



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
"ACATLAN"

"ANALISIS DEL PROCESO JURIDICO DEL JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO, EN EL ESTADO DE MEXICO"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
CARLOS EMILIO ZAVALTA MIRANDA

ASESOR: LICENCIADO FRANCISCO BERDEJA HERNANDEZ

ACATLAN, EDO. DE MEXICO

2005

0349711

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS  
SUPERIORES ACATLÁN**

**F E S A**

**“ANÁLISIS DEL PROCESO JURÍDICO DEL  
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, EN EL  
ESTADO DE MÉXICO”**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:**

**CARLOS EMILIO ZA VALETA MIRANDA**

**ASESOR: LICENCIADO FRANCISCO  
BERDEJA HERNÁNDEZ.**

**ACATLAN, ESTADO DE MÉXICO, 2005**

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios, por la vida que me dio, por las personas que ha puesto en mi camino, por la profesión que me dio y por todas sus bendiciones, porque cuando mas lo he necesitado me ha mostrado que esta a mi lado.

Agradezco a mi madre Aurora, por todo el amor, comprensión, apoyo, ayuda y paciencia que me ha tenido, por toda su fuerza y abnegación para con sus hijos, especialmente conmigo, por ese ejemplo de mujer incansable que todo lo da por su familia, le agradezco porque que seria yo sin ella, porque gracias a ella soy lo que soy.

Agradezco a mi padre Emilio, por todo el amor, comprensión, apoyo, ayuda y paciencia que me ha tenido, por toda su fuerza y por ese ejemplo de hombre integro, responsable, honesto y trabajador que solo vive por el bienestar de su familia, le agradezco porque gracias a el soy lo que soy.

Agradezco a mi madre Maria, porque gracias a ella estoy aquí y por todo su amor, comprensión y apoyo, además de ser un claro ejemplo de superación y valor. (Aun en la distancia estas en mi corazón, te quiero).

Agradezco a mi padre Carlos, porque gracias a el estoy aquí. (Porque te quiero y te respeto).

Agradezco a mi tío Héctor, por darme siempre su apoyo cariño y comprensión, por darme siempre el ejemplo de lo que es ser un buen hombre integro, responsable, honesto y trabajador, le agradezco porque el siempre me inculco el deseo de superarme y tener una carrera universitaria, le agradezco por ser mi compañero y consejero en todo momento, especialmente en mi etapa de adolescente.

Agradezco a mi tío Emilio Roberto, por darme siempre su apoyo cariño y comprensión, por darme siempre el ejemplo de lo que es ser un buen hombre integro, responsable, honesto y trabajador, porque gracias a su ejemplo me acerque a Dios.

Agradezco a mi tío Javier, por darme siempre su apoyo cariño y comprensión, por darme siempre el ejemplo de lo que es ser un buen hombre integro, responsable, honesto y trabajador, por apoyar siempre a la familia y por darme el ejemplo de que la familia siempre es primero.

Agradezco a mi hermana Debby por su cariño, apoyo y comprensión. (Aun en la distancia estas en mi corazón).

Agradezco a mis tías Lourdes y Josefina, por su cariño y apoyo brindados en mi vida.

Agradezco a mis primos Sandy y Oscar, por su cariño y apoyo brindados en mi vida.

Agradezco a mi tía Martha y mis primos Roberto e Israel, por su cariño y apoyo brindados en mi vida y por ser parte fundamental de mi vida, especialmente en mi infancia.

Agradezco a Miguel Ángel, por su apoyo, consejo, cariño, comprensión y sobre todo por su amistad incondicional, que más que un amigo lo considero parte de mi familia.

Agradezco a mis compañeros Peluso y Pingüi, por ser mis compañeros fieles en todo momento, por estar conmigo en mis tristezas y alegrías, por acompañarme tarde a tarde en la elaboración de este trabajo, por ser un ejemplo de gratitud, lealtad y amor incondicional desinteresado.

Agradezco a Michelle, por amarme tanto y por darme todo su apoyo y comprensión durante estos años, por enseñarme a soñar y a ver la vida de manera distinta, por enseñarme a externar mis emociones y sentimientos, esto es por ti mami, por ser parte de mi vida, con la esperanza de un mejor futuro.

Agradezco al Licenciado Francisco Berdeja Hernández, por todo el apoyo brindado para la realización de este trabajo y por compartir su experiencia y conocimientos conmigo.

Agradezco a los Sinodales por su colaboración y apoyo brindado.

Agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México, a la facultad de estudios superiores Acatlán y a todos mis profesores, que fueron parte de mi desarrollo y formación académica y profesional.

**“POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU”**

# ÍNDICE.

	PÁG.
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	I
<b>OBJETIVO</b> .....	IV
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	V
<b>CAPITULO 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS</b> .....	1
1.1. EL DERECHO EN ROMA.....	3
1.1.1. LEGIS ACTIONE.....	5
1.1.2. SISTEMA FORMULARIO.....	8
1.1.3. PERIODO EXTRAORDINARIO.....	9
1.2. EL DERECHO EN ESPAÑA. ....	10
1.2.1. EL FUERO JUZGO. ....	11
1.2.2. LEY DE LAS SIETE PARTIDAS.....	12
1.2.3. LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 1855.....	13
1.3. EL DERECHO EN FRANCIA.....	14
1.3.1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.....	14
1.3.2. CÓDIGO NAPOLEÓNICO.....	15
1.4. EL DERECHO CIVIL EN MÉXICO.....	17
1.4.1. ETAPA COLONIAL.....	18

1.4.2. ETAPA INDEPENDIENTE.....	19
1.4.3. MÉXICO MODERNO.....	23
1.5. LAS DIVERSAS CODIFICACIONES EN MÉXICO.....	23
1.5.1. EL CÓDIGO CIVIL DE 1870 DEL ESTADO DE MÉXICO.....	24
1.5.2. EL CÓDIGO PROCESAL DE 1884 DEL ESTADO DE MÉXICO.....	25
1.5.3. LA DESOCUPACIÓN EN ROMA.....	26
<b>CAPITULO 2. BASES JURÍDICAS Y SU CONCEPTO.....</b>	<b>29</b>
2.1. ACTO JURÍDICO.....	35
2.1.1. CONCEPTO DE ACTO JURÍDICO.....	38
2.1.2. ACTOS JURÍDICOS QUE GENERAN OBLIGACIONES.....	39
2.2. LA OBLIGACIÓN.....	41
2.2.1. CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.....	41
2.2.2. ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN.....	43
2.2.3. CLASIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN.....	44
2.3. EL CONTRATO.....	45
2.3.1. CONCEPTO DE CONTRATO.....	47

2.3.2. ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO.....	48
2.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.....	51
2.4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	57
2.4.1. CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	58
2.4.2. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO... ..	59
2.4.3. ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	61
2.4.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	66
2.4.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	67
2.4.6. MODOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	69
<b>CAPITULO 3. PROCESO JURÍDICO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....</b>	<b>72</b>
3.1. ASPECTOS GENERALES DEL DESAHUCIO.....	73
3.1.1. ESPECIALIDAD DEL JUICIO DE DESAHUCIO.....	74
3.1.2. ORDENACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	84

3.1.3. REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	86
3.1.4. LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	86
3.2. FASES PROCESALES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	90
3.2.1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.....	90
3.2.1.1. REQUERIMIENTO DE EMBARGO DE BIENES.....	91
3.2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	91
3.2.3. AUDIENCIA DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA.....	91
3.2.4. EL LANZAMIENTO.....	97
3.2.5. LA REBELDÍA Y LA PRECLUSIÓN DEL DERECHO POR EXTINCIÓN DEL PLAZO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	100
<b>CAPITULO 4. EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO...</b>	<b>102</b>
4.1. ASPECTOS DEL EMBARGO EN GENERAL.....	102
4.1.1. CONCEPTO GENERAL DE EMBARGO.....	103
4.1.2. DIFERENCIA ENTRE EMBARGO, RETENCIÓN DE BIENES Y SECUESTRO.....	103
4.1.3. OBJETIVO DEL EMBARGO.....	105

4.1.4. REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DEL EMBARGO EN GENERAL.....	105
4.2. EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	108
4.2.1. FORMA DE DECRETAR EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	109
4.2.2. LA DILIGENCIA DE EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	112
4.2.3. PARTES QUE INTERVIENEN EN EL EMBARGO.....	116
4.2.4. FIJACIÓN DE FIANZA PARA EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	117
4.2.5. RESPONSABILIDADES DE LOS DEPOSITARIOS SOBRE EL EMBARGO TRABADO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	118
4.2.6. DEFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	119
4.2.7. DEFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO EN CUANTO A LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.....	123
<b>CAPITULO 5. ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO ANTERIOR A LAS REFORMAS DE 2002 Y EL VIGENTE EN CUANTO AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....</b>	<b>125</b>

5.1. ASPECTOS SOBRESALIENTES.....	133
5.2. LA POSIBILIDAD DE RECLAMAR RENTAS EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE.....	134
<b>CAPITULO 6. PROPUESTAS.....</b>	<b>137</b>
6.1. PROPUESTA DE QUE LA APELACIÓN EN ESTE PROCEDIMIENTO SEA ADMISIBLE EN EFECTO SUSPENSIVO.....	137
6.2. PROPUESTA DE INSTAURAR UN NUEVO PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN EL EMBARGO, TRABADO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....	138
6.3. PROPUESTA DE ADICIONAR Y MODIFICAR EL ARTICULADO AL CAPITULO V, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE REFERENTE AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN DONDE SI SE DEBEN SEIS MESES O MAS POR CONCEPTO DE RENTA, NO HABRÁ FORMA DE DETENER EL LANZAMIENTO.....	139
6.4. PROPUESTA DE INSTAURAR UN NUEVO PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CUANTO A LOS MUEBLES U OBJETOS QUE SE ENCUENTREN EN EL INMUEBLE ARRENDADO AL MOMENTO DEL LANZAMIENTO.....	144
6.5. CONCLUSIONES.....	145
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>148</b>
<b>MULTIMEDIA.....</b>	<b>150</b>
<b>JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>151</b>
<b>LEGISLACIÓN.....</b>	<b>151</b>

**FIN TEÓRICO O PRÁCTICO GENERAL  
DE LA TESIS:**

**“ANÁLISIS DEL PROCESO JURÍDICO DEL  
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO,  
EN EL ESTADO DE MÉXICO”.**

**OBJETIVO:**

Vislumbrar el desarrollo del proceso del Juicio Especial de Desahucio, en la Legislación Adjetiva Civil Vigente del Estado de México, en cuanto a las disposiciones jurídicas que norman su procedimiento, para poder esclarecer y resaltar las deficiencias y omisiones que se presentan en este juicio.

## INTRODUCCIÓN.

### “ANÁLISIS DEL PROCESO JURÍDICO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, EN EL ESTADO DE MÉXICO”

Es de señalar que en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, el juicio especial de desahucio tiene una tramitación especial que procura hacer de éste un juicio ágil y sencillo, que por las circunstancias en que se da requiere de brevedad y economía, sin embargo, su articulado es impreciso y muchas veces contradictorio, por lo que al realizar una interpretación literal de sus preceptos se cae en errores e incomprensiones por lo que, semejantes contradicciones ocasionan que un juicio aparentemente sencillo se complique y a la postre se resuelva en un tiempo similar al de un juicio ordinario, rompiendo así con la esencia de sus propias características como la sencillez, prontitud y eficacia.

La publicación de un nuevo Código Civil y de Procedimientos Civiles en el Estado de México, ha tenido como objetivo hacer acordes los derechos sustantivos de la población de esta entidad federativa a la realidad social imperante, tomando en consideración que el derecho no puede quedar estático en tanto exista una evolución de la sociedad, la cual es continua.

Cabe señalar que, si bien se hizo una adecuación del articulado de los aludidos códigos también lo es que gran parte de los preceptos de los mismos no variaron en su contenido, sino sólo se sistematizaron a fin de que guardaran congruencia entre sí.

Es innegable que la Legislación Adjetiva Civil Vigente logra un gran avance; sin embargo, no es perfecta sino perfectible, es por eso que en el presente trabajo, se intenta establecer un desarrollo de todo el proceso del juicio especial de desahucio, analizando sus bases jurídicas, así como sus antecedentes históricos, procurando ser claro en el desglose cronológico del mismo, para destacar con claridad los puntos mas sobresalientes en la historia del derecho relacionado al tema que nos ocupa.

Posteriormente, como lo dice el titulo de este trabajo, se procederá a un análisis minucioso de las bases jurídicas del derecho, pero principalmente al desarrollo del proceso del juicio de desahucio, para el caso específico de la Legislación Adjetiva y

Sustantiva del Estado de México, resaltando en el momento oportuno todas las circunstancias que a nuestro criterio necesitan ciertas modificaciones e innovaciones, la finalidad del presente estudio aumenta al encontrar en la legislación mexiquense un limitado grupo de disposiciones jurídicas que norman el procedimiento del juicio de desahucio.

Es de resaltar que en relación al juicio especial de desahucio, la nueva ley procesal posibilita el cobro de rentas, lo cual, si bien desnaturaliza el procedimiento de desahucio o de lanzamiento, lo cierto es que hace congruente el derecho que establecía el código abrogado que reproduce el actual, respecto a solicitar que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.

Es conveniente indicar que nuestro código procesal le señala una tramitación especial al juicio de desahucio en el libro segundo, capítulo quinto; dándole así el carácter de un procedimiento especial, que por la naturaleza de la cuestión en debate, pretende dilucidar la contienda suscitada entre arrendador y arrendatario en un mínimo de tiempo a efecto de evitar se originen gastos y dilaciones innecesarias, por consiguiente, se pretende hacer del mismo un juicio ágil y sencillo, que por sus determinadas circunstancias requiere de brevedad y economía, sin embargo, al ser su articulado impreciso y contradictorio en algunos momentos al pretender realizar una interpretación literal de sus preceptos, por lo que se cae en errores e incomprensiones respecto de un procedimiento aparentemente conveniente, al suprimir formulismos exagerados y señalar plazos judiciales más breves para que el juzgador proceda a dictar su sentencia.

Se puede delimitar que el objetivo primario que persigue este juicio es el de "requerir la desocupación del inmueble en renta por falta de pago de dos o más mensualidades", pues así lo establece el artículo 2.309 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, por lo que reclamar el pago de rentas, desvirtúa el fin primario de este juicio.

Así mismo en el presente trabajo de investigación será objeto de estudio y comparación la reforma hecha en el nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, en cuanto a que el artículo 2.310 del código en comento señala que podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

Así mismo a lo largo del estudio del juicio especial de desahucio, se encuentran una serie de defectos, los cuales son comunes en el procedimiento, ya que nuestro núcleo jurista está acostumbrado a tal sistema, sin darse cuenta de que posiblemente se está dando una desproporcionada aplicación de la ley, es por ello que además de promover las modificaciones que propongo en el desarrollo de esta investigación, también es de destacar que es necesario hacer ver los errores del juicio especial de desahucio a todas las personas relacionadas a nuestra profesión en primer término, tratándose de crear una inquietud para poder hacer conciencia de todas las deficiencias de nuestro derecho en general.

En base a lo anterior emitimos la siguiente hipótesis:

El proceso jurídico del juicio especial de desahucio al igual que la ley en general, no es perfecto, por lo que puede ser modificado y perfeccionado, de tal manera que al hacer ver los errores y lagunas jurídicas del juicio especial de desahucio a todas las personas relacionadas a nuestra profesión, se puede crear una conciencia de las deficiencias de este juicio en general, es por ello que mediante la adición de algunos artículos y preceptos en su reglamentación harían de este un juicio más justo y expedito, además de darle mayor congruencia entre sí en su articulado, con lo cual se evitaría una desproporcionada aplicación de la ley.

En base a lo anterior y con la finalidad de probar la hipótesis referida, es que propongo el siguiente índice dividido en seis capítulos:

**CAPITULO 1, ANTECEDENTES HISTÓRICOS**, que versa sobre el desarrollo histórico del derecho y su aplicación, a través de distintas épocas y en diferentes partes del mundo, en el cual para su realización se aplicó el MÉTODO HISTÓRICO.

**CAPITULO 2, BASES JURÍDICAS Y SU CONCEPTO**, para poder adentrarnos al estudio del juicio especial de desahucio, es fundamental conocer las bases jurídicas y conceptos que sustentan dicho juicio, por lo cual este capítulo puntualiza distintos conceptos, elementos y fundamentos inherentes al derecho y al juicio especial de desahucio en particular, en el cual para su realización se aplicó el MÉTODO ANALÍTICO.

CAPITULO 3, **PROCESO JURÍDICO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, en este capítulo se hace un desglose del proceso del juicio especial de desahucio, para conocer cada una de sus etapas procesales, en el cual para su realización se aplico el MÉTODO ANALÍTICO.

CAPITULO 4, **EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, este capítulo nos habla sobre los aspectos generales y particulares del embargo en general, para despues adentrarnos en el estudio de la figura del embargo en el juicio especial de desahucio, además de analizar de manera breve la figura del lanzamiento en este juicio y resaltar algunas deficiencias que se presentan durante ambas etapas procesales, en el cual para su realización se aplico el MÉTODO ANALÍTICO.

CAPITULO 5, **ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO ANTERIOR A LAS REFORMAS DE 2002 Y EL VIGENTE EN CUANTO AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, este capítulo tiene la finalidad de que podamos comparar las modificaciones que sufrió el juicio especial de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, respecto del abrogado. en el cual para su realización se aplico el MÉTODO ANALÍTICO-COMPARATIVO.

CAPITULO 6, **PROPUESTAS**, este capítulo trata sobre las propuestas personales que se hacen respecto del juicio especial de desahucio para su mejor ordenación, en el cual para su realización se aplico el MÉTODO REFLEXIVO.

## CAPITULO 1

El presente capítulo versa sobre el desarrollo histórico del derecho y su aplicación, a través de distintas épocas y en diferentes partes del mundo como lo son Roma, España, Francia y por supuesto en México.

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La vida de los hombres en sociedad está llevada por multitud de fricciones y de choques entre ellos; para que realmente se pueda dar el fenómeno social, es necesario que los intereses particulares no fueran superiores a los intereses de los demás miembros de la comunidad.

En su origen, el hombre, cuando era lesionado en sus facultades, atacaba a su ofensor, causándole a su vez un daño.

Ineludible fue que esa conducta agresiva del ser social, aquella a la que Hobbes describiera con la famosa expresión "el hombre es el lobo del hombre", fuera regulada por una serie de normas, de reglas de conducta que estabilizaran su obrar en la convivencia social.<sup>1</sup>

De esta manera en un principio surgen formas escuetas, simples y rudas de solución para sus necesidades o conflictos; consecuentemente surge el derecho, con el objetivo primordial de hacer posible la convivencia entre los hombres y regular la vida de estos en sociedad.

En un principio el derecho fue consuetudinario, que es el término usado para referirse al grupo de normas y reglas de carácter jurídico no escritas, pero sancionadas por la costumbre<sup>2</sup>, ya que las comunidades primitivas se encontraban disciplinadas básicamente por normas o prácticas de índole religiosa, así como por la forma de vivir del lugar, resultando gradualmente que el procedimiento se fincara sobre un aspecto

<sup>1</sup> FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, FERNANDO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DEL DERECHO CIVIL. 2 EDICIÓN. MÉXICO EDITORIAL PORRÚA. 1978. PÁG. 1.

<sup>2</sup> ENCICLOPEDIA MICROSOFT® ENCARTA® 2003. © 1993-2001 MICROSOFT CORPORATION.

eminentemente formal, remontándonos a las primeras formas de dar solución a ciertos conflictos, en donde podemos hacer referencia a la conocida "Ley del Tali3n".

La Ley del Tali3n es la que aplica al delincuente la pena de sufrir un da3o igual al que caus3,3 por alg3n tiempo este fue el medio de resoluci3n particular e individual, de conflictos, sin que existiera la intervenci3n de otra persona.

Con el paso del tiempo esta ley se fue restringiendo y desapareciendo para dar lugar a una nueva forma de resolver los conflictos, en donde surge la mediaci3n o el arbitraje, teniendo como resultado la aparici3n del Juicio como una figura apropiadamente desarrollada.

Lo interesante es encontrar un punto de partida, para explicar el nacimiento de esas normas que hicieran posible el concierto de paz y armonía social.

Muchas hip3tesis se han lanzado para explicar el nacimiento del derecho, el nacimiento de ese instrumento construido por el hombre para regular su conducta.

Algunos autores afirman que el derecho se origin3 en el seno familiar, de las relaciones de padres e hijos.

Otros dicen que la guerra al terminar, motiv3 que el vencedor perdonara y regulara la conducta del vencido, creándose un orden normativo.

De todos es conocido que en aquella 3poca en que los humanos apenas se comportaban como tales, atribuían todos los fen3menos de la naturaleza a seres superiores, a sus dioses, por eso, decían que las leyes

eran inspiradas por ellos, confundiendo las responsabilidades civiles con las prácticas religiosas.

Sin embargo, los hombres sólo conciben la idea del derecho hasta que su evolución mental estuvo lo suficientemente adelantada para empezar a regular sus relaciones con normas específicas.

Pero esas normas no son espontáneas, sino que una serie de vivencias, de conductas, que se repiten constantemente, van creando hábitos jurídicos, provenientes del encuentro del hombre con sus semejantes.

Como conclusión, podemos afirmar que el derecho es un producto social, es decir, se ha originado como resultado de la convivencia humana, mediante un complejo de factores históricos, políticos, económicos, religiosos, etc., así como de las exigencias del momento.

La evolución del derecho, es la evolución de la sociedad en que el orden normativo impera.<sup>4</sup>

### **1.1. EL DERECHO EN ROMA.**

Es en roma en donde encontramos por primera vez el principio que señala que ninguna persona debe hacerse justicia por si mismo, siendo esto la base de un Juicio, aunque muy primitivo, pero que cubría las necesidades del derecho de ese tiempo.

El derecho romano, es un conjunto formado por las disposiciones jurídicas y el sistema legal desarrollado en Roma desde la primera compilación de leyes, conocida como la Ley de las Doce Tablas, en el año 450 a.C., hasta la muerte de Justiniano I, soberano del Imperio bizantino, en el año 565 D. C.

---

<sup>4</sup> FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, FERNANDO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DEL DERECHO CIVIL. 2 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1978. PAG 1-2.

De forma concreta, se utiliza para designar la compilación de la ley conocida como *Corpus Iuris Civilis*, también llamado Código de Justiniano, realizado bajo los auspicios del mismo y que fue la base del derecho civil de muchas naciones europeas continentales.

Antes de las XII Tablas, el derecho en Roma tenía un carácter religioso y su interpretación la realizaban sacerdotes que eran miembros de la clase patricia.

La Ley de las Doce Tablas contiene reglas simples, ajustadas a una comunidad agrícola, establece la igualdad ante la ley de los patricios y los plebeyos y fue erigido en la fuente de todo el derecho público y privado romano.

El sistema legal instaurado por este Código y el conjunto de reglas que se desarrollaron a su alrededor era aplicado en exclusiva a los ciudadanos romanos y se conocía como el *Ius Civile*.<sup>5</sup>

Los romanos no solo instituyeron el derecho Civil, sino todo un orden jurídico.

Existen tres períodos que comprende la historia política de roma, a cada uno corresponde un sistema procesal diferente, como consecuencia de la transformación de sus instituciones:

Durante la monarquía rigió el sistema llamado de las *Legis Actiones*.

Originalmente en Roma la función judicial era ejercida por el senado, el pueblo y el rey.

En los primeros tiempos, era el rey en persona quien ocupaba el tribunal, pero, desaparecida la monarquía, esa facultad pasó a los cónsules y cuando los plebeyos, en el año 387, alcanzaron esa dignidad,

---

<sup>5</sup> ENCICLOPEDIA MICROSOFT® ENCARTA® 2003. © 1993-2001 MICROSOFT CORPORATION.

los patricios, para reservarse la administración de justicia, la confiaron a un nuevo magistrado llamado pretor.<sup>6</sup>

Es así como Roma establece una estructura lógica-jurídica, determinando un desarrollo más acorde al derecho; de esta manera el derecho Romano proporciona básicamente tres fases en el sistema procesal:

- 1.- *La Legis Actione.*
- 2.- *El Proceso Formulario.*
- 3.- *El Proceso Extraordinario.*

#### 1.1.1. **LEGIS ACTIONE.**

Esta fase constituye el principio de un procedimiento previamente elaborado, ya que son simples declaraciones solemnes, acompañadas de gestos y rituales que el particular pronunciaba generalmente ante el magistrado, con el objetivo o fin de reclamar un derecho establecido.

La instancia comprendía dos partes: ante el magistrado (*in jure*), ante quien el actor podía llevar al demandado por la fuerza (*Obtorto Collo*), y luego ante el juez (*In Iudicium*), el cual era designado por los litigantes y en su defecto, por el magistrado.

Debemos señalar que no había más que un Magistrado para cada jurisdicción y un Juez para cada litigio.<sup>7</sup>

Gayo nos transmite, en las *Instituciones*, algunos datos sobre las *Legis Actiones*, es decir los medios de poner en actividad el contenido de la ley, y la ley equivale, en este caso, sobre todo, a las XII Tablas.

Gracias a el y a unos pasajes de Cicerón y de Valerio Probo, podemos reconstruir esta primera época de la historia del Procedimiento Romano.

<sup>6</sup> VIZCARRA DAVALOS JOSÉ "TEORÍA GENERAL DEL PROCESO". ED. PORRÚA. MÉXICO. 2000. PÁG. 14-15.

<sup>7</sup> VIZCARRA DAVALOS JOSÉ "TEORÍA GENERAL DEL PROCESO". ED. PORRÚA. MÉXICO. 2000. PÁG. 15.

Como las *Legis Actiones* ya no existían en tiempos de Justiniano, el *Corpus Iuris* no nos informa sobre este tema.

Sabemos que hubo cinco *Legis Actiones* también, sabemos que eran excesivamente formalistas: un pequeño error, una tentativa de adaptar mejor la fórmula tradicional al caso concreto, y el proceso ya estaba perdido.

Las severas fórmulas que debían usarse, iban, a su vez, íntimamente ligadas a los textos de las leyes (sobre todo, a las XII tablas) en que el actor fundaba su pretensión, lo cual transplantaba al proceso civil el carácter fragmentario que distinguía la antigua legislación.<sup>8</sup>

Como ya se menciona anteriormente, las acciones de la ley (*Legis Actiones*) eran cinco:

1.- **LA ACTIO SACRAMENTI**, aplicada a las obligaciones, el demandante exigía su cumplimiento, y el demandado negaba su existencia, cumpliéndose a continuación la formalidad del sacramento.

2.- **LA IUDICIS POSTULATIO**, se sabe que no requería la formalidad del depósito ni la presencia del objeto litigioso, aplicándose especialmente al cumplimiento de obligaciones determinadas.

3.- **LA PIGNORIS CAPIO**, era un medio de ejecución sobre los bienes del deudor, y que se concedía a determinados acreedores.

4.- **LA MANUS INJECTIO**, era también un medio de ejecución, pero sobre la persona del deudor, a quien el acreedor, en presencia del Magistrado, hacía suyo el esclavo, con derecho a matarlo o venderlo si en el término de 60 días él o alguno de sus parientes no satisfacía la deuda.

---

<sup>8</sup> MARGADANT FLORIS, GUILLERMO S. EL DERECHO PRIVADO ROMANO 26 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL ESFINGE, 2001 PÁG. 145

5.- **LA CONDICTIO**, que la Ley Sylla introdujo para reclamar sumas de dinero, y que la Ley Calpurnia extendió a todas las obligaciones de dar cosas ciertas.

Ahora bien: al iniciarse el juicio, las partes cumplían ante el Magistrado las formalidades correspondientes y el procedimiento era totalmente oral, luego del cual venía la designación del Juez, determinando al mismo tiempo el Magistrado, de viva voz, los puntos litigiosos que debía examinar y la forma en que debía dictar sentencia según el resultado de la prueba.

Esta primera parte constituía la *Litis Contestatio*, y las formalidades, cuyo secreto sólo conocían los patricios, consistían en verdaderas pantomimas y gestos, como en el caso de la reivindicación, que ninguna vinculación tenían con el derecho que se reclamaban; seguía después "La Instrucción del Juicio" por el Juez, ante quien los testigos repetían las palabras pronunciadas por el Magistrado para interiorizarlo

En los términos en que había quedado trabada la *Litis*; se producía la prueba y de acuerdo con ella, aquél dictaba sentencia.<sup>9</sup>

En el proceso de las *Legis Acciones*, cada parte tenía que recitar una letanía rigurosamente prefijada.

En el teatro de la justicia, los papeles estaban exactamente prescritos, y el actor que representara mal su papel en el foro, era sancionado con la pérdida del proceso y, además, del posible derecho cuya eficacia había tratado de obtener mediante su actuación procesal.

El rigor formalista estaba íntimamente ligado a los conceptos mágicos y religiosos que antiguamente dominaban la vida jurídica.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> VIZCARRA DAVALOS JOSÉ, "TEORÍA GENERAL DEL PROCESO", ED. PORRÚA, MÉXICO, 2000, PÁG. 15- 16

<sup>10</sup> MARGADANT FLORIS, GUILLERMO S. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, 26 EDICIÓN, MÉXICO, EDITORIAL ESFINGE, 2001 PÁG. 146.

### 1.1.2. SISTEMA FORMULARIO.

Este procedimiento, que caracterizaba la segunda fase del desarrollo procesal en Roma, encuentra su origen probablemente fuera de Roma, y fue adoptado por el *praetor peregrinus*, quien, desde 242 A. de J. C., administraba justicia en litigios entre romanos y extranjeros y pleitos de extranjeros entre sí.

Lo característico del nuevo procedimiento puede resumirse en los siguientes rasgos:

1. Las partes exponían sus pretensiones, en palabras de su propia elección.

2. El pretor deja de ser un espectador del proceso y se convierte en un organizador que determina discrecionalmente cuál será el programa procesal de cada litigio.

3. El proceso conservaba su división en una instancia *In lure* y otra *In Indicio*.

Ahora bien encontramos la fórmula con tres funciones, que son las siguientes:

- A) La fórmula contenía las instrucciones y autorizaciones que enviaba el Magistrado al Juez.
- B) La fórmula era también una especie de contrato procesal, ya que las partes tenían que declarar que estaban conformes con la fórmula.
- C) La fórmula escrita sustituía con ventaja las memorias de los testigos, que, al termina la instancia *In lure* del procedimiento de las *Legis Actiones*, debían fijar en su mente todos los detalles de aquella primera fase del proceso (la *Litis Contestatio*).

4. Por la estructura de estas fórmulas, cada proceso podía referirse a un solo punto controvertido, como principio general Jhering llama al sistema formulario *maquina analítico-procesal*, ya que obliga a descomponer una controversia compleja en sus diversos elementos y a ejercer para cada elemento controvertido una acción por separado.

Por tanto, el análisis del caso se hacía, no dentro del proceso, sino antes del mismo; no por el Juez, sino por el actor <sup>11</sup>

Este sistema se basa principalmente en una fórmula, y esta constituye un supuesto juicio mediante el cual el magistrado señala lo que al juez corresponderá decir.

En relación al sistema formulario se caracteriza por la sustitución de las solemnidades orales con las que se realizaba la *Litis Contestatio*, por la redacción de una fórmula escrita, donde se resumían los términos de la controversia y se daba la designación del Juez, así mismo se le daban instrucciones para que una vez que este Juez analizara los alegatos y valorizara las pruebas procediera a dictar una sentencia en relación al asunto en cuestión.

### 1.1.3. PERIODO EXTRAORDINARIO.

Este periodo constituye la última etapa del proceso civil romano, en donde el magistrado no sólo dirige el proceso, sino que directamente interviene con las personas, da audiencia a las partes, investiga los hechos, valora las pruebas y dicta sentencia.

En este procedimiento encontramos el sistema más evolucionado que conoció roma, ya que era de una sola instancia, también encontramos que a la sentencia se le da carácter de un acto de autoridad y que también no solo puede ser condenado el actor, sino también la cosa litigiosa.

---

<sup>11</sup> MARGADANT FLORIS, GUILLERMO S. EL DERECHO PRIVADO ROMANO. 26 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL ESFINGE, 2001 PÁG. 152-155

Como ya se menciono el Magistrado conocia directamente el negocio y lo resolvía por sí mismo.

Aún cuando esta manera de juzgar era ya conocida, como una excepción bajo el sistema de las acciones de la ley y del procedimiento formulario, es bajo el régimen imperial, cuando el príncipe delegó la jurisdicción en el senado, en los gobernadores y hasta en sus oficiales, y que en el sistema se desarrolló y afianzó definitivamente.

Es importante hacer notar que, en este período, la condena podía recaer en la cosa litigiosa, sobre todo tratándose de obligaciones, en lugar de ser siempre pecuniaria como en el sistema formulario; y que el procedimiento comenzó a transformarse de oral en escrito y de gratuito en oneroso, adoptándose la costumbre de imponer condenación en costas al decidir la cuestión principal.<sup>12</sup>

## 1.2. EL DERECHO EN ESPAÑA.

En la Península Ibérica la alta edad media aparece dominada por el derecho, en donde no se distinguía entre el derecho divino y el derecho positivo.

El hombre medieval no creo el derecho, sino que se limito a descubrirlo dentro del orden divino, se trata de un derecho de manifestación consuetudinaria en donde la sociedad tiende a ser estática.

Los reyes son sumamente débiles y no legislan; el derecho se concibe como costumbre, y se manifiesta mediante normas consuetudinarias, los reyes aceptan las costumbres, su papel en lo referente a la creación del derecho es secundario pues deja en manos de estudiosos del derecho el deber de extraerlo de una profunda plataforma consuetudinaria y definirlo.

---

<sup>12</sup> VIZCARRA DAVALOS JOSÉ "TEORÍA GENERAL DEL PROCESO" ED. PORRÚA MÉXICO. 2000 PÁG. 17.

A medida que los reyes adquirieron mayor poder, fueron otorgando protección jurídica a determinados ámbitos.<sup>13</sup>

El derecho, debidamente procesal, surge en España desde la época de la dominación romana, determinando su particularidad en la edad media con la terminación del coloniaje.

Es a partir de la invasión de los germanos cuando comienza la historia del procedimiento civil en la península, durante la dominación romana, la justicia se administraba en España por delegados o presidentes, cuyas resoluciones eran apelables sólo en ciertos casos ante el príncipe.

El procedimiento era el mismo vigente en todo el imperio, es decir, el extraordinario.<sup>14</sup>

La invasión de los bárbaros trajo a España elementos nuevos a su legislación, los que inicialmente chocaron pero después se confundieron con el derecho romano canónico, como lo fueron los siguientes:

### 1.2.1. EL FUERO JUZGO.

Cuando se instalaron en España los germanos dejaron que sus habitantes continuarán rigiéndose por sus instituciones, o sea las romanas, estableciéndose así una división que se acentuó con la publicación de dos códigos, uno para los germanos, que era una recopilación de las costumbres germanas, y otro para los peninsulares, que era un resumen de los Códigos Romanos Gregoriano, Hermogeniano y Teodosiano.

Más tarde ambas legislaciones fueron refundidas en el Fuero Juzgo, primer cuerpo de legislación común y en él se enumeran las diferentes

<sup>13</sup> CRUZ BARNEY ÓSCAR. LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO. 1821-1917. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. MÉXICO 2004. PÁG. 13-15.

<sup>14</sup> VIZCARRA DAVALOS JOSÉ. "TEORÍA GENERAL DEL PROCESO". ED. PORRÚA. MÉXICO. 2000. PÁG. 20.

clases de magistrados, así como las diversas instituciones judiciales entonces existentes.

En el Fuero Juzgo encontramos el establecimiento de un procedimiento entablado a instancia del demandante, el cual exigía la citación del demandado por medio de un enviado del juez, para que posteriormente se diera la contestación a la demanda y una vez hecho esto, las partes ofrecían sus pruebas, que se reducían a testigos o documentos.

Cuando no concordaban aquellos con estos, tenían valor probatorio mayor los documentos, y si por medio de las pruebas el juez no podía averiguar la verdad, el demandado quedaba absuelto, prestando juramento en contra de las reclamaciones.

Con la invasión de los árabes, Fernando el Santo, aprovechando sus conquistas, organizó un sistema judicial en el que echó las bases de una legislación uniforme.

Pero indudablemente, la obra más importante se realizó bajo el reinado de Alfonso el Sabio, con la publicación de las siete partidas, de las cuales la tercera reglamenta el procedimiento civil.<sup>15</sup>

### **1.2.2. LEY DE LAS SIETE PARTIDAS.**

Esta gran obra legislativa del Código de las Siete Partidas, se compuso entre los años de 1256 y 1263.

Son el resultado del florecimiento de los estudios del derecho romano, a través de los glosadores italianos y españoles, llamada también el Septenario, Libro de Posturas y Libro de las Leyes, estableciéndose un análisis profundo del mundo jurídico.

---

<sup>15</sup> VIZCARRA DAVALOS JOSÉ. "TEORÍA GENERAL DEL PROCESO". ED. PORRÚA. MÉXICO. 2000. PÁG. 20-21.

Código de Las Siete Partidas, es el nombre por el que es más conocido el Libro del Fuero de las leyes, y que proviene de su división en siete partes fundamentales de derecho (de la iglesia; político, del reino y de la guerra; sobre las cosas, procesal y organización judicial; de familia y relaciones de vasallaje; de obligaciones; de sucesión y penal).

Atribuido al rey de castilla y león Alfonso X el Sabio y considerado como la compilación de legislación bajo-medieval más importante del mundo, de ella se conservan más de un centenar de manuscritos de finales del siglo.

Según Francisco Xavier Martínez Marina, el código fue efectivamente redactado por la cancillería de Alfonso X, bajo su supervisión directa, entre 1256 y 1265. García Gallo y otros lo consideran obra posterior a la muerte del rey en 1290, como refundición y ampliación de copistas anónimos.

También se discute su objeto, y mientras para unos es una monumental enciclopedia del saber jurídico de la época, otros opinan que estaba destinada a su promulgación efectiva, o incluso que era un proyecto de legislación universal, ligada a la aspiración de Alfonso X de convertirse en emperador del sacro imperio romano germánico.

En cualquier caso, su amplia repercusión y su vigencia posterior en los reinos hispánicos hasta el final del antiguo régimen la convierten en la obra legislativa más importante de la historia del derecho español.<sup>16</sup>

### **1.2.3. LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 1855.**

Después de la reforma política operada en España en 1812 se dictaron varios reglamentos de justicia, hasta que el 24 de julio de 1830, se sancionó la Ley de Enjuiciamiento Mercantil sobre negocios y causas del comercio y posteriormente en 1855, la Ley de Enjuiciamiento Civil.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> ENCICLOPEDIA MICROSOFT® ENCARTA® 2002. © 1993-2001 MICROSOFT CORPORATION.

<sup>17</sup> VIZCARRA DAVALOS JOSÉ. "TEORÍA GENERAL DEL PROCESO". ED. PORRÚA MÉXICO. 2000. PÁG. 21.

### 1.3. EL DERECHO EN FRANCIA.

Desde el siglo XVI se habían hecho en Francia, sin éxito, intentos de una legislación general.

Será la Revolución Francesa la que asuma la tarea codificadora, que se desarrollara en un espacio de veinte años durante los cuales Francia conocerá sucesivamente diversos regimenes: monarquía constitucional, convención, directorio, consulado e imperio.

La inestabilidad política se vio acompañada de una inseguridad jurídica, ya que la desaparición del derecho del antiguo régimen tuvo que ser compensada con la aparición de un nuevo derecho, posteriormente Napoleón como emperador le atribuía gran importancia a la redacción de un código civil.<sup>18</sup>

#### 1.3.1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

En Francia se afianzo el poder real durante la edad moderna, y comenzó a sancionar las leyes generales de aplicación territorial.

En 1790 durante la asamblea constituyente se promovió una codificación y en 1791 se incluyo como objetivo dentro del texto constitucional, si bien el derecho privado emanado de la revolución se estaba publicando en forma de leyes particulares, conocido como derecho intermedio, mismo que preparo de alguna manera el camino para la codificación, al suprimir las cargas feudales, restringió el derecho e primogenitura, introdujo el matrimonio civil y el divorcio, así como el derecho de patentes.

El proyecto de código civil le fue encargado por la convención a un comité de legislación.

---

<sup>18</sup> CRUZ BARNEY ÓSCAR, LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO: 1821-1917. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. MÉXICO 2004. PÁG. 11.

Anteriormente a finales del siglo XVII Jean Jackes Régis De Cambacérés, "jurista de la época", estableció tres comisiones en 1793, 1794 y 1796, respectivamente, sin éxito, fue con Napoleón Bonaparte después del golpe de estado del 18 brumario (9 de noviembre de 1799) quien primero como cónsul y posteriormente como emperador le atribuía gran importancia a la redacción de un código civil.<sup>19</sup>

El racionalismo que inspiró la ideología de la clase ascendente en la segunda mitad del siglo XVII y que culminó en el siglo XVIII con la revolución francesa, trajo aparejada la concepción ideal y universal del derecho.

Antes de la revolución existía cierta regionalización geográfica para la aplicación de la norma en Francia, así tenemos que en el norte regía el derecho consuetudinario de origen germánico y en el centro se aplicaba el derecho escrito de inspiración romana.

Las antiguas costumbres del norte del país, fueron redactadas por escrito en cada provincia; estas obras permitieron comprobar la existencia de cierta uniformidad jurídica entre todas las regiones, dichas costumbres fueron redactadas por el jurista Robert Pothier y sus obras influyeron notablemente en la elaboración del código civil o código napoleónico de 1804.<sup>20</sup>

### 1.3.2. CÓDIGO NAPOLEÓNICO.

Después de la supresión del directorio, Napoleón se nombró rápidamente jefe de estado.

La nueva constitución, que él mismo promulgó, establecía los poderes esenciales del cargo que él asumía, el de primer cónsul.

<sup>19</sup> CRUZ BARNEY ÓSCAR. LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO: 1821-1917. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. MÉXICO 2004. PÁG. 11-12.

<sup>20</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, COMENTARIOS, LEGISLACIÓN, DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA. VOLUMEN I, 2 EDICIÓN, 1997-1998. MIGUEL ACOSTA ROMERO. EDITORIAL PORRÚA. PÁG XV-XVI.

Como primer cónsul, Bonaparte intentó remediar las heridas de la revolución, para reconciliar a los antiguos enemigos y crear y consolidar las instituciones de un gobierno estable.

En cuanto a la codificación de leyes que significó el surgimiento del llamado Código de Napoleón o napoleónico, denominación oficial que en 1807 se dio al hasta entonces llamado código civil de los franceses, todavía en vigor, aunque con numerosas e importantes reformas.

Se realizaron diversos proyectos particulares en los que llegó a participar de forma activa el mismo Napoleón, mostrando su gran tesón, energía y sentido jurídico, este proceso culminó con el nombramiento en 1800 de una comisión que había de redactar el proyecto definitivo, así en poco tiempo se venció la resistencia que ofrecía el tribunado, llegándose a discutir, aprobar y concentrar en una sola ley los últimos 36 proyectos de ley en un solo año.

El Código de Napoleón está dividido en tres libros: el primero se dedica al derecho de la persona y sus relaciones familiares; el segundo a los derechos sobre las cosas y el tercero y último, bajo el título "de los diferentes modos de adquirir la propiedad", esta sistemática es la que ha seguido el código civil español y numerosos códigos americanos por influencia directa del francés.

El Código de Napoleón está redactado en un lenguaje claro, sencillo, conciso y se trata de un código de gran precisión técnica en el plano jurídico, que satisface todas las necesidades de la clase burguesa ascendente y de una sociedad en vías de desarrollo bajo un signo liberal y capitalista.

La difusión del código civil francés fue extraordinaria, imponiéndose en diversos territorios europeos durante las guerras napoleónicas y se aceptó en Bélgica, donde todavía sigue vigente.

Influyó en todas las codificaciones del siglo XIX, en particular en el código civil italiano de 1865, en el español de 1889 a través del proyecto

nonato de Florentino García Goyena de 1851, y se halla en la base de diversos códigos civiles sudamericanos.<sup>21</sup>

El Código de Napoleón fue reformado en 1880 y 1958 durante el mandato del presidente Charles De Gaulle.

Se revisó la parte relativa al derecho familiar en 1962; filiación, emancipación y tutela en 1964; en 1965 a los regímenes matrimoniales y al divorcio; en 1966 a la adopción; en 1968 a la incapacidad de mayores de edad; en 1970 a la patria potestad; en 1971 a los contratos de promoción inmobiliaria y en 1978 a las sociedades civiles.

No obstante, estas reformas siguen todavía el antiguo código civil de los franceses, más conocido como el Código de Napoleón.<sup>22</sup>

#### 1.4. EL DERECHO CIVIL EN MÉXICO.

El Código Civil para el Distrito Federal, de 30 de agosto de 1928 (con vigencia a partir del 1 de octubre de 1932) tiene la mayor porción del derecho llamado por excelencia, privado o civil, formando parte de este, o en íntima relación con el mismo otras leyes.

Es de señalar que las legislaturas de los estados de la federación tenían la facultad de disponer del régimen de derecho privado que estimaran más conveniente, siempre que no contradijera el contenido de la constitución federal.

No obstante esta realidad legal, los códigos civiles locales de la república guardaban entre sí una extraordinaria semejanza en cuanto a su orientación y fundamento, como no podía por menos de suceder dados los principios constitucionales en que la legislación civil mexicana debe

<sup>21</sup> ENCICLOPEDIA MICROSOFT® ENCARTA® 2002. © 1993-2001 MICROSOFT CORPORATION.

<sup>22</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, COMENTARIOS, LEGISLACIÓN, DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA VOLUMEN I, 2 EDICIÓN, 1997-1998 MIGUEL ACOSTA ROMERO, EDITORIAL PORRÚA, PÁG. XVI.

inspirarse necesariamente para no incurrir en el vicio de inconstitucionalidad.

Se ha hecho notar a este propósito que los diferentes estados de la unión han adoptado casi a la exclusiva, bien sea el código de 1870, (para el distrito federal), bien el de 1884, el de 1928, haciendo en su articulado modificaciones intrascendentes, por lo que pueden ser agrupados en tres sistemas definidos; el de los estados, cuyo código civil se inspira en el código citado de 1879; el de los que siguen al de 1884, y los que han adoptado el de 1928, mas sin embargo cabe señalar que algunos estados siguen un criterio ecléctico.<sup>23</sup>

#### 1.4.1. ETAPA COLONIAL.

En esta época la legislación estaba formada por las leyes españolas vigentes en la Nueva España, así como las dictadas en especial para las colonias de América y por las expedidas por estas.

Comprende este periodo la fase inicial de la conquista y la subsiguiente de la colonización.

En la esfera del derecho privado puede afirmarse que en las instituciones del derecho castellano peninsular alcanzaron en las indias plena vigencia, o, por lo menos un papel muy relevante, a pesar de su carácter supletorio.

El examen de las fuentes del derecho propiamente indiano, y sobre todo de la recopilación de 1680, pone de relieve que las disposiciones que en ella se contienen sobre familia, sucesión, propiedad y obligaciones, aun y cuando se promulgaron en numero considerable versan sobre asuntos y puntos concretos y no modificaron, en lo fundamental, el viejo derecho castellano.

---

<sup>23</sup> PINA VARA, RAFAEL DE "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO", 10 EDICIÓN. INTRODUCCIÓN, PERSONAS Y FAMILIA V. PRIMERO. ED. PORRÚA. MÉXICO, 2000. PÁG. 78

Existían preceptos reguladores de los matrimonios entre indios y entre indios y españoles; otros dictando normas sobre la administración y aseguramiento de los bienes de los difuntos de las indias y cuyos herederos estuviesen en España; cédulas encaminadas a regular el derecho de propiedad de los indios con un sentido tutelar, y otras definiciones de lo que pudiéramos llamar el contrato de arrendamiento de servicios con un criterio humanitario para el indio trabajador, siendo esto todo cuanto de interés se encuentra en las fuentes del derecho propiamente indiano, sobre la materia de referencia.

Los tratadistas que se han ocupado de las fuentes del derecho correspondientes a este periodo, distinguen entre las españolas que estuvieron vigentes en la Nueva España, contenidas principalmente en las Leyes de las Siete Partidas, en la Nueva y Novísima Recopilación y en las Ordenanzas de Bilbao (estas por lo que respecta al derecho mercantil); el de las dictadas en general, para las colonias de América, con aplicación naturalmente a México, como la recopilación de las Leyes de Indias, y el de las dadas con carácter particular para la nueva España, como las ordenanzas de intendentes de 1780.

La recopilación de las Leyes de Indias (1680) disponía que en los territorios americanos sujetos a la soberanía de España se considerase como derecho supletorio de la misma que el español.

En relación a las fuentes mencionadas, es de señalar la importancia de las Partidas de Alfonso X el Sabio, sobre todo en materia civil, dada la circunstancia que en México estuvieron vigentes hasta la promulgación de la legislación civil nacional.<sup>24</sup>

#### **1.4.2. ETAPA INDEPENDIENTE.**

En el México independiente a pesar de la proclamación de la libertad, no se legisló en materia procesal y por eso siguieron rigiendo las

---

<sup>24</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO" 10 EDICION, V. PRIMERO. ED. PORRÚA. MÉXICO 2000. PÁG 80-81

leyes españolas, pero en este periodo el derecho civil llega a su desarrollo más perfecto.

El México independiente trato de elaborar su propio sistema legal y por supuesto se dispuso a crear su derecho civil.

Sin embargo ante la imposibilidad de improvisar todo un cuerpo de derecho privado, mantuvo provisionalmente el de la colonia, especialmente el contenido en las partidas, que fueron la fuente principal del derecho civil mexicano, hasta que la republica contó con legislación propia de otra naturaleza.

Las reformas expedidas por Juárez afectaron extensas zonas de la vida privada sobre todo en lo relativo a la personalidad jurídica de ciertas asociaciones, el registro civil quedo en manos del estado y el matrimonio, se convirtió en un mero contrato civil y quedo fuera de la ingerencia eclesiástica.

Aunque por decreto en 1822 se confirió a diversas comisiones la tarea de redactar un código civil.

Es de resaltar que la primera ley de procedimientos, expedida en el año de 1957, no fue aplicada por no ser un código completo.

Posteriormente, la verdadera etapa codificadora da inicio hasta que Justo Sierra recibe en 1859 el encargo de redactar un proyectote código civil, siendo este verdaderamente el primer intento trascendental encaminado a lograr una legislación propia en materia civil con sentido moderno.

El proyecto concluido en 1861, no lleo a convertirse en código porque las circunstancias políticas y sociales del país no lo permitieron, pero constituye un paso decisivo en el camino de la codificación civil mexicana, que facilito esta labor a quienes después debían continuarla.

El proyecto de Justo Sierra, se inspiró en gran parte en el Código de Napoleón, como era inevitable, dado el ambiente jurídico de la época.

El código de 1870 tiene su origen en los trabajos realizados por la comisión, que bajo la presidencia del ministro de justicia Jesús Terán, se constituyó en el año de 1862, para revisar el proyecto de código civil de Justo Sierra y formular otro que respondiera a las necesidades y circunstancias de la época.

La tarea de esta comisión no llago a cristalizarse en forma definitiva, pero fueron retomadas por una nueva comisión, que fue la que redactó el proyecto que como código entro en vigor por decreto el 1 de marzo de 1870.

Los redactores de este código se basaron en el derecho romano, en la antigua legislación española, el Código Albertino de Cerdeña los de Austria, Holanda y Portugal y los proyectos de Justo Sierra y del jurisconsulto español García Goyena, siendo, sin embargo su mayor fuente de inspiración el Código de Napoleón o Napoleónico, siendo este el primer código civil mexicano.<sup>25</sup>

La consumación de la independencia, como es natural, no implicó la sustitución automática de la legislación española; ésta subsistió hasta que gradualmente fue sustituida por legislación mexicana.

De manera expresa, la ley de 23 de mayo de 1837 le dio vigencia a las leyes españolas, en cuanto no pugnaran con las instituciones nacionales.

El primer ordenamiento de procedimientos civiles fue la ley de procedimientos de 4 de mayo de 1857, expedida por el presidente Comonfort, a pesar de tener 181 artículos no fue un verdadero código.

---

<sup>25</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO" 10 EDICIÓN. V. PRIMERO. ED. PORRÚA. MÉXICO, 2000. PÁG 81-82

Tenía disposiciones propias de una ley orgánica de tribunales, normas de derecho procesal civil y algunas disposiciones de la materia procesal penal y estaba fundamentada en el derecho procesal español.

Posteriormente, con reconocida inspiración en la ley española de 1855, se expidió el código de procedimientos civiles de 9 de diciembre de 1871, ordenamiento que ya puede considerarse como un código completo.

El código antes mencionado fue sustituido por el código de 15 de septiembre de 1880, cuya exposición de motivos fue redactada por el jurista mexicano José María Lozano, de prestigio reconocido.

Sin embargo, este código de 1880 se limitó a implantar el código anterior con algunas reformas, aclaraciones y adiciones, pues no hubo cambio de esencia, de manera que subsiste la influencia de la ley española de 1855.<sup>26</sup>

En 1884 se hizo una revisión necesaria al código civil de 1870, que se llevo a cabo rápidamente, por lo que dicho código comenzó a regir el 1 de julio de 1884, más que un nuevo código fue una revisión del de 1870, en el que se redujeron de 4126 artículos a 2823 artículos y se estableció ampliamente la libertad de testar.

Este código tuvo una importancia extraordinaria, pues fue adoptado por los estados de tal manera que representaba prácticamente la legislación civil de la republica.<sup>27</sup>

El 15 de mayo de 1884 se publicó un nuevo código procesal que antecedió al vigente de 30 de agosto de 1932, para el distrito federal, a la par del código civil, el código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorios federales, ante la presencia de nuevas necesidades que obligan a mejorar la legislación procesal.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> ARELLANO GARCÍA CARLOS, DERECHO PROCESAL CIVIL, SEXTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, 1998, PÁG. 62.

<sup>27</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO". 10 EDICIÓN. V. PRIMERO. ED. PORRÚA. MÉXICO, 2000. PÁG. 82-84.

<sup>28</sup> ARELLANO GARCÍA CARLOS, DERECHO PROCESAL CIVIL, SEXTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, 1998, PÁG. 62.

### 1.4.3. MÉXICO MODERNO.

En 1932, se cristaliza una nueva legislación civil con carácter propio y definido, siendo la que con las modificaciones que en ella se han hecho, rige, hasta la fecha.

En 1948, destaca un anteproyecto, para crear un nuevo código de procedimientos civiles, (convertido en proyecto en 1950), del cual nos interesa establecer la importancia fundamental de la diferenciación entre el sistema oral y el escrito, ya que nuestro sistema de derecho es mixto.<sup>29</sup>

En este anteproyecto se considera que los juicios ordinarios, sumarios y especiales, son predominantemente escritos, excepto lo que se refiere al desahogo de los pruebas en donde es imprescindible las ventajas que por la mediación del juez o su secretario de acuerdos ofrece la oralidad, como lo es el momento de desahogar una prueba confesional o testimonial, en donde si bien es cierto los pliegos de posiciones se formulan por escrito, el secretario de acuerdos expresa oralmente dichas posiciones al absolvente, el cual a su vez también responde de manera oral y su dicho queda asentado de forma escrita.

### 1.5. LAS DIVERSAS CODIFICACIONES EN MÉXICO.

A lo largo del devenir histórico del Derecho Civil en México, nos encontramos con una serie de codificaciones en la materia y que a continuación se mencionan.

Es importante resaltar que el Estado de México, así como los estados de Oaxaca y Zacatecas continuaron con su labor codificadora en 1870 por vías distintas al Distrito Federal, pese a la insistencia de la

---

<sup>29</sup> NICETO ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO, 25 AÑOS DE EVOLUCIÓN DEL DERECHO PROCESAL 1940-1965, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNAM, 1968, PÁG 124.

época en la necesidad de contar con códigos uniformes para toda la republica.<sup>30</sup>

### 1.5.1. EL CÓDIGO CIVIL DE 1870 DEL ESTADO DE MÉXICO.

El Estado de México fue uno de los primeros estados en la republica mexicana en emprender la tarea de codificar sus leyes.

El Congreso del Estado preparo un proyecto en 1825 para reformar la administración de justicia civil y penal, que constituye un antecedente temprano del proceso codificador en la entidad.

El gobernador del Estado, Mariano Riva Palacio decretó el 21 de junio de 1870 el código civil de 1870 del Estado de México, expedido por la legislatura local el 9 de febrero de ese año.

Una segunda edición reformada y mandada publicar por el Ejecutivo del Estado se imprimió en el tomo VIII de la *Colección de Decretos del Estado de México* en 1885.

Posteriormente una tercera edición del código estatal de 1870 se imprimió en las reformas de 1884 en 1906, éste duró vigente en el Estado DE México hasta el 9 de agosto de 1937, subsiguientemente este código es suprimido por el código civil del 29 de diciembre de 1956, que es el código que estuvo vigente en el Estado de México, hasta que este queda derogado por el código civil del año 2002, que es el que actualmente nos rige en el Estado de México.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> CRUZ BARNEY ÓSCAR. LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO: 1821-1917. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. MÉXICO 2004. PÁG.184.

<sup>31</sup> CRUZ BARNEY ÓSCAR. LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO: 1821-1917. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. MÉXICO 2004. PÁG. 116-117.

### 1.5.2. EL CÓDIGO PROCESAL DE 1884 DEL ESTADO DE MÉXICO.

En materia procedimental, el 9 de agosto de 1884 se expidió por el gobierno del Estado de México el código de procedimientos judiciales en materia civil, que entro en vigor el 16 de septiembre de ese año.<sup>32</sup>

La codificación en México se vio como una necesidad desde los primeros años de la vida independiente del siglo XIX.

Las comisiones nombradas en 1822 son muestra evidente de la conciencia que tenia el estado mexicano sobre el particular.

Como señalamos en su oportunidad, la tarea codificadora se concebía como la organización de una legislación sencilla y filosófica, donde sin perder de vista los principios del derecho romano se desenvolverían también los principios del derecho natural.

La codificación se consideraba necesaria a efectos de hacer "mas rápida, mas enérgica y mas eficaz la acción de la justicia", de ahí que se considerase que su falta era uno de los grandes males de los que adolecía la sociedad mexicana hacia 1862.

Existía la conciencia de que la codificación no podía ser obra de uno o dos años.

Los esfuerzos codificadores cristalizaron tempranamente en algunos estados, destacando la labor del Estado de México, que continuo con su tarea codificadora en 1870 por caminos diferentes al movimiento codificador del Distrito Federal, aún y cuando se procuraba hacer códigos uniformes para toda la republica.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> CRUZ BARNEY ÓSCAR. LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO: 1821-1917. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. MÉXICO 2004. PÁG.117.

<sup>33</sup> CRUZ BARNEY ÓSCAR. LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO: 1821-1917. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. MÉXICO 2004. PÁG. 183-184

### 1.5.3. LA DESOCUPACIÓN EN ROMA.

En el derecho romano no se conoció el juicio de desahucio como tal; y es de resaltar que la única situación análoga que se presentó en ese período, fue la desocupación, pero esta solo se llevaba a cabo mediante el decreto de haber procedido la rescisión de contrato de arrendamiento por la falta de pago de las rentas en un lapso de tiempo de dos años.

Es pues que el juicio de desahucio como aspecto procedimental, tiene su origen y fundación precisamente en la relación contractual de arrendamiento y solo cuando se esta dentro del supuesto de no cumplir con el pago de las rentas.

Ahora bien para establecer de una manera mas precisa los antecedentes del juicio de desahucio, hablaremos primeramente de los antecedentes del arrendamiento.

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como practica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el código y por su constante aplicación en la practica.

Nuestro código vigente solo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas (*Locatio Conductio Rei*), por consiguiente ya no se incluye bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios (*Locatio Conductio Operarum*), ni el contrato de obra (*Locatio Conductio Operaris*), como si aconteció en el derecho romano.<sup>34</sup>

Ahora bien el contrato por medio del cual una de las partes se obligaba a pagar a la otra un precio cierto de dinero a cambio de que ésta le proporcione el uso y disfrute temporal de una cosa, configuraba el contrato arrendamiento (*Locatio Conductio*).

---

<sup>34</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS, IV. 8 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1998 PÁG. 214.

En un primer momento el contrato de arrendamiento no era definido ni individualizado y el propio gallo nos dice que el arrendamiento se regía por las mismas reglas que la compra-venta.

En los primeros tiempos de roma, el arrendamiento de cosa no había tenido razón de ser porque los ciudadanos dedicados preferentemente a las tareas agrícolas, eran ayudados por los familiares, esclavos y clientes, lo que hacía innecesario el arrendamiento; pero debido al aumento de población comenzó a hacerse necesario valerse del préstamo de elementos de trabajo y otras veces del alquiler mediante el pago de un precio en dinero, siendo así que nace la "*Locatio Rei*".

La "*Locatio Conductio Rei*" era la especie de arrendamiento en cuya virtud el arrendador se obligaba a procurar al arrendatario el goce pacífico y temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto en dinero.

El arrendamiento de las cosas creaba un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso o el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.

Del arrendamiento no nace un derecho real, sino un derecho de crédito, ejercitable frente al arrendador.

**La terminación del contrato podía darse por una de las siguientes causas:**

- Podía concluirse a petición del locador o del locatario, de pleno derecho o por mutuo consentimiento.
- Podía el *locator* solicitar la rescisión del contrato antes de su vencimiento si el *conductor* no usare de la cosa con los cuidados de un buen padre de familia.
- También podía rescindirse por el *locator*, cuando tuviese necesidad de habitar la casa o realizar en ella reformas necesarias.

- así mismo podía el locador solicitar la rescisión del contrato antes de su vencimiento si el inquilino dejara de pagar el alquiler durante dos años.
- Se extinguía de pleno derecho por la pérdida total o parcial del objeto, por la adquisición por parte del inquilino de la propiedad, ya que la venta rompe el arrendamiento, y por el vencimiento del plazo convenido por los contratantes, no obstante, era posible prorrogar el arrendamiento.<sup>35</sup>

Finalmente como se pudo observar en el derecho romano las acciones que se ejercitaban para que procediera la desocupación eran la terminación del plazo fijado en el contrato, la de rescisión por falta de pago de las rentas de más de dos años o cuando el *locator* tenía la necesidad de usar la cosa arrendada.

Ahora bien, una vez conocidos los orígenes y antecedentes de nuestro derecho podemos estudiar sus bases jurídicas, además de distintos conceptos de la materia, adentrándonos mas a fondo en todos aquellos que sean inherentes al juicio especial de desahucio.

---

<sup>35</sup> CONTRATOS Y DERECHO ROMANO HTM. LUCAS MOREA / SINEXI S.A. © 1997. MULTIMEDIA. ([www.contratos-monografias.com/dereromano/locatio](http://www.contratos-monografias.com/dereromano/locatio)).

## CAPITULO 2

Para adentrarnos al estudio del juicio especial de desahucio, es fundamental conocer las bases jurídicas y conceptos que sustentan dicho juicio, por lo cual este capítulo detalla los distintos conceptos, elementos y fundamentos inherentes al derecho y al juicio especial de desahucio en particular, haciendo énfasis en el contrato de arrendamiento, ya que sin este o sin la relación del arrendamiento la figura del desahucio no existiría.

### BASES JURÍDICAS Y SU CONCEPTO.

Para poder adentrarnos al estudio del juicio especial de desahucio, es fundamental conocer las bases jurídicas y conceptos que sustentan dicho juicio.

En primer lugar debemos de tener claro que es el "Derecho", ya que este término puede ser interpretado en diversos sentidos, los cuales pueden ser los siguientes:

- Derecho es para nombrar al conjunto de normas leyes, preceptos y reglas vigentes en un momento y lugar específicos a que están sometidos los hombres en toda sociedad.
- Derecho es la facultad que tiene un individuo de hacer una cosa no prohibida o de hacer o exigir todo lo que la ley o la autoridad establece en nuestro favor o nos permite quien puede hacerlo.
- Derecho es la ciencia que estudia las leyes y su aplicación.

En base a lo anterior es que se podrían mencionar otros sentidos del término "Derecho", pero con los tres conceptos ya expuestos y definidos, basta para demostrar que con la misma palabra han sido señaladas tres definiciones que entre si poseen diferencias fundamentales.

Ahora bien cabe mencionar lo que señala el autor Rojina Villegas en el sentido de que existe una tendencia bien definida y sustentada por juristas, en el sentido de que el problema de la definición del Derecho entraña a su vez un problema lógico insuperable, de tal suerte que a semejanza de lo que ocurre en las categorías supremas, no se podrá llegar a definirlo, sino solo a explicarlo o concebirlo.<sup>36</sup>

Con la finalidad de ser más puntuales, debemos señalar en relación al primero de los términos antes mencionados que a este se le puede considerar como Derecho Objetivo y al segundo término como Derecho Subjetivo.

En donde el Derecho en su sentido Objetivo es un conjunto de normas, tratase de preceptos imperativo-atributivos; es decir, de reglas que, además de impones deberes, conceden facultades.

El Derecho Subjetivo es una función del Objetivo, este es la norma que permite o prohíbe; aquel, el permiso derivado de la norma, el Derecho Subjetivo no se concibe fuera del Objetivo, pues siendo la posibilidad de hacer o de omitir lícitamente algo, supone lógicamente la existencia de la norma que imprime a la conducta facultada el sello positivo de la licitud.<sup>37</sup>

El autor Fernando Flores Gómez González, señala que el Derecho Objetivo es el conjunto de normas que en si forman la maquinaria jurídica.

Suele denominarse Derecho Objetivo al ordenamiento jurídico, a la norma, al precepto de derecho o al conjunto de los preceptos de derecho.

Es decir, es el conjunto de leyes y reglas que los hombres deben necesariamente observar en sus relaciones recíprocas, como norma de sus acciones.

---

<sup>36</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. INTRODUCCIÓN, PERSONAS, TOMO I. EDITORIAL PORRÚA, 1966. PÁG. 9.

<sup>37</sup> GARCÍA MAYNEZ, EDUARDO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO. 51 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 2000. PÁG. 36-37.

Así mismo puntualiza que el Derecho Subjetivo es el conjunto de facultades jurídicas que los individuos tienen frente a los demás individuos o bien frente al Estado.

Esto significa la facultad de obrar, la posibilidad de hacer nosotros mismos alguna cosa o de exigir que otro la haga u omita en provecho nuestro.

Frente a la voluntad del individuo, existe otra voluntad que determina hasta dónde puede obrar aquél, estando ambas conductas reglamentadas por las leyes.

Derecho Objetivo y Derecho Subjetivo, son conceptos correlativos, es decir, están en relación de reciprocidad tan íntimamente ligados, que uno presupone al otro y viceversa, por lo que sería absurdo la existencia del uno sin el otro.<sup>38</sup>

En el presente trabajo también es necesario señalar lo que es el Derecho Vigente y el Derecho Positivo:

Derecho Vigente es aquel que realmente rige la conducta humana en un momento determinado, y que no ha sido ni derogado ni abrogado, es decir, es un derecho actual.

El Derecho Vigente en México es aquel que en estos momentos se reputa obligatorio.

Derecho Positivo está constituido por el conjunto de normas jurídicas que realmente se observan en una época determinada, aun en el caso de que hayan dejado de estar vigentes.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, FERNANDO INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DEL DERECHO CIVIL, 2 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1978. PÁG. 3.

<sup>39</sup> FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, FERNANDO INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DEL DERECHO CIVIL, 2 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1978. PÁG. 3.

Toda vez que ha sido concebido el concepto de Derecho, debemos definir de igual forma que es el Derecho Civil, toda vez que el juicio de desahucio como objeto de estudio del presente trabajo esta normalizado por dicha materia.

Derecho Civil como *"el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y mas generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal, es decir, como sujeto de derechos y patrimonio, y como miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del conjunto social"*.<sup>40</sup>

El autor Rojina Villegas define al Derecho Civil diciendo que es la rama del Derecho Privado que tiene por objeto regular los atributos de las personas físicas y morales y organizar jurídicamente a la familia y al patrimonio, determinado las relaciones de orden económico entre los particulares, que no tengan contenido mercantil, agrario u obrero.<sup>41</sup>

Las tres partes mencionadas y reguladas por el Derecho Civil, se denominan respectivamente:

1. Derecho de personas.
2. Derecho de familia.
3. Derecho civil patrimonial.

En cuanto al derecho de personas y derecho de familia no es menester del presente trabajo profundizar en su estudio, pero en el caso concreto de esta tesis, nos interesa detallar que es el derecho patrimonial, toda vez que este se relaciona con el arrendamiento y consecuentemente con el desahucio.

El Derecho Patrimonial es la parte más extensa del Derecho Civil, pues abarca tres grandes sistemas:

<sup>40</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. INTRODUCCIÓN, PERSONAS...VOL. I EDITORIAL PORRÚA, 1975. PÁG. 74-75.

<sup>41</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO, INTRODUCCIÓN Y PERSONAS. TOMO I. 5. EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1986. PÁG. 43.

## **1. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DERECHOS REALES.**

Incluyendo la organización jurídica del patrimonio en general y la calificación de los bienes.

## **2. RÉGIMEN DE LAS OBLIGACIONES O DERECHOS PERSONALES.**

Se comprenden aquí las distintas relaciones jurídicas de crédito que nacen del contrato o de las fuentes denominadas extracontractuales (declaración unilateral de la voluntad, testamento, sentencia, acto administrativo, enriquecimiento ilícito, gestión de negocios, hechos ilícitos y responsabilidad objetiva).

## **3. SISTEMA DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL.**

En la herencia, el concurso y la ausencia.<sup>42</sup>

Es menester en el presente estudio exponer una definición clara de lo que son los derechos reales y los derechos personales, lo cual se hace de la siguiente manera:

### **LOS DERECHOS REALES.**

Los derechos reales son aquellos que conceden a su titular un poder directo sobre la cosa material sobre la que cae el derecho, Ortolán dice que derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor.

Para Demo Lombe el derecho real es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto.

<sup>42</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO, INTRODUCCIÓN Y PERSONAS, TOMO I 5 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1986 PÁG 105

Para Aubry y Rau, existe un derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a todas las demás personas.

De las definiciones que hemos mencionado, se desprende claramente que el derecho real, al igual que los otros derechos, tiene un Sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto, el primero es el titular del mismo, el sujeto pasivo está formado por todas las demás personas que están obligadas a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al titular; el objeto lo constituye la cosa sobre la que recae el derecho.

Como elemento muy importante del derecho real encontramos que existe una relación entre una persona y una cosa, es decir, no hay alguien que sea intermediario entre el titular del derecho y el bien objeto del derecho.

Los derechos reales ofrecen la facultad de disponer de la cosa y son considerados como derechos absolutos ya que a quien le pertenecen los ejerce sobre la cosa contra cualquier otro interés.

Es decir, los derechos reales exigen la existencia de una cosa determinada sobre la que se ejerce un poder contra los demás para que se abstenga de intervenir sobre el ejercicio del sujeto titular del mismo.

Sin embargo el que el derecho real sea absoluto no quiere decir que no lo pueda limitar el orden jurídicos sino que es reconocido por dicho orden contra todos los individuos de la comunidad.

A medida de ejemplo podemos citar que la propiedad es un derecho absoluto, ya que todos los individuos deben de respetarla sin embargo, el Estado puede por causa de utilidad pública y mediante indemnización previa y justa expropiar el bien de que se trate, es decir, aquí se presenta claramente que el orden jurídico está limitando el derecho de propiedad que es a todas luces un derecho real.

Al derecho real se le suele llamar también derecho sobre las cosas.

## LOS DERECHOS PERSONALES.

Del derecho personal podemos afirmar que es aquel que concede a su titular la facultad para exigir de otra el cumplimiento de una obligación.

La relación jurídica que nace del derecho personal existe entre dos o más personas llamadas acreedor y deudor en virtud de la cual el primero tiene la facultad de recibir o exigir del segundo el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer una cosa; mientras que el deudor puede pedir al acreedor que reciba el pago que se le adeuda.

Para Bonnetcase el derecho personal o de crédito es una relación de derechos en virtud de la cual el valor económico o puramente social de una persona es puesto a disposición de otra, bajo la forma positiva de una prestación a prestar bajo la forma negativa de una abstención a observar.

El derecho personal recibe también el nombre del derecho de crédito.<sup>43</sup>

De lo anterior se puede concluir que el derecho civil, es el conjunto de normas e instituciones destinadas a la protección y defensa de la persona, su familia, su patrimonio y de los fines que son propios de ésta.

### 2.1. ACTO JURÍDICO.

En el estudio del derecho es trascendente entender lo que es el Acto Jurídico, ya que es uno de los conceptos fundamentales del mismo, pues lleva a cabo los principales supuestos de ley.

Ahora bien el supuesto jurídico, como simple hipótesis normativa se realiza a través de hechos, actos jurídicos y estados jurídicos, en donde el supuesto jurídico se considera como la hipótesis normativa de cuya realización dependen las consecuencias de derecho.

---

<sup>43</sup> FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, FERNANDO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DEL DERECHO CIVIL. 2 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1978. PAG. 147-148.

Según lo establecido por los artículos 7.7. Y 7.8. del Código Civil para el Estado de México, el Acto Jurídico debe contar con elementos esenciales y elementos de validez.

**Dentro de los elementos esenciales están:**

- **EL CONSENTIMIENTO.**

La voluntad es la intención, animo o resolución de hacer una cosa, y la voluntad desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acto referido a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma.

- **EL OBJETO.**

El objeto del contrato, como el objeto del derecho en general, es la conducta, y dicha conducta puede manifestarse como una prestación (de hacer o de dar) o como una abstención, (de no hacer).

- **SOLEMNIDAD.**

Es el conjunto de requisitos legales para la validez de ciertos instrumentos calificados de públicos o solemnes, en algunos casos por mandato expreso de la ley, la única vía para declarar la voluntad negocial, es la "solemnidad", en ausencia de la cual, el acto jurídico no existe jurídicamente, pues la solemnidad forma parte de la esencia del acto.

**Dentro de los elementos de validez están:**

- **CAPACIDAD.**

Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por si mismas en el caso de las personas físicas o por medio de representantes legales en el caso de las personas morales.

- **LICITUD.**

El objeto que es la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícita, además de posible y así mismo el acto, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.

- **Ausencia de vicios en el consentimiento. (dolo, error, mala fe, violencia o lesión).**

Para que la voluntad se eficiente debe manifestarse plenamente, en forma libre y espontánea, no debe de haber coacción ni violencia, es decir, no debe ser arrancada por la fuerza, no debe existir creencia contraria a la realidad y que por tanto se produzca la manifestación por error, tampoco debe haber desproporción inequitativa entre las prestaciones.

**Las circunstancias que de alguna manera invalidan la voluntad, se denominan vicios del consentimiento y estos son:**

- **EL ERROR.**

- Vicio del consentimiento causado por equivocación de buena fe, que anula el acto jurídico.

- **EL DOLO.**

Que es la sugestión o artificio que se emplea para inducir al error o mantenerlo en el mismo.

- **LA MALA FE.**

Es la ocultación o fingimiento del error, una vez que este se conoció.

- **LESIÓN.**

Es el daño o perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar esta en un estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria al momento de llevar a cabo el acto jurídico, consistente en proporcionar una de las partes del acto un lucro excesivo en relación a lo que el otro por su parte se obliga.

- **VIOLENCIA.**

Hay violencia cuando se emplea fuerza física o moral con amenaza de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, concubino, ascendientes, descendientes y parientes colaterales dentro del segundo grado y por afinidad en primer grado.

- **FORMA.**

En términos generales es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el acto jurídico y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización.<sup>44</sup>

### 2.1.1. CONCEPTO DE ACTO JURÍDICO.

Ennecerus define al Acto Jurídico como la realización querida, o al menos previsible, de un efecto jurídico, que califica de actos negociables.

Messineo señala que en un amplio sentido, se entiende por Acto Jurídico un acto humano (por lo general, capaz de obrar), del cual nacen

<sup>44</sup> ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO, OBLIGACIONES TOMO I, VOL. I, EDITORIAL PORRÚA, 1986. PÁG. 307-386

efectos jurídicos, porque el sujeto, al realizarlo, quiere determina un resultado, y tal resultado, se toma en consideración por el derecho.<sup>45</sup>

Una definición más usual sería la siguiente:

El Acto Jurídico es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación que hace de un supuesto jurídico, produce consecuencias de derecho; siendo la voluntad relevante para la producción de las consecuencias.<sup>46</sup>

El Acto Jurídico tiene una sola función: poner en movimiento una regla de derecho o una institución jurídica, en donde el autor del acto jurídico tiende directamente y en forma reflexiva a la aplicación de una regla de derecho.

Pero la función así considerada del Acto Jurídico, es una función inmediata e invariable.

Además de esta función, rigurosamente necesaria y abstracta, tiene funciones mediatas y contingentes que se traduce en el nacimiento de diversas situaciones jurídicas.<sup>47</sup>

Por su parte el artículo 7.6. del Código Civil del Estado De México, señala que Acto Jurídico es toda declaración o manifestación de voluntad hecha con el objeto de producir consecuencias de derecho.<sup>48</sup>

## 2.1.2. ACTOS JURÍDICOS QUE GENERAN OBLIGACIONES.

Los actos, jurídicos se pueden clasificar, para determinar cuales son los que dan origen a las obligaciones en:

<sup>45</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. INTRODUCCIÓN, PERSONAS Y FAMILIA VOL. I. 7 EDICIÓN. EDITORIAL PORRÚA, 1975. PÁG. 264.

<sup>46</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1997. 6 EDICIÓN. PÁG. 23.

<sup>47</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. TOMO III. EDITORIAL PORRÚA, 1983. PÁG. 49.

<sup>48</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG. 128.

1. Contrato.
2. Testamento.
3. Declaración unilateral de la voluntad.
4. Actos de autoridad, (sentencia, secuestro, adjudicación, remate y resoluciones administrativas).<sup>49</sup>

Los tres primeros se les clasifican como actos privados, siendo que sólo requieren la intervención de uno o de varios particulares.

A los actos de autoridad se les clasifica como actos públicos, que de igual manera que los privados pueden ser fuentes de las obligaciones.

A modo de complemento y para poder entender mejor los conceptos de obligación y de contrato que veremos a continuación, es necesario definir que es la relación jurídica, toda vez que esta intimamente ligada con dichos conceptos.

En el derecho existen elementos simples y un elemento complejo, que es la relación jurídica.

**Los elementos simples son:**

- La norma.
- El o los sujetos.
- Los derechos subjetivos.
- Los deberes jurídicos.
- El o los objetos del derecho.
- Los supuestos jurídicos.
- Las consecuencias de derecho.

Llamamos elementos simples a todos los enunciados con anterioridad, en virtud de que los mismos se articulan en otro elemento

---

<sup>49</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. TOMO III. EDITORIAL PORRÚA. 1983. PÁG. 51.

que por tal razón debe considerarse complejo, y que constituye la relación jurídica.

Puede afirmarse que ese conjunto de elementos simples para cumplir su verdadera función, la plenitud de su destino, necesariamente deben enlazarse en un proceso o sistema que los articule en sentido funcional y jurídico.

La estructura ideal que abraza o articula todos esos elementos simples, se llama relación jurídica, que lógicamente ha de participar de la naturaleza o de la esencia de cada uno de los elementos simples, según la función que van desempeñando en el proceso de vinculación analizado.<sup>50</sup>

## 2.2. LA OBLIGACIÓN.

En este punto serán objeto de estudio los diferentes conceptos del término obligación, así como también se puntualizarán los elementos y la clasificación de las obligaciones.

### 2.2.1. CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.

En el derecho romano, según la *Instituta* de Justiniano: "*Obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicui solvendae rei secundum nostrae civitatis iura*"; La obligación es un vínculo de derecho, por el que somos constreñidos con la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestra ciudad.

La obligación en el sentido jurídico de la palabra puede definirse como un vínculo de derecho por el cual una o varias personas determinadas están civilmente comprometidas hacia una o varias otras, igualmente determinadas a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa.

---

<sup>50</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. BIENES. DERECHOS REALES Y POSESIÓN. 6 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1985 PÁG. 15-16

Llámesese obligación la relación jurídica patrimonial en fuerza de la cual una persona (que se llama deudor) esta vinculada a una prestación (de índole positiva o negativa) hacia otra persona (que se llama acreedor).

El autor Rojina Villegas señala que tradicionalmente se ha definido a la obligación como un vínculo jurídico por virtud del cual una persona llamada deudor, se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo a favor de otra persona llamada acreedor.<sup>51</sup>

Si comparamos estas definiciones podemos observar que en unas se caracteriza la obligación como un vínculo; y en otras se sustituye la palabra vínculo por relación jurídica.

En virtud de las definiciones anteriores Manuel Borja Soriano señala que la definición más acertada sería la siguiente:

"Obligación es la relación jurídica entre dos personas en virtud de 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 al deudor".<sup>52</sup>

Como podemos observar existe gran diversidad de definiciones del término "obligación", pero hay que destacar que existen elementos invariables en sus distintas enunciaciones, como lo son la relación jurídica entre acreedor y deudor y el objeto de esta relación que radica en un dar, hacer o no hacer.

Por otro lado es de puntualizar que la definición que nos servirá como base en el presente trabajo es la que nos señala el artículo 7.1. Del Código Civil del Estado de México Vigente y que es la siguiente:

<sup>51</sup> ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. OBLIGACIONES, TOMO V, VOL. I, 5 EDICIÓN, MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1985. PÁG. 9.

<sup>52</sup> BORJA SORIANO MANUEL. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1998. 16 EDICIÓN. PÁG 68-71.

"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".<sup>53</sup>

En virtud de que dicha definición es la que señala el Código Sustantivo del Estado de México y toda vez que el presente trabajo estudia el proceso jurídico del juicio especial de desahucio en dicho estado, lo mas acertado es avocarnos a esta definición.

Como complemento debemos señalar que el derecho objetivo de las obligaciones, es el conjunto (o la unidad) del derecho subjetivo del acreedor (derecho de crédito) (lado activo de la relación obligatoria) y del deber (débito) del deudor (lado pasivo de la relación obligatoria) que corresponde a aquél.<sup>54</sup>

## 2.2.2. ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN.

Una vez definido el concepto de obligación, se puntualizaran a continuación los elementos de la obligación.

El primer elemento, **los sujetos**, (elemento subjetivo), este esta formado por un sujeto activo y un sujeto pasivo cuando menos, pudiendo haber pluralidad de acreedores, de deudores o de unos y otros.

Segundo elemento, **la relación jurídica**, es decir, protegida por el derecho objetivo, que da al acreedor una acción de ejercitar ante el Juez para obtener la prestación objeto de la obligación o su equivalente.

Tercer elemento, **el objeto**, (elemento subjetivo), este consiste en una prestación o en una abstención de carácter patrimonial.

<sup>53</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000 PÁG. 127.

<sup>54</sup> ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. OBLIGACIONES. TOMO V, VOL. I 5 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1985. PÁG. 9

Se llama objeto de la obligación lo que puede exigir el acreedor al deudor.

Este puede ser un hecho positivo, como la ejecución de un trabajo o la entrega de dinero, adquiriendo así el nombre de prestación; puede ser también un hecho negativo, es decir, una abstención; ahora bien cuando la conducta materia de la prestación de la abstención se refiere a cosas, entonces estas serán objetos indirectos de las prestaciones de dar y de hacer, en consecuencia el objeto directo de la obligación, es la conducta del deudor, ya sea una prestación o una abstención.<sup>55</sup>

### 2.2.3. CLASIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN.

Dentro de la clasificación de las obligaciones, existe una gran diversidad de ellas, en virtud de ello en este capítulo y con la finalidad de no ser tan extensivos solo se mencionaran las obligaciones de dar, hacer o no hacer que regula el Código Civil del Estado de México Vigente, en el título séptimo que puntualiza las diferentes especies de obligaciones:

#### TITULO SÉPTIMO, CAPITULO V. DE LAS OBLIGACIONES DE DAR.

- **SON OBLIGACIONES DE DAR.**

Cuando la prestación de un bien puede consistir en:

- A) La traslación de dominio de bien cierto;
- B) La transmisión temporal del uso o goce de bien cierto;
- C) La restitución de bien ajeno o pago de bien debido.<sup>56</sup>

<sup>55</sup> BORJA SORIANO MANUEL. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA 1998. 16 EDICIÓN. PÁG. 67-73.

<sup>56</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG. 152.

## TITULO SÉPTIMO, CAPITULO VI. DE LAS OBLIGACIONES DE HACER O DE NO HACER.

- **OBLIGACIÓN DE HACER.**

Es aquella en la que el deudor esta obligado a hacer un hecho determinado.

- **OBLIGACIÓN DE NO HACER.**

Es aquella en la que el deudor esta obligado a abstenerse de hacer un hecho determinado.

### 2.3. EL CONTRATO.

Al igual que el concepto de obligación, el concepto de contrato cuenta con una gran diversidad de definiciones, pero al igual que la definición de obligación, tomaremos como referencia el concepto que señala el Código Civil del Estado de México Vigente, no sin antes examinar otras definiciones.

Como acertadamente señala el autor Zamora y Valencia la primera consideración que hay que hacer respecto de la definición de contrato, es que no es posible dar un concepto general del mismo con validez universal, ya que este varía de país en país y de época en época, de acuerdo con sus leyes y costumbres respectivas.

Para Colín y Capitant, "el contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades, en vista de producir efectos jurídicos".

Para los autores soviéticos V. Serebrovsky y R. Jálfina, el contrato es "el acuerdo de dos o mas personas sobre el establecimiento, la modificación o la extinción de las relaciones jurídicas civiles".

No obstante lo anterior, es preciso hacer varias consideraciones que sí tienen una aplicación general:

- Los contratos se estudian y tienen su campo de actualización dentro del ámbito patrimonial; su estudio solo tiene importancia práctica si se hace dentro de la teoría del patrimonio.
- Todo contrato necesariamente implica un acuerdo de voluntades, pero no un acuerdo de voluntades simple, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en los términos en que lo disponga una norma vigente; y
- Todo contrato debe ligar y enlazar a las personas que lo celebran, estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio de contenido patrimonial.

Siendo este último aspecto la razón de ser del contrato, pues es el objetivo principal y el motivo del mismo.

En el derecho positivo, mexicano se precisa una distinción entre contrato y convenio.

El convenio en sentido amplio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

El convenio en sentido restringido queda reducido al acuerdo de dos o más personas para, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear, o transmitir derechos y obligaciones.

La expresión "contrato" tiene en la práctica jurídica mexicana diversas significaciones:

Como acto jurídico, como norma individualizada y como documento en el cual se contienen los pactos o cláusulas convenidas por las partes, que crean o transmiten derechos y obligaciones.<sup>57</sup>

### 2.3.1. CONCEPTO DE CONTRATO.

El contrato es un acto jurídico y como tal, es un acto de voluntad de las partes que en el intervienen.

Es el acto jurídico típico del derecho privado y se caracteriza porque las declaraciones de voluntad de las partes que lo celebran son concurrentes, convienen en crear entre si, relaciones jurídicas; forman un acuerdo de voluntades o *consentimiento* lo que constituye propiamente, el elemento esencial del contrato.

Colín y Capitant definen al contrato como todo convenio o "acuerdo de dos o mas voluntades con el fin de crear efectos jurídicos, al contratar las partes pueden proponerse ya crear un vinculo jurídico; crear o transferir un derecho real u originar obligaciones..."<sup>58</sup>

Por su parte Díez-Picazo, define al contrato como "negocio jurídico bilateral cuyos efectos consisten en crear o transmitir (modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial."<sup>59</sup>

Hecho un pequeño análisis del concepto de contrato en este trabajo, debemos también tomar en cuenta la definición que señala el Código Civil para el Estado de México Vigente, y que a la letra dice:

### CONCEPTO DE CONTRATO.

**Artículo 7.31.-** Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos.<sup>60</sup>

<sup>57</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL. ANGEL. CONTRATOS CIVILES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1997. 6 EDICIÓN. PÁG. 19-22.

<sup>58</sup> GALINDO GARFÍAS IGNACIO. TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1996. 1 EDICIÓN. PÁG. 67-68.

<sup>59</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG.130

Como podemos ver el código sustantivo del estado es claro y preciso y define al contrato como un convenio mientras que otras definiciones lo señalan como un acto jurídico, pero es de señalar que existe uniformidad al señalar que el contrato es el medio por el cual se crean o transfieren derechos y obligaciones.

### 2.3.2. ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

La mayoría de los autores mexicanos, siguiendo el criterio del código civil, clasifican a los elementos del contrato en esenciales y de validez.

Para la doctrina mexicana son elementos de esencia el consentimiento y el objeto; y de validez, la capacidad, la ausencia de vicios del consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma.<sup>60</sup>

Como ya se ha señalado anteriormente cuales son los elementos del acto jurídico, aplicaremos dicho análisis al contrato, por ser este el acto jurídico por excelencia.<sup>61</sup>

Seguiremos al afecto la distinción que ya hicimos respecto de los elementos esenciales o de existencia y elementos de validez.

## 1. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO:

### EL CONSENTIMIENTO.

La voluntad es la intención, animo o resolución de hacer una cosa, y la voluntad desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acto referido a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma.

<sup>60</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES, MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1997 6 EDICIÓN. PÁG. 27

<sup>61</sup> ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. OBLIGACIONES, TOMO V, VOL. I. 5 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1985. PÁG. 269

**EL OBJETO.**

El objeto del contrato, como el objeto del derecho en general, es la conducta, y dicha conducta puede manifestarse como una prestación (de hacer o de dar) o como una abstención, (de no hacer).

**2. ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO:****CAPACIDAD.**

Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por si mismas en el caso de las personas físicas o por medio de representantes legales en el caso de las personas morales.

**LICITUD.**

El objeto que es la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícita, además de posible y así mismo el acto, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.

**AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO. (DOLO, ERROR, MALA FE, VIOLENCIA O LESIÓN).**

Para que la voluntad sea eficiente debe manifestarse plenamente, en forma libre y espontánea, no debe de haber coacción ni violencia, es decir, no debe ser arrancada por la fuerza, no debe existir creencia contraria a la realidad y que por tanto se produzca la manifestación por error, tampoco debe haber desproporción inequitativa entre las prestaciones.

LAS CIRCUNSTANCIAS QUE DE ALGUNA MANERA INVALIDAN LA VOLUNTAD, SE DENOMINAN VICIOS DEL CONSENTIMIENTO Y ESTOS SON:

#### **EL ERROR.**

Vicio del consentimiento causado por equivocación de buena fe, que anula el acto jurídico.

#### **EL DOLO.**

Es la sugestión o artificio que se emplea para inducir al error o mantenerlo en el mismo.

#### **LA MALA FE.**

Es la ocultación o fingimiento del error, una vez que este se conoció.

#### **LESIÓN.**

Es el daño o perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar esta en un estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria al momento de llevar a cabo el acto jurídico, consistente en proporcionar una de las partes del acto un lucro excesivo en relación a lo que el otro por su parte se obliga.

#### **VIOLENCIA.**

Hay violencia cuando se emplea fuerza física o moral con amenaza de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, concubino, descendientes, descendientes y parientes colaterales dentro del segundo grado y por afinidad en primer grado.

## **FORMA.**

En términos generales es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el acto jurídico y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización.<sup>62</sup>

### **2.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.**

La conveniencia de clasificar los contratos, obedece a necesidades de carácter didáctico y de interpretación.

El estudio del contrato puede facilitarse mucho si se hace en forma ordenada dentro del tipo especial de contratos al que pertenezca conforme a determinada clasificación, y se facilita su interpretación y comprensión.

En este trabajo se mencionaran las diversas clasificaciones más comunes de los contratos.

- I. Los contratos unilaterales y bilaterales.
- II. Los contratos onerosos y gratuitos.
- III. Los contratos conmutativos y aleatorios.
- IV. Los contratos solemnes, formales y consensuales.
- V. Los contratos reales y consensuales.
- VI. Los contratos principales y accesorios.
- VII. Los contratos instantáneos y de tracto sucesivo.
- VIII. Los contratos nominados e innominados.

<sup>62</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1997. 6 EDICIÓN. PAG. 29-47.

## **I. LOS CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES.**

Se clasifican así desde el punto de vista de las obligaciones que generan.

- Si generan obligaciones para ambas partes son bilaterales.
- Si generan obligaciones para una de las partes son unilaterales.

## **II. LOS CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.**

Se clasifican así desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que generan.

- Si genera provechos y gravámenes recíprocos es oneroso.
- Si solo genera provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, es gratuito.

## **III. LOS CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.**

Esta es una subdivisión de los contratos onerosos y se clasifican así desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que generan.

- Si los gravámenes y los derechos que genera son ciertos y conocidos desde la celebración misma del contrato, será conmutativo.
- Si los gravámenes y los derechos que genera no son ciertos y conocidos al momento de la celebración del contrato, sino dependen de circunstancias o situaciones posteriores a su celebración, será aleatorio.

#### IV. LOS CONTRATOS SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES.

Se clasifican así desde el punto de vista de la manera en que puede o debe manifestarse la voluntad y por ende el consentimiento.

- Son solemnes cuando la ley exige una forma terminada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias, y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán dichas consecuencias.
- Son formales cuando la ley exige una forma terminada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias pero esas consecuencias se producen también aunque no se satisfaga la forma prevista y solo se establece la nulidad del contrato por falta de forma destruyéndose retroactivamente los efectos del contrato, cuando un juez decreta la nulidad.
- Son consensuales cuando la ley no exige forma determinada la validez de un contrato.

#### V. LOS CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.

Se clasifican así desde el punto de vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato o como una obligación nacida del contrato.

- Son reales cuando la entrega de la cosa en los contratos en los que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso o goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato; es decir que son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa.
- Son consensuales si la entrega de la cosa no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo y se entiende que el contrato se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades.

## **VI. LOS CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.**

Se clasifican así desde el punto de vista de la dependencia o no, de la existencia de una obligación.

- Son principales si su existencia y validez no dependen de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado.
- Son accesorios son los que no tienen existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez si dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación o de un contrato previamente celebrado, y en atención a esa obligación se celebra el contrato.

## **VII. LOS CONTRATOS INSTANTÁNEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.**

Se clasifican así desde el punto de vista de la posibilidad real y jurídica de cumplir en un solo acto o en un plazo determinado, las obligaciones que de ellos emana.

- Son instantáneos son aquellos en que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse o pueden cumplirse en un solo acto, como en la compraventa.
- Son de tracto sucesivo son aquellos en que las prestaciones de las partes o los de una de ellas, se ejecutan o cumplen dentro de un lapso determinado, porque no es posible real o jurídicamente cumplirlos en un solo acto, como en el arrendamiento.

## **VIII. LOS CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.**

Se clasifican así desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento de los contratos.

Son nominados si la ley reglamenta un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y en su caso sus causas de terminación.

Son innominados si la ley no reglamenta un contrato, aunque solo señale su concepto o le de un nombre.<sup>63</sup>

El Código Civil para el Estado de México Vigente, en el capítulo VIII, de la clasificación de los contratos, señala la siguiente clasificación:

**Artículo 7.76.-** El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.

#### **CONTRATO BILATERAL.**

**Artículo 7.77.-** El contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente.

#### **CONTRATO ONEROSO Y GRATUITO.**

**Artículo 7.78.-** Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes.

#### **CONTRATO ONEROSO Y ALEATORIO.**

**Artículo 7.79.-** El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra, de manera que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida ni a cargo de quien es, sino hasta que se realice.<sup>64</sup>

<sup>63</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1997. 6 EDICIÓN. PÁG 51- 64.

<sup>64</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG 134.

Por último, para terminar esta parte, se señalará cual es el orden en que el actual Código Civil para el Estado de México Vigente ha clasificado las diversas especies de los contratos:

- **DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS.**
  - La promesa de contrato o precontrato.
  
- **DE LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.**
  - De la compraventa.
  - De la permuta.
  - De las donaciones.
  - Del mutuo.
  
- **DE LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO.**
  - Del arrendamiento.
  - Del comodato.
  
- **DE LOS CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.**
  - Del depósito y del secuestro.
  - Del mandato.
  
- **DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.**
  - De los contratos asociativos.
  - De las asociaciones, de las sociedades.
  - De la aparcería rural.
  
- **DE LOS CONTRATOS ALEATORIOS.**
  - Del juego y de la apuesta.
  
- **DE LOS CONTRATOS DE GARANTÍA.**
  - De la fianza.

- o De la prenda.
- o De la hipoteca.
  
- **DE LOS CONTRATOS DE TRANSACCIÓN.**
- o De las transacciones.
  
- **DEL CONTRATO DE ARBITRAJE.<sup>65</sup>**

Es de señalar que para el desarrollo del presente estudio, analizaremos detalladamente el contrato de arrendamiento, toda vez que es este el que se relaciona directa y específicamente con el objeto de estudio del presente trabajo, el cual es el juicio especial de desahucio.

#### **2.4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados 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 rechaza ciertamente, la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo.

Nuestro código vigente solo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas (*Locatio Conductio Rei*).

El arrendamiento de cosas según la opinión de Colin y Capitant es el arrendamiento propiamente dicho.

Rojina Villegas escribe, refiriéndose a este contrato, que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a

<sup>65</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISEA, 2000 PÁG 175-241

él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante contrato de arrendamiento.

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

Entiende Messineo que la atribución del goce de la cosa al arrendatario es el elemento básico del contrato de que tratamos y que constituye su sustrato económico.

El goce de la cosa consiste en que el arrendatario (locatario) usa de ella para una finalidad determinada, por ello, constituye una obligación esencial del arrendatario servirse de la cosa para el uso convenido.<sup>66</sup>

#### 2.4.1 CONCEPTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En virtud de lo anterior y en términos generales el contrato de arrendamiento se define diciendo que es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto.<sup>67</sup>

Por su parte el Código Civil para el Estado de México Vigente, define el arrendamiento de la siguiente manera:

<sup>66</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. DERECHO CIVIL MEXICANO 4 CONTRATOS EN PARTICULAR. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1974- 2002. 3 EDICIÓN. PÁG.98.

<sup>67</sup> ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. CONTRATOS, IV, 8 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1998. 1995. PÁG.214.

**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.<sup>68</sup>

Otro concepto del contrato de arrendamiento sería:

El contrato de arrendamiento es aquel que por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.<sup>69</sup>

#### 2.4.2. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es de señalar que el arrendamiento puede clasificarse en arrendamiento mercantil, arrendamiento administrativo o arrendamiento civil, los cuales se definen a continuación:

- El arrendamiento en México es mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial; por lo que, el que se refiera a inmuebles, aun cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil.
- El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objetos del contrato, pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios, sujetándose estos a las disposiciones de derecho administrativo y solo supletoriamente al código civil.
- El arrendamiento es civil, por exclusión, los que no sean mercantiles o administrativos.<sup>70</sup>

<sup>68</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO EDITORIAL SISTA, 2000 PÁG.192

<sup>69</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1997. 6 EDICIÓN. PÁG. 159.

<sup>70</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1997. 6 EDICIÓN. PÁG. 160-161.

## LA CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN CUANTO A SUS CARACTERÍSTICAS SON:

- **TRANSLATIVO DE USO.**
  - En virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo define, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.
  
- **PRINCIPAL**
  - El arrendamiento es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato.
  
- **BILATERAL**
  - Porque 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.
  
- **ONEROSO**
  - En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes.
  
- **CONSENSUAL EN OPOSICIÓN A REAL**
  - 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.
  
- **FORMAL**
  - El contrato de arrendamiento debe constar por escrito.

- **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.

- **CONMUTATIVO**

- Pues las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.<sup>71</sup>

Así mismo el arrendamiento cuenta además con tres elementos, que son:

1. **ELEMENTOS PERSONALES.**

Que son el arrendador y el arrendatario.

2. **ELEMENTOS REALES.**

Que son la cosa y el precio.

3. **ELEMENTOS FORMALES.**

Esta es la forma que exige la ley, en el caso del Estado de México, este exige que el contrato de arrendamiento sea por escrito.<sup>72</sup>

#### **2.4.3. ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Es de señalar que estos elementos del contrato de arrendamiento, se rigen por las mismas reglas generales de los elementos esenciales del

<sup>71</sup> TREVIÑO GARCÍA, RICARDO. LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES. 5 EDICIÓN. EDITORIAL MC GRAW HILL. 1999. PÁG 146-147.

<sup>72</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. DERECHO CIVIL MEXICANO 4 CONTRATOS EN PARTICULAR. MÉXICO, EDITORIAL PORRUA. 1974- 2002. 3 EDICIÓN. PÁG.99-100.

contrato en general, mismos que se puntualizaron en el punto 2.3.2. de este trabajo.

#### **ELEMENTOS ESENCIALES.**

- **EL CONSENTIMIENTO.**

En este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes, una para conceder el uso o uso y goce de un bien y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto.

Por lo tanto, el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa de la cual se va a conceder el uso o el uso y goce, así como respecto de los bienes que constituyen la prestación o precio cierto.

- **EL OBJETO.**

El objeto en este contrato, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

- **LA COSA.**

El principio general en esta materia, es que todos los bienes pueden ser objeto de contrato de arrendamiento; y las excepciones son, que no pueden ser objeto de este contrato, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellas que se consuman en su primer uso.

- **EL PRECIO.**

El precio o contraprestación en este contrato debe de ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago.

Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y será un contrato innominado.<sup>73</sup>

#### • SOLEMNIDAD

El contrato de arrendamiento no exige de una cierta solemnidad, solo se estipula que debe constar por escrito, tal y como lo señala el artículo 7.671. del Código Civil para el Estado de México Vigente así mismo indica que no requiere de registro o de una formalidad especial, a no ser que las partes lo convengan.

El contrato de arrendamiento debe estipular el plazo que se convenga, en caso de que se omita establecer el plazo de duración en el contrato, se considerarán los siguientes plazos de duración del arrendamiento:

- Un año para casa habitación;
- Dos años para comercio;
- Tres años para la industria;
- Un año para finca rústica.<sup>74</sup>

#### LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Los elementos de validez en el contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición.

#### • LA CAPACIDAD.

Se debe distinguir en este estudio la capacidad del arrendador de la del arrendatario.

<sup>73</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1997. 6 EDICIÓN. PÁG. 165-170.

<sup>74</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG.192.

- **CAPACIDAD DEL ARRENDADOR.**

Este requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso de la cosa.

- No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino solo que pueda disponer del uso o goce del mismo, ya sea por ser titular de un derecho que le de tal facultad o que este facultado por aquel que este autorizado o por aquel que tenga la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda darlo en arrendamiento.

- Quien no sea propietario del bien, puede darlo solo en arrendamiento si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley.

- **CAPACIDAD DEL ARRENDATARIO.**

El arrendatario solo requiere la capacidad general para celebrar este contrato.

- **LA AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.**

La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud no tienen en este contrato una aplicación especial y por lo tanto deben aplicarse los principios generales de los contratos, ya vistos en la parte general.<sup>75</sup>

- **FORMA.**

Este contrato es formal, en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito.

- El Código Civil para el Estado de México Vigente establece que el contrato de arrendamiento de inmuebles

<sup>75</sup> ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1997. 8 EDICIÓN. PÁG. 171-173.

destinados a la casa habitación deberán contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

1. El nombre del arrendador y del arrendatario;
2. La ubicación del inmueble;
3. La descripción del inmueble e inventario de sus accesorios y de las instalaciones con que cuenta, así como el estado en que se encuentran;
4. El monto de la renta, lugar y época de pago;
5. La mención expresa del destino Habitacional del inmueble objeto del arrendamiento;
6. El plazo de vigencia del contrato;
7. La garantía que el arrendatario otorgue, en su caso.<sup>76</sup>

#### CONSECUENCIAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los efectos de este contrato son crear obligaciones para las partes contratantes, por lo tanto dichos derechos y obligaciones deben ser objeto de estudio del presente trabajo por lo que serán enumerados en el siguiente punto.

---

<sup>76</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG. 196.

## 2.4.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

### DERECHOS DEL ARRENDADOR.

Con la finalidad de no ser redundantes y para ser más prácticos, es de señalar que las obligaciones del arrendatario significan otros tantos derechos para el arrendador.

Así, tiene el arrendador el derecho a la rescisión del contrato, por el incumplimiento por parte del arrendatario, de la obligación del pago oportuno de la renta, por el incumplimiento de la obligación de usar la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza y por el incumplimiento de la obligación de no subarrendar sin la autorización del dueño<sup>77</sup>

### OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El artículo 7.686 del Código Civil para el Estado de México Vigente, establece que 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.<sup>78</sup>

<sup>77</sup> PINA VARA, RAFAEL DE. DERECHO CIVIL MEXICANO 4 CONTRATOS EN PARTICULAR. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA. 1974-2002 3 EDICIÓN PÁG 102

<sup>78</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000 PÁG. 193-194

## **2.4.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

### **DERECHOS DEL ARRENDATARIO.**

De igual forma y con la finalidad de no redundar en la información en el presente trabajo, es de puntualizar que las obligaciones del arrendador, se traducen en los derechos del arrendatario, pero existen también otro tipo de derechos que adquiere este al momento de celebrar el contrato de arrendamiento y estos son:

- **FALTA DE REPARACIONES NECESARIAS.**
  - Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinado el bien, el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o reclamar que con cargo a las rentas se hagan dichas reparaciones.
  
- **DERECHO DEL ARRENDATARIO QUE NO PUEDE USAR EL BIEN.**
  - 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.
  
- **DERECHO DE PREFERENCIA DEL ARRENDATARIO.**
  - El arrendatario que ha cumplido puntualmente con sus obligaciones gozará del derecho de preferencia, tanto para la celebración de un nuevo contrato como respecto de la venta del bien arrendado, aplicándose las normas de la compraventa con derecho de preferencia.

- **ARRENDATARIOS CON DERECHO DE PREFERENCIA DE COMPRA.**
  - Si son varios los arrendatarios que desean ejercitar el derecho de preferencia sobre la venta, será elegido el que tenga más antigüedad; de existir varios, el primero que cumpla con los requisitos y condiciones señalados en la oferta, y en caso de que fueren varios, se dejará a la suerte.
  
- **OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR POR CASO FORTUITO.**
  - El arrendatario tendrá derecho a la reducción del importe de la renta, en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito o por convenio, se entiende por caso fortuito, el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento inusual e imprevisto, en estos casos, la reducción de la renta, será proporcional al monto de las pérdidas sufridas.

#### **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

Así mismo el artículo 7.688 del Código Civil para el Estado de México Vigente, señala que 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.<sup>79</sup>

#### **2.4.6. MODOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El arrendamiento puede terminar, según el Código Civil para el Estado de México Vigente por:

1. **HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O EN LA LEY;**
  - Al vencimiento del plazo, el contrato termina en el día prefijado, si ha subsistido, se observará lo previsto en las disposiciones generales de este contrato.
2. **ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA EL QUE EL BIEN FUE ARRENDADO;**
3. **CONVENIO EXPRESO;**
  - Cuando existe un acuerdo de voluntades entre el arrendador y el arrendatario para dar por terminado el arrendamiento, aun y cuando este no hubiese llegado a su término establecido en el contrato.

<sup>79</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000 PÁG. 194-195.

**4. NULIDAD;**

- Cuando existe en el contrato falta de consentimiento o vicio que afecte la forma o a los presupuestos esenciales para su validez.

**5. RESCISIÓN;**

- Las partes tienen acción para pedir la rescisión del contrato, cuando incurran en incumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo.

**6. CONFUSIÓN;**

- Esta se da cuando existe un desconcierto entre las partes contratantes, por no estar claros los términos del arrendamiento.

**7. PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN TOTAL DEL BIEN ARRENDADO, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR;**

- Cuando el bien materia del arrendamiento se destruye o se pierde, sin que ninguno de los contratantes sea responsable de su pérdida o destrucción.

**8. EXPROPIACIÓN DEL BIEN ARRENDADO;**

- Esta se da cuando una medida interventora de la administración por la que se priva particular del bien materia del contrato de arrendamiento, por causa de utilidad pública y a cambio de una indemnización,

**9. EVICCIÓN DEL BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO.**

- Se da por la pérdida del bien materia del arrendamiento por sentencia firme y en virtud de derecho anterior sobre dicho bien.

Es de puntualizar que si el inmueble fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que haya sido celebrado dentro de los tres meses anteriores al secuestro, en cuyo caso, el contrato podrá darse por concluido.<sup>80</sup>

A manera de conclusión, es preciso señalar que el estudio minucioso del arrendamiento en el presente trabajo, es completamente justificable y obligatorio, toda vez que sin la existencia de la relación contractual de arrendamiento, no sería de ninguna forma viable o posible que procediera o siquiera que existiera la acción para promover ante la autoridad correspondiente el juicio especial de desahucio, tomando muy en consideración que en dicho juicio, la ley considera para su procedencia la relación contractual existente entre las partes, independientemente si se presenta un contrato de arrendamiento que cumpla con todas las formalidades requeridas o no, pues el Código Civil para el Estado de México Vigente señala que a la demanda de juicio de desahucio se acompañará el contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo.

Una vez teniendo claros las principales bases jurídicas y conceptos de derecho y sobre todo los que se relacionan directamente con la figura del desahucio, podemos adentrarnos al estudio del juicio especial de desahucio en particular, de lo cual versa el siguiente capítulo.

---

<sup>80</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000 PÁG. 197.

### CAPITULO 3

En este capítulo se hace un desglose del proceso del juicio especial de desahucio, para conocer cada una de sus etapas procesales.

#### PROCESO JURÍDICO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Como introducción al presente capítulo, hay que tener presente que el propósito fundamental que persiguen las partes que celebran un contrato bilateral que impone obligaciones recíprocas a cargo de una y otra de ellas, es indudablemente que tales obligaciones se cumplan en su integridad, ya que en los contratos "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 conformes a la buena fe, al uso o a la ley".

En orden precisamente a esta primordial finalidad otorga el derecho civil varios medios de tutela al derecho del contratante-acreedor, permitiéndole la ejecución forzada de la obligación del contratante-deudor en mora, aplicando, cuando fuere posible lograr la prestación personal de éste, los medios de apremio que autoriza la ley, y cuando no fuere físicamente posible conseguir dicha prestación personal, dándole la posibilidad de obtener lo que se llama "*la satisfacción por equivalente*", que consiste unas veces en el embargo de los bienes del obligado y remate posterior de los mismos para pagar con su producto al contratante-acreedor, haciendo efectiva la garantía general que tienen los acreedores sobre el patrimonio del deudor.<sup>81</sup>

En base a lo antes señalado uno de los medios de tutela al derecho del contratante-acreedor (arrendador), es el desahucio, que permite el cumplimiento forzado de la obligación del contratante-deudor

<sup>81</sup> SÁNCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSÉ RAMÓN. LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO. 5 EDICIÓN, ACTUALIZADA MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1998. PÁG. 1.

(arrendatario) en mora, al no pagar las pensiones rentísticas debidas, empleando los medios de apremio que autoriza la ley, ya sea cumpliendo con la obligación de pagar lo debido, desocupando el inmueble materia del arrendamiento o en su caso embargándole bienes para cumplir con su obligación.

Teniendo en consideración lo anterior, podemos decir que el desahucio, es el procedimiento judicial especial y simplificado que tiene por finalidad expulsar al arrendatario de un bien inmueble por alguna de las causas que la ley establece, y reintegrar de nuevo su posesión al propietario de la misma.

Según su sentido etimológico desahucio significa pérdida de la confianza o de la esperanza de conseguir lo que uno se propone; en efecto, algo de eso ocurre cuando un arrendatario es desahuciado y pierde toda esperanza de que continúe subsistente el contrato o vínculo que le unía con el dueño del inmueble ocupado.<sup>82</sup>

### **3.1. ASPECTOS GENERALES DEL DESAHUCIO.**

Antes de entrar al estudio del juicio de desahucio, es conveniente indicar que nuestra legislación procesal le señala una tramitación especial en el título sexto, capítulo quinto, que por la naturaleza de la cuestión en debate, pretende esclarecer la contienda suscitada entre arrendador y arrendatario en un mínimo de tiempo, por lo que requiere de brevedad y economía a efecto de evitar que se originen gastos y dilaciones innecesarias, suprimiendo para tal efecto formulismos exagerados y señalando plazos judiciales más breves para que el juzgador, con cierta prontitud, proceda a dictar su sentencia.

El juicio especial de desahucio también es conocido como "juicio de lanzamiento o de desocupación", toda vez que tiene la finalidad de lanzar del inmueble arrendado al inquilino que no ha pagado pensiones

---

<sup>82</sup> ENCICLOPEDIA MICROSOFT® ENCARTA® 2003. © 1993-2001 MICROSOFT CORPORATION.

rentísticas, siendo necesario puntualizar que dicho juicio fue concebido para proteger de forma exclusiva a los arrendadores.

También es considerado como el medio idóneo establecido por la ley, para hacer cumplir al arrendatario con la obligación de pagar la renta adeudada, lo que a mi punto de vista muy personal desvirtúa la finalidad primaria del juicio de desahucio, en donde dicha finalidad primaria es la desocupación.

### 3.1.1. ESPECIALIDAD DEL JUICIO DE DESAHUCIO.

El juicio especial de desahucio como ya se menciona tiene un proceso especial en nuestro código de procedimientos civiles, por consiguiente, se pretende hacer del mismo un juicio ágil y sencillo, que por sus determinadas circunstancias requiere de brevedad y economía.

Efectivamente, es factible que el legislador, al regular jurídicamente en el derecho vigente, los diversos procesos, divida la regulación en dos aspectos: uno general y varios especiales.

El proceso general se aplica a todos los casos controvertidos que no tengan prevista una tramitación especial.

A su vez, la tramitación especial tomara como base las circunstancias especiales que el legislador haya previsto para extraer un proceso de la regulación general.

Todo caso controvertido que no quepa en la regulación o regulaciones especiales previstas por el legislador deberá quedar inmerso en la tramitación general.

Debiendo de señalar que este sistema es muy socorrido en la legislación civil y mercantil mexicana.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. TEORÍA GENERAL DEL PROCESO 10 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 2001. PÁG. 19-20.

En consecuencia, y contrariamente al juicio ordinario, que es dedicado a resolver litigios trascendentes, ya por su cuantía o complejidad, pero que adolece de trámites más solemnes, lentitud y abundancia de recursos que lo tornan más tardío, complicado y oneroso, es que surge el juicio especial, que resulta ser ágil y sencillo al suprimir formulismos exagerados y señalar plazos judiciales más breves para que el juzgador proceda a dictar su sentencia.

Aunque en el caso de nuestro objeto de estudio, que es el juicio especial de desahucio, a nuestro parecer varios de sus artículos son oscuros y contradictorios, según se demostrará, por lo que el referido juicio no resulta tan expedito como se pretende.

Ahora bien es necesario señalar que el juicio de desahucio se considere especial por las siguientes razones:

#### **1. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL POR SU FORMA DE PROCEDIMIENTO.**

Esto en virtud de que su procedimiento es diferente al del juicio ordinario, como se apreciará posteriormente, en el desarrollo de este trabajo.

Una vez admitida la demanda en el juicio especial de desahucio, el juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga 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, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

Los plazos de desocupación se computarán por días naturales y serán irrenunciables.

De lo anterior podemos observar, que la ley señala un término determinado para la desocupación de la finca dada en arrendamiento.

Por otro lado en el mismo acto se emplazará al demandado (arrendatario) para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere.

También es preciso hacer notar que al inquilino en cualquier momento del procedimiento puede hacer el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y reclamadas, aun en el mismo acto del emplazamiento o del lanzamiento, tomando en consideración lo establecido por los artículos 2.317 y 2.318 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente, que determinan 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.

Pero 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.

En virtud de lo anterior se dará por terminado el procedimiento.

En base a lo anterior podemos determinar que una de las características por las cuales también se le puede dar el carácter de especial al juicio de desahucio, son los medios por los cuales puede terminar dicho juicio.

Como acabamos de observar la ley establece que puede haber una condición para que el inquilino moroso no sea lanzado y esta se da si existe un pago por concepto de rentas, dicha disposición está contenida en los artículos 2.317, y 2.318, mismos que fueron mencionados anteriormente.

Esta situación a mi parecer llega a ser algo completamente injusto y desgastante para el arrendador, en primer lugar si partimos del supuesto

en que la parte actora solo reclame la desocupación del inmueble y no solicite el embargo de bienes, ni reclame el pago de rentas, ¿por qué se tiene que detener el lanzamiento?, si el arrendador (demandado) esta tratando de pagar o de cumplir una prestación no reclamada por el actor.

Ahora bien partiendo del caso en que el inquilino debe mas de dos meses de renta y el arrendador a entablado un juicio especial de desahucio y el arrendatario paga al momento de la diligencia, es por demás innegable que el arrendador no quiere tener por inquilino a una persona morosa, además de que esto supone que el arrendador ya hizo los gastos necesarios para dicho juicio y por tanto el arrendador en varias ocasiones no busca ya el pago de rentas adeudadas, sino que lo que quiere es recuperar su inmueble y lanzar a aquel al que se lo renta.

Por otro lado en situaciones de este tipo la relación arrendador-arrendatario se fractura por obvias razones, es por tanto que debería adicionarse al capitulo del desahucio un articulo que señalara que a petición de parte y si se deben seis meses o mas por concepto de renta y esto se demuestra en juicio, ya sea porque el inquilino no acredito estar al corriente en el pago de rentas en cualquiera de las formas que la ley establece, o porque acepto lisa y llanamente no haber pagado y fue sentenciado a ser lanzado del inmueble arrendado, no habrá forma de detener el lanzamiento, y este se llevara a cabo, aun y cuando exhiba el inquilino el importe de las rentas debidas, ya sea dentro o fuera del plazo señalado para el desahucio.

Siendo que la adición de este precepto legal no solo beneficiaria al actor en el juicio, sino que también beneficiaria al órgano impartidor de justicia en el sentido de que el arrendador no se vería forzado a interponer un juicio diverso de rescisión de contrato en contra del arrendatario, teniendo como prueba fehaciente el juicio de desahucio anterior, con el cual acreditaría una de las causas de rescisión de contrato de arrendamiento por la falta de pago de dos o mas rentas, por lo que la adición de dicha disposición evitaría que el particular ejerza acción diversa del desahucio, y no ponga a funcionar de nuevo al órgano jurisdiccional con otra acción que se pudo haber evitado si se hubiese llevado a cabo el

lanzamiento en el juicio de desahucio, lo que implícitamente nos lleva a que el órgano jurisdiccional tendría menos carga de trabajo en cuanto a juicios de rescisión de contrato de arrendamiento, lo que implica menos trabajo y menos gasto por parte del órgano impartidor de justicia, del estado y del particular.

## **2. SE LE PUEDE CONSIDERAR ESPECIAL AL JUICIO DE DESAHUCIO, POR SER ESTE UN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.**

Lo anterior en base a que en este juicio se puede decretar el embargo de bienes, ya sea en la diligencia de emplazamiento o en la diligencia de lanzamiento.

Ahora bien, esta especialidad se funda en el hecho de que se expide una ejecución de embargo sin le existencia de algún título ejecutivo que lleve aparejada la ejecución.

En base a lo anterior es importante puntualizar que solo basta comprobar en el juicio especial de desahucio la existencia de la relación contractual entre el actor y el emplazado y que este último (arrendatario) no compruebe estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas para que se presente le figura del embargo.

Este punto es objetable toda vez que para llevar a cabo el embargo basta con que la parte actora lo solicite y que en la diligencia el demandado no demuestre estar al corriente en el pago de rentas, por lo que prácticamente se le otorga el carácter de título ejecutivo a lo que diga la parte actora, sin necesidad de que demuestre los dos requisitos indispensables en cualquier medida cautelar y que son:

A) La necesidad de la medida, y

B) El derecho que tenga a que se tome la medida.<sup>84</sup>

<sup>84</sup> OVALLE FABELA, JOSÉ DERECHO PROCESAL CIVIL 7 EDICIÓN 1995 EDITORIAL HARLA, PÁG. 349.

De lo anterior se puede deducir, que el contrato de arrendamiento y la afirmación del actor de la falta de pago de dos o más mensualidades rentísticas hacen las veces de un título ejecutivo en este juicio especial.

En virtud de lo antes señalado debemos puntualizar que los embargos que se realizan en el juicio especial de desahucio dan cabida a grandes problemas de orden procesal, y dichos problemas se comentaran posteriormente en el desarrollo de este trabajo.

### **3. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL POR SU DILACIÓN PROBATORIA DIFERENTE, A LA DEL PROCESO ORDINARIO.**

El juicio de desahucio adquiere su carácter de especial en virtud de que se abre una dilación probatoria diferente, a la del proceso ordinario, señalando una fecha determinada el juez, para una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas, de alegatos y sentencia, que se efectuará antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.

### **4. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL EN FUNCIÓN DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS OPUESTAS POR EL DEMANDADO.**

La Ley Adjetiva del Estado de México señala que en los juicios de desahucio, son oponibles toda clase de excepciones, pero para no pagar la renta, sólo serán admisibles las fundadas en el hecho de 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, además no serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompañan con sus pruebas correspondientes.

Por otro lado en el juicio especial de desahucio no se puede hacer valer la reconvencción y tampoco la compensación toda vez que en este juicio son improcedentes, lo que es comprensible por ser este juicio de una comisión limitada.

**ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA**

#### **5. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL EN FUNCIÓN DE LA ADMISIÓN Y RESOLUCIÓN DE PROCEDENCIA DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS OPUESTAS POR EL DEMANDADO.**

En caso de que se admitan excepciones presentadas por el demandado, 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 de lanzamiento y por lo tanto el juicio de desahucio.

De igual forma se dará por concluida la providencia de lanzamiento y el juicio de desahucio si las excepciones son declaradas procedentes.

En caso contrario en la sentencia se señalara el plazo para la desocupación, que será el término fijado para el lanzamiento.

#### **6. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL EN FUNCIÓN DE LA FORMA EN QUE SE ADMITE LA APELACIÓN DE LAS PARTES.**

La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía.

Por otro lado la que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo.

En el primer supuesto, cuando la sentencia definitiva condena el desahucio y por ende el lanzamiento para el arrendatario, si éste la apela será admitida por el juez sin efecto suspensivo, lo que quiere decir que no se suspenderá su ejecución, y aun cuando sean enviados los autos originales a la sala correspondiente del tribunal superior de justicia para su debida resolución, deberá quedar en el juzgado testimonio de lo necesario para ejecutarla.

En caso de ser negado el desahucio, será el arrendador quien apele la sentencia definitiva, que tal y como lo establece el presente artículo, el juez procederá a admitirla en ambos efectos y ordenar se remitan los autos originales al superior jerárquico que deba entender del asunto, cabe señalar que la apelación admitida en ambos efectos suspende la ejecución de la sentencia, hasta que le recaiga el fallo de la sala.

#### **7. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL EN FUNCIÓN DE LA FALTA DE OTORGAMIENTO DE GARANTÍA PARA EJECUTAR LA SENTENCIA, APELADA SIN EFECTO SUSPENSIVO**

El artículo 2.323 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente señala que la sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía.

Ahora bien en el juicio ordinario el artículo 1.373 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente señala que para ejecutar la sentencia, definitiva o interlocutoria, apelada sin efecto suspensivo, se otorgará previamente una garantía que podrá consistir en hipoteca sobre bienes bastantes, a juicio del juez, ubicados dentro del estado y depósito de dinero en efectivo.

Además de que dicha garantía será bastante para garantizar la devolución de lo que se deba percibir; sus frutos e intereses; la indemnización de daños y perjuicios y, en general, la restitución de las cosas al estado en que se hallaban antes de la ejecución, en el caso de que el tribunal revoque la resolución.

Si la sentencia que decreta el desahucio es apelable sin efecto suspensivo es claro que se deja desprotegido al arrendatario, y más aún si esta se ejecuta sin necesidad de otorgamiento de una garantía, pues al no costarle nada al actor es seguro que este tratará de que se ejecute la sentencia que se encuentre en apelación, por lo que el arrendatario queda en estado de indefensión, toda vez que es claro que la sentencia de

desocupación, es ejecutable en cualquier momento, en virtud de no otorgarse el recurso en sentido suspensivo, el cual le procuraría al arrendatario la posibilidad de substanciar el recurso, sin el riesgo eminente de lanzamiento.

Por otro lado independientemente de que el apelante pruebe o no los agravios expresados, la obligación del pago de las rentas adeudadas más las que se sigan venciendo durante la substanciación del recurso siguen subsistentes, por lo que para dar sustento a las anteriores afirmaciones es prudente y reflexivo formular los siguientes cuestionamientos:

- En el supuesto de que una vez admitido el recurso de apelación en contra de la sentencia dictada sin efecto suspensivo en el juicio especial de desahucio y ejecutada la orden de lanzamiento, y encuadrándonos en el supuesto de que el recurso que apela dicha sentencia que decreta el lanzamiento fuera procedente:
  - A) ¿De que forma se reivindicaría al apelante (arrendatario) la posesión del inmueble arrendado?
  - B) ¿Que pasaría con los daños y perjuicios ocasionaos al apelante con el lanzamiento?
  - C) ¿De que forma se garantizaría el pago de los daños y perjuicio ocasionaos al apelante con el lanzamiento, si el actor (arrendador) no otorgo garantía para ejecutar la sentencia que se encontraba en apelación sin efecto suspensivo?

En virtud de lo anterior y teniendo en cuenta estas deficiencias en el procedimiento que perjudican notablemente al inquilino, seria sensato, que la apelación en contra de la sentencia de desahucio sea admitida en efecto suspensivo o en su caso que para ejecutar la sentencia apelada sin efecto suspensivo que decrete el desahucio, se exija el otorgamiento de una garantía, para el pago de daños y perjuicios que se pudieran ocasionar al arrendatario apelante en caso de que su recurso de apelación fuera procedente.

## **8. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL EN FUNCIÓN DE LA REBELDÍA DEL DEMANDADO.**

Se puede dar el caso de que en este procedimiento el demandado (arrendatario) no de contestación a la demanda instaurada en su contra y en consecuencia se declare la preclusión del derecho por extinción del plazo y por consiguiente se decrete la rebeldía.

Ahora bien estando en este supuesto, en lugar de abrir el juicio a prueba, automáticamente se pasan los autos al juez para que dicte sentencia.

Esta es sin duda una gran diferencia en relación al proceso del juicio ordinario, ya que en este al decretarse la rebeldía, se tienen que llevar forzosamente la fase de pruebas y después la de alegatos, para que se proceda a dictar sentencia.

## **9. EL JUICIO DE DESAHUCIO ES ESPECIAL EN BASE A LA GARANTÍA QUE SE OTORGA PARA TRABAR EMBARGO.**

En el procedimiento de desahucio para que se pueda llevar a cabo el embargo de bienes suficientes de la parte demandada (arrendatario) para garantizar el pago de las rentas adeudadas, se tiene que otorgar una garantía monetaria, la cual será fijada por el juez que conozca del asunto, además dicha garantía se fijara en base al monto de las rentas adeudadas.

Es menester señalar que esta garantía económica no tiene razón de ser, toda vez que resulta injusto que el actor garantice un adeudo que es a su favor, esto en virtud de que el embargo es trabado con la finalidad de garantizar el pago de las rentas adeudadas.

Es aquí en donde el legislador no tomo en cuenta que para el arrendador promueve este juicio, es para que se devuelva la posesión del inmueble arrendado y la finalidad del embargo es solo la de garantía, además de no tomar en cuenta que es el arrendatario el que incurre en un

incumplimiento, por consiguiente es el quien debería de ser sancionado, pero a pesar de todo esto el legislador estipulo que el actor en este juicio debe de garantizar el embargo.

En base a lo anterior y ya que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente permite el reclamo de las rentas vencidas dicha situación de otorgar garantía debería de modificarse, decretándose que se lleva a cabo el embargo sin necesidad de garantizarlo económicamente.

### **3.1.2. ORDENACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

El juicio especial de desahucio se compone por:

Escrito de demanda interpuesta ante la autoridad judicial competente.

Los artículos 2.309 y 2.313 del Código Adjetivo del Estado de México Vigente determinan que la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y que el curso inicial de demanda se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, como justificativo del mismo, siendo este el documento base de la acción, es decir el documento que compruebe la relación contractual entre las partes.

Una vez admitida la demanda, se dicta el auto de auto de radicación o admisión de la misma.

En el auto de admisión o radicación de la demanda el juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas, en caso de no justificarlo se le prevenga para que en el plazo 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, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

Puntualizando que dichos plazos se contarán por días naturales.

Así mismo en el mismo acto se le emplazará al arrendador para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere.

Además si lo pide el actor, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.

Una vez llevada a cabo la diligencia de notificación, emplazamiento y embargo (si este se decreto) se procede a la fase de contestación de la demanda o en su caso si el demandado no contestare la demanda interpuesta en su contra, se declarara la preclusión del derecho por extinción del plazo, en donde se acusa la rebeldía del demandado por no contestar la misma.

Si la demanda es contestada, en el auto que le recae a la misma, si se opusieron excepciones, y estas fueron procedentes, el juez que conoce del asunto, una vez transcurrido el plazo de la vista que se le da al actor para ofrecer pruebas, respecto a las excepciones ofrecidas por el demandado, citará a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas, de alegatos y donde se dictara sentencia que decrete el desahucio y la diligencia de lanzamiento o en su caso lo niegue, además de practicar las notificaciones necesarias.

Dicha audiencia se efectuará antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.

Una vez dictada la sentencia en el juicio especial de desahucio, esta puede ser apelada.

La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía, por lo que dicha sentencia podrá ejecutarse en cualquier momento.

Por otro lado la sentencia que niegue el desahucio, sí será apelable con efecto suspensivo.

### **3.1.3. REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Como en todo juicio, se requiere de ciertos requisitos, para que la acción intentada sea procedente, ahora bien el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente señala que para que el juicio especial de desahucio sea procedente se requiere:

- La falta de pago de dos o más mensualidades.
- Que se exhiba junto con el escrito inicial de demanda el contrato escrito del arrendamiento, como documento base de la acción.
- Si se diera el caso de no ser necesario el contrato escrito de arrendamiento, porque este no existe, dicha relación contractual se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante que se hubiese desprendido de unos medios preparatorios a juicio.

### **3.1.4. LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Acorde a lo que señala la ley y la jurisprudencia, es necesario que al promover el juicio especial de desahucio, se debe de acompañar al escrito inicial de demanda el contrato de arrendamiento o el documento que acredite la relación contractual, para el efecto de que se establezca de manera clara, cierta y precisa la posición jurídica del demandado con el objetivo de que el procedimiento y la acción sean dirigidos contra la persona que verdaderamente posea la calidad de arrendatario y no contra de cualquier poseedor del inmueble.

Como ya se señaló anteriormente si no existe un contrato de arrendamiento, la relación contractual de arrendamiento se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante que se hubiese desprendido de unos medios preparatorios a juicio.

Para mayor claridad es importante indicar que los medios preparatorios tienen la finalidad de que con la declaración bajo protesta de decir verdad del arrendatario, inquilino o poseedor indique en qué calidad de posesión se ostenta en el inmueble que habita, siendo de precisar que dicha declaración constara en un acta que se presentará como documento base de la acción ante el juzgado, por lo que con dicha acta se demostrara la relación contractual de arrendamiento entre las partes para poder entablar el juicio especial de desahucio.

Además con la probanza de los medios preparatorios el juez no tendrá ninguna objeción para admitir la demanda del juicio especial de desahucio, pues es indudable que la persona contra quien se dirige la acción tiene el carácter de arrendatario del inmueble respectivo.

Los medios preparatorios a juicio, en general son diligencias de prueba que se verifican "fuera" de juicio, debido a que el actor de éstas carece de algún antecedente imprescindible y sin su obtención, de promoverse el asunto, podría ser mal planteado.

Se trata, pues, de preconstituir una prueba para que posteriormente el juzgador, ya al dirimir una controversia, la pueda valorar, y resuelva si son los elementos constitutivos del actor, o en su caso, las excepciones y defensas del demandado, los que han quedado debidamente comprobados.

Lo anterior encuentra sustento en la siguiente tesis jurisprudencial:

**RUBRO "DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. PRUEBA PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO."**

NOVENA ÉPOCA

INSTANCIA: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

FUENTE: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA

TOMO: VIII, OCTUBRE DE 1998

TESIS: II.20.C.106 C

PÁGINA: 1137

**DESAHUCIO. LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SI NO CONSTA POR ESCRITO, DEBE JUSTIFICARSE POR MEDIO DE LA DECLARACIÓN DEL DEMANDADO Y NO MEDIANTE UNA INFORMACIÓN TESTIMONIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

Quando se promueve un juicio de desahucio y no existe contrato de arrendamiento por escrito, en términos de lo establecido por el artículo 848 del Código Procesal Civil para el Estado de México, el acuerdo de voluntades se justificará en términos de lo dispuesto por el diverso numeral 520, fracción i, del código referido, pidiéndole al demandado su declaración bajo protesta de decir verdad acerca del hecho relativo a la celebración del arrendamiento. Por tanto, la información testimonial ofrecida no cumple con lo dispuesto por el último precepto citado, careciendo de valor probatorio para dicho fin, lo que trae como consecuencia que no se acredite la existencia del contrato verbal de arrendamiento y,

por consecuencia, tampoco los elementos básicos de la acción de desahucio.

## SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 233/98. Cosme Martínez Díaz. 24 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Everardo Shain Salgado.

Véase: semanario judicial de la federación y su gaceta, novena época, tomo x, diciembre de 1999, página 59, tesis por contradicción 1a./j. 83/99 de rubro "**DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. PRUEBA PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.**".<sup>85</sup>

Es de señalar que el diverso numeral 520, fracción I del Código Procesal Civil para el Estado de México, a que hace referencia la tesis jurisprudencial citada, se refiere al título segundo de dicho código, que versa sobre los actos prejudiciales, referente a los medios preparatorios del juicio en general y que a la letra dice:

- **"ARTÍCULO 520.- EL JUICIO PODRÁ PREPARARSE:**

Pidiendo declaración, bajo protesta, el que pretende demandar de aquél contra quien se propone dirigir la demanda, acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia."

A manera de referencia, el artículo 520 fracción I, encuentra su equivalente en la legislación procedimental vigente en el título segundo,

<sup>85</sup> JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS IUS 2003. PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN JUNIO 1917-DICIEMBRE 2003

actos previos al juicio, capítulo I, de los medios preparatorios a juicio, procedencia de los medios preparatorios mismo que señala lo siguiente:

- **“ARTÍCULO 2.38.- EL JUICIO PODRÁ PREPARARSE PIDIENDO:**

Declaración, bajo protesta, el que pretende demandar de aquél contra quien se propone dirigir la demanda, acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia;

En este caso es improcedente la confesión a base de posiciones.”

### **3.2. FASES PROCESALES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Las fases del proceso del juicio especial de desahucio, comprenden desde la presentación del escrito inicial de demanda, ante el juzgado competente, hasta el lanzamiento y la posible promoción de la vía de apremio.

#### **3.2.1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Primeramente señalaremos que a las formas procesales se les denomina “formalidades”, por formalidades, en su acepción propia, que es procesal, entendemos los requisitos externos de realización de los actos jurídicos, hechos jurídicos, y actos materiales para la validez de ellos, dentro del proceso.

Los escritos fundamentales del pleito “demanda y contestación de demanda” deberán redactarse con esmero siguiendo en la exposición un plan lógico y apoyándose en sólidas razones, según lo requiera el caso planteado.<sup>86</sup>

<sup>86</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. TEORÍA GENERAL DEL PROCESO 10 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 2001. PÁG. 71 Y 86.

### **3.2.1.1. REQUERIMIENTO DE EMBARGO DE BIENES.**

Si en el escrito inicial de demanda se solicitó el embargo de bienes propiedad del demandado para garantizar el monto de las rentas adeudadas, se prevendrá al actor para que exhiba una garantía en términos del artículo 2.218, mismo que señala que todo depositario deberá tener bienes inmuebles suficientes, a juicio del juez, para responder del embargo, o, en su defecto, otorgar garantía por la cantidad que el juez señale, la comprobación de tener esta clase de bienes o el otorgamiento de la garantía, deberá hacerse antes de ponerlo en posesión del encargo.

### **3.2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Una vez notificado y emplazado a juicio, el demandado debe dar contestación a la demanda instaurada en su contra en el término de cinco días hábiles como lo marca la ley, en su contestación debe referirse a cada uno de los hechos mencionados por el actor, la manera en que debe contestar tales hechos es en el sentido de confirmarlos o en su caso negarlos si los hechos son propios, pero si los hechos los desconoce, debe expresar que no los afirma, ni los niega, toda vez que no son hechos propios.

### **3.2.3. AUDIENCIA DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA.**

A) En la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia las partes se limitarán a ofrecer sus pruebas.

Es de destacar que en este juicio se pueden ofrecer pruebas que no se hubiesen ofrecido con anterioridad, además de que dicha audiencia deberá efectuarse antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.

Una vez admitidas las pruebas que se hayan ofrecido, se procederá al desahogo de las mismas.

B) Concluido el desahogo de pruebas se procede a la fase de presentación de alegatos.

Subsiguientemente y dentro de la misma audiencia se procederá a leer las constancias de autos que soliciten los interesados o que el Juez o el secretario de acuerdos señale, alegando en primero lugar el actor y posteriormente el demandado.

Una vez que se desahogo la fase de alegatos es en donde llegamos al punto en el cual erróneamente creemos que se procede a dictar sentencia y donde nos encontramos con una imprecisión en cuanto a la redacción del articulado del Código Adjetivo del Estado de México Vigente, toda vez que se puede pensar que en esta audiencia se dictara la sentencia correspondiente, pero no, esta audiencia solo produce efectos de citación para oír sentencia y no para dictarla, en base a esta situación podemos observar que el articulado del código es impreciso y contradictorio, ya que al pretender realizar una interpretación literal del precepto, se cae en errores e incomprensiones respecto del procedimiento.

En base al razonamiento inmediato anterior, seria conveniente que el artículo 2.322 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente puntualizara que dicha audiencia es de pruebas, alegatos y citación para oír sentencia.

C) Ahora bien continuamos con la fase procesal en donde se procede a dictar sentencia.

En esta fase del proceso, como lo dispone el artículo 1.195 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y las demás pretensiones deducidas por las partes; deberán ocuparse exclusivamente de las personas, cosas, acciones y

excepciones que hayan sido materia del juicio, decidiendo todos los puntos litigiosos, Cuando éstos hubieran sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Por otro lado es de resaltar que el artículo 1.196 de la misma ley establece que al pronunciarse la sentencia, el Juez estudiará previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrá de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor.

Si las excepciones mencionadas en el párrafo inmediato anterior no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del asunto, condenando o absolviendo en todo o en parte, esto en función directa con el resultado de la valoración de las pruebas que haga el juez que conoce del asunto.

En el caso específico de la vía especial de desahucio, la sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía y la que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo como ya se menciono anteriormente.

Estando en el supuesto de que las excepciones fueron declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento.

Pero si se presenta el caso de que las excepciones fueron declaradas improcedentes, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse lo estipulado por el artículo 2.312, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente.

Para complementar lo expuesto en este capítulo es necesario puntualizar las tres formas en que se demanda el desahucio en el desarrollo profesional cotidiano, así como las resoluciones respectivas que le recaen a dichas demandas y a sus pretensiones:

1.- En primer lugar, mencionaremos a las demandas en las que únicamente se reclama la desocupación del inmueble motivo del arrendamiento, por la falta de pago de más de dos mensualidades.

En este caso no existe problema alguno, ya que comúnmente la sentencia que se dicta en este caso se dicta ya sea absolviendo al demandado en el supuesto de que este haya justificado en el juicio estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas por el actor; o en su caso haber hecho el pago de lo reclamado durante el transcurso del proceso.

En el supuesto de que el demandado no hubiese acreditado sus excepciones y defensas o no hubiese hecho el pago de lo debido durante el juicio, este será condenado a la desocupación, por lo tanto se procederá al lanzamiento del inmueble materia del juicio.

En las demandas promovidas de esta forma, no debería operar que el demandado al pagar las rentas debidas ocasione que se pare la diligencia de lanzamiento, toda vez que estaría cumpliendo o pagando una prestación no reclamada en juicio.

2.- En segundo lugar tenemos las demandas en las que se reclaman por un lado la desocupación del inmueble arrendado por la falta de pago de más de dos mensualidades, y conjuntamente se solicita el embargo de bienes del demandado suficientes para garantizar las rentas vencidas.

En este segundo supuesto el Juez que conoce del asunto ordena se lleve a cabo el embargo en la diligencia de emplazamiento, previa exhibición de la garantía correspondiente por parte del actor.

Una vez presentada la demanda y siguiendo con el procedimiento en todas sus fases y llegado el momento de dictarse la sentencia correspondiente, se presentan dos situaciones:

Uno es cuando la sentencia es condenatoria y por lo tanto en la sentencia se condena al demandado a la desocupación de inmueble. Pero es aquí donde surge una situación a destacar y esta es que el juez en la gran mayoría de los casos no resuelve sobre el embargo que se encuentra trabado en autos del juicio.

El segundo se presenta cuando la sentencia es absolutoria y consiste en que se absuelve al demandado por los motivos ya señalados.

Aquí es importante puntualizar que la finalidad del embargo es simplemente de aseguramiento, lo que a mi parecer hasta cierto punto es correcto, ya que si bien es cierto la finalidad del arrendamiento es la desocupación del inmueble, pero existe un fin secundario en virtud de que la ley posibilita el cobro de rentas, por lo que el fin secundario de acuerdo a la ley es asegurar el pago de lo debido, por medio del embargo, de lo cual para poder rematar los bienes, se tiene que hacer mediante la vía de apremio.

3.- En tercer lugar tenemos las demandas en las que se reclaman la desocupación del inmueble arrendado por la falta de pago de más de dos mensualidades, además se solicita el embargo de bienes del demandado para garantizar las rentas vencidas y por último también se reclama el pago de dichas rentas vencidas.

Desglosando este criterio, en un primer aspecto, es una necesidad personal resaltar de manera precisa, que en mi opinión y como ya lo mencione anteriormente, la Legislación Adjetiva del Estado de México debe delimitar de manera precisa el objetivo que persigue el juicio de desahucio, en donde dicho objetivo es el de requerir la desocupación del inmueble en renta por falta de pago de dos o más mensualidades, y no como demasiados profesionistas lo han interpretado en el sentido de adquirir el cobro de las pensiones rentísticas adeudadas, aunque el código adjetivo vigente lo posibilite.

En base a lo anterior si fuere así, la prestación correspondiente a exigir las rentas daría por resultado la condenación por parte del juez a la remuneración de las mismas y no a la desocupación como lo establece el artículo 2.310. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, mismo que será estudiado con mayor detenimiento más adelante.

Sustento este dispositivo, en el hecho de que si el inquilino no comprueba al instante de ser requerido estar al corriente en el pago de sus rentas, se habrá legitimado entonces la acción del arrendador y como tal desde ese momento se puede prever que será satisfecho el único objetivo de este juicio, que es la desocupación del inmueble en renta.

Ahora bien regresando al tercer supuesto y tomando en consideración que la finalidad del presente trabajo, es la de resaltar los defectos y omisiones del juicio especial de desahucio en el Estado de México, es sensato, reflexivo y juicioso señalar que si la ley faculta al actor para ejercer una acción para reclamar las rentas adeudadas en el juicio especial de desahucio, el cobro de dichas rentas debería ser sencillo, para cumplir con la finalidad de los juicios especiales, que es la de ser mas ágiles en todas sus fases procesales.

Siendo de subrayar que el derecho de cobro de rentas no provendría del embargo, cuya finalidad es simplemente de aseguramiento, sino del título empleado por el acreedor, por concepto de una cantidad en dinero adeudada por rentas no devengadas.

En relación al juicio especial de desahucio, la nueva ley procesal posibilita el reclamo de rentas, lo cual, como ya lo mencione anteriormente, si bien desnaturaliza el procedimiento de desahucio, lo cierto es que hace congruente el derecho que establecía el código abrogado y que se encuentra en el actual, respecto a solicitar que se embarguen bienes para el pago de rentas.

El problema radica en la disparidad de criterios empleado por los Jueces de Primera Instancia, ya que algunos decretan que se dejen a

salvo los derechos del actor, para que ejerza el cobro de rentas en la vía idónea, lo que se traduce en promover un juicio diverso de pago de pesos, dificultando así el cobro de lo debido, por lo que tener que ejercer dicha vía implica diversos inconvenientes, en primer lugar esto no es nada práctico, además de otros inconvenientes de índole económica y procesal.

En virtud de lo antes expuesto es primordial señalar que el derecho del actor a reclamar las rentas adeudadas en el juicio de desahucio, debe surgir a partir del momento en que la sentencia dictada en el juicio, decreta la culpabilidad del demandado (arrendador) y por ende se decreta el lanzamiento del demandado

### 3.2.4. EL LANZAMIENTO.

En cuanto a la diligencia de lanzamiento el artículo 2.324 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente establece 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.

Es de resaltar que este precepto, esta fuera de todo contexto real en la práctica diaria en primer lugar porque en las presidencias municipales no existen lugares apropiados en donde depositar los bienes y en segundo lugar remitir dichos bienes a un almacén particular es muy caro lo que trae una serie de dificultades que mas adelante se detallaran.

Por otro lado en dicha diligencia de lanzamiento, el actuario se concreta al cumplimiento de lo resolución dictada en la sentencia definitiva, estando en este supuesto, si el demandado no hiciese el pago de las pensiones rentísticas debidas o reclamadas, se procederá al lanzamiento.

Una vez efectuado el lanzamiento y estando totalmente desocupado y vacío el inmueble materia del juicio, el actuario procederá a poner en posesión jurídica, real y material del mismo a la parte actora o a quien sus derechos represente.

Realizada la diligencia de lanzamiento y si existen bienes embargados, el proceso no termina, sino que se debe de continuar hasta que se hayan rematado o adjudicado al actor los bienes embargados, por lo que el juicio no termina aquí, si se solicitó el embargo en la demanda de desahucio, lo que trae como consecuencia el tener que promover la vía de apremio para poder cobrar las rentas vencidas.

Lo anterior en virtud de lo establecido por el artículo 2.325, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente y que a la letra dice:

**Artículo 2.325.-** 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.

Cabe especificar que una vez vencido el plazo para cumplir voluntariamente con una obligación, procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia, o de un convenio celebrado en juicio.

El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia será competente para la ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria.

Estando en este supuesto, lo que procede es iniciar la vía de apremio, para poder llegar al remate de los bienes embargados en garantía de pago.

En la acepción gramatical, aplicada a la figura procesal denominada "vía de apremio", se alude con la expresión "vía" a las diligencias

utilizadas para apremiar coercitivamente al cumplimiento de lo ordenado por la autoridad encargada del desempeño de la función jurisdiccional.

La palabra apremio se refiere a la acción de apremiar.

Por su parte, apremiar, en la acepción procesal, es competir a una persona física o moral a realizar el cumplimiento de lo ordenado por el juez.

Por tanto, en su significación gramatical forense, la "vía de apremio" son las diversas diligencias utilizadas por quien ejerce la función jurisdiccional estatal para efectuar el cumplimiento de lo ordenado por quien ejerce la citada función.

El apremio lo define el maestro Rafael de Pina Vara como: "actividad judicial destinada a hacer efectivo coactivamente el mandato contenido en una resolución del juez o tribunal, que es desobedecida por el destinatario."<sup>87</sup>

Es importante señalar que la vía de apremio no establece en ningún caso que hacer con bienes embargados, además si en la sentencia que decreto el desahucio no se resolvió sobre los bienes embargados, entonces surgen un par de interrogantes: ¿en que situación jurídica o supuesto jurídico se encuentran dichos bienes?, y ¿como se aplicara al caso concreto la vía de apremio?

En todo caso lo mas factible y sencillo para el actor (arrendador), seria entablar un acción diversa denominada pago de pesos, para poder hacer el cobro de las rentas vencidas, lo que llevaría mas tiempo y dinero tanto para el actor, como para el órgano impartidor de justicia, pues dicho juicio se puede evitar si se resuelve sobre el embargo trabado en el desahucio al momento de dictar sentencia.

---

<sup>87</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. TEORÍA GENERAL DEL PROCESO. 10 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 2001. PÁG. 139.

De todo lo establecido en el presente trabajo podemos observar claramente que el juicio especial de desahucio pretende ser un juicio ágil y sencillo, además de que por las circunstancias en que se da requiere de brevedad y economía.

Sin embargo, su articulado es impreciso y muchas veces contradictorio, por lo que al realizar una interpretación literal de sus preceptos se cae en errores e incomprensiones, que son los culpables para que un juicio supuestamente sencillo sea complejo y se resuelva en su totalidad en un tiempo similar al de un juicio ordinario.

En base a lo anterior y para economizar tiempos procesales y costos monetarios tanto para las partes como para el órgano impartidor de justicia, como ya mencione es que se debe resolver sobre el embargo en la sentencia que decreta el desahucio y se proceda directamente al remate de bienes embargados.

### **3.2.5. LA REBELDÍA Y LA PRECLUSIÓN DEL DERECHO POR EXTINCIÓN DEL PLAZO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

En lo que a la rebeldía en el juicio especial de desahucio se refiere, es de mencionar que cuando al demandado no contesta la demanda instaurada en su contra, y tampoco consigna dinero alguno como pago de lo demandado, dentro del término de cinco días contados a partir del emplazamiento, este pierde su derecho por la extinción del plazo y en consecuencia se le acusa la rebeldía.

De lo anterior y una vez acusada la rebeldía, se presenta una situación especial, ya que el demandado pierde su derecho a defenderse.

Lo anterior trae como consecuencia indefectible, que en el proceso del juicio, no se procederá a dictar la fase de ofrecimiento y desahogo de pruebas y de alegatos, por lo que el juez que conozca del asunto procederá inmediatamente a dictar sentencia, la cual será condenatoria para el demandado, ya que al dejar de contestar la demanda instaurada en

su contra, se le tiene por confeso fictamente del adeudo de las rentas reclamadas, por lo que se decreta el desahucio y por tanto el lanzamiento del inmueble arrendado.

En base a lo expuesto en el presente capítulo, nos podemos dar cuenta de la especialidad con la que cuenta el juicio de desahucio en nuestro derecho, particularmente en el estado de México y como difiere a todas luces de un juicio ordinario civil en todo su proceso.

Toda vez que ya se conoció la especialidad del juicio de desahucio y que encontramos que una parte de su especialidad consiste en el embargo que se puede llegar a trabar en dicho juicio, además de la figura del lanzamiento, por lo que es menester de este trabajo profundizar en el estudio de dichas figuras llamadas lo cual se hará a continuación en el siguiente capítulo.

## CAPITULO 4

Este capítulo nos habla sobre los aspectos generales y particulares del embargo en general, para después adentrarnos en el estudio de la figura del embargo en el juicio especial de desahucio y hacer un breve análisis de la etapa procesal denominada lanzamiento en este juicio, para finalizar señalando algunas deficiencias que se encuentran en dichas figuras procesales.

### EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

#### 4.1. ASPECTOS DEL EMBARGO EN GENERAL.

El embargo es una afectación sobre un bien o un conjunto de bienes, en cuanto somete dicho bien o bienes a las resultas de un proceso pendiente (embargo cautelar) o a la satisfacción de una pretensión ejecutiva, regularmente fundada en una sentencia de condena (embargo definitivo).

Esta afectación se puede llevar a cabo de diversas maneras, en primer lugar, se puede realizar mediante el simple señalamiento, en diligencia judicial, del bien embargado y anotación del embargo en el registro público de la propiedad.<sup>88</sup>

El embargo en términos generales se puede considerar como un acto judicial que se decreta y se ejecuta en virtud de una orden o resolución dictada por un juez competente, y en razón del ejercicio de la acción que se hace valer ante el órgano jurisdiccional, la cual debe fundarse según nuestra legislación en un documento que traiga aparejada la ejecución.

En realidad el embargo constituye un medio de garantía para ser cobrado en crédito debidamente especificado.

<sup>88</sup> OVALLE FABELA, JOSÉ. DERECHO PROCESAL CIVIL. 7 EDICIÓN 1995 EDITORIAL HARLA. PÁG. 253.

#### 4.1.1. CONCEPTO GENERAL DE EMBARGO.

En términos generales, el embargo puede ser definido como la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto asegurar cautelarmente la eventual ejecución de una pretensión de condena que se plantea o planteará en juicio (embargo preventivo, provisional o cautelar), o bien satisfacer directamente una pretensión ejecutiva (embargo definitivo, ejecutivo o apremiativo).<sup>89</sup>

Otra definición de embargo es la que señala que en el derecho privado, es el conjunto de actividades que tienen por finalidad señalar bienes concretos de un deudor para que éste pueda afrontar sus deudas.

En donde no basta que tales deudas existan de hecho y ni siquiera es suficiente que se encuentren vencidas: es preciso que se haya ordenado por vía judicial la ejecución frente al deudor por una determinada cantidad de dinero, y que con antelación se haya requerido el pago a éste habiendo resultado infructuosa la gestión.

A partir de ese momento, se localizan y señalan los bienes concretos del deudor, a fin de que sirvan, llegado el momento, para satisfacer las costas del procedimiento y las responsabilidades por sus deudas impagadas.<sup>90</sup>

#### 4.1.2. DIFERENCIA ENTRE EMBARGO, RETENCIÓN DE BIENES Y SECUESTRO.

El embargo, la retención de bienes y el secuestro son términos usados habitualmente en la práctica jurídica como análogos pero es de puntualizar que tienen significados diferentes, por lo que es prudente

<sup>89</sup> OVALLE FABELA, JOSÉ. DERECHO PROCESAL CIVIL. 7 EDICIÓN 1995 EDITORIAL HARLA. PÁG. 252.

<sup>90</sup> ENCICLOPEDIA MICROSOFT® ENCARTA® 2003. © 1993-2001 MICROSOFT CORPORATION.

señalar en el presente estudio su diferenciación, a modo de no caer en imprecisiones terminológicas.

El embargo es el aseguramiento material del bien embargado, para que el ejecutado no pueda ya disponer de él, con la finalidad de que este se ponga bajo la jurisdicción del juez, por lo que se puede decir, que los bienes embargados queden aparejados al pago del crédito que motivo el embargo.

Por otro lado el secuestro, consiste en el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, para que la guarde hasta el día en que se decida a quien pertenece.

El secuestro puede ser convencional o judicial.

El secuestro convencional es se rige por el código civil y es una institución de derecho privado y se presenta cuando los litigantes depositan bienes en poder de un tercero que se obliga a entregarlos concluido el litigio, al que conforme a una sentencia tenga derecho a ella.

En cuanto al secuestro judicial, se rige por el código de procedimientos civiles y es una institución de derecho público, por lo que dicho secuestro, es el que se constituye por decreto de un juez competente.

El secuestro no necesariamente implica la existencia de un embargo.

La retención de bienes tiene la particularidad, de que siendo esta un embargo, el depositario es el mismo deudor o la persona que tiene la posesión del bien embargado, en el momento de la diligencia.

De lo anterior podemos concluir que la afectación que el embargo implica se puede llevar a cabo mediante el secuestro o depósito del bien sobre el que recae.

#### 4.1.3. OBJETIVO DEL EMBARGO.

El embargo en el desahucio debe comprender los bienes suficientes para garantizar las pensiones rentísticas adeudadas al actor y dichos bienes deben ser propiedad del demandado (arrendatario).

Es de apuntar que el embargo procede y subsiste en cuanto baste a cubrir la suerte principal, intereses, costas y daños y perjuicios, en su caso, incluyendo los nuevos vencimientos y de réditos establecidos, hasta la conclusión del procedimiento.

#### 4.1.4. REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DEL EMBARGO EN GENERAL.

El embargo se decreta procedente cuando en el procedimiento ejecutivo tiene lugar la demanda que se funda en un documento que trae aparejada la ejecución, como lo establece artículo 1391 del código de comercio en su título tercero, de los juicios ejecutivos, el cual a la letra dice:

**Artículo 1391.-** El procedimiento ejecutivo tiene lugar cuando la demanda se funda en documento que traiga aparejada ejecución.

#### TRAEN APAREJADA EJECUCIÓN:

- I. La sentencia ejecutoriada o pasada en autoridad de cosa juzgada y la arbitral que sea inapelable, conforme al artículo 1346, observándose lo dispuesto en el 1348;
- II. Los instrumentos públicos, así como los testimonios y copias certificadas que de los mismos expidan los fedatarios públicos;
- III. La confesión judicial del deudor, según el Art. 1288;
- IV. Los títulos de crédito;
- V. Las pólizas de seguros conforme a la ley de la materia;

- VI. La decisión de los peritos designados en los seguros para fijar el importe del siniestro, observándose lo prescrito en la ley de la materia;
- VII. Las facturas, cuentas corrientes y cualesquiera otros contratos de comercio firmados y reconocidos judicialmente por el deudor; y
- VIII. Los demás documentos que por disposición de la ley tienen el carácter de ejecutivos o que por sus características traen aparejada ejecución.

Por otro lado a manera de complemento debemos observar lo establecido por el artículo 1392 del mismo código de comercio que señala que presentada por el actor su demanda acompañada del título ejecutivo, se proveerá auto, con efectos de mandamiento en forma, para que el deudor sea requerido de pago, y no haciéndolo se le embarguen bienes suficientes para cubrir la deuda, los gastos y costas, poniéndolos bajo la responsabilidad del acreedor, en depósito de persona nombrada por éste.

Como se puede observar de manera clara y fehaciente los contratos de arrendamiento y los recibos de rentas no son considerados por la ley documentos que traen aparejada la ejecución, pero sin embargo dan procedencia al embargo en el caso del juicio especial de desahucio.

Existen situaciones en donde se puede presentar la improcedencia del embargo, la cual se podrá establecer en los casos siguientes:

- A) Cuando se embarguen bienes que no sean del demandado;
- B) Cuando se embarguen bienes que no son embargables;
- C) Cuando la diligencia de embargo se haya llevado a cabo con falta de formalidades esenciales del procedimiento.

La falta de las formalidades mencionadas en el inciso "c", se pueden presentar si la diligencia de embargo se llevo a cabo en días y horas inhábiles, sin haber contado con la aprobación del Juez, o en el caso que

se introducen al domicilio del demandado sin su consentimiento y sin contar con una orden del Juez competente que decrete los medios de apremio necesarios, para que se pueda entrar al domicilio del demandado, si este se opone al embargo en la diligencia correspondiente.

El artículo 1.124 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, señala que los jueces para hacer cumplir sus determinaciones, siempre que no existan otros específicos determinados por la ley, pueden emplear indistintamente, los siguientes medios de apremio:

- I. Multa hasta de cien días de salario mínimo vigente en la región de su actuación, que podrá duplicarse en caso de reincidencia;
- II. Uso de la fuerza pública;
- III. Rompimiento de cerraduras;
- IV. Cateo por orden escrita;
- V. Arresto hasta por treinta y seis horas.

Si el demandado no otorga su consentimiento para que el actuario entre en su domicilio, para embargar bienes y aún así el actuario entra en dicho domicilio sin contar con una orden del Juez de utilizar los medios de apremio necesarios, se estará cometiendo un delito.

Por otro lado, el embargo puede recaer sobre uno o varios bienes determinados, pero también pueden afectar al conjunto o universalidad de bienes de una persona.

En todo caso, el bien o los bienes embargados deben ser de propiedad privada, estar en el comercio jurídico y no ser de aquellos bienes que la ley señala como inembargables

El embargo, además, se debe basar en una resolución de autoridad competente, por ser un acto de autoridad que interfiere de manera evidente en la esfera de derechos o intereses jurídicos de una persona, el

embargo se debe realizar mediante un "mandamiento escrito, que funde y motive la causa legal del procedimiento", tal como lo ordena el artículo 16 de la Constitución Mexicana.<sup>91</sup>

#### 4.2. EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

En relación al juicio especial de desahucio, y el embargo, debemos resaltar que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, posibilita el cobro de rentas, lo cual, hace congruente el derecho que establecía el código abrogado que reproduce el actual, respecto a solicitar que se embarguen bienes garantizar las rentas vencidas.

El juicio especial de desahucio puede ser clasificado dentro de los juicios ejecutivos, en virtud de que este juicio, puede empezar por la ejecución, aunque posea características exclusivas y específicas.

Como ya se menciona en el capítulo anterior, en el juicio especial de desahucio se puede decretar el embargo de bienes, ya sea en la diligencia de emplazamiento o en la diligencia de lanzamiento.

Ahora bien, esta especialidad se funda en el hecho de que se expide una ejecución de embargo sin la existencia de algún título ejecutivo que lleve aparejada la ejecución y como ya vimos en el artículo 1391 del Código de Comercio, siendo destacable que ni el contrato de arrendamiento, ni los recibos de renta son documentos que contengan aparejada su ejecución.

En base a lo anterior es importante puntualizar que solo basta comprobar en el juicio especial de desahucio la existencia de la relación contractual entre el actor y el demandado y que este último no compruebe estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas para que sea procedente el embargo.

---

<sup>91</sup> OVALLE FABELA, JOSÉ. DERECHO PROCESAL CIVIL. 7 EDICIÓN 1995 EDITORIAL HARLA. PÁG. 254.

Como ya se menciono el punto es objetable, pues de esta extensión consiste en que para llevar a cabo el embargo basta con que la parte actora lo solicite y que en la diligencia el demandado no demuestre estar al corriente en el pago de rentas, por lo que prácticamente se le otorga el carácter de título ejecutivo a lo que diga la parte actora, sin necesidad de que demuestre los dos requisitos indispensables en cualquier medida cautelar y que son:

- A) La necesidad de la medida, y
- B) El derecho que tenga a que se tome la medida.<sup>92</sup>

De lo antepuesto podemos concluir que la ley le otorga de manera extraordinaria el carácter de título ejecutivo al contrato de arrendamiento y la afirmación del actor de la falta de pago de dos o más mensualidades rentísticas en el juicio especial de desahucio.

#### **4.2.1. FORMA DE DECRETAR EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

El embargo es decretado por el Juez competente del órgano jurisdiccional.

En el caso concreto del procedimiento referente al juicio especial de desahucio, para decretar el embargo en dicho juicio el Juez se basa únicamente en la presentación de los documentos base de la acción que se anexa a la demanda, que en el caso podrían ser un contrato de arrendamiento, o por medio de una información testimonial, prueba documental o cualquier otro medio suficiente, que se haya desahogado en la vía de medios preparatorio a juicio, así como los recibos de arrendamiento que presumen la falta de pago de mas de dos pensiones rentísticas, o en su caso la afirmación del actor, de que se le adeudan mas de dos meses de renta, siendo que en la mayoría de los casos basta con dicha afirmación hecha por el actor, ya que como lo señala la

<sup>92</sup> OVALLE FABELA, JOSÉ. DERECHO PROCESAL CIVIL. 7 EDICIÓN 1995 EDITORIAL HARLA. PÁG. 349.

jurisprudencia, el demandado (arrendatario) tiene la obligación de demostrar estar al corriente en el pago de rentas, pues es este el que tiene la carga de la prueba, tal y como lo señala la siguiente jurisprudencia que se puede ser aplicada de forma análoga al desahucio:

**AL INQUILINO LE CORRESPONDE DEMOSTRAR EL PAGO DE LAS RENTAS.**

**"ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.**

"El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión (desahucio) 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 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."

JURISPRUDENCIA, PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, TESIS DE EJECUTORIAS, 1917-1975 APÉNDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, CUARTA PARTE, TERCERA SALA, MÉXICO 1975. TESIS 90. PP. 267-268. APÉNDICE 1985, TERCERA SALA, TESIS 67, P 169.<sup>93</sup>

Basándonos en lo expuesto en este capítulo surge la siguiente interrogante:

<sup>93</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS. PRÁCTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR. 28 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 2004 PÁG. 429.

¿Porque el embargo en este juicio especial de desahucio, no se rige por las reglas generales del embargo?

De lo anterior puede tomarse en cuenta que este tipo de prerrogativas y exenciones que envuelven a este juicio, especialmente en el embargo, resultan excepciones a las reglas generales, por lo que se puede concebir con mayor claridad la especialidad del juicio de desahucio.

En el juicio especial de desahucio el auto que decreta la ejecución se dictara por la cantidad que unilateralmente señale el actor, con la particularidad de que dicha cantidad es señalada sin ser esta liquidada ni haber sido previamente liquidada en los términos establecidos por la ley, además de no contar con la orden incondicional de pago con la que cuenta todo titulo ejecutivo.

Para apoyar lo anterior se reproduce el ejemplo dado por el autor Carlos Arellano García:

***“REQUISITOS QUE DEBEN SATISFACER LOS TÍTULOS EJECUTIVOS A EFECTO DE QUE PROCEDA LA VÍA EJECUTIVA.”***

*Aunque no se trata de una tesis jurisprudencial, sino de una mera ejecutoria, nos permitimos transcribir textualmente el criterio que ha externado la suprema corte de justicia de la nación:*

***“TÍTULOS EJECUTIVOS. REQUISITOS QUE DEBEN SATISFACER. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).***

*“Para que proceda la vía ejecutiva no basta que el documento sea público, o que, siendo privado haya sido reconocido ante notario o ante autoridad judicial, sino que es menester que la deuda que en él se consigne sea cierta, exigible y líquida, esto es, cierta en su existencia y en su importe y de plazo cumplido. Por ello, el Juez no puede*

*despachar ejecución si el título no es ejecutivo porque no contenga en sí la prueba preconstituida de esos tres elementos.*<sup>94</sup>

#### **4.2.2. LA DILIGENCIA DE EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Una vez decretado el embargo y previo otorgamiento de garantía o fianza a que su refiere al artículo 2.218, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, posteriormente se procede a la diligencia de embargo, la cual puede llevarse a cabo en el momento del emplazamiento, o en su caso en la diligencia de lanzamiento.

La diligencia de embargo comprende los siguientes actos procesales:

#### **FORMA DE PRACTICAR EL EMBARGO.**

Ordenado el embargo en el juicio especial de desahucio, como ya se menciono anteriormente, la diligencia se puede llevar a cabo durante el emplazamiento o durante el lanzamiento del deudor (arrendatario), si el deudor no se encontrare en su domicilio para hacer el requerimiento, el ejecutor le dejará citatorio para que lo espere a hora fija del día siguiente hábil; si no espera, se practicará la diligencia con la persona que se encuentre en la casa.

Cuando se impida el acceso al domicilio del demandado, el ejecutor requerirá el auxilio de la fuerza pública si está autorizado por el juez, y hará que, en su caso, sean rotas las cerraduras para poder practicar el embargo.

<sup>94</sup> ARELLANO GARCÍA, CARLOS PRÁCTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR. 28 EDICIÓN. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 2004. PÁG. 549.

## REQUERIMIENTO DE PAGO

El actuario (o ejecutor), antes de proceder al embargo, debe requerir de pago al deudor y, sólo en caso de que éste no pague el adeudo, aquél podrá continuar la diligencia de embargo, por lo que de no hacerse el pago, se procederá al embargo.

Es necesario señalar que cuando no se encuentre al ejecutado tratándose de embargos precautorios y definitivos no será necesario este requerimiento de pago.

## SEÑALAMIENTO DE BIENES.

Como lo señala el artículo 2.191, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, primero se concede al ejecutado la oportunidad o el "derecho" dice irónicamente el artículo, de designar los bienes que han de embargarse, corresponde al deudor o a la persona con quien se entienda la diligencia, sólo que no lo haga, pasará ese derecho al actor.

En caso de que el deudor se rehúse a hacerlo o no se encuentre, la designación de los bienes a embargar le corresponderá al actor o a su representante, quienes en todo caso como ya se señaló anteriormente la ley establece un orden de los bienes a embargar, en el artículo 2.190. Del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, el cual es el siguiente:

1. Bienes consignados como garantía de la obligación que se reclame;
2. Dinero;
3. Créditos realizables en el acto;
4. Alhajas;
5. Frutos y rentas de toda especie;

6. Muebles no comprendidos en las fracciones anteriores;
7. Bienes inmuebles;
8. Sueldos;
9. Derechos;
10. Créditos no realizables en el acto.

#### **EL EMBARGO DEBIDAMENTE TRABADO.**

Una vez designados los bienes por el ejecutado o el ejecutante, el actuario o ejecutor debe hacer la declaración formal de que dichos bienes quedan embargados.

El autor Becerra Bautista considera que, para que se realice válidamente el embargo, se requiere que el actuario exprese la fórmula "haciendo y trabando formal embargo sobre los bienes designados, en cuanto basten a cubrir la suerte principal, consecuencias legales y costas".

Sin esta declaración formal, opina el citado maestro, no hay embargo.

#### **NOMBRAMIENTO DEL DEPOSITARIO O INTERVENTOR.**

En principio, corresponde al ejecutante nombrar, bajo su responsabilidad, al depositario que se encargue de la custodia de los bienes embargados, mediante formal inventario.

El nombramiento del depositario se lleva a cabo sólo cuando el embargo se verifica mediante el secuestro o el depósito del bien afectado, por tanto, este acto no será necesario cuando el embargo se concrete al señalamiento del bien afectado, como ocurre tratándose de inmuebles y ya que tratándose de un embargo en el juicio especial de desahucio el deudor no es dueño del bien inmueble arrendado por obvias razones, este

supuesto no aplica al objeto de estudio del presente trabajo, por otro lado, el embargo se concreta al señalamiento del bien afectado cuando se verifique mediante notificación de la orden de retención al deudor, tratándose de créditos, o notificación de la orden de descuento al patrón, tratándose de salarios.<sup>95</sup>

## DOCUMENTACIÓN.

Por último, el embargo debe documentarse a través del acta que debe levantar el actuario o ejecutor, haciendo constar claramente la forma como se llevó a cabo la diligencia.

Cabe señalar que el ejecutante podrá solicitar al juzgador que ordene la ampliación del embargo, y esta ampliación procede cuando a consecuencia de las retasas que sufrieren, el avalúo dejare de cubrir el importe de la reclamación; cuando siendo muebles, pasaren seis meses sin haberse logrado la venta; si no se hubiesen embargado bienes suficientes por no tenerlos el deudor, y después aparecen o los adquiere; si con respecto a los bienes embargados se haga valer tercería o en su caso practicado el remate de los bienes no alcanzare su producto a cubrir el importe de la condena.

La ampliación del embargo no suspende la ejecución.

El ejecutado, a su vez, podrá solicitar la reducción del embargo, cuando el importe de los bienes embargados sea notoriamente desproporcionado al adeudo y los accesorios legales.

## NATURALEZA DEL EMBARGO.

Conviene hacer una referencia, así sea muy breve, a la naturaleza de los derechos que derivan del embargo.

---

<sup>95</sup> OVALLE FABELA, JOSÉ. DERECHO PROCESAL CIVIL. 7 EDICIÓN 1995 EDITORIAL HARLA. PÁG. 255-256.

A este respecto, la suprema corte de justicia de la nación ha sido muy categórica al sostener que el "secuestro (y más ampliamente, el embargo) no otorga al ejecutante un derecho real sobre lo embargado".

Consideramos que esta tesis, pese a las críticas que le ha formulado un importante sector de la doctrina procesal, es acertada en la medida en que el titular de los derechos derivados del embargo, cualquiera que sea su naturaleza, no puede ser de ninguna manera el ejecutante, sino el juzgador, ya que se trata de una institución de carácter estrictamente procesal.

Como lo ha puntualizado Guasp, embargar no es sino "afectar un cierto bien a un proceso"; por lo que quien adquiere la potestad real de disponer de los bienes dentro de los fines estrictamente procesales, es el Juez, mediante los respectivos procedimientos de enajenación, adjudicación o administración forzosos, regulados en las leyes procesales generalmente bajo el título genérico de "remates".

En fin, podemos suscribir la conclusión del autor Becerra Bautista quien sostiene que el embargo tiene la naturaleza de "un gravamen real, temporal, oponible a terceros, del cual es titular únicamente el órgano jurisdiccional, sujeto a las contingencias del proceso en el cual, tanto el ejecutante como el ejecutado y el mismo depositario, deben cumplir las cargas, obligaciones y derechos respectivos".<sup>96</sup>

#### **4.2.3. PARTES QUE INTERVIENEN EN EL EMBARGO.**

En este aspecto no es preciso indicar cual es el número exacto de personas que pueden intervenir en el embargo, ya que las circunstancias en cada caso son diversas, sin embargo mencionaremos a las personas que principalmente intervienen en el embargo:

---

<sup>96</sup> OVALLE FABELA, JOSÉ. DERECHO PROCESAL CIVIL. 7 EDICIÓN 1996 EDITORIAL HARLA. PÁG. 256-258

En primer lugar se encuentra el actuario, cuya presencia es indispensable, ya que es él la persona que se encuentra embestida de fe pública por parte del juzgado y por tanto tiene las facultades para efectuar el embargo.

En segundo lugar se encuentra el depositario, aquí puede ser nombrado como depositario el actor, su apoderado o el mismo demandado, también debe estar el abogado patrono del actor, aunque no es necesario, pero si recomendado, pues es el abogado el que debe asistir al actor en la diligencia.

Por último debe estar el demandado, que en múltiples ocasiones no es encontrado, sin embargo la diligencia del embargo puede entenderse con cualquier persona que se encuentre en el domicilio del ejecutado.

#### **4.2.4. FIJACIÓN DE FIANZA PARA EL EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Como ya se menciona anteriormente, para que el juez apruebe el embargo de bienes suficientes para garantizar las rentas vencidas en el juicio especial de desahucio, es necesaria la exhibición de una fianza o garantía, la cual deberá ser fijada por el juez competente, tal y como lo establece el artículo 2.218, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, la cual regularmente corresponde a un diez por ciento de lo que se reclama por concepto de pensiones rentísticas debidas, además dicha garantía se tiene que exhibir por medio de billete de deposito en el juzgado en el que se encuentra radicado el juicio.

Para el caso que el actor decida que el depositario sea el mismo deudor (ejecutado), no es necesario al otorgamiento de la garantía, ya que la responsabilidad sobre los bienes embargados, será únicamente del deudor (ejecutado).

#### 4.2.5. RESPONSABILIDADES DE LOS DEPOSITARIOS SOBRE EL EMBARGO TRABADO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

En primer lugar por depositario se debe entender a la persona que por medio de una orden o procedimiento judicial recibe en guarda o en custodia alguna cosa.

El depósito es una institución de derecho público, y los depositarios desempeñan funciones públicas de auxilio en la administración de justicia.

Por lo que sería un error suponer que el depositario solamente es un empleado o un coadyuvante del actor, que puede desacatar las ordenes del Juez, bajo cuya jurisdicción se ha de encontrar el bien embargado.

Puede ser depositario la persona que este en aptitud de adquirir derechos y obligaciones, además de que la ley señala como requisito indispensable de que todo depositario debe tener bienes raíces suficientes para responder por el secuestro, o en su defecto otorgar una fianza o garantía por la cantidad que el juez designe.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, establece que de los bienes embargados se tendrá como depositario o interventor, según la naturaleza de los bienes, a la persona que, bajo su responsabilidad designe el ejecutante, salvo si los bienes se encuentran en depósito anterior; si son dinero, alhajas o créditos.

Cabe señalar que los depositarios tienen derecho a percibir una retribución por su cargo.

Los depositarios de alhajas, muebles, semovientes, títulos de crédito o inmuebles urbanos, sin cargo de la administración, percibirán, como retribución, el uno por ciento sobre los primeros diez mil pesos de su valor y el medio por ciento sobre el resto.

Los depositarios que efectuaren las ventas o gestiones sobre créditos, reparación o mantenimiento, que se señalan en este mismo

capítulo, tendrán, además, la retribución que de común acuerdo les fijen las partes, y, si no hubiere acuerdo, el que con audiencia de las partes señale el juez, sin que sea menor del uno ni exceda del cinco por ciento sobre el valor de los créditos o de la venta, o de la reparación o mantenimiento que se efectuare.

En las retribuciones al interventor o depositario señalados por la ley, queda comprendido cualquier pago de honorarios de abogados, patronos o procuradores que emplee.<sup>97</sup>

#### 4.2.6. DEFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE EMBARGO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Para comenzar con este punto del capítulo cuatro, primeramente señalaremos que la ley faculta al actuario para que en el momento de hacer el requerimiento de pago de las rentas vencidas, así mismo en términos del artículo 2.313 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, esta facultado para embargar y depositar bienes bastantes, propiedad del arrendatario, para garantizar las rentas vencidas, lo que se podrá llevar a cabo, incluso, al ejecutarse el lanzamiento.

Por su parte el artículo 2.325 del citado código establece que el inquilino podrá, antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude.

Al respecto, y a pesar de lo que determinan los preceptos en comento y dada la disparidad de criterios de un Juzgador a otro en la práctica ha prevalecido el criterio de que en el juicio especial de desahucio no se rematan los bienes embargados, ya que al rematarlos, el juzgador estaría contradiciendo el verdadero sentido de este juicio que es única y exclusivamente el de obtener la desocupación del inmueble arrendado, por la falta de pago de dos o más mensualidades, según lo dispone el artículo

<sup>97</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG. 104-109.

2.309 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente.

En consecuencia de lo anterior es que el artículo 2.313, del código citado puntualiza específicamente que el embargo trabado en bienes del inquilino tiene el propósito sólo de un aseguramiento para garantizar las pensiones adeudadas.

Por lo que es inexacto que el artículo 2.313 del código multicitado, haga nacer el derecho del embargante para pedir la venta de los bienes secuestrados, de manera que por su producto se le pague, ya que este derecho no proviene del embargo, cuya finalidad se ha dicho es simplemente de aseguramiento, sino del título esgrimido por el acreedor, el cual se puede dar al dictarse sentencia condenatoria en el desahucio en virtud de que las sentencias ejecutoriadas o pasadas en autoridad de cosa juzgada traen aparejadas su ejecución.

Por consiguiente, debe ser en la vía de apremio que el arrendador podrá reclamar la retribución de todas las rentas adeudadas, y en donde antes de aprobarse el remate el inquilino tendrá que liberar sus bienes, haciendo pago a su acreedor, si no entonces si se procederá en su detrimento.

Lo antes señalado podemos decir que es lo jurídicamente es correcto, pero para efectos de eficacia procesal no es lo mas adecuado y eficaz, ya que para ello y para tales efectos lo mejor sería que el juez que decreta el desahucio, también debería poder decretar el remate o liberación de los bienes embargados, para cubrir las rentas adeudadas, lo que le daría a este juicio un verdadero sentido de justicia pronta y expedita.

Por último, diremos que al hacer una interpretación literal de los artículos señalados se confunde la intención de este juicio al situar que los bienes embargados son para cubrir las pensiones reclamadas, sin tomar en cuenta que lo exigible es la desocupación del inmueble arrendado; y el artículo 2.313. del código citado, consecuencia de la primera confusión,

equivocadamente hace suponer que el remate de los bienes del inquilino se puede ejercitar en este juicio especial.

Por tales motivos los embargos que se realizan en el juicio especial de desahucio dan cabida a problemas de orden procesal.

En primer lugar uno de los problemas que se encuentran en este juicio respecto del embargo, es que normalmente se decreta el embargo solicitado por la parte actora, pero muchas veces no se resuelve sobre el mismo al momento de dictar sentencia, esto es que en un procedimiento de juicio especial de desahucio, se traba el embargo; seguidamente el juicio continua con sus fases procesales, hasta que se dicta sentencia, condenando al demandado a la desocupación del inmueble materia del juicio, sin ordenar el remate de los bienes embargados, luego entonces surge una serie de interrogantes:

- ¿Se podrán rematar los bienes embargados sin sentencia que condene a ello?
- ¿Se quedará el actor con los bienes embargados, sin seguir la sección de ejecución y sin remate?

Es por ello que surge la expectación de sugerir que en todos los juicios especiales de desahucio se resuelva en la sentencia sobre el embargo que se trabe en el procedimiento del juicio especial de desahucio, procediéndose en tal caso a declarar que los bienes pueden ser rematados o en su caso se decrete la suspensión de los efectos jurídicos que por su naturaleza debe causar el embargo, como es el remate de los bienes embargados, esto darle mayor eficacia y prontitud a este juicio especial.

Este es uno de los aspectos que se presentan comúnmente en este juicio, ya que el mismo se da por terminado ya sea por el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, o por el lanzamiento, sin que al momento de dictar la sentencia la mayor parte de las veces se maneje cuestión alguna respecto del embargo trabado al momento del emplazamiento o en la diligencia de lanzamiento; esto es, el embargo se lleva a cabo en el

juicio especial de desahucio y el remate o adjudicación de los bienes embargados, se llevan a cabo, ya sea en por la vía de apremio o en otro juicio por separado denominado pago de pesos, en el cual, es de suponerse que la sección de ejecución que se haya llevado a cabo en el juicio, será agregada al nuevo procedimiento, en el que el arrendador llevar por anticipado y practicado el embargo y asegurado el éxito del juicio.

En último lugar tenemos el sometimiento del demandado (arrendatario) a la voluntad del actor respecto a la espera para que el actor promueva el nuevo procedimiento, ya sea la vía de apremio o al entablar un nuevo juicio denominado pago de pesos.

Esto también es otra de las dificultades que se presentan en el juicio especial de desahucio, al no resolver el Juez sobre el embargo trabado en dicho juicio al momento de dictar sentencia, ya que puede darse el caso de que el actor (arrendador) no promueva un nuevo juicio diverso al desahucio o la vía de apremio, por lo que estaríamos ante la presencia de situaciones por demás curiosas y extrañas, en donde se puede dejar en la nada jurídica al deudor (arrendatario) y por tanto se le dejaría en estado de indefensión, toda vez que la ley no establece un término para ejercer la acción para rematar o liberar los bienes embargados, después de un juicio especial de desahucio en donde se trabo un embargo, además de que en nuestra legislación no existe un procedimiento en donde se lleve a cabo una ejecución sin un juicio principal.

Es en virtud de lo anterior se deja en estado de indefensión a la parte demandada, por lo que la única forma de salir de tal estado, es realizando el pago de lo debido, pero si no tiene los medios económicos para hacerlo, el deudor no tendrá acción alguna para recuperar sus pertenencias y mucho menos acción alguna para obligar al acreedor a que ejercite la acción correspondiente para resolver sobre los bienes embargados.

#### 4.2.7. DEFICIENCIA DEL PROCEDIMIENTO EN CUANTO A LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.

Para comenzar con esta parte del capítulo, primeramente es de referir que se hace el estudio de esta diligencia en esta parte del capítulo, toda vez que la diligencia de lanzamiento está ligada a la diligencia de embargo, además de que se pretende mostrar conjuntamente a lo que a mi parecer son las dos grandes deficiencias del procedimiento que se presentan en el juicio especial de desahucio.

Entrando en la materia de estudio de este punto, comenzaremos por señalar que el artículo 2.324 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, establece 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. Además de que 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.

En este punto y en relación a lo establecido por el artículo en comento, existe un gran problema que los legisladores no tomaron en cuenta y esto es lo siguiente:

En cuanto a la necesidad de que los muebles y objetos no recogidos se remitirán por inventario a disposición de la presidencia municipal o algún almacén de depósito, dejándose constancia en autos, es preciso indicar que por una falta de participación y correlación entre la autoridad judicial y esta última, no existen demarcaciones o locales para esta finalidad, pese a lo manifestado por este artículo.

Ahora bien, para el supuesto caso de que pudiese existir algún lugar, señalado por la autoridad administrativa como bodega, difícilmente creemos que sea función de cualquiera de las partes involucradas; llámese arrendador, actuario ejecutor o delegación política, a remitir inventariados

los bienes muebles del arrendatario, pues entre los inconvenientes que se suscitarán encontramos el de saber quién de ellos costearía el pago de cargadores, flete o mudanza y retribución del alquiler de la bodega, máxime si los objetos del inquilino resultan ser de poco o ningún valor, y que por lo tanto jamás se presente a rescatarlos o le sea incosteable su recuperación al hacerle efectivos todos los gastos realizados, por lo que, resultaría onerosa la prestación del servicio por la autoridad de referencia.

En base a lo anterior, es prudente señalar que el artículo 2.324 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, debería ser adecuado de modo que fuera congruente lo que establece dicho artículo con la práctica real en el proceso, tomando en cuenta la situación actual entre la autoridad judicial y la presidencia municipal, por lo que posteriormente en el capítulo 6 de propuestas, se hará la proposición pertinente a esta situación procesal.

Una vez conocidos a detalle la figura del embargo y la etapa procesal del lanzamiento, es conveniente hacer una breve comparación entre el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior a las reformas de 2002 y el vigente en relación al juicio especial de desahucio.

## CAPITULO 5

Este capítulo tiene la finalidad de que podamos comparar las modificaciones que sufrió el juicio especial de desahucio en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México de 2002, respecto del abrogado.

### **CAPITULO 5. ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO ANTERIOR A LAS REFORMAS DE 2002 Y EL VIGENTE EN CUANTO AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

A manera de introducción es necesario señalar que La Legislación Adjetiva Civil Vigente, logra en su aplicación el que la administración de justicia se lleve a cabo con mayor celeridad, atendiendo al principio de economía procesal, toda vez que acorta los plazos para la substanciación de los procedimientos y simplifica el trámite de los mismos.

En cuanto a los aspectos comparativos a que hace referencia este capítulo, es necesario señalar que ambas legislaciones procesales son muy similares.

Superficialmente la primera diferencia que salta a la vista, es la estructura del articulado con dos dígitos, si bien resulta novedosa y aparentemente difícil en su manejo, no es criticable, pues tal circunstancia desaparecerá con su uso cotidiano; además, con tal innovación se permite identificar a través del primer dígito el libro al que corresponde, y por medio del segundo, al orden progresivo del precepto.

Asimismo, el uso de epígrafes o títulos en cada uno de los artículos, permite al usuario establecer con claridad el contenido de los mismos.

Como referencia debemos señalar que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Abrogado contiene once (11) artículos o disposiciones referentes al juicio especial desahucio, que va desde el artículo 848 hasta el artículo 858, mientras que el Código Adjetivo Vigente contiene diecisiete (17) artículos o disposiciones referentes al mismo juicio, que va desde el artículo 2.309. hasta el artículo 2.325.

Para tener claro cada una de las disposiciones de ambos códigos adjetivos, se exponen las disposiciones referentes al juicio especial de desahucio de ambos Códigos, puntualizando que se hace únicamente con carácter estrictamente ilustrativo, para poder comparar fácilmente los los artículos transcritos:

**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO.**

**23 DE DICIEMBRE DE 1936.**

**CAPITULO IV  
DEL DESAHUCIO**

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

**Artículo 849.-** *Presentada la demanda con el documento o rendida la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de sesenta días se sirve para giro mercantil o industrial o dentro de noventa días si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo*

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

**Artículo 850.-** *Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las rentas reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez. Si se exhibió el importe se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se dará vista al actor por el término de tres días. Si no lo objeta se dará por concluida la instancia; si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas, procediéndose, en su caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 853.*

**Artículo 851.-** *Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia del lanzamiento sin condenación en costas.*

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

**Artículo 852.-** *Los beneficios de los plazos que este artículo concede a los inquilinos, no son renunciables.*

**Artículo 853.-** *En caso de que se opongan otras excepciones, sólo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista al actor por el término de tres días, quien podrá, dentro de ese plazo, ofrecer pruebas. El Juez previa decisión sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.*

*Para no pagar las rentas, el inquilino, sólo puede oponer como excepciones las derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del código civil.*

**Artículo 854.-** *La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo.*

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

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

**Artículo 857.-** *Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios.*

**Artículo 858.-** *Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata.<sup>98</sup>*

<sup>98</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 1999. PÁG. 114-115

**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE  
MÉXICO, A 7 DE MAYO DE 2002.**

**CAPITULO V  
DEL DESAHUCIO**

***Procedencia del juicio de desahucio***

**Artículo 2.309.-** *El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades.*

***Posibilidad de reclamar rentas***

**Artículo 2.310.-** *Podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.*

***Exhibición del contrato de arrendamiento o su equivalente***

**Artículo 2.311.-** *A la demanda se acompañará el contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo.*

***Auto de ejecución***

**Artículo 2.312.-** *Al admitirse la demanda, el juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga 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, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.*

*Estos plazos se computarán por días naturales y son irrenunciables.*

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

***Requerimiento de embargo de bienes***

**Artículo 2.313.-** *Si lo pide el actor, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.*

**Domicilio del arrendatario**

**Artículo 2.314.-** *Será domicilio legal para hacer el requerimiento, el inmueble arrendado.*

**Requerimiento y emplazamiento**

**Artículo 2.315.-** *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.*

**Exhibición de justificantes de pago de rentas**

**Artículo 2.316.-** *Si exhibiere recibos u otros justificantes de pago de las rentas reclamadas, después de hacer constar esa circunstancia en el acta y agregar los justificantes, se le emplazará.*

**Pago de rentas debidas**

**Artículo 2.317.-** *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.*

**Extemporánea exhibición de rentas**

**Artículo 2.318.-** *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.*

**Excepciones oponibles en el desahucio**

**Artículo 2.319.-** *En los juicios de desahucio, son oponibles toda clase de excepciones.*

*Pero para no pagar la renta, sólo serán admisibles las fundadas en el hecho de 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. No serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompañan con sus pruebas.*

*Son improcedentes la reconvencción y la compensación.*

**Vista al actor**

**Artículo 2.320.-** *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.*

**Conclusión del juicio por documentos no objetados**

**Artículo 2.321.-** *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.*

**Audiencia de pruebas, alegatos y sentencia**

**Artículo 2.322.-** *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.*

**Apelación de la sentencia**

**Artículo 2.323.-** *La sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía.*

*La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo.*

**Diligencia de lanzamiento**

**Artículo 2.324.-** *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.*

**Vía de apremio**

**Artículo 2.325.-** *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.<sup>99</sup>*

<sup>99</sup> CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2000. PÁG. 120-122.

Es de comentar que la Legislación Adjetiva Civil Vigente del Estado de México, logra un gran avance; sin embargo, al ser una creación del hombre, no es perfecta sino perfectible, por lo que en el siguiente capítulo, se formularán una serie de propuestas y conclusiones en función del juicio especial de desahucio como objeto de estudio en el presente trabajo.

A modo de complemento y toda vez que está profundamente ligado con el objeto de estudio del presente trabajo, me permito hacer una serie de comparaciones relevantes entre las nuevas disposiciones del nuevo Código Civil de 2002, para el Estado de México y el Código Civil Abrogado.

La publicación de un nuevo Código Civil en el Estado de México, ha tenido como objetivo hacer acordes los derechos sustantivos de la población de esta entidad federativa a la realidad social imperante, tomando en consideración que el derecho no puede quedar estático en tanto exista una evolución de la sociedad, la cual es continua.

Cabe señalar que, si bien se hizo una adecuación del articulado del aludido código, también lo es que más de la mitad de los preceptos del mismo no variaron en su contenido, sino sólo se sistematizaron a fin de que guardaran congruencia entre sí.

La estructura del articulado con dos dígitos, y el uso de epígrafes en cada uno de los artículos, es el mismo señalado anteriormente al referirnos a los códigos procesales del Estado de México.

En cuanto a las innovaciones importantes, relacionadas con el presente trabajo deben señalarse las siguientes:

Substancialmente el contrato que sufrió mayor modificación es el de arrendamiento, toda vez que se suprime el contrato por tiempo indefinido, pues la legislación actual establece plazos para el caso de que al celebrarse el acuerdo de voluntades no se haya fijado la vigencia del mismo.

Al señalar que deberá tenerse como plazo en un arrendamiento para casa-habitación el de un año, para comercio dos años, tres años para la industria y un año para finca rústica, lo que conlleva también a la desaparición de la figura jurídica de la tácita reconducción.

Además se establecen los requisitos que debe contener un contrato de arrendamiento.

Por otro lado posibilita al arrendatario a reclamar con cargo a las rentas, el pago de las reparaciones necesarias que no hubiera efectuado el arrendador.<sup>100</sup>

#### **5.1. ASPECTOS SOBRESALIENTES.**

Como un hecho sobresaliente en general en el código adjetivo, tenemos que los plazos empiezan a correr al día siguiente de practicada la notificación.

En lo que al juicio especial de desahucio respecta, tenemos los siguientes aspectos sobresalientes:

El primer precepto el que refiere el artículo 2.310. que posibilita el cobro de rentas, del cual se detallara en el punto 5.2, por considerarlo en lo personal el cambio más relevante en el código adjetivo del estado.

El segundo precepto es que refiere el artículo 2.325. Que establece que una vez 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.

En lo que se refiere a este precepto debemos señalar que le da congruencia a lo que establecen los artículos 2.310. antes referido y al artículo 2.313. que posibilita al actor requerir el embargo de bienes para

---

<sup>100</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 1998 PÁG 220-230

garantizar las rentas vencidas, como podemos observar dichos artículo posibilita el cobro de rentas y el embargo de bienes para garantizarlas y el artículo 2.325. nos señala que la vía de apremio es el procedimiento a seguir respecto de los bienes embargados.

## **5.2. LA POSIBILIDAD DE RECLAMAR RENTAS EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE.**

En relación al juicio especial de desahucio, la nueva ley procesal en el artículo 2.310. posibilita el cobro de rentas, lo cual como ya se mencionó reiteradamente en capítulos anteriores, si bien es cierto que tal disposición desnaturaliza el procedimiento de desahucio, lo cierto es que hace congruente el derecho que establecía el código abrogado y que se reproduce en el actual, respecto a solicitar que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.

Vale la pena mencionarlo de nuevo, que los artículos 2.310 y 2.313, de la Ley Adjetiva del Estado de México, sufren de una técnica legislativa perfeccionada, ya que al hacer una interpretación exacta de su contenido, nos conduce a conectarse a un criterio superficial, cuyos detrimentos se verán expresados en las resoluciones que pronuncia el juzgador a promociones hechas por el litigante, en virtud de que su contenido confunde la intención que persigue el juicio de desahucio al señalar literalmente el artículo 2.310. que se puede reclamar el pago de las rentas vencidas y por su parte el artículo 2.313, señala que los bienes embargados son para cubrir las pensiones vencidas, perdiendo de vista que lo exigible es la desocupación del inmueble arrendado; por lo que en consecuencia de la confusión inicial, equivocadamente hace suponer que el remate de los bienes del inquilino se puede ejercitar en este juicio especial de desahucio.

Lo anterior encuentra apoyo en el hecho de que si el inquilino no comprueba, al instante de ser requerido, el pago de sus rentas, se habrá legitimado la acción del arrendador y como tal desde ese momento se

puede prever que será satisfecho el único objetivo de este juicio, que es la desocupación del inmueble en renta.

Desglosando todo lo antes visto en este trabajo, en un primer aspecto, podemos delimitar el objetivo que persigue este juicio y que es el de requerir la desocupación del inmueble en renta por falta de pago de dos o más mensualidades, y no en el sentido de adquirir el cobro de las pensiones rentísticas adeudadas.

De lo anterior surge la contradicción en cuanto a que la prestación correspondiente a exigir las daría por resultado la condenación por parte del juez a la remuneración de las mismas y a la desocupación como lo establece el artículo 2.309 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente.

Ahora bien en aquellas demandas en donde el arrendador solicita el cumplimiento de ambas prestaciones al arrendatario, en donde como prestación principal reclama la desocupación por falta de pago de las mensualidades, y por otra, la retribución de estas rentas que ha dejado de percibir, cabe mencionar que a mi parecer las prestaciones así redactadas son contradictorias y violan lo indicado por el artículo 2.28 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente que a la letra dice: "no se pueden ejercitar, subsidiariamente, acciones ni excepciones contrarias o contradictorias", por lo que queda invalidada la práctica de deducir subsidiariamente acciones de este tipo.

Si bien es cierto que el del Código Procesal Civil del Estado de México Vigente, en el artículo 2.310. textualmente señala que "*podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.*"

También es cierto que la finalidad primordial del desahucio es la desocupación de la localidad arrendada y reclamar el pago de rentas, desvirtúa el fin primario de este juicio.

Comprendidas así, es sencillo resolver que son contradictorias, por ejemplo, la de nulidad de un contrato y la de su rescisión, en atención a que la segunda supone la validez del contrato, y la primera lo niega.

Es así que el exigir la desocupación de un inmueble en renta por la falta de pago de dos o más mensualidades; da la oportunidad al arrendador de reclamar dos acciones que a mi parecer resultan contradictorias.

Cabe señalar que en la práctica, aún antes de la entrada en vigor del nuevo Código de Procedimientos Civiles de 2002 del Estado de México, era frecuente encontrarse con demandas en donde el actor (arrendador) solicitaba el cumplimiento de ambas prestaciones al demandado (arrendatario), es decir, por una parte, y como prestación principal reclamaba la desocupación por falta de pago de las mensualidades, y por otra, la retribución de las rentas que había dejado de percibir y ahora este tipo de peticiones se acentúa en mayor medida, toda vez que la ley posibilita el reclamo de las rentas vencidas.

De lo visto en este capítulo podemos observar que las reformas hechas en cuanto al juicio especial de desahucio se refiere no son muy sustanciales, mas bien hacen congruente algunas preceptos ya establecidos en el Código abrogado.

Una vez establecidos y estudiados los capítulos anteriores es necesario hacer una serie de propuestas para hacer mas eficaz el juicio especial de desahucio en el Estado de México, lo que se hará en el siguiente capítulo.

## CAPITULO 6.

En el presente capitulo se formulan una serie de cuatro propuestas para hacer del juicio especial de desahucio un proceso mas pronto y expedito, además en este capitulo se formulan las conclusiones a que se llegaron al elaborar el presente trabajo de tesis.

### PROPUESTAS.

#### 6.1. PROPUESTA DE QUE LA APELACIÓN EN ESTE PROCEDIMIENTO SEA ADMISIBLE EN EFECTO SUSPENSIVO.

Como ya se señalo en el presente trabajo, la apelación interpuesta en contra de la sentencia que decreta el desahucio es admitida sin efecto suspensivo, ahora bien con la finalidad de evitar situaciones complejas si es que la apelación en contra de la sentencia que decreto el desahucio es procedente y el lanzamiento ya se llevo a cabo, es que hago la propuesta de que se reforme lo establecido por el artículo 2.323 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México Vigente, en el sentido de que la apelación que decrete el desahucio sea admisible con efecto suspensivo, para dar mayor claridad a dicha propuesta, se presenta primeramente el artículo original e inmediatamente el artículo que se propone, lo cual quedara de la siguiente manera:

#### ARTÍCULO ORIGINAL.

#### APELACIÓN DE LA SENTENCIA.

**Artículo 2.323.-** La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo.

**ARTÍCULO PROPUESTO.****APELACIÓN DE LA SENTENCIA.**

**Artículo 2.323.-** La sentencia que decrete o niegue el desahucio será apelable, con efecto suspensivo.

Ahora bien otra opción además de la propuesta, sería que se fije la exhibición de una garantía por parte del actor para ejecutar la sentencia que se encuentra en apelación, con la finalidad de pagar los daños y perjuicios que se le puedan ocasionar al demandado si el recurso de apelación que interpuso este es procedente y ya se llevo a cabo el lanzamiento.

En base a lo anteriormente expuesto hago la propuesta de que se cambie lo establecido por el artículo 2.323. antes señalado, en el siguiente sentido:

**APELACIÓN DE LA SENTENCIA.**

**Artículo 2.323.-** La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará previo otorgamiento de garantía. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo.

## **6.2. PROPUESTA DE INSTAURAR UN NUEVO PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN EL EMBARGO, TRABADO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.**

Hay que señalar que existe una falta de unificación de criterios por parte de los juzgadores respecto del procedimiento a seguir respecto del embargo trabado en el juicio especial de desahucio y más aún ahora que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, en su artículo 2.310 señala que podrán reclamarse el pago de las rentas vencidas, en virtud de tal situación y como resultado de todo lo expuesto en este trabajo en lo que al embargo se refiere y con la finalidad de que el juicio en

cuestión se desahogue realmente de manera pronta y expedita, es que surge la idea de proponer un nuevo procedimiento a seguir respecto del embargo trabado en el juicio especial de desahucio.

La proposición hecha es en relación a que el Juez que conozca del asunto para que resuelva en la sentencia que decrete o no el desahucio, también resuelva sobre el embargo trabado en el juicio, en el sentido de que se ordene el remate de los bienes embargados si se condena al desahucio al demandado (arrendatario) o en su caso se liberen los bienes embargados, si el demandado no es condenado al desahucio, lo cual y dada la naturaleza especial de este juicio y para efectos de darle un verdadero sentido de eficacia a este mismo, sería prudente, en virtud de que la ley le da una tramitación especial a este juicio, la cual le otorga un carácter de ejecutivo al mismo.

**6.3. PROPUESTA DE ADICIONAR Y MODIFICAR EL ARTICULADO AL CAPITULO V, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE REFERENTE AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN DONDE SI SE DEBEN SEIS MESES O MAS POR CONCEPTO DE RENTA, NO HABRÁ FORMA DE DETENER EL LANZAMIENTO.**

En base a lo señalado en la presente tesis y tomando en cuenta que la finalidad primordial del juicio especial de desahucio, que es la desocupación del inmueble arrendado, es prudente el adicionar dos artículos o supuestos jurídicos dentro del Capítulo V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, referente al juicio especial de desahucio, esto en atención a los siguientes motivos:

Existe en el desahucio una finalidad primordial y esta es que se devuelva o restituya la posesión del inmueble arrendado al arrendador mediante el lanzamiento o desocupación del arrendatario moroso.

Pero atento a la nueva disposición del Código Adjetivo del Estado de México que faculta al actor (arrendador) para reclamar las rentas vencidas,

surge un fin secundario en el juicio especial de desahucio, el cual es el reclamo de rentas vencidas, el cual por estar establecido en la ley no puede ser excluido.

La ley de igual forma señala que puede haber una condición para que el demandado (arrendatario) no sea lanzado y esta se presenta si el inquilino exhibe el importe de las rentas debidas, disposición que esta contenida en el artículo 2.317 del Código Adjetivo del Estado de México, el cual expresa 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.

En relación al anterior y de igual forma el artículo 2.318. Del mismo código señala que 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.

A mi parecer esto llega a ser algo completamente injusto y desgastante para el actor (arrendador), en base a los siguientes planteamientos:

Partiendo del supuesto de que el inquilino debe ya mas de dos meses de renta y el arrendador a entablado un juicio especial de desahucio y el arrendatario paga al momento de la diligencia, es por demás entender que el arrendador ya hizo los gastos necesarios para entablar el juicio, además es innegable que el arrendador no quiere tener por inquilino a una persona morosa y por tanto el arrendador en varias ocasiones no busca el pago de rentas adeudadas, sino que lo que quiere es recuperar su inmueble mediante el lanzamiento del inquilino moroso.

Además es estos casos por obvias razones la relación arrendador-arrendatario se fractura, es por tanto y en base a los razonamientos expuestos en este punto y a lo largo del presente trabajo que debería adicionarse al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, específicamente en el capítulo referente al desahucio, un artículo

que señalara que a petición de parte y si se deben seis meses o mas por concepto de renta y esto se demuestra en juicio, ya sea porque el inquilino no acredito estar al corriente en el pago de rentas en cualquiera de las formas que la ley establece, o porque acepto lisa y llanamente no haber pagado y fue sentenciado a ser lanzado del inmueble arrendado, no habrá forma de detener el lanzamiento, y este se llevara a cabo, aun y cuando exhiba el inquilino el importe de las rentas debidas, ya sea dentro o fuera del plazo que señala la ley.

Siendo que la adición de este precepto legal no solo beneficiaria al arrendador o actor en el juicio, sino que también beneficiaria al órgano impartidor de justicia en el sentido de que el arrendador no se vería forzado a interponer un juicio diverso de rescisión de contrato en contra del arrendatario, en donde prácticamente tiene el juicio ganado, pues tiene como prueba fehaciente del incumplimiento del arrendatario, todas las constancias procesales desprendidas del juicio especial de desahucio que ya entablo, con el cual acreditaría una de las causas de rescisión del contrato de arrendamiento que señala la ley y que se da por la falta de pago de dos o mas rentas.

Con la adhesión de dicho precepto legal se evitaría que el particular ejerza acción diversa a la del desahucio, y no ponga a funcionar de nuevo al órgano jurisdiccional con otra acción que se pudo evitar si el lanzamiento en el juicio de desahucio se hubiese llevado a cabo.

En base a lo anterior es evidente que el órgano jurisdiccional tendría menos carga de trabajo en cuanto a juicios de rescisión de contrato de arrendamiento, lo que implica menos trabajo y menos gasto por parte del órgano impartidor de justicia, del estado y del particular.

En virtud de lo antes expuesto, es que se estaría salvaguardando la verdadera finalidad del juicio especial de desahucio, que es la desocupación del inmueble arrendado, además esta disposición le proporcionaría al juicio de desahucio verdaderamente la calidad de un juicio sencillo, eficaz y expedito.

Es por lo anterior y en base a los razonamientos ya señalados en capítulos anteriores que propongo se adicionen una serie de artículos que den al actor en este juicio las siguientes opciones:

1.- La opción de elegir únicamente la desocupación del inmueble arrendado sin posibilidad de que el inquilino exhiba el importe de las rentas vencidas, si este debe mas de seis meses por concepto de pensiones rentísticas.

Lo anterior con la única finalidad de que el arrendador recupere el inmueble materia del juicio.

2.- La opción de elegir el pago de rentas y por consiguiente el embargo de bienes en garantía de pago, en donde si el inquilino exhibe el importe de las rentas vencidas se dará por terminada la diligencia de lanzamiento.

En base a la segunda opción el actor tendría la facultad de pedir se embarguen bienes para garantizar el pago de las rentas.

En virtud de lo anterior se propone adicionar dos artículos:

## **CAPITULO V. DEL DESAHUCIO.**

### **POSIBILIDAD DE RECLAMAR SOLO LA DESOCUPACIÓN.**

**Artículo.-** Podrá demandarse únicamente la desocupación, sin derecho de exhibir el inquilino el importe de las rentas debidas, cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de seis mensualidades.

### **ESPECIFICACIÓN DE PEDIR SOLO LA DESOCUPACIÓN.**

**Artículo.-** Las demandas que reclamen únicamente la desocupación, sin derecho de exhibir el inquilino el importe de las rentas debidas por falta de pago de más de seis mensualidades, debe hacerse claramente en ese sentido, sino se estarán a lo establecido por las reglas generales del desahucio, y se estará en el entendido de que el actor puede reclamar el pago de las rentas vencidas.

Además de modificar el contenido de los siguientes artículos para darle congruencia entre si a los dos artículos propuestos anteriormente:

### **POSIBILIDAD DE RECLAMAR RENTAS.**

**Artículo 2.310.-** Podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento, a excepción de aquellas demandas que solo pidan la desocupación sin derecho de exhibir el inquilino el importe de las rentas debidas por falta de pago de más de seis mensualidades.

### **REQUERIMIENTO DE EMBARGO DE BIENES.**

**Artículo 2.313.-** Si lo pide el actor, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas, a excepción de aquellas demandas que solo pidan la desocupación sin derecho de exhibir el inquilino el importe de las rentas debidas por falta de pago de más de seis mensualidades.

**REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO.**

**Artículo 2.315.-** 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. Excepto cuando se deben más de seis meses de renta y si el actor en su demanda solo pide solo la desocupación sin derecho de exhibir el inquilino el importe de las rentas debidas por falta de pago de más de seis mensualidades.

**PAGO DE RENTAS DEBIDAS.**

**Artículo 2.317.-** 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. Excepto cuando se pide solo la desocupación sin derecho de exhibir el inquilino el importe de las rentas debidas por falta de pago de más de seis mensualidades.

**6.4. PROPUESTA DE INSTAURAR UN NUEVO PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CUANTO A LOS MUEBLES U OBJETOS QUE SE ENCUENTREN EN EL INMUEBLE ARRENDADO AL MOMENTO DEL LANZAMIENTO.**

Por ultimo en relación a lo establecido por el artículo 2.324 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México Vigente, en cuanto a la necesidad de que los muebles y objetos no recogidos en la diligencia de lanzamