo nos quedan dos opciones: la de cumplimiento del contrato ó, el de la terminación del mismo por rescisión. Si lo que se requiere es sólo el pago de rentas, se debe de ejercitar la acción Ordinaria Civil de cumplimiento de contrato, requiriendo el pago de rentas vencidas y no pagadas; pero, si lo que se busca es la entrega del bien arrendado por el Incumplimiento de la relación contractual por parte del arrendatario, no es posible que se decrete la Resolución Definitiva entre las partes que deje subsistente la relación contractual entre ellas, pero a la vez procure el pago de rentas adeudadas y la desocupación del bien arrendado.

A nuestro criterio, teniendo los autos ante el Juez del conocimiento, éste debe verse obligado a decretar la Terminación del Contrato de Arrendamiento por encuadrarse en la Rescisión fundada en el incumplimiento del mismo, por la falta del pago de rentas vencidas, ya que dentro del mismo se encuentran plenamente acreditadas todos los elementos y las

pruebas de dicha violación a lo pactado por las partes; así, sostenemos que la Autoridad Jurisdiccional no puede decretar la entrega del bien arrendado, aunando el pago de rentas y dejar subsistente la relación contractual de las partes, ya que técnicamente, las mismas aún pueden exigir el cumplimiento del mismo por cuestiones que queden pendientes del mismo; es inadmisibles que un decreto jurisdiccional conceda ésta laguna de ley en materia de arrendamiento.

Lo anteriormente reflexionado es expuesto desde nuestro punto de vista, ya que no es posible que, si el arrendatario, tendiendo la voluntad de incumplir con la relación contractual a la que se sometió, se le permita la posibilidad de continuar con el uso y posesión del inmueble, cuando ha incumplido en el arrendamiento, y es más, haciendo el pago de los adeudos rentísticos pueda continuar con el mencionado uso incumpliendo con el acuerdo de voluntades.

Consideramos que es un derecho que el arrendatario goza sin tener la debida justificación jurídica apoyada en el incumplimiento del contrato, es como si se mofara de las disposiciones que contempla nuestro Derecho. **No es admisible que el arrendatario goce de un derecho causando un perjuicio al arrendador, y aun más, incumplimiento el contrato, goce del derecho de realizar el pago de adeudos rentísticos, aún en ejecución de sentencia, y continúe en la posesión del inmueble.**

Lo procedente en este caso, es la obligación de la Autoridad Jurisdiccional de decretar la rescisión del arrendamiento por el pago de rentas adeudadas al arrendador, ya que como lo refieren las siguientes tesis jurisprudenciales, la acción de terminación y de rescisión están encaminadas al mismo fin, que es él de dejar sus efectos la relación contractual entre las partes, es más, dejarla sin vigencia jurídica ni legal ante el derecho.

Ambas acciones, y específicamente la de rescisión esta encaminada a eso, a la terminación de la relación contractual arrendataria fundada en el impago de rentas que

recaen sobre el bien inmueble, el pago de las mismas rentas con sus debidos daños y perjuicios, y a la entrega del bien arrendado.

Es el caso que proponemos como cuarta propuesta que:

CUARTA.- Al momento de que se exponga una controversia de arrendamiento por falta de pago de rentas en el lugar, tiempo y forma convenidos, sea plenamente considerado por la autoridad responsable, en este caso el Juez de los autos, el decretar la rescisión del contrato de arrendamiento, por estar plenamente justificada el incumplimiento del arrendamiento por falta de pago de locaciones rentísticas, sea cual fuere la acción que se ejercite; la finalidad de estos procedimientos es el de la terminación de la convención de voluntades, por cumplir con todos los requisitos procedimentales expuestos en la Jurisprudencia en la que hemos apoyado el presente estudio, y demás tesis aisladas que afirman lo aseverado por el autor de la presente tesis.

A la anterior afirmación hacemos notar al lector de la presente tesis que sobre el tema en comento no existe algún texto al respecto que maneje este tipo de aseveraciones, por lo que afirmamos que estas son propuestas por el autor de esta tesis, pero que consideramos que se encuentran plenamente acreditadas con los siguientes criterios jurisprudenciales que apoyan nuestra teoría, por lo que referimos las mismas como apoyo didáctico en este momento, y en el cual basificamos todos estos estudios del presente capítulo.

Mismas que a la letra dice:

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN Y RESCISIÓN DEL. *Las acciones de terminación y de rescisión de contrato de arrendamiento persiguen una misma finalidad, o sea dar por concluida la relación contractual y obtener la devolución del inmueble arrendado, y el*

ejercicio de una no excluye o frustra el objeto de la otra.

Amparo civil directo 3330/53. Hoyos Antonio. 19 de marzo de 1954. Unanimidad de cinco votos. Relator: José Castro Estrada.

ACCIONES DE TERMINACIÓN Y RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NO SON CONTRARIAS O CONTRADICTORIAS POR PERSEGUIR EL MISMO FIN LAS.

Es inexacto que las acciones de terminación y rescisión de contrato de arrendamiento sean contrarias o contradictorias, en razón de que no existe en ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco persiguen fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente sino por el contrario las dos persiguen el mismo fin, la desocupación y entrega del local arrendado.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 819/93. Banco de Crédito Rural del Istmo, S.N.C. 24 de febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Ronay de Jesús Estrada Solís.

ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS.

Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin; la desocupación y entrega del local arrendado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 602/92. Víctor Manuel Guerrero Ledezma. 23 de septiembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretario: Héctor Fernando Vargas Bustamante.

Reitera criterio de la Tesis de jurisprudencia 222, página 409 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917 a 1988.

ARRENDAMIENTO, DESOCUPACIÓN POR RESCISIÓN Y POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE. NO SON ACCIONES CONTRARIAS NI CONTRADICTORIAS. *No es verdad que sean contrarias ni contradictorias la acción de desocupación por rescisión y la de desocupación por terminación de contrato, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.*

Amparo directo 8758/63. Felipe Oscura. 14 de julio de 1965. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1965, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 76, página 252, bajo el rubro "ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS."

ARRENDAMIENTO. NO EXISTE COSA JUZGADA CUANDO SE DEMANDO LA RESCISIÓN Y, EN DIVERSO JUICIO LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE. *Para efectos de la cosa juzgada no es lo mismo demandar la desocupación por rescisión de contrato de arrendamiento, que por terminación del mismo, pues aun cuando la finalidad sea la misma, o sea la desocupación y entrega del bien arrendado, sin embargo, las acciones son diversas ya que por lo que hace a la primera, la acción se encuentra fundada en un*

contrato vigente, y que por haberse surtido alguna de las causales señaladas por el artículo 2334 del Código Civil para el Estado de Puebla, el arrendador intenta rescindir al inquilino el arrendamiento; mientras que la desocupación por terminación del contrato intentada en el juicio de origen, encuentra su apoyo en la fracción I del artículo 2318, ya que por haberse cumplido el plazo estipulado del arrendamiento, la parte arrendadora pretende se desocupe el inmueble dado en arrendamiento. Igualmente las defensas que pueden hacerse valer en uno y otro juicio son diversas, ya que en el primero el demandado tratará de probar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas o no haber destinado el inmueble para diverso fin del que le fue arrendado, según la causal de rescisión aducida; y en cambio, en el segundo, el inquilino tratará de acreditar que el contrato aún no ha vencido o bien que fue prorrogado o renovado; motivo por el cual la litis planteada en cada uno de los juicios, bien sea de rescisión o de terminación, son diferentes y el juzgador resuelve sobre cuestiones diversas.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 582/92. Aida Rosa Suaste Perera. 21 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

ARRENDAMIENTO. LA DEMANDA DE TERMINACIÓN CONLLEVA LA ENTREGA DEL INMUEBLE. De acuerdo al artículo 2398 del Código Civil hay arrendamiento cuando las contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce de una cosa, y otra a pagar por ese uso o goce de un precio cierto; en tal virtud, es lógico que al decretarse la terminación del contrato de arrendamiento, ésta traiga aparejada la devolución del bien material del contrato por parte del arrendatario y, por tanto, no existe obligación para el arrendador de demandar dicha prestación, por estar implícita en la terminación o rescisión del contrato citado, ya que declarada la terminación de la relación contractual, cesan los derechos derivados de ella, y por consiguiente el del arrendatario para usar el bien inmueble, y el del arrendador para cobrar la renta al inquilino después de la desocupación y entrega de

la localidad.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

*Amparo directo 2780/88. Jaime Juárez Enciso. 29 de septiembre de 1988.
Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Amado Lemus Quintero.*

*Amparo directo 170/88. José Manuel Barquín Donnadieu. 18 de febrero de 1988.
Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Ponce Farías. Secretario: Pablo Domínguez Peregrina.*

Octava Epoca, Tomo I, Segunda parte-1, página 114.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *Si la acción ejercitada por el arrendador, es la de rescisión del contrato de arrendamiento, por falta de pago de las rentas estipuladas, con apoyo en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil del Estado de México, que trae consigo la terminación del arrendamiento, como lo dispone el 2483, en su fracción IV, y no la de desahucio prevista en el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles, que se da al arrendador contra el arrendatario para que éste le pague las rentas en el plazo y forma convenidos y le deje libre la finca expirado el término del contrato, en este último caso la sola exhibición del importe de las rentas ya sea en la diligencia de requerimiento o durante el plazo fijado para el desahucio trae consigo la terminación de la providencia del lanzamiento; pero no habiendo hecho uso el actor de esa vía, sino de la acción rescisoria, por incumplimiento del contrato, que trae ineludiblemente su terminación, no está obligado a ejercitar la acción de desahucio, en vez de la de rescisión.*

*Amparo directo 795/56. Piedad R. Vda. de Hernández. 15 de junio de 1956.
Unanimidad de cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.*

CAPITULO CUARTO.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

TITULO PRIMERO.

Dentro de éste capítulo, conduciremos al lector de la presente tesis, hacia el estudio del Juicio de Desahucio, y para el debido entendimiento del mismo, es necesario citar los antecedentes del mismo, ello con la finalidad de que sea comprendido plenamente el referido procedimiento, desglosando los puntos en controversia del mismo.

PRIMERA PARTE.

ANTECEDENTES.

Advertimos al lector, que los antecedentes en los que se funda el desarrollo histórico del Juicio Especial de Desahucio en México es un tema poco tratado, ya que varios autores de libros sobre Derecho Procesal Civil Mexicano sólo se limitan a mencionar la tramitación del referido procedimiento, procurando no adentrarse en los mismos, considerándolo como un procedimiento especial, sin elementos de controversia profundos, desposeyéndole de la importancia procesal que en la vida jurídica se aplica dentro de los conflictos socio – culturales del arrendamiento. Así, lamentablemente, la carencia de elementos de su estudio nos limita a profundizar sobre los antecedentes del desahucio.

Por lo anteriormente expuesto, concretaremos el desarrollo de los antecedentes a lo que expone el maestro Becerra Bautista sobre los mismos, tomándolos como inicio del estudio del desahucio, mismos que a la letra dicen:

“En los Códigos anteriores este proceso se denominaba juicio de desocupación.

El vocablo desahucio fue tomado de la legislación española. Para MANRESA y NAVARRO desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto, aunque con mas propiedad – dice el mismo autor – pudiera denominarse juicio de lanzamiento.

El Código Civil español establece como causas del desahucio: el haber expirado el término convencional o legal; la falta de pago en el precio convenido; la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en contrato y el de destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados.

Similares a estas eran las causas enumeradas en el art. 960 de nuestro Código de 1884, según el cual el juicio sumario de desocupación procedía cuando se fundaba: en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; en el cumplimiento del plazo fijado por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente, y en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaban la rescisión del contrato.

SODI demuestra que el trámite fijado en ese Código (que lo dividía en dos periodos: el de providencia de lanzamiento y el de juicio), dio origen a verdaderos abusos por parte de los propietarios de inmuebles, pues los lanzamientos “privaban a los inquilinos de defensa con daño incalculable para el prestigio de la justicia y para los intereses del mismo propietario”.

El Código vigente trató de remediar esas injusticias y estableció un juicio sumario sujeto a disposiciones especiales que permiten calificarlo de atípico.

PALLARES concluye su estudio sobre este juicio transcribiendo el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948 (que califica de violatorio del artículo 14 constitucional), y que es una de las formas mas recientes que el legislador se ha visto en la necesidad de poner en práctica ante los problemas sociales que representan la falta de habitaciones y los abusos de los propietarios de fincas urbanas”¹.

SEGUNDA PARTE.

DEFINICIÓN DE DESAHUCIO.

Una vez expuestos los antecedentes del Juicio de Desahucio, es imperante que nos adentremos de ahora en adelante al estudio dogmático del mismo.

Se entenderá como desahucio lo siguiente:

DESAHUCIAR.- *“Privar al inquilino del goce del local arrendado, en el juicio correspondiente”².*

DESAHUCIO.- *“Dictar sentencia de desahucio. // Desalojar al inquilino vencido en juicio de desahucio”³*

DESALOJO = Desahucio.

Las presentes definiciones, se exponen con la finalidad de que nos adentremos a la concepción literal del desahucio, considerando al mismo como un procedimiento erróneo para privar al inquilino del uso que tiene sobre el inmueble arrendado; afirmamos que la vía de desahucio expuesta en el Código Civil no contiene los elementos procesales necesarios para decretar la rescisión del contrato, aún cuando en el mismo, de hecho, se encuentra

¹ BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil. Ed. Porrúa, México. 2000. pp. 397.

² DE PINA, Rafael. De Pina Vara, Rafael. Op.Cit. pp. 244.

³ DE PINA, Rafael. De Pina Vara, Rafael. Op.Cit. pp. 244.

basificado en el incumplimiento del acuerdo de voluntades rentísticas.

Por vía de método, analizaremos primero las disposiciones que el Código Civil para el Estado de México establece para reglamentar el juicio de desahucio y, posteriormente, profundizaremos respecto a las observaciones del sistema, encausadas a la derogación del juicio especial de desahucio.

TERCERA PARTE.

CARACTERÍSTICAS Y TRÁMITE DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Nuestro Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, dispone para el Juicio Especial de Desahucio, en su artículo 2.309, lo siguiente:

El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades.

Apoyándonos en las disposiciones vigentes del Estado de México, desprendemos sobre el capítulo del Desahucio los siguientes elementos característicos con respecto a su trámite:

A) Sólo puede fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades de rentas.

B) Debe demostrarse la relación contractual, precisamente con el contrato de arrendamiento celebrado por escrito, obligatoriedad dispuesta en el artículo 7.671 del Código Civil para el Estado de México, el cual establece: ***el contrato de arrendamiento debe constar por escrito...***

C) Ordena el artículo 2.311 que: ***A la demanda se acompañará el contrato de***

arrendamiento o documento justificativo del mismo", disposición que no lo ordena, pero debe ser robustecida por los recibos de rentas para su procedencia, pudiéndose reclamar el pago de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento, como refiere el artículo 2.312; lo que conduce su admisión y requerimiento por parte del Tribunal a la contraparte arrendataria, para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas.

D) En el propio auto, en el supuesto de que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o no haga pago de ellas, el Juez debe ordenar se prevenga para que dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación, o de sesenta días si es para giro mercantil o industrial, o de noventa días si fuere rústico, proceda a desocuparlo.

E) Finalmente, el propio proveído debe apercibir al inquilino de lanzamiento a su costa, si no desocupa el inmueble en los plazos respectivos.

F) Dispone el artículo 2.315 que si en el acto de la diligencia exhibe el arrendatario el importe de las rentas reclamadas, se suspenderá la diligencia, se mandará entregar al actor y se dará por terminado el procedimiento. Igualmente el artículo 2.317 refiere que si en el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el importe de las rentas debidas, dará el Juez por terminado el juicio, sin condenación en costas. Si la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del plazo señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas (artículo 2.318).

G) Se trata de un juicio violatorio de garantías apoyadas en disposiciones limitativas, ya que si consideramos lo dispuesto por el artículo 2.312 *in fine*, ordena que después del requerimiento, si no justifica el pago el inquilino, **"en el mismo acto se le**

emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere", determinación que apoyada en el artículo 2.319, sólo conceden la limitada oportunidad de exponer excepciones, más no contestar la demanda, ya que para no pagar la renta, sólo serán admisibles las fundadas en el hecho de que el arrendatario se le impida el uso total o parcial, por razones de caso fortuito o fuerza mayor, o por reparaciones ordenadas por el arrendador. No serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompañan con sus pruebas. Así mismo son improcedentes la reconvencción y la compensación.

H) Contempla el artículo 2.313, si lo solicita el actor, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas. Asimismo el artículo 2.325 preceptúa que ejecutado el lanzamiento, y en caso de que se hayan embargado bienes, previa liquidación de las rentas adeudadas, se procederá en la vía de apremio.

I) En caso de que se admitan excepciones, con ellas se mandará dar vista al actor por tres días, quien en ese plazo podrá ofrecer pruebas. Si en el plazo de desahogo de la vista sobre las excepciones, el actor no objeta los documentos con los que el arrendatario pretende justificar el pago de las rentas, se dará por concluida la providencia (artículos 2.320 y 2.321).

J) El Juez, transcurrido el plazo de la vista, citará a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas, de alegatos y sentencia, que se efectuará antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento (artículo 2.322).

K) La sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La que la niegue, será apelable con efecto suspensivo (artículo 2.323).

L) Dispone el artículo 2.324 que la diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado, en su defecto, con quien se encuentre en el inmueble arrendado, y no habiendo ninguna persona se procederá a su práctica, rompiendo las cerraduras en caso necesario. Los muebles u objetos que 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 algún almacén de depósito, dejándose constancia en autos.

M) Ejecutado el lanzamiento, y en caso de que hayan embargado bienes, previa liquidación de las rentas adeudadas, se procederá en la vía de apremio.

Tomando en cuenta el desarrollo adjetivo del Juicio Especial de Desahucio, concluimos que serán todos los puntos necesarios expuestos en éste apartado, pues no será atacado la forma del procedimiento referido, sino el fondo del mismo, ya que es en éste en el que estamos en desacuerdo, oposición que será expuesta en el Título siguiente.

TITULO SEGUNDO.

OBSERVACIONES Opositoras a la Acción Interpuesta en el Juicio Especial de Desahucio.

Tomando en consideración nuestras aseveraciones de procedencia de la Terminación del Contrato de Arrendamiento, apoyada en la acción Rescisorias motivada por la falta de pago oportuno de las localidades rentísticas, las mismas nos servirán como apoyo para profundizar y criticar a la acción del Juicio Especial de Desahucio, procurando exponer nuestras posturas acerca de los defectos y lagunas de ley que el segundo reviste, por los cuales afirmamos conduce al desahucio hacia vicios de legalidad jurídica y procesal.

Procuraremos llegar al objetivo de exponer los fundamentos por los cuales se deba

derogar el Juicio Especial de Desahucio de la Legislación Procesal vigente en el Estado de México, aplicando en su lugar la declaración de vigencia del Juicio Ordinario Civil sobre "DESOCUPACIÓN", con su respectivo "INCIDENTE DE LANZAMIENTO", como procedimiento complementario a las controversias de arrendamiento.

PRIMERA PARTE.

ELEMENTOS DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESCISORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS, EN OPOSICIÓN CON LA ACCIÓN DEL DESAHUCIO.

Para el inicio del presente apartado, dentro de los tantos elementos en los que nos apoyaremos para la presente crítica, citamos la Jurisprudencia siguiente, ya que contiene los elementos de procedencia de la rescisión contractual por el impago de rentas, los cuales consideramos son los esenciales para la procedencia en las controversias de arrendamiento, y no el de desahucio, ya que éste último no cumple con el fin procedimental en el cual está fundado, e ilegalmente incumple y concede a favor del arrendatario, afectando directamente al arrendador, a los principio del contrato y al derecho en sí mismo.

Octava Época. Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo: Tomo IV, Parte TCC. Tesis: 518. Página: 367.

CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE. *El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que*

regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Época: Amparo directo 394/88. Corporación Mexicana de Radio y Televisión, S. A. de C. V. 25 de marzo de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 1504/88. Ernesto Raúl Rodríguez González. 20 de abril de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2754/88. María Teresa Dolores Estrella de Urgelles. 9 de agosto de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4276/91. María Antonieta Malo Sánchez. 22 de agosto de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4944/93. Ruth Ramírez Zermeño. 30 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos.

NOTA: Tesis I.4o.C.J/57, Gaceta número 73, Pág. 62; véase ejecutoria en el *Semanario Judicial de la Federación*, tomo XIII-Enero, Pág. 81.

De acuerdo a lo anterior, expondremos nuestras críticas a la acción del Juicio Especial de Desahucio, postulándolos en contra de éste procedimiento con base en los siguientes elementos que se desprenden de la procedencia de la Acción Rescisoria del contrato de arrendamiento, tramitado en la vía Ordinaria Civil, fundada en el impago de las mensualidades rentísticas, que son los siguientes:

- A) ***La existencia de la obligación.***
- B) ***La exigibilidad de ésta.***
- C) ***El incumplimiento del deudor.***

A) LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.

Consideramos que tanto la Acción Rescisoria, en la Vía Ordinaria Civil, como la vía Especial de Desahucio, descansan en la existencia de la obligatoriedad que se exigen las partes plasmada en el contrato de arrendamiento validamente celebrado por escrito y con apego a derecho, tal y como lo regula el artículo 7.671 del Código Civil del Estado de México; por lo tanto, consideramos que es un requisito de procedencia para ambos juicios la exhibición del referido contrato, ya que sin éste, en ambas acciones no se acredita plenamente, salvo prueba en contrario, el nacimiento del convenio de voluntades el cual se ha incumplido voluntariamente por una de ellas, en éste caso por el arrendatario.

La anterior aseveración tiene fundamento de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.311 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, así como en la Jurisprudencia citada anteriormente, en la que se concluye en uno de los tres elementos sobre la procedencia de la rescisión es: ***la existencia de la obligación.***

Por tanto, si ambas acciones apoyan su procedencia contractual en el documento base de la acción, consistente en el contrato de arrendamiento, es de concluir que no es óbice para el Juicio de Desahucio el decretar procedente la rescisión de la relación contractual, ya que ambas acciones encuentran sustento en el incumplimiento del pacto de voluntades.

Obligándonos a resolver en el siguiente sentido: si el Juicio Especial de Desahucio no permite la terminación de la relación contractual por el incumplimiento del pago de rentas, aún acreditada la existencia de la misma, se equipararía a afirmar que la exigibilidad que nace de la existencia del contrato de arrendamiento no es relevante en éste procedimiento, volviéndose un procedimiento pobre encaminado al requerimiento de rentas, siendo esto ilógico, ya que existen los procedimientos no contenciosos para la interpelación judicial de adeudos; situación que observamos en el siguiente criterio:

Octava Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: X, Septiembre de 1992. Página: 238.

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS; EL ARRENDATARIO ESTA OBLIGADO A CUBRIRLAS AUN CUANDO NO SE EXAMINE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO. *En términos de lo dispuesto por el artículo 2429 del Código Civil, el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada. Ahora bien, cabe considerar que la acción de rescisión y la de pago de rentas son independientes, y que ésta no depende de aquélla. La obligación del pago de las rentas deriva de la ocupación del bien arrendado, y tal obligación no desaparece porque el contrato se rescinda, cobrando aplicación el artículo 2429 del Código Civil citado con anterioridad.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1838/92. Compañía de Luz y Fuerza del Centro, S.A. (en liquidación). 9 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Afirmamos, aún con el pago efectuado en la acción de desahucio o la desocupación del inmueble, éste no debe ser su fin, ya que ello no extingue el ejercicio de la acción de rescisión por parte el arrendador, siendo un derecho irrenunciable, puesto que se ha incumplido con el pacto de voluntades, analizándola por el vértice que gusten a favor, no existiendo cabida al Desahucio dentro del Derecho Procesal vigente, pues sale sobrando para el ejercicio de varios derechos y obligaciones que se tiene las partes arrendaticias, concedidas en varios y diversos procedimientos que contempla el Código de Procedimientos Civiles. Tal y como lo afirman los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra dicen:

Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 217-228 Cuarta Parte. Página: 108.

DESAHUCIO, JUICIO DE. LA LEGITIMACIÓN DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCIÓN. *El juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 489 y 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y aunque válidamente se pueden oponer excepciones distintas a la de pago, como la falta de legitimación, porque la actora no era propietaria del bien arrendado, o porque no participó en el contrato de arrendamiento la propietaria ni autorizó a la actora para celebrarlo, debe considerarse que tales argumentos no desvirtúan la legitimación de la actora, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción. En efecto, conforme al artículo 1797 del Código Civil aplicable, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y si en un caso específico, la reconocida como arrendadora concedió el uso y goce de parte de un inmueble y la*

arrendataria se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden.

Amparo directo 6036/86. Raquel Ruiz de Suárez. 2 de marzo de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Ernesto Díaz Infante. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Leonel Valdés García.

Nota: En el Informe de 1987, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO DE DESAHUCIO. LA LEGITIMACIÓN DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCIÓN."

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo: Tomo IV, Parte SCJN. Tesis: 116. Página: 78

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. *El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453, del Código Civil del Distrito Federal.*

Amparo civil directo 5435/41. Pérez vda. de Pérez Lucía. 30 de julio de 1942. Cinco votos.

Amparo directo 3502/39. May Ulfelder Ethel. 5 de agosto de 1942. Cinco votos.

Amparo directo 9007/41. Mora Juan. 14 de agosto de 1942. Unanimidad de cuatro

votos.

Amparo civil directo 155/41. Muñoz Alfonso. 8 de octubre de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 8539/38. Colegio de La Paz. 19 de noviembre de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

B) EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN.

Dentro de éste apartado, apoyándonos en lo dispuesto por el artículo 7.1 del Código Civil del Estado de México, que dispone: ***“Obligación es la relación que se establece entre acreedor y deudor, con facultad el primero de exigir al segundo, el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer”***, que robustecido con el artículo 7.32 del Código en cita, que obliga a lo siguiente: ***“Los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes; excepto aquellos que deban revertir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, a la costumbre o a la ley”***, concluimos que si dentro de los dos procedimientos en conflicto, es requisito la obligatoriedad o exigencia entre las partes a las que se sometieron en el pacto de voluntades, cuando una de ellas, aún cuando se obligó conforme a derecho, incumple con sus obligaciones, tiene el deber de someterse a las consecuencias jurídicas procedentes, en éste caso la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión basada en el incumplimiento del pago de rentas, ya sea por una vía especial u ordinaria.

Si dentro del desahucio se presenta el elemento de exigencia de la obligación contractual referente al cobro de rentas vencidas, como lo dispone la jurisprudencia citada, concluimos que el Desahucio no presenta ningún elemento diferente a la Acción Rescisoria,

avalando nuestra afirmación, en el sentido de que la derogación del desahucio no desposee de la exigibilidad del contrato al arrendador en contra del arrendatario por el incumplimiento del mismo; tal y como lo dispone el siguiente criterio jurisprudencial, que a la letra dice:

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo: Tomo IV, Parte SCJN. Tesis: 113. Página: 76.

ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. *El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.*

Amparo civil directo 4105/29. Godoy Enrique. 22 de julio de 1930. Cinco votos.

Amparo directo 3934/29. Mexican Manjak Co., S. A. 7 de octubre de 1933. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 3750/32. Pliago vda. de Haghembek Paz. 1o. de diciembre de 1933. Cinco votos.

Amparo civil directo 2010/30. Dávila Sánchez Santiago. 11 de diciembre de 1933. Cinco votos.

*Amparo civil directo 1254/32. G. Rosa vda. de Martínez. 4 de septiembre de 1934.
Unanimidad de cuatro votos.*

Por ésta otra razón, secundamos la afirmación anteriormente expuesta: es necesaria la derogación del Juicio de Desahucio, pues presenta éste mismo elemento de procedencia que la Rescisión, pero no exime al arrendatario de la terminación del arrendamiento, aun cuando le es exigible su obligación conforme a derecho.

C) INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR.

Como tercer elemento de la acción rescisoria, el *incumplimiento* es el punto esencial para la exigibilidad de las obligaciones contraídas en el pacto de voluntades; así, al incurrir en dicho incumplimiento, iniciando el procedimiento, el arrendador sólo tiene la obligación procesal de afirmar dicho incumplimiento en su capítulo de hechos, pues, dicha obligación procesal corresponde al demandado arrendatario, ya que es él quien debe de acreditar la excepción de cumplimiento de la obligación, buscando no sea condenatoria la resolución dictada a favor del actor arrendador. Lo anterior es avalado con el siguiente criterio jurisprudencial, que a la letra dice:

Novena Época. Instancia: DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XVI, Octubre de 2002. Tesis: I.11o.C.48 C. Página: 1334.

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo,*

toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 91, tesis 114, de rubro: "ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS."

Así, es igualmente fundado nuestro parecer en el siguiente criterio jurisprudencial, que a la letra dice:

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CII. Página: 1440.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL, SUS DIFERENCIAS CON EL DESAHUCIO.

Los artículos 490 y 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, que se refieren al juicio sumario de desahucio, no deben aplicarse al juicio sumario de rescisión de un contrato de arrendamiento, ya que es distinto el fundamento de las acciones que se entablan en esos litigios, pues conforme al artículo 489 del código citado, la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más rentas, en tanto que la acción rescisoria a que se refiere el artículo 2489, fracción I, del Código Civil del mismo lugar, es procedente por la falta de pago de la renta, en los términos prevenidos

en los artículos 2452 y 2454, es decir basta el incumplimiento de una sola mensualidad. La Suprema Corte de Justicia ha distinguido con toda claridad las dos acciones mencionadas, considerando que en tanto que el juicio sumario de desahucio termina por la exhibición que haga el arrendatario de las rentas adeudadas, durante el plazo señalado para la desocupación, el juicio sumario de rescisión, en cambio, no sigue esa regla, pues la exhibición de las rentas, una vez que el inquilino incurrió en mora, ya no puede evitar los efectos de la rescisión, debiéndose considerar que por el solo hecho del incumplimiento, se incurrió en la causa prevista por la fracción I del artículo 2489 del Código Civil.

Amparo civil directo 3854/49. Solís Pasos Concepción. 16 de noviembre de 1949. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Hilario Medina. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

Dentro de éste supuesto jurídico, afirmamos que el incumplimiento como elemento procesal, se presenta tanto en las acciones de rescisión como la de desahucio; por lo tanto, si en el desahucio existe de hecho y de derecho el citado elemento para su procedencia, es inconcebible que en el mismo procedimiento no se resuelva la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de rentas en el lugar, tiempo y forma convenidos, ya que si nos sujetamos estrictamente a lo que dispone el artículo 7.718 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, que concede lo siguiente: **“Las partes tienen acción para pedir la rescisión del contrato, cuando incurran en incumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo”**, es ilógico pensar, que al presentarse el incumplimiento de la obligación de pago (siendo estrictos, la única obligación del arrendatario), no se resuelva en el sentido de rescindir la relación contractual entre las partes arrenditicias.

CONCLUSIONES A LA PRIMERA PARTE.

OPOSICIÓN A LA ACCIÓN ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Por lo anteriormente expuesto, concluimos los Elementos de Procedencia de la

Acción Rescisoria del contrato de arrendamiento por la falta de pago de rentas en la forma, tiempo y forma convenida, en oposición al Juicio Especial de Desahucio, en lo siguiente:

Se decide que si ambas acciones presentan similitud en los elementos de procedencia, es decir: a) **La existencia de la obligación**; b) **La exigibilidad de ésta**; y c) **El incumplimiento del deudor**, como debidamente ha sido demostrado en líneas anteriores, afirmamos que el Juicio Especial de Desahucio no tiene sustento de hecho, de derecho, ni procesal para existir dentro del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, pues el mismo entra en severas e irreparables contradicciones con lo dispuesto por nuestro Código Civil del Estado de México, ya que el citado código sustantivo obliga en su artículo 7.345 a lo siguiente: ***La facultad de rescindir las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le corresponde. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la rescisión aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.*** Por lo tanto, es de concluir que frente al incumplimiento de una obligación pactada mediante un contrato de arrendamiento, en éste caso el pago de rentas de la localidad arrendada en el lugar, tiempo y forma convenidos, sólo cabe exigir el cumplimiento o la rescisión del mismo interpuesto por el arrendador contra el arrendatario, siendo éste último quién ha incurrido en la inobservancia de su deber por voluntad propia, encaminado en causar un perjuicio económico al acreedor o a un tercero.

Conduciendo dichos razonamiento al sentido de que ambas acciones, la de Cumplimiento o Rescisión del contrato de arrendamiento, por la falta de cumplimiento del mismo, sólo pueden ventilarse en la Vía Ordinaria Civil, es por lo que DECIDIMOS EN DEFINITIVA:

PRIMERO.- El referido procedimiento de desahucio exige directamente la desocupación y entrega del inmueble arrendado, dado que procesalmente ésta es su

finalidad, como lo demuestran diferentes criterios de nuestro magno Tribunal, acción que también le corresponde a la vía Ordinaria Civil sobre Rescisión del Contrato de Arrendamiento, ya que al declararlo terminado, trae como consecuencia la desocupación y entrega del mismo, puesto que el arrendatario se encuentra jurídica y procesalmente impedido para continuar con el uso y disfrute de la finca arrendada, esto como resultado de la sentencia definitiva que condena en éste sentido, por lo tanto, el juicio especial de Desahucio no tiene razón de existencia dentro de éste supuesto jurídico; tal y como lo dispone el siguiente criterio jurisprudencial, que a la letra dice:

Octava Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: VII, Marzo de 1991. Página: 113.

ARRENDAMIENTO. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO TIENE POR FINALIDAD LA DESOCUPACIÓN DE LA LOCALIDAD ARRENDADA Y NO ASÍ EL PAGO DE RENTAS. *La acción ejercitada en el juicio especial de desahucio se circunscribe a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, fundada en la falta de pago de rentas, y no así, en la de pago de pesos por concepto de rentas.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 165/91. Miguel Rosas Roque. 14 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Juan Manuel Hernández Páez.

SEGUNDO.- La acción ejercida en el Desahucio, no es directamente la de Pago de las Localidades Rentísticas adeudadas, pero ésta se presenta como el segundo medio de concluirlo, tal y como lo dispone los artículos 2.315, 2.317 y 2.318 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México; por lo tanto, si lo que se busca es el pago de rentas, para ello ésta la vía Ordinaria Civil sobre Cumplimiento de Contrato de arrendamiento

para el pago de rentas adeudadas, si lo que se busca es sólo el pago, permitiendo al arrendatario siga con el uso del inmueble, homologando los fines de dichos juicios. Concluyendo que el juicio de Desahucio, por este otro lado no tiene cabida a su existencia en nuestro derecho

Resolvemos en definitiva que la Acción del Juicio Especial de Desahucio no tiene sustento para existir, obligando su derogación del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, proponiendo que cualquier conflicto que se suscite respecto a las Controversias de arrendamiento se lleven en la vía Ordinaria Civil, sobre la Acción de Rescisión del Contrato de Arrendamiento, fundada en el incumplimiento del pago de rentas por el arrendatario del bien inmueble destinado para casa habitación; y su tramitación llevada a cabo por medio del Juicio Ordinario Civil sobre "Desocupación", con su respectivo Incidente de "Lanzamiento", como será expuesto en el capítulo continuo.

Sustentamos lo anterior en los siguientes criterios jurisprudenciales, que a la letra dicen:

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo: Tomo IV, Parte SCJN. Tesis: 116. Página: 78.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. *El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453, del Código Civil del Distrito Federal.*

Quinta Época: Amparo civil directo 5435/41. Pérez vda. de Pérez Lucía. 30 de julio de 1942. Cinco votos.

Amparo directo 3502/39. May Ulfelder Ethel. 5 de agosto de 1942. Cinco votos.

Amparo directo 9007/41. Mora Juan. 14 de agosto de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 155/41. Muñoz Alfonso. 8 de octubre de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 8539/38. Colegio de La Paz. 19 de noviembre de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

Sexta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: Cuarta Parte, XII. Página: 115.

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. *La existencia de la acción de desahucio no extingue también la de rescisión por falta de pago puntual de las rentas, ya que ambas acciones tienen causas distintas. Por tanto, si el Juez no declaró que da por terminado el juicio "para todos los efectos legales" y sólo se dio por terminado el desahucio, es aplicable al caso la jurisprudencia de la Corte que establece: el pago efectuado en el juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2480, fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal.*

Amparo directo 3833/57. María Arena de Arzoz. 16 de junio de 1958. Mayoría de tres votos. Ponente: José Castro Estrada.

SEGUNDA PARTE.

OPOSICIÓN A LA SENTENCIA DE DESAHUCIO.

Expuesto nuestro punto de vista respecto a la Acción de Rescisión del Contrato de Arrendamiento por incumplimiento en el pago de rentas mensuales por voluntad del arrendatario, en oposición al Juicio Especial de Desahucio, en igualdad de condiciones resolvemos que al ser improcedente la acción de desocupación en vía especial, también se reviste de improcedencia la Sentencia Definitiva emitida por el Tribunal que decreta la orden de Desahuciar al arrendatario, lo anterior por las siguientes razones:

PRIMERA.- La sentencia emitida en el Juicio Especial de Desahucio, sólo se limita a resolver la desocupación de la localidad arrendada por incumplir con el Contrato de arrendamiento, ya que su objetivo es éste como ya se expuso en líneas anteriores (criterio jurisprudencial: *Arrendamiento. El juicio especial de desahucio tiene por finalidad la desocupación de la localidad arrendada y no así el pago de rentas*).

Por lo tanto nos oponemos a dicho fin procesal, pues retomando la conclusión a la que hemos llegado, el referido procedimiento cuenta con severas contradicciones con lo dispuesto por nuestro Código Civil del Estado de México; es así, que al tener plenamente acreditada la acción rescisoria por contener todos los elementos, es inconcebible que la misma deje la situación jurídica de las partes sin concluir, ya que, al constreñirnos exclusivamente a que el decreto de desocupación sólo se aboca a la desocupación, no es de su materia el rescindir la relación contractual que existe de derecho y de hecho entre las partes contendientes, es decir el arrendador y el arrendatario.

Resolvemos que al verse impedida la sentencia de Desahucio a terminar dicho concierto de voluntades, afirmamos que las cuestiones que se susciten con respecto a las controversias de arrendamiento fundadas en el incumplimiento de pago de rentas por parte del arrendatario, deben ser resueltas mediante una sentencia emitida en la vía ordinaria civil,

que decrete la rescisión y la desocupación al mismo tiempo, sin la necesidad de tener que recurrir en ésta misma a la vía de ejecución de sentencia, ya que, considerando que ha quedado plenamente acreditado el incumplimiento voluntario en que incurrió el arrendatario, también es procedente que se le termine la relación contractual junto con una ejecución rápida y expedita respecto a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, tal y como lo dispone los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra dicen:

Octava Época. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 64, Abril de 1993. Tesis: VI.2o. J/247. Página: 43.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA. *La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad

de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 1o. de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CXXVIII. Página: 532

ARRENDAMIENTO, EL DESAHUCIO NO TERMINA CON EL CONTRATO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). No es verdad que el desahucio sea una de las formas de terminar el contrato de arrendamiento, ya que aquél es un procedimiento sui generis para el lanzamiento de los inquilinos por la falta de pago de más de dos mensualidades, sin resolverse sobre la rescisión de contrato, ya que para ello se requiere el ejercicio de la acción establecida en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil del Estado de México.

Amparo directo 795/56. Piedad R. Vda. de Hernández. 15 de junio de 1956. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CXXVIII. Página: 532.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Si la acción ejercitada por el arrendador, es la de rescisión del

contrato de arrendamiento, por falta de pago de las rentas estipuladas, con apoyo en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil del Estado de México, que trae consigo la terminación del arrendamiento, como lo dispone el 2483, en su fracción IV, y no la de desahucio prevista en el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles, que se da al arrendador contra el arrendatario para que éste le pague las rentas en el plazo y forma convenidos y le deje libre la finca expirado el término del contrato, en este último caso la sola exhibición del importe de las rentas ya sea en la diligencia de requerimiento o durante el plazo fijado para el desahucio trae consigo la terminación de la providencia del lanzamiento; pero no habiendo hecho uso el actor de esa vía, sino de la acción rescisoria, por incumplimiento del contrato, que trae ineludiblemente su terminación, no está obligado a ejercitar la acción de desahucio, en vez de la de rescisión.

Amparo directo 795/56. Piedad R. Vda. de Hernández. 15 de junio de 1956. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Octava Época. Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989. Página: 980.

ARRENDAMIENTO. LA DEMANDA DE TERMINACIÓN CONLLEVA LA ENTREGA DEL INMUEBLE. *De acuerdo al artículo 2398 del Código Civil hay arrendamiento cuando las contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce de una cosa, y otra a pagar por ese uso o goce de un precio cierto; en tal virtud, es lógico que al decretarse la terminación del contrato de arrendamiento, ésta traiga aparejada la devolución del bien material del contrato por parte del arrendatario y, por tanto, no existe obligación para el arrendador de demandar dicha prestación, por estar implícita en la terminación o rescisión del contrato citado, ya que declarada la terminación de la relación contractual, cesan los derechos derivados de ella, y por consiguiente el del arrendatario para usar el bien inmueble, y el del arrendador para cobrar la renta al inquilino después de la desocupación y entrega de*

la localidad.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2780/88. Jaime Juárez Enciso. 29 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Amado Lemus Quintero.

Amparo directo 170/88. José Manuel Barquín Donnadieu. 18 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Ponce Farías. Secretario: Pablo Domínguez Peregrina.

Octava Época, Tomo I, Segunda parte-1, página 114.

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CIV. Página: 1553.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL (DESAHUCIO). *No es exacto que el juicio sumario de desahucio y el de rescisión tengan la misma finalidad, pues en el primero se trata de obtener la desocupación por la falta de pago de rentas, mediante un procedimiento expedito que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos, a los cuales la ley les da la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento, haciendo el pago de su adeudo en las condiciones que establece el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal; y el juicio de rescisión, en cambio, tiene por objeto la terminación del contrato de arrendamiento, por violación o incumplimiento de sus cláusulas, y no es posible que un contrato rescindido por una sentencia, surta efectos con posterioridad, no obstante que esa sentencia haya causado ejecutoria.*

Amparo civil en revisión 7960/42. Oliveros María. 2 de junio de 1950. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Vicente Santos Guajardo. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Véase: *Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, página 170, tesis 68, de rubro "ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE."*

SEGUNDO.- La situación jurídica en la que se encuentra la Sentencia del Juicio Especial de Desahucio, no es entendida del todo por nosotros, ya que por un lado decreta la desocupación y entrega de la localidad arrendada, considerando que se encuentra "plenamente acreditada la acción"; y por otro, permite al arrendatario realizar el pago de las mensualidades rentísticas vencidas y las que sigan venciendo (artículo 2.310 C.P.C.) aún después de emitida la resolución judicial, concediéndole el derecho de poder volver a ocupar el inmueble sujeto al arrendamiento, tal y como lo disponen los artículos 2.317 y 2.318 del Código en cita, en apoyo a que la sentencia de desahucio debe ser dictada antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.

Por lo tanto, afirmamos que el referido procedimiento torna a la Resolución emitida con apego a derecho, en una simple determinación de trámite (tal vez ni siquiera esto), sin ninguna fuerza jurisdiccional que resuelva en definitiva la situación jurídica de los litigantes, es como si el arrendatario se mofara del derecho, concediéndole un derecho no otorgado de realizar los pagos en el momento que se le dé la gana, aún teniendo conocimiento que ha causado un daño y perjuicio al arrendador; conduciéndose dicha resolución en contravención al principio de que en toda resolución definitiva el Juez de los autos debe concluir la controversia entre las partes litigantes, procurando la condena a la parte demandada, concediendo en todo o en parte las pretensiones del actor, y en su defecto, cuando no llegase a acreditar ó se ataque mediante excepciones, la absolucón de arrendatario. No se puede permitir, contrario a la naturaleza expedita del Desahucio, ésta ataque derechos del actor arrendador, emitiendo una resolución que deje la relación jurídica vigente, y aún incurriendo en mora el arrendatario, mora acreditada plenamente en juicio, conceda el derecho de causar dolosamente un daño al actor arrendador pagándole las rentas atrasadas

y reclamadas aún decretado una resolución de carácter judicial. Tal y como lo dispone la siguiente jurisprudencia:

Quinta Época. Instancia: Pleno. Fuente: Apéndice de 1988. Tomo: Parte II. Tesis: 1773. Página: 2840.

SENTENCIA DEFINITIVA. *Debe entenderse por tal, para los efectos del amparo directo, la que define una controversia en lo principal, estableciendo el derecho en cuanto a la acción y la excepción que hayan motivado la litis contestatio, siempre que, respecto de ella, no proceda ningún recurso ordinario por el cual pueda ser modificada o reformada.*

Quinta Época: Tomo I, Pág. 542. Amparo directo. Loza Miguel. 26 de octubre de 1917. Mayoría de nueve votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Disidentes: Alberto M. González y A de Valle.

Tomo I, Pág. 551. Amparo directo. Walker Teodosia. 27 de octubre de 1917. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo I, Pág. 608. Amparo directo. Sánchez vda. de Islas Sara. 1o. de noviembre de 1917. Mayoría de seis votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Disidentes: Alberto M. González y E. García Parra.

Tomo I, Pág. 652. Amparo directo. Echavarría Rosalío G. 7 de noviembre de 1917. Unanimidad de once votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XVI, Pág. 112. Amparo directo. Delgadillo vda. de Delgadillo Anastasia 20 de enero de 1925. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

NOTA: La tesis reitera el contenido del artículo 46 de la Ley de Amparo.

Los datos que se señalan para los Apéndices 1917-1965 y 1917-1975 corresponden a la Cuarta Parte, Tercera Sala, y para el Apéndice 1917-1985 corresponden a la Octava Parte, Sección Común.

En los diversos Apéndices se señala que el último precedente aparece publicado en el Tomo XIV, lo correcto es XVI.

Resolvemos, no es procedente que exista una sentencia que deje la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario vigente, y aún más conceda el derecho no otorgado, ni legalmente ni procesalmente, al demandado de incumplir de la forma más irrisoria a una resolución judicial. Por lo tanto exponemos nuevamente nuestra negativa al procedimiento, y en especial a la sentencia definitiva del Juicio Especial de Desahucio.

TERCERA PARTE.

OPOSICIÓN A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE CONCEDE EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Esta situación no es claramente definida dentro de la Acción ejercida en el Juicio Especial de Desahucio, procedimiento como ya hemos mencionado, entra en severas contradicciones con lo contemplado por nuestro Código Civil; así, los derechos y obligaciones otorgados dentro del Desahucio no están claros tanto para el actor (arrendador), como para el demandado (arrendatario), situación que nos obliga a realizar un estudio con respecto a éstos derecho y obligaciones a los que ambas partes pueden sujetarse; todo esto es con la finalidad de darnos un enfoque más objetivo sobre la desigualdad de las mismas frente a un conflicto de naturaleza arrendataria. Por lo tanto, lo derecho y obligaciones serán estudiados para cada parte.

I. ACTOR ARRENDADOR.

Con respecto al actor arrendador, señalaremos sus obligaciones y derechos que nos obligan a deducir la improcedencia del Desahucio, dentro del Código de Procedimientos Civiles.

A) OBLIGACIONES.

1. Obliga a la exhibición del contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo (artículo 2.311 del código en cita). Obligación que tanto para éste juicio como para el de rescisión es de estricto derecho, por lo tanto no se controvierte.

2. Se debe de acompañar más de dos recibos de pago para que sea procedente la acción. Obligación que se controvierte, en el sentido de que no es necesario la exhibición de más de dos recibos de renta vencidas, ya que por el sólo hecho de haber incumplido y con la mera afirmación del actor es más que suficiente para la procedencia, ya que le corresponde al demandado acreditar que ha cumplido con las mensualidades rentísticas como excepción sustantiva para la improcedencia de la acción, pero que en el presente caso no acontece, ya que con los recibos se tiene plenamente acreditado su incumplimiento voluntario del contrato de voluntades arrendatarias.

3. Sólo puede exigirse la desocupación de un inmueble por la falta del pago de más de dos mensualidades como acción principal del desahucio (artículo 2.309 del Código de Procedimientos Civiles). Oposición que manifestamos en el sentido de que sólo se puede obtener la desocupación, más no la rescisión de la relación contractual.

4. Las diligencias del desahucio obligan a al actor a tener que aceptar el pago de las rentas en cualquier momento procesal del Desahucio, aún cuando se haya dictado sentencia

decretando el mismo (artículo 2.315). Obligación en la que estamos enteramente en desacuerdo, pues como lo hemos expuesto, existen otras vías para dicho requerimiento, aunado a que es un derecho que no le pertenece al arrendatario.

5. El referido procedimiento obliga al arrendador a contestar las excepciones que interponga el arrendatario acompañadas de las pruebas correspondientes, si es que dichas excepciones se admiten. Dentro de éste presupuesto, el actor se obliga a probar excepciones que no le corresponden ya que es al demandado el obligado a probar, pues sigue el principio procesal de que el que afirma ésta obligado a probar, por lo tanto, afirmamos, no está la vía correcta para el desahogo de pruebas que no corresponden al procedimiento; aunando, probado el incumplimiento, las excepciones difícilmente serán procedentes.

B) DERECHOS.

1. El único derecho que tiene el actor arrendador, es el de la desocupación del bien arrendado, ya que, considerando plenamente acreditada la procedencia del desahucio, ésta su consecuencia jurídica lógica, si nos sujetamos al supuesto de que el demandado no pague las mensualidades rentísticas. El otro derecho, es el del pago de las rentas como prestación accesoria al desahucio.

Con respecto a éste apartado, no comentamos nada al respecto, por obvias razones, aunado a que los derechos que tiene el actor han sido expuestos anteriormente. Pero puntualizamos, concretamente el derecho del arrendador es el de la rescisión de la relación contractual, junto con sus prestaciones accesorias.

II. DEMANDADO ARRENDATARIO.

A) OBLIGACIONES.

1. En primer término, obliga a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, dado el requerimiento que emite el Juez en su contra dentro de los términos que dispone el Código de Procedimientos Civiles, ó en cumplimiento a la sentencia que decrete el desahucio en su contra. Al respecto señalamos, está es una obligación de la cual no puede desprenderse el demandado, ya que por un lado, es la consecuencia legal del incumplimiento en que incurrió voluntariamente frente al actor, por el impago de las mensualidades rentísticas; por otro, es obligación del demandado vencido en juicio la entrega y desocupación de la localidad, debido al cumplimiento que debe a la resolución de la autoridad; deber que, aún cuando llegue a realizar o consignar el pago de rentas, se le debe de lanzar, por el debido incumplimiento en que incurrió, situación que ha sido expuesta en apartados anteriores.

2. Obliga, por otro lado, a realizar el pago de las mensualidades rentísticas vencidas y reclamadas, para que no se le conceda el lanzamiento. A éste respecto, nos oponemos ya que aún cuando realice el pago, esto sólo le da el derecho de ocupar el inmueble durante el juicio para su debido desalojo, pues si consideramos que se le ha acreditado el incumplimiento en su contra, y se le ha vencido en juicio, no se le puede conceder el derecho de burlarse de la justicia, abusando de un derecho que no le corresponde y que el desahucio le otorga.

3. Obliga a exhibir recibos u otros justificantes de pago de rentas reclamadas (artículo 2.316 C.P.C.). Más que una obligación, esto debe ser un derecho, que se expondrá en líneas posteriores.

4. Se le obliga a presentar excepciones sólo en el supuesto en que al arrendatario se

le impida el uso total o parcial, por razones de caso fortuito o fuerza mayor, o por reparaciones ordenadas por el arrendador. Obligación ésta que más bien es una limitación a los derechos de los que goza, situación que se expondrá en líneas posteriores.

B) DERECHOS.

1. El demandado goza del derecho de realizar el pago de las mensualidades rentísticas en cualquier momento del procedimiento, o bien consignarlas (artículos 2.312, 2.315, 2.317 y 2.318 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México). Al respecto nos manifestamos en absoluta oposición, ya que si consideramos procedentes la totalidad de los elementos rescisorios de la relación contractual por el incumplimiento voluntario del pago de rentas por parte del arrendatario, éste derecho sólo debe de tomarse en un uso permitido al demandado mientras dure el procedimiento, por los siguientes aspectos: a) para seguir ocupando el inmueble posterior a la sentencia si es absolutoria, y b) acreditado el incumplimiento, sólo se le permita el uso de la localidad en conflicto para poder desocuparla en su momento procesal oportuno en cumplimiento al resolutive condenatorio respectivo. Dicha prestación es derecho del actor arrendatario el requerirla, ya que a éste se le ha causado el daño y perjuicio económico, no un derecho del demandado del cual no ésta investido.

2. El demandado tiene el derecho de ser oído y vencido en juicio, atento al principio de igualdad procesal entre las partes litigantes, derecho que es violentado en el juicio Especial de Desahucio, por los siguientes puntos:

A) Se le permite exhibir los recibos u otros justificantes de pago de las rentas reclamadas, concediéndole así el derecho de defensa al igual que a la consignación. Derecho que se encuentra violentado por lo dispuesto por el artículo 2.319 del C.P.C. el cual preceptúa que no serán admitidas las excepciones para no pagar la renta en el referido procedimiento. Disposición ésta que entra en severas contradicciones, pues analizando con

detenimiento esta disposición encontramos que el trámite se complica: la objeción al recibo de pago da origen a una audiencia, o sea en la que se resuelven las excepciones admisibles en esta clase de juicios.

En este supuesto, se va a resolver el lanzamiento sin que el demandado pueda alegar otras excepciones, porque ya no se le emplaza, pues el emplazamiento debe hacerse después del requerimiento y si durante éste el demandado exhibe el recibo, debe suspenderse la diligencia y no habiendo emplazamiento, no puede haber juicio.

B) El demandado tiene el derecho de que realizar la consignación del pago de rentas, en el supuesto de que el actor se haya rehusado a recibirlas. Situación que no es contemplada en el desahucio, pero que concede al demandado, no a que se deje sin efecto el juicio de desocupación como obliga el artículo 2.317, sino a que se decrete una sentencia absolutoria por parte de la autoridad responsable, reconociendo sus derechos ante el actor, por posibles reclamos posteriores a dichos vencimientos, pues si el desahucio no determina la relación jurídica entre las partes, es posible acciones derivadas de dicho incumplimiento.

C) Es injusto que al demandado se le coarte el derecho de defensa concediéndole sólo las excepciones que expresamente dispone el desahucio, y no mencione a las demás que tiene derecho, y que constitucionalmente puede interponer, pues las excepciones que deben desecharse de plano en los juicios de desahucio, son las perentorias, por ser diversas de las que el Código Civil concede a los inquilinos para no pagar la renta; y, por ende, las excepciones dilatorias tales como la incompetencia, litispendencia, falta de personalidad, etcétera, deben ser admitidas y tramitadas por el juez del conocimiento; tal y como disponen los siguientes criterios jurisprudenciales, que a la letra dicen:

Octava Época. Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XI, Febrero de 1993. Página: 239.

DESAHUCIO. EXCEPCIONES DILATORIAS, SON LAS PROCEDENTES EN EL JUICIO DE. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las excepciones que deben desecharse de plano en los juicios de desahucio, son las perentorias, por ser diversas de las que el Código Civil, en los numerales 2431 a 2434 y 2445, concede a los inquilinos para no pagar la renta; y, por ende, las excepciones dilatorias tales como la incompetencia, litispendencia, falta de personalidad, etcétera, deben ser admitidas y tramitadas por el juez del conocimiento.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5368/92. Internacional Mart. 26 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

Octava Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: IX, Mayo de 1992 Página: 396.

ARRENDAMIENTO. JUICIO DE DESOCUPACIÓN, EXCEPCIONES OPONIBLES EN EL. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles las excepciones oponibles en el juicio especial de desahucio son las de pago y las que tengan por objeto demostrar que no se ha causado la renta; por no estar el inquilino en el uso de la cosa. Dentro de éstas no se encuentra la compensación legal, ni ninguna otra que implique una forma de extinción en las obligaciones del inquilino que haya incumplido en el pago de rentas, sino de violentar el procedimiento en pro de los derechos del arrendador. Si el legislador no autoriza excepciones diversas a las de pago y a las que se refiere el Código Civil en los artículos 2431, 2434 y 2445, no es factible extenderse a otros supuestos de extinción de obligaciones. En caso de considerar oponible la excepción de compensación legal, no existiría razón legal alguna para no admitir la de remisión o la de quita, la de

confusión o cualesquiera otras que tendiere a demostrar la extinción de las obligaciones del inquilino, contrariándose de esa manera el espíritu de la ley; y convirtiendo el juicio especial de desocupación en un juicio ordinario.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 249/92. Inmobiliaria Rag 616, S.A. de C.V. 13 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Véase: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 75, página 20, tesis por contradicción 3a./J. 8/94 de rubro "ARRENDAMIENTO. EXCEPCIONES OPONIBLES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. (ARTICULO 494 REFORMADO POR EL DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 14 DE ENERO DE 1987).".

Octava Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: II, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1988. 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.

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.

D) Es injusta la disposición que prohíbe la admisión de la reconvencción, pues por éste medio se coarta el derecho de igualdad procesal contemplado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues al demandado se le está venciendo en juicio sin ser oído y probada sus aseveraciones, en el caso de que sean procedentes; y la compensación como excepción válida, pues si el propietario del inmueble adeuda al inquilino cantidades que cubren el importe de las rentas, no hay razón jurídica para desecharla.

E) Se desprende del artículo 2.323 del Código en cita, la ejecución de la sentencia de desahucio cuando se admita el recurso de apelación sin efecto suspensivo, contra la resolución que decreta la misma, procedimiento éste del cual el legislador entra en severas violaciones procesales; ya que, permite la ejecución de la sentencia antes de que sea resuelto el recurso en mención sin la necesidad de otorgar garantía alguna, disposición por demás violatoria del principio de definitividad, pues es de explorado derecho, que el ejecutar una resolución antes de dictarse la sentencia de Segunda Instancia, dándose el supuesto de que se dicte en sentido revocatorio, se provoca una de las mayores violaciones contra el demandado, atentando en contra de su garantía de audiencia, ya que se le venció en juicio

sin ser oído por la autoridad de alzada. Situación ésta la cual debió de observar el legislador, pues al conceder ésta disposición, se regresa a las disposiciones anticuadas del juicio de desocupación del anterior Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales, pues en el se disponía el lanzamiento del demandado inquilino, aún cuando no se hubiera dictado la sentencia de desocupación. Por lo tanto consideramos que el la autoridad jurisdiccional se ve obligada a analizar mejor éste lanzamiento, debiéndose decretar hasta en tanto no sea declarada ejecutoriada la sentencia de desahucio, y no antes, violando así grandes derechos del arrendatario, y causando grandes perjuicios al actor dentro de la ejecución de sentencia, en el caso de haberse embargado bienes propiedad del inquilino.

CUARTA PARTE.

OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DE DESAHUCIO.

Con respecto al procedimiento de ejecución en el juicio Especial de Desahucio, conforme al Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, se hace notar que el legislador no analizó el contenido de los artículos 2.313 y 2.325 del Código Adjetivo de la materia, pues éste remite a la vía de apremio para el juicio en general. Es inoperante el dar trámite al remate de bienes en el citado juicio conforme a la vía de apremio para el juicio en general, pues al ocurrir esto se desnaturaliza el juicio de desocupación.

El legislador no analizó el contenido del artículo 2.325, referente a la vía de apremio, cuyo precepto a la letra dice: ***Ejecutado el lanzamiento y en caso de que se hayan embargado bienes, previa liquidación de las rentas adeudadas, se procederá en la vía de apremio.*** Sin embargo, con el criterio adoptado en remitir a la vía de apremio, se rompe con la rapidez de la desocupación, pues sólo se constriñe a remitir al citado apartado, sin tomar en cuenta que la vía de apremio a que hace referencia esta reglamentada para el juicio en general, de tal suerte que al darse trámite a la ejecución de sentencia en el juicio especial de desahucio, se rompe con la naturaleza especial del desahucio, al limitarse

absurdamente a remitir a otro apartado del citado Código, siendo que al contrario, debería tener una tramitación especial para un procedimiento especial; ya que al tenerse contemplado en éste sentido se hace una mezcolanza entre el juicio especial de desahucio y el juicio en general, lo que no debe de ocurrir, pues cada uno de ellos tiene sus procedimientos particulares, aunado a que al momento de remitir a la vía de apremio, en vez de volverse la ejecución de sentencia un trámite rápido, lo vuelve lento al tener que cumplir con todos los elementos del apremio.

Considerando que la vía de apremio no es el medio que le corresponde al juicio de desahucio, por tratarse de un procedimiento especial enfocado para el juicio en general, nos oponemos a que dicha ejecución exista dentro del Código de Procedimientos Civiles, ya que en vez de adecuarse al procedimiento de desocupación, sólo lo entorpece y limita los derechos del arrendador, pues este a quien se le afecta directamente, pues lo que busca es el cumplimiento de la sentencia para obtener el pago de lo que se pueda recuperar.

Resolvemos, tanto la sentencia y ejecución del desahucio se encuentran en severas violaciones del procedimiento, justificando la inexistencia del Juicio Especial contemplado por el Código en cita, proponiendo que se debería de tratar dicha ejecución por una vía especial para las controversias de arrendamiento, así, buscando la agilización de la desocupación, la ejecución y liquidación de los bienes embargados.

QUINTA PARTE.

CONCLUSIONES AL CAPÍTULO CUARTO SOBRE EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Por los resolutivos expuestos, concluimos que los razonamientos a los que hemos llegado conllevan a acreditar la improcedencia y derogación del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México el Juicio Especial de Desahucio, encaminándonos de ahora en adelante a proponer la procedencia y vigencia de ley de la vía Ordinaria Civil sobre

"Desocupación", fundada en la Acción de Terminación del Contrato de Arrendamiento por Rescisión, como consecuencia del incumplimiento de la obligación de pago de la renta inmobiliaria en el lugar, tiempo y forma convenidos, por voluntad del arrendatario demandado; al igual que el trámite del Incidente de "Lanzamiento", llevado dentro del mismo procedimiento en comento.

Se propone al Juicio mencionado como la solución a las controversias de arrendamiento que regulan en la legislación judicial del Estado de México, considerando al mismo como un procedimiento en el cual se abarcan derechos y obligaciones para ambas partes, al igual, observa una tramitación, tal vez diferente, pero más eficiente y segura que el juicio Especial de Desahucio.

CAPÍTULO QUINTO.
CREACIÓN DEL JUICIO DE "DESOCUPACIÓN", E INCIDENTE DE
"LANZAMIENTO".

TÍTULO PRIMERO.

PARTE ÚNICA.
ELEMENTOS DEL JUICIO ORDINARIO CIVIL, DENOMINADO:
"DESOCUPACIÓN".

Iniciaremos el presente capítulo considerando como punto de partida un nuevo estudio para el concepto de *desocupación*, con el objetivo de principiar una propuesta sobre la conducción de la que partirá el **Juicio Ordinario Civil**, sobre "**Desocupación**", y su respectivo Incidente de "**Lanzamiento**", todo esto con la finalidad de comprender plenamente la propuesta a la que hemos llegado a lo largo de la presente investigación.

Se entenderá lo siguiente:

DESOCUPAR.- v. t. *Desalojar. Abandonar: desocupar una casa. //Desembarazar, vaciar: desocupar una habitación. // - V. pr. Liberarse de una ocupación¹.*

Partiendo de la anterior definición, entenderemos jurídicamente por desocupación lo siguiente:

Desocupación: "EL PRIVAR AL INQUILINO VENCIDO DEL GOCE DEL LOCAL ARRENDADO MEDIANTE LA SENTENCIA DICTADA EN EL JUICIO CORRESPONDIENTE".

¹ Voz de "*desocupar*". Diccionario Larousse ilustrado. Ed. Larousse. México. 2000.

Consideraremos como la definición propia y correcta expuesta por el autor de la presente tesis para el Juicio sobre "Desocupación", desprendida como resultado de las conclusiones expuestas anteriormente, y, en igualdad de condiciones aplicable al procedimiento correspondiente.

Pues bien, de los resolutivos a los que hemos llegado en el transcurso de la presente obra, partiremos a realizar su traslado a la procedencia de "Desocupación", como propuesta de ley al Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en suplencia del Juicio Especial de Desahucio, del cual manifestamos nuestra entera oposición durante el trayecto de la presente tesis.

Así de las cosas, las puntualizaremos como sigue...

PRIMERA.- Hablando de la Acción Rescisoria derivada del incumplimiento del Contrato de Arrendamiento por parte del arrendatario, por el impago de las localidades rentísticas en forma, resolvemos que la misma es plenamente procedente por su sentido consecuencial a la falta de cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, en perjuicio del arrendador, reuniendo los elementos de procedencia correspondientes encaminados a la finalidad de dar por concluida la relación contractual y obtener la devolución del inmueble arrendado; tornándose en una acción condenatoria al reunir todos sus elementos dentro del Juicio Ordinario Civil sobre "Desocupación". Lo anterior es expuesto en términos de los siguientes criterios jurisprudenciales que avalan nuestras afirmaciones, lo que a la letra dicen:

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CXIX. Página: 1944.

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN Y RESCISIÓN DEL. *Las acciones de terminación y de rescisión de contrato de arrendamiento persiguen una misma finalidad, o sea dar por concluida la relación contractual y obtener la devolución del inmueble arrendado, y el ejercicio de una no excluye o frustra el objeto de la otra.*

Amparo civil directo 3330/53. Hoyos Antonio. 19 de marzo de 1954. Unanimidad de cinco votos. Relator: José Castro Estrada

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CXXVIII. Página: 384.

ARRENDAMIENTO, EFECTOS DE LA RESCISIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE. *No hay incongruencia alguna en declarar terminado un contrato de arrendamiento cuando se ha solicitado la rescisión del mismo, puesto que el principal efecto de la rescisión es dar por terminada la vigencia y fuerza obligatoria de los contratos, siendo completamente inatendible lo relativo a que, si la actora dice que da por terminado el contrato, ya no pueda demandar la rescisión, puesto que una mera expresión de las partes no puede cambiar la realidad de las cosas.*

Amparo directo 674/56. Manuel Fernández García. 4 de junio de 1956. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gilberto Valenzuela.

NOTA: Esta tesis también aparece como relacionada con la jurisprudencia 56, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1985, Tercera Sala, Cuarta Parte, págs. 150.

SEGUNDA.- Reflexionando los medios de procedencia de la Acción Rescisoria en un concierto de voluntades plasmada sobre el Contrato de Arrendamiento a fin de liberar al acreedor del inquilino, que son: **a) la existencia de la obligación**, que se acredita con el

contrato en sí, celebrado dentro del marco de derecho; **b) la exigibilidad de ésta**, aprobada con las obligaciones exigidas de las cláusulas a las que se hayan sometido voluntariamente los litigantes (artículos 7.1 y 7.32 del C.P.C.); y **c) el incumplimiento del deudor** (artículo 7.718), en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa.

Por tanto, decidimos que el acreditamiento de los anteriores otorga la resolución del contrato de arrendamiento, procedencia que deriva en la legitimación activa otorgada de la conjunción tripartita de los elementos puntualizados, presentándose ésta como una condición para obtener sentencia favorable, necesaria para la procedencia de la acción, consistiendo ésta en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde.

Conjunción de elementos y legitimación de ésta, que aprobados en Juicio, concederán la procedencia del procedimiento de "Desocupación"; en caso contrario, será desestimada la demanda interpuesta por el actor arrendador. Afirmación ésta que se encuentra plenamente en el Juicio que proponemos, lo anterior en observancia al siguiente criterio Jurisprudencial, que a la letra dice:

Novena Época. Instancia: DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XVI, Septiembre de 2002. Tesis: I.11o.C.36 C. Página: 1391.

LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA. La legitimación activa en la causa

no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, mayo de 1993, página 350, tesis I.3o.C.584 C, de rubro: "LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS." y Séptima Época, Volúmenes 199-204, Sexta Parte, página 99, tesis de rubro: "LEGITIMACIÓN 'AD CAUSAM' Y LEGITIMACIÓN 'AD PROCESUM'".

TERCERA.- Cabe señalar, recapitulando los puntos expuestos en el capítulo cuarto, que una de las consecuencias accesorias al decreto de rescisión del contrato de arrendamiento, es la desocupación y entrega de la localidad arrendada, ya que al no existir la obligación contractual, constituye la obligación jurídico – procesal del deudor o arrendatario que fue oído y vencido en Juicio, sin que exista oposición alguna para no decretarla, y sin mediar elementos que provoquen la suspensión de dicha entrega y desocupación por medio del Lanzamiento.

CUARTA.- Resolvemos en igualdad de condiciones al punto anterior, que el requerimiento de pago de las mensualidades rentísticas vencidas y reclamadas por su incumplimiento, prestaciones accesorias e indemnizaciones, son un complemento a la misma rescisión, pues el mismo Código Civil del Estado de México dispone que de la rescisión se deriva el resarcimiento de daños y perjuicios, junto con la devolución de un bien o su precio, o la de entre ambos (artículos 7.345 y 7.346 del C.C.). Así, dichas prestaciones son igualmente procedentes dentro del juicio de "Desocupación", en el supuesto en que sean requeridas por el actor arrendador, y acreditadas plenamente durante el procedimiento.

QUINTA.- La resolución como elemento en el presente, la concluimos considerando que la situación jurídica resuelta mediante la Sentencia Definitiva será en cumplimiento al principio basado en la obligación de resolver en definitiva el litigio entre las partes, ya sea absolviendo o condenando a las mismas; así, al ser procedente la misma, decretará terminantemente la rescisión de la relación contractual que existía entre el arrendador y el arrendatario, dando fin a los derechos y obligaciones que se debían entre ambas partes; igualmente condenando a la procedencia de las prestaciones accesorias que derivan de dicha terminación.

Resolución que se encontrara contemplada procesalmente dentro del Juicio sobre "Desocupación".

SEXTA.- Por lo que respecta a los Derechos que concede a la parte Demandada Arrendataria, de los mismos resolvemos que en el Juicio sobre "Desocupación" se podrán ejercer el derecho a Contestar la Demanda como acto procedimental formal, en observancia a las Garantías Constitucionales de Audiencia y Legalidad Procesal, concediéndole el referido en busca de su protección que no gozaba anteriormente, exponiendo sus oposiciones a las prestaciones, su capitulado de hechos, de todas las excepciones procesales que se deriven respecto al incumplimiento del pago de rentas, tal y como lo

expusimos en criterios jurisprudenciales citados anteriormente; igualmente será procedente la compensación para poder cumplir con el pago de la renta y sus figuras homólogas.

Excepciones procesales que serán procedentes, pero no así la figura procesal de la Reconvención, ya que las referidas en primer termino estarán encaminadas para librar al demandado inquilino del lanzamiento basado sólo en el incumplimiento del pago de rentas, por lo que, su derecho corresponderá sólo para su defensa en éste sentido. Fuera de la causal del pago de rentas, en observancia de las demás fracciones de "Desocupación", si será procedente el derecho del demandado a Revenir a su contraparte, si éste cuenta con los elementos procesales para interponerla.

SÉPTIMA.- Por lo que respecta al lanzamiento del inquilino moroso, afirmamos que es plenamente procedente el decreto que ordena su desocupación del inmueble arrendado, el cual debe estar obligado a acatar al momento de ser oído y vencido en juicio, lo que constituye una ejecución con apego al principio de legalidad e igualdad procesal, porque son actos que no privan de defensa al quejoso, ya que la ley le da el derecho de oponer excepciones y de rendir pruebas, para que, en la sentencia definitiva, se resuelva si no ha procedido el lanzamiento, y se restituya al demandado en el goce de la cosa arrendada, sin que pueda argüirse que se trata de actos fuera del juicio, porque a éstos, también les es aplicable lo que dispone la fracción IV del artículo 107 constitucional, que si bien habla de "juicios" incuestionablemente entiende por tales, todo el procedimiento judicial, desde que se inicia hasta que se extingue.

Así, dentro del procedimiento del Juicio de "Desocupación", será llevado a cabo el incidente de "Lanzamiento" por cuerda separada mediante el cuaderno correspondiente, el cual tendrá dos finalidades: 1) a) El requerimiento de pago al arrendatario – demandado, de las mensualidades rentísticas debidas y no pagadas hasta ese momento procesal. b) A petición del actor – arrendador, se trabará embargo sobre los bienes muebles o inmuebles propiedad del demandado, el cual permitirá a éste continuar con la posesión de los mismos,

sin tener el derecho de realizar cualquier acto que afecte el gravamen sobre ellos, bienes en los que se trabará embargo en calidad de garantía, para su debida liquidación en Ejecución de Sentencia de Desocupación, sujetándose a las disposiciones correspondientes. c) Se realizará el emplazamiento correspondiente, para que el demandado conteste la demanda en los términos del Juicio Ordinario, al igual, previniéndose de su lanzamiento a su costa al momento en que cause ejecutoria la sentencia de Desocupación, tratándose de inmueble destinado para casa habitación, y para inmuebles destinados para uso rústico, industria o comercio, se les concederá el término de treinta días para desocuparlo posteriores a la declaratoria de ejecutoriedad resolutive. Y, **2)** Permitirá al demandado oponer, dentro del término correspondiente, su contestación de demanda y excepciones que estime convenientes al caso, sin conceder la reconvencción como lo hemos expuesto, contestación de demanda en la que si se acredita haber hecho los pagos correspondientes mediante consignación judicial a favor del actor en el tiempo convenido, debidamente sellada y admitida por el Juzgado competente, ó, exhibe los comprobantes de pago que comprueben el cumplimiento de los mismos, se dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga, si éste no señala nada al respecto, el Juez de los autos dará por terminada la diligencia y el juicio, reconociendo el cumplimiento del arrendatario y condenando al actor al pago de las costas causadas.

Si durante el procedimiento, posterior a la contestación emitida por el demandado y a la vista desahogada por el actor respecto a las excepciones, al arrendatario – deudor efectuare el pago total de las rentas debidas y accesorias, ya sea por consignación o exhibidas ante el Juzgado competente, se dará vista al actor por el término de CINCO días, para que manifieste lo que a su derecho convenga, de lo cual surgirán dos situaciones diferentes:

1.- Si acepta el actor, reconocerá el pago y cumplimiento en lo que respecta a ésta obligación dentro del contrato de arrendamiento por parte del demandado, se cancelará el embargo correspondiente en caso de haberse practicado, devolviendo los bienes al

demandado, dándose por resuelto en definitiva, en calidad de cosa juzgada, el Juicio de Desocupación, concediendo el derecho al arrendatario de continuar con el uso del inmueble.

2.- En caso de oponerse al reconocimiento del pago y cumplimiento del contrato, se continuará en trámite del juicio de Desocupación, ejecutándose el lanzamiento cuando cause ejecutoria la sentencia condenatoria emitida, apoyándose ésta en la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de rescisión, fundándose en el incumplimiento de la obligación de pago de renta por parte del arrendatario, pues se ha oído y vencido en juicio, demostrándose como consecuencia la desocupación del inmueble arrendado. El pago total efectuado en juicio en los términos antes concedidos y no aceptados por el actor, concederá el derecho al arrendatario deudor vencido en juicio, a que se le reconozca en definitiva el monto total del pago realizado dentro del porcentaje correspondiente al momento de emitir la Sentencia de Desocupación, dicho porcentaje será reducido de la prestación de pago y prestaciones accesorias que tiene el demandado frente al arrendador, ordenándose realizar el peritaje adecuado sobre los bienes embargados en Ejecución de Sentencia que sólo cubran lo adeudado posterior al pago hecho por el inquilino durante el procedimiento, los demás bienes que no sean tomados dentro de dicho peritaje, se ordenarán devolver al arrendatario, continuándose la ejecución sobre los bienes que queden para cubrir en su totalidad lo que reste de la deuda. Si se ha trabado embargo, y el arrendatario efectuare los pagos correspondientes en forma continua y dentro de los términos del cumplimiento del contrato que corran durante el procedimiento señalado en líneas anteriores, hasta el momento de dictar la sentencia de Desocupación, serán cuantificados por el Juez de los autos, declarando la rescisión del contrato y la desocupación del inmueble, pero declarará improcedente la prestación fundada en el pago de rentas adeudadas y reclamadas, cuando éstas cubran el monto total de lo reclamado en la prestación de cumplimiento de las mensualidades rentísticas y prestaciones accesorias de pago al momento de dictarse sentencia; ordenándose por consecuencia, la cancelación del embargo y devolución de los bienes al arrendatario dentro del término de cinco días después de que cause ejecutoria. Lo anterior tiene fundamento en las siguientes Jurisprudencias, que la letra dicen:

**Quinta Epoca. Instancia: Pleno. Fuente: Apéndice de 1988. Tomo: Parte II.
Tesis: 218. Página: 404.**

"ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO. *El lanzamiento que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino faltó al pago de las rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación de garantías".*

Quinta Epoca:

Tomo I, pág. 459. Amparo civil en revisión. Keith Boyd Frederick. 12 de octubre de 1917. Unanimidad de nueve votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo II, pág. 400. Amparo civil en revisión. Martínez Angel. 8 de febrero de 1918. Mayoría de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo II, pág. 598. Amparo civil en revisión. Sánchez Raymundo. 20 de febrero de 1918. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo II, pág. 993. Amparo civil en revisión. Peral Teresa del. 25 de marzo de 1918. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo III, pág. 1159. Amparo civil en revisión. Ceballos Pinto Carmen. 4 de noviembre de 1918. Unanimidad de ocho votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

NOTA: Esta tesis se publicó en los Apéndices a los Tomos XXXVI, L, LXIV, LXXVI y XCVII (Quinta Epoca) y en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1954 con el rubro "LANZAMIENTO".

Los datos que se señalan para los Apéndices a los Tomos L y LXIV (Quinta Epoca) corresponden a las Partes Tercera y Cuarta, respectivamente, Sección Civil.

Los datos de los Apéndices al Semanario Judicial de la Federación 1917-1965, 1917-1975 y 1917-1985 corresponden a la Cuarta Parte, Tercera Sala.

La presente tesis no fue reiterada en el Apéndice 1995, según los acuerdos a que llegó la Comisión Coordinadora encargada de los trabajos para la publicación del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995.

Interpreta el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales de 1884, ahora 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Quinta Epoca. Instancia: Pleno. Fuente: Apéndice de 1988. Tomo: Parte II. Tesis: 219. Página: 406.

“ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO. *Con la ejecución del lanzamiento, no queda sin materia el juicio de amparo, porque los derechos derivados del contrato de arrendamiento no se definen tan sólo con la práctica de esa diligencia, sino que quedan establecidos en la sentencia que en el juicio se dicte y, por tanto, la materia del juicio no desaparece, sino cuando por la misma sentencia, ha terminado”.*

Quinta Epoca: Tomo II, pág. 803. Amparo civil. Benítez vda. de Ruiz Salomé. 13 de marzo de 1918. Mayoría de nueve votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Disidente: Martínez Alomia.

Tomo III, pág. 943. Amparo civil. Revisión del auto de suspensión. Galván Marcos. 28 de septiembre de 1918. Mayoría de siete votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Disidente: V. Pimentel.

Tomo VIII, pág. 771. Queja en materia civil. Ruiz Lavín Ulpiano. 13 de abril de 1921. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo VIII, pág. 1166. Queja. Ferrocarriles Nacionales de México contra el Juez de Distrito de Oaxaca. 25 de abril de 1921. (Lista de ejecutorias).

Tomo VIII, pág. 1166. Queja. Romero Rubio vda. de Díaz Carmen contra el Juez Primero Supernumerario de Distrito, del Distrito Federal. 16 de junio de 1921. (Lista de ejecutorias).

NOTA: De acuerdo con el sistema del juicio de lanzamiento o especial de desahucio previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales de 1984, este contaba con dos fases, una de juicio y otra de ejecución, en la actualidad su regulación es distinta.

Esta tesis se publicó en los Apéndices a los Tomos XXXVI, L, LXIV, LXXVI y XCVII (Quinta Epoca) y en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1954 con el rubro "LANZAMIENTO".

Los datos que se señalan para los Apéndices a los Tomos L y LXIV (Quinta Epoca) corresponden a las Partes Tercera y Cuarta, respectivamente, Sección Civil.

Los datos de los Apéndices al Semanario Judicial de la Federación 1917-1965, 1917-1975 y 1917-1985 corresponden a la Cuarta Parte, Tercera Sala.

La presente tesis no fue reiterada como vigente, según los acuerdos a que llegó la Comisión Coordinadora encargada de los trabajos para la publicación del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995.

OCTAVA.- Por lo que respecta a la Ejecución de Sentencia derivada del Juicio Ordinario Civil sobre "Desocupación", la misma deberá de tener una tramitación especial para un juicio especial, como se ha demostrado en líneas anteriores, buscando con ello la máxima rapidez en la ejecución de la sentencia de Desocupación, misma que será expuesta en líneas posteriores; y la cual encuentra sustento en el siguiente criterio de nuestro magno Tribunal, que a la letra dice:

Séptima Época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 199-204 Primera Parte. Página: 47.

"EMBARGO EN JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. EL ARTICULO 498 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA. *El embargo que se practica contra el demandado en el juicio especial de desahucio, previsto en el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo es una medida de aseguramiento que no implica para el demandado privación definitiva del derecho de posesión o propiedad que tengan 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".*

Amparo en revisión 9757/84. Martha Badager de Vallejo. 10 de septiembre de 1985. Unanimidad de veintiún votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Secretario: Arturo Iturbe Rivas.

Nota: En el Informe de 1985, la tesis aparece bajo el rubro "CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. ARTICULO 498. NO ES VIOLATORIO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA."

Dentro de los siguientes titulos estableceremos la propuesta de ley del referido juicio y su tramitación, mencionando al lector de la presente tesis que lo expuesto tendrá el carácter de definitivo para culminar la presente obra.

TÍTULO SEGUNDO.

PROPUESTA DE LEY DEL JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE "DESOCUPACIÓN".

"TÍTULO SEXTO"

"PROCEDIMIENTOS ESPECIALES".

"CAPITULO V".

"LA DESOCUPACIÓN".

Reglas generales.

Artículo 2.309.- El juicio de desocupación procede cuando se funda;

I.- En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente, si el arrendamiento tiene por objeto el establecimiento de una industria, comercio o finca rústica; y en la falta de dos mensualidades de renta si el contrato de arrendamiento se celebró para casa habitación;

II.- En el cumplimiento del plazo estipulado en el contrato;

III.- En el cumplimiento del plazo que por el Código civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido;

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

Artículo 2.310.- Los juicios sobre desocupación que se funden en las causas expresadas en las fracciones II a IV del artículo anterior, se seguirán en la vía ordinaria y les es aplicable el artículo 2.107.

TÍTULO TERCERO.

PROPUESTA DE LEY SOBRE EL INCIDENTE DE "LANZAMIENTO".

Del lanzamiento.

Artículo 2.311.- El juicio de desocupación que se funde en la fracción I del artículo 2.309 tiene dos secciones:

I.- La del incidente de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales que marcan los artículos siguientes; y

II.- La de juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre el juicio ordinario.

Del escrito de demanda.

Artículo 2.312.- El actor acompañará a su demanda el contrato escrito de arrendamiento, o documento justificativo del mismo, así como de los recibos de pago convenidos entre las partes adeudados, o reconocimiento del adeudo correspondiente por parte del demandado.

Admisión de la demanda.

Artículo 2.313.- Probado el arrendamiento, el Juez admitirá o desechará la demanda, según proceda.

Del requerimiento y emplazamiento.

Artículo 2.314.- Si el Juez admite la demanda interpuesta en los términos de ley, ordenará formar por cuerda separada el incidente del Lanzamiento, y en éste dispondrá que

el Juez requiera al inquilino, para que en el acto de la diligencia haga pago de las mensualidades rentísticas adeudadas y no pagadas, o bien, compruebe mediante documento sellado y admitido la consignación de rentas ante el Juez competente, ó, con el recibo correspondiente estar al corriente de la renta. No haciéndolo, se le emplazará en términos de ley, previniéndole de su lanzamiento a su costa una vez que cause ejecutoria la sentencia de Desocupación tratándose de inmueble destinado para casa habitación; respecto a los inmuebles destinados para uso rústico, industria o giro mercantil, se les concederá el término de treinta días para desocuparlo, posteriores a la declaratoria de ejecutoria.

Artículo 2.315.- En la misma diligencia se correrá traslado de la demanda, emplazando al demandado para que la conteste dentro del término señalado en el artículo 2.111.

Artículo 2.316.- Será domicilio legal para hacer el requerimiento y emplazamiento, el inmueble arrendado.

Los citatorios.

Artículo 2.317.- No encontrándose al demandado en la primera búsqueda, se le dejará citatorio en términos del artículo 1.176, para que le espere al día siguiente, a la hora hábil que se le señale, apercibiéndolo en el mismo citatorio que, de no esperar, se entenderá la diligencia de requerimiento y emplazamiento con la persona que se encontrare en el inmueble arrendado en ese momento.

Artículo 2.318.- Si en el inmueble arrendado no hubiere cualquiera de los familiares ó parientes del demandado, se dejará el citatorio a cualquier persona que se halle en el inmueble en conflicto, previo cercioramiento fehaciente de ser el domicilio del demandado, realizando la búsqueda con los vecinos más inmediatos.

El emplazamiento en cumplimiento al citatorio.

Artículo 2.319.- Cumplido lo dispuesto en su caso, en los dos artículos anteriores, si el demandado no espera a la citación del funcionario autorizado por el Juzgado, éste procederá a notificarlo por instructivo de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o domésticos del demandado o con la persona adulta que se encuentre en el domicilio, por lo que por conducto de cualquiera de ellos entregará y correrá traslado al demandado con el instructivo y documentos en copia simple sellados por el Juzgado que se acompañaron a la demanda. El funcionario público asentará razón de las anteriores circunstancias, recabando la firma o huella digital de quien la reciba, o haciendo constar el hecho de no saber firmar o negarse a ello.

Del pago efectuado en la diligencia de Lanzamiento.

Artículo 2.320.- Si en el acto de la diligencia exhibe el arrendatario el importe total de las rentas reclamadas con sus accesorias, y conforme el actor de éstas manifiesta expresamente su cumplimiento, se suspenderá la diligencia de requerimiento y emplazamiento, ordenándose entregar al actor, situación de la cual dará cuenta el funcionario público al Juez de los autos, quien al día siguiente, mediante una resolución con carácter de cosa juzgada, decretará el cumplimiento del demandado frente al acreedor, y la aceptación de éste de darse por pagado, permitiendo el uso continuo del bien arrendado, dándose por terminado el procedimiento.

De los justificantes de pago.

Artículo 2.321.- Si en el acto de la diligencia de requerimiento y emplazamiento justificare el inquilino deudor con los recibos correspondientes ó consignación sellada y admitida por el Juzgado competente a favor del actor en el términos convenidos, haber verificado el pago de la pensión o pensiones de renta estipuladas a favor del arrendador, se suspenderá la diligencia de requerimiento y se continuará inmediatamente con el emplazamiento del demandado en los términos señalados, asentándose en la razón los

hechos y agregándose, en su caso, los justificantes o documentos respectivos de pago para dar cuenta al Juez de los autos.

De la contestación de demanda.

Artículo 2.322.- El demandado, al contestar la demanda, puede oponer toda clase de excepciones y no en ningún otro momento procesal, dándose vista al actor por el término de tres días, para que manifieste los que a su derecho convenga. No serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompañan con sus pruebas.

Quando la causal de la desocupación de funda en la fracción I del artículo 2.309, es procedente la compensación, no así la reconvencción.

Del reconocimiento a favor del arrendatario.

Artículo 2.323.- El Juez, en el caso de que el demandado al contestar la demanda y oponga excepciones, justificare haber hecho los pagos correspondientes mediante consignación judicial a favor del actor en los términos convenidos, o exhibiere los comprobantes de pago que comprueben el cumplimiento de los mismos, con los documentos exhibidos, se dará vista al actor por el términos de cinco días para que manifieste lo que a su derecho convenga. Si el arrendador no señala nada al respecto, el Juez de los autos dará por terminada la diligencia y el juicio, reconociendo el cumplimiento del arrendatario y condenando al actor al pago de costas causadas.

Del pago total de lo reclamado durante el procedimiento.

Artículo 2.324.- Si durante el procedimiento, posterior a la contestación emitida por el demandado, y en su caso, desahogada la vista por parte del actor respecto a las excepciones que hayan sido debidamente admitidas, el demandado efectuare el pago total de las rentas debidas y las demás prestaciones accesorias reclamadas, ya sea por

consignación de billete de deposito o exhibidas en efectivo antes el Juzgado hasta ese momento, se dará vista al actor para que dentro del término de cinco días, manifestare los que a su derecho convenga.

Si acepta el actor, el mismo reconocerá el pago y cumplimiento total en lo que respecta a ésta obligación dentro del contrato de arrendamiento, dando por cumplidas las obligaciones del arrendatario frente al arrendador, se cancelará el embargo correspondiente en caso de haberse practicado, devolviéndose íntegramente los bienes al demandado, dándose por resuelto en definitiva, con calidad de cosa juzgada la Desocupación, concediendo el derecho al arrendatario de continuar con el uso del inmueble, y a que se le pague los daños y perjuicios ocasionados en los bienes embargados.

Oposición del actor al pago por parte del demandado.

Artículo 2.325.- En caso de oponerse el actor a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo anterior, se continuará en tramite del juicio de Desocupación, ejecutándose en contra del demandado el lanzamiento del inmueble arrendado, cuando cause ejecutoria la sentencia emitida.

Del reconocimiento de pago en la sentencia de Desocupación.

Artículo 2.326.- El pago total de lo reclamado por el actor efectuado en juicio en los términos del primer párrafo del artículo 2.324 y no aceptados por el actor, y generándose nuevas mensualidades rentísticas adeudadas durante la tramitación del la Desocupación, concederá el derecho al demandado vencido en juicio, a que se le reconozca en definitiva el monto del pago realizado dentro del porcentaje correspondiente al momento de emitir la Sentencia, condenándose al pago de lo que reste del adeudo. En caso de existir embargo, dicho porcentaje será reducido de la deuda del pago de rentas y accesorias que tiene el demandado frente al actor, ordenándose realizar el peritaje adecuado sobre los bienes embargados en Ejecución de Sentencia que sólo cubran lo adeudado posteriormente al pago hecho por el inquilino durante el procedimiento, los demás bienes que no sean tomados

dentro de dicho peritaje, se ordenarán devolver al arrendatario, continuándose la ejecución sobre los bienes que queden para cubrir en su totalidad lo que reste de la deuda.

Del reconocimiento de pagos parciales en la sentencia de Desocupación.

Artículo 2.327.- Si se ha trabado embargo, y el arrendatario efectuare los pagos correspondientes en forma continua y dentro en los términos de cumplimiento del contrato que corran durante el procedimiento, serán cuantificados por el Juez de los autos en el momento de dictar la sentencia de Desocupación, condenando a la rescisión del contrato de arrendamiento y la desocupación del inmueble, pero declarará improcedente la prestación fundada en el pago de rentas adeudadas y reclamadas, cuando éstas cubran el monto total de lo reclamado en la prestación de cumplimiento de las mensualidades rentísticas y prestaciones accesorias de pago al momento de dictarse sentencia. En caso de existir embargo, se ordenándose por consecuencia, la cancelación del embargo y devolución de los bienes al arrendatario dentro del término de cinco días después de que cause ejecutoria

Sentencia de la Desocupación.

Artículo 2.328.- La sentencia decretada en la Desocupación, rescindiré la relación contractual que exista entre el arrendador y el arrendatario, fundada en el incumplimiento del pago de rentas, obligando al cumplimiento de las consecuencias accesorias legales correspondientes reclamadas por la parte actora.

Artículo 2.329.- Si el demandado, en el juicio respectivo, acreditare las excepciones que haya opuesto, el Juez al sentenciar en definitiva, no rescindiré la relación contractual entre las partes litigantes, absolviendo al demandado de las prestaciones accesorias reclamadas, ordenando dejar sin efectos la providencia de lanzamiento, y condenará al actor al pago de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado al inquilino.

Sólo si se llevo a cabo, se ordenará la cancelación y restitución de los bienes embargados propiedad del arrendatario.

Del lanzamiento por Desocupación.

Artículo 2.330.- El lanzamiento decretado mediante sentencia condenatoria de Desocupación, se efectuará al día siguiente en que cause ejecutoria la misma, y sin mediar suspensión alguna se lanzara al demandado a su costa. Dicho lanzamiento se ejecutará obligatoriamente mediante el uso de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras, ambos si fueren necesarios.

Artículo 2.331.- Los inmuebles y objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere familiares del demandado que los recoja, u otra persona autorizada para ello, se remitirán con inventario a la Autoridad Municipal, para que los mantenga en depósito, dejándose constancia de la diligencia en las actuaciones.

De los recursos en la Desocupación.

Artículo 2.332.- No cabe recusación ni procede recurso en la sección de lanzamiento.

Artículo 2.333.- La sentencia que decrete la Desocupación será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo.

Del embargo.

Artículo 2.334.- Si lo pide el actor, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes propiedad del demandado, el cual se le permitirá continuar con la posesión de los mismos, sin tener derecho alguno de realizar cualquier acto que cause un

gravamen sobre ellos; dichos bienes constituirán garantía de las rentas vencidas y reclamadas, junto con sus accesorios, para su debida liquidación en sentencia, sujetándose a lo dispuesto por el artículo 2.340.

Artículo 2.335.- Al ejecutarse el lanzamiento, podrán embargarse bienes que sean susceptibles de secuestro y suficientes para cubrir las pensiones de rentas adeudadas, accesorias y las costas respectivas.

Artículo 2.336.- Lo mismo se hará al verificar el requerimiento que establece el artículo 2.334, si el actor, lo hubiere pedido al entablar la demanda.

Artículo 2.337.- Cuando se hayan embargado bienes, conforme a los dos artículos anteriores, el remate de los mismos quedará pendiente de lo que disponga la sentencia que recaiga en el juicio respectivo.

Disposiciones finales.

Artículo 2.338.- Si el inquilino no contesta la demanda ni presenta justificantes de pago o si desocupa la localidad arrendada se le tendrá por conforme con el lanzamiento; pero el juicio continuará su curso si se embargaron bienes conforme a los artículos 2.334 Y 2.335.

Artículo 2.339.- Cuando durante la tramitación de un juicio que surja con motivo del contrato de arrendamiento, el inquilino deje de pagar las rentas, puede intentarse por cuerda separada el lanzamiento y esta sección se dará por terminada, si el inquilino paga las rentas adeudadas.

TITULO CUARTO.

PROPUESTA DE LEY A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL JUICIO DE DESOCUPACIÓN.

EJECUCIÓN DE SENTENCIA DERIVADA DE LA DESOCUPACIÓN.

Artículo 2.340.- Ejecutado el lanzamiento, y en caso de que se haya embargado bienes, si se trata de muebles se procederá conforme a lo siguiente:

I. Los bienes muebles serán valuados única y exclusivamente por un perito del Tribunal Superior de Justicia del estado de México, el cual será nombrado por el Juez, nombramiento que deberá aceptar veinticuatro horas después de haberse hecho saber su nombramiento y una vez esto, queda obligado el perito a rendir su dictamen en un término no mayor a tres días improrrogables.

El perito es responsable no sólo de los daños y perjuicios que pueda causar a las partes en caso de que el dictamen que emita no sea conforme a los parámetros que la ley impone, sino también a la responsabilidad administrativa en que incurra.

II. Valuados los bienes en términos de la fracción anterior, se dará vista al ejecutante para que si a sus intereses conviene pida la adjudicación de los bienes objeto del avalúo, por el precio dado a estos.

III. En caso de no pedirse la adjudicación por parte del ejecutante el Juez, deberá proceder a la venta de los citados bienes, ordenándose una sola publicación de inmediato en un periódico de los de mayor circulación de la ciudad en donde se lleve a cabo la ejecución y en el juzgado, quedando obligado el actor a exhibir la publicación a más tardar al tercer día en que fue ordenada ésta, los bienes se adjudicarán a la persona que el primer lugar y por escrito así lo solicite al Juez, debiendo exhibir el importe total de los bienes en efectivo o bien en billete de deposito.

IV. Pasados cinco días de que se haya exhibido la publicación del edicto y no haya comparecido alguna persona a la compra de los bienes, se hará un descuento del cinco por

ciento del precio que se les otorgo y nuevamente se sacarán a la venta los bienes en los términos de la fracción anterior, haciéndose del conocimiento de las partes.

V. Si nuevamente nadie compareciere a la compra de los bienes, se procederá en términos de las fracciones anteriores, pero sin que se pueda llevar a cabo ninguna otra deducción al precio de los bienes, hasta que sean vendidos.

VI. Efectuada la venta el Juez, entregará al comprador el documento justificativo de la propiedad firmado por esta autoridad y ordenará que se entreguen los bienes al comprador.

VII. Tratándose de remate de bienes inmuebles se procederá de la forma siguiente: Para la valuación del bien inmueble embargado se aplicará lo dispuesto en la fracción I de éste artículo.

VIII. Valuados los bienes y al pedirse el remate de éstos, si se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad, deberá exhibirse el certificado de gravámenes actualizado, para el efecto de que en caso de existir algún otro acreedor sea citado en términos de ley.

Los acreedores que se presenten pueden intervenir en el acto del remate, para que hagan valer sus derechos conforme a la ley, e inclusive hasta apelar el auto en que se finque el remate y desde luego la sentencia de adjudicación.

IX. Se anunciará la venta en uno de los periódicos de mayor circulación de la ciudad donde se efectúe el remate, así como también en el boletín judicial por una sola vez y en la tabla de avisos del Juzgado. Si los bienes estuvieren ubicados en distrito diverso se fijará el anuncio de la venta en cada uno de ellos.

X. Si en la primera almoneda no hubiere postura legal o en las subsecuentes, el acreedor podrá adjudicarse el bien inmueble por el total del precio en que fue valuado, en la inteligencia que si es superior este, a lo que adeuda el ejecutado, el acreedor deberá exhibir el remanente en el momento de la almoneda, en billete de depósito a nombre del Juzgado respectivo.

De lo contrario se citara a otra almoneda dentro de un término no mayor de quince días, mandando que se publiquen de inmediato los edictos en la forma señalada en la fracción anterior, haciendo la deducción única y exclusivamente del cinco por ciento del precio del avalúo.

Postura legal es la que cubre el importe fijado en el avalúo que sirvió de base para el remate.

XI. Si en la segunda almoneda no hubiere postura legal, se citará en los términos señalados en las fracciones anteriores para ulteriores almonedas, hasta que se efectuó la subasta pública, en la inteligencia que no habrá ninguna otras deducción más al valor de los bienes.

XII. El acreedor a quien se adjudique el bien reconocerá a los acreedores privilegiados y preferentes al suyo, hasta donde baste a cubrir el precio de adjudicación para pagarlos a su vencimiento.

Las posturas deberán formularse por escrito y presentarse antes del inicio de la almoneda, cumpliendo los requisitos siguientes:

- 1.- Nombre y domicilio del postor;
- 2.- Cantidad que se ofrezca;
- 3.- La cantidad que se pague al contado, y los términos en que debe pagar el resto.

4.- El interés que debe de causar la suma que se quede a deber, de ninguna manera menor a la legal y la forma de garantizar el pago. Sin estos requisitos no se calificará de legal la postura.

XIII. Cuando se haga postura ofreciendo de contado sólo una parte del precio si el postor no cumpliere porque se negare a otorgar la garantía ofrecida, se dejará sin efecto el remate y citará nuevamente a la misma almoneda, perdiendo el postor el diez por ciento de lo exhibido, que se aplicará como indemnización, por partes iguales al ejecutante y al ejecutado.

Si el ejecutado quiere hacer postura, deberá cumplir con los requisitos señalados en las fracciones anteriores.

Cuando el importe de las posturas y mejoras se ofrezcan de contado, deberá exhibirse en efectivo, en el acto del remate y fincado el mismo se devolverán las exhibiciones a quien las efectuó, firmando de su recibo por ellas.

XIV. En la almoneda de remate se pasará lista de los postores y se declarará que se va efectuar a éste. Procediéndose a calificar las posturas, desechando las que no reúnan los requisitos señalados en las fracciones anteriores; el secretario dará lectura a las posturas que se califiquen de legales, si existe mejora por postores, se interrogará si algún postor puja y la mejora y así sucesivamente; si pasados cinco minutos sin que se mejore la última postura o puja el Juez declarará preferente la que importe mayor cantidad y si dos o más importan la misma cantidad, se declarará preferente la que mejor esté garantizada.

El ejecutado podrá liberar sus bienes del remate si paga lo sentenciado antes de que se declare fincado el remate.

XV. El Juez declarará fincado el remate a favor del postor preferente, y de inmediato dictará la resolución de adjudicación, siendo apelable ésta con efecto suspensivo.

El postor deberá pagar lo ofrecido dentro de los tres días siguientes, hecho esto el Juez firmará la escritura o documento de la propiedad, ordenando se entregue el bien rematado.

XVI. Con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance, y sino hay acreedores preferentes y si hubiere costas pendientes de liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad

que se estime bastante para cubrirlos hasta que sean aprobados los que faltaren de pagarse.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.

Hemos desprendido de la tesis la definición de Derecho como : el conjunto de normas impero – atributivas que en una cierta época y en una determinada autoridad política declara obligatorias; de dicha definición partimos para afirmar que ésta nos lleva de la mano a la clasificación del derecho natural y derecho positivo, de los cuales se muestran como los elementos para volver a las normas obligatorias frente a los sujetos que encuadran en ellas, en definitiva estos se presentan como punto de partida para la creación de las obligaciones, en los que todos los ciudadanos nos encontramos constreñidos a cumplir.

SEGUNDA.

De dichas normas se afirma nacen los Derechos de Crédito u obligaciones, y entendemos por estos: una relación entre dos personas, de las cuales una denominada acreedor, puede exigir al deudor, un hecho determinado apreciable en dinero.

TERCERA.

Del Derecho de Crédito desprendemos la definición del mismo, como obligación a: la relación que se establece entre el acreedor y el deudor, dando facultad al primero para exigir al segundo el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer.

Desprendiéndose del mismo los elementos de la obligación, que son:

- Los sujetos.
- La relación jurídica.
- El objeto.

CUARTA.

Del mismo se considera el nacimiento de los hechos y actos jurídicos, entendiéndose por estos como: una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por el ordenamiento jurídico.

QUINTA.

Así, el acto jurídico se va a exponer como una fuente de las obligaciones que tiene los elementos siguientes:

- La manifestación de la voluntad.
- El objeto jurídicamente posible.
- El reconocimiento que haga la norma a los efectos deseados por el autor del acto.

Y como elementos de validez

- La capacidad de las partes.
- La licitud de los actos jurídicos.
- La formalidad del acto jurídico.
- La voluntad que se exprese sin vicio alguno.

Así de estos actos jurídicos nacen las fuentes de las obligaciones.

SEXTA.

De las fuentes de las obligaciones brotan los actos jurídicos, de estos surgen varios elementos, de los que se desprenden a los contratos, estos como una de las fuentes perfectas de las obligaciones que contienen todos los puntos para que sean exigibles los mismos.

SÉPTIMA.

Se entiende al contrato como: los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, de los cuales se les denominará contratos, así surge el contrato de arrendamiento.

OCTAVA.

Se entenderá como contrato de arrendamiento: cuando el arrendador se obliga a transmitir el uso y goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio.

Del mismo encontramos diferentes elementos que forman parte del mismo, como son:

- Las obligaciones y derechos del arrendador.

- Las obligaciones y derechos del arrendatario.

NOVENA.

Desprendemos los medios de terminación del contrato de arrendamiento, de los cuales han quedado plenamente explicados en líneas anteriores, de los cuales concretamos nuestro estudio a la Rescisión, este como un medio especial y concreto de decretar la terminación del convenio de voluntades derivada del incumplimiento del contrato validamente celebrado y vigente en sus obligaciones entre las partes.

DÉCIMA.

Se entenderá como rescisión: El procedimiento dirigido a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado, obligatorio en condiciones normales, a causa de la voluntad de las partes en incumplirlo, susceptibles de ocasionar un perjuicio de carácter económico a alguno de los contratantes o a sus acreedores.

DÉCIMO PRIMERA.

Se entenderán como elementos de la rescisión:

- 1) Se refiere a un procedimiento o acción judicial invocada por cualquiera de las partes que haya resultado perjudicada por el incumplimiento de un acto jurídico (contrato), enfocado en poner en movimiento al aparato jurisdiccional a fin de resolver mediante sentencia favorable.
- 2) Esta dirigido a tornar ineficaz (anulable) un contrato, liberando de las obligaciones que en él mismo se plasmaron, volviéndose inaplicables entre los litigantes.
- 3) Se apoya en el incumplimiento de un contrato válidamente celebrado, envuelto de todas las formalidades de ley y obligatorio en condiciones normales.
- 4) Se provoca a causa de la voluntad de las partes en incumplir el contrato dentro de sus obligaciones pactadas.
- 5) El incumplimiento ocasionará como consecuencia un daño y/o perjuicio de carácter económico a alguno de los contratantes, a sus acreedores o a terceros.

DÉCIMO SEGUNDA.

Se entenderá como el *anumis nocendi* como la voluntad o propósito de dañar o perjudicar a alguna de las partes, basada en incumplir sus obligaciones pactadas en el contrato.

DÉCIMA TERCERA.

Cuando se da la rescisión es por la voluntad del arrendatario de no cumplir con sus obligaciones que se estipulan en el contrato de arrendamiento, siendo procedente la terminación por éste aspecto. Por lo tanto al incumplir el pago de rentas por parte del arrendatario, es plenamente procedente la rescisión, considerando que esta obligación es la principal del arrendatario, y el incumplirla se acredita su voluntad de no llevarla a cabo.

DÉCIMA CUARTA.

Concluimos del juicio especial de desahucio, que este se presenta como un juicio contradictorio y limitativo de derechos y obligaciones de las partes litigantes, contrario a derecho de las disposiciones del Código Civil.

DÉCIMA QUINTA.

Se propone la derogación del Juicio Especial de Desahucio, para la creación de un nuevo juicio que lo es el de "Desocupación", con su Incidente de "Lanzamiento".

BIBLIOGRAFÍA.

BIBLIOGRAFÍA:

1. BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México. 2001.
2. DE PINA, Rafael; De Pina Vara, Rafael. Diccionario de derecho. Ed. Porrúa. México. 2003.
3. DE LOS MOZOS, José Luis. La Nulidad de los Actos Jurídicos. C.S.I.C. Zaragoza. 1983.
4. DE PINA, Rafael; CASTILLO LARRAÑAGA, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 26 ediciones. Ed. Porrúa. México. 2002.
5. GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, México, 1992.
6. MARQUEZ GONZÁLEZ, José Antonio. Teoría General de las Nulidades. Segunda edición. Editorial Porrúa. México. 1996.
7. OVALLE FAVELA, José. Teoría General del Proceso. Cuarta edición. Ed. Oxford University Press. México. 2002.
8. PALLARES, Eduardo. Tratado de las Acciones Civiles. 10 Edición. Ed. Porrúa. México. 2002.
9. PETIT, EUGENE, Derecho Romano, Ed. Porrúa, México, 2003.

10. PUIG PEÑA, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Tomos I y III, Ediciones Nauta. Barcelona. 1966.
11. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I. Introducción y personas. Ed. Porrúa. México. 2002.
12. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Obligaciones I. Ed. Porrúa. México. 2002.
13. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Obligaciones II. Ed. Porrúa. México. 2003.
14. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México. 2002.
15. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. De los Contratos Civiles y sus generalidades. Sexta edición. Ed. Mc. Graw – Hill. México. 2002.

CÓDIGOS Y LEYES:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Código Civil para el Estado de México.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

MEDIOS ELECTRÓNICOS:

- Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. IUS 2004. Jurisprudencia y Tesis Aisladas. Junio 1917 – Marzo 2004 e Informe de Labores. De la quinta a la novena época, con sus informes de labores.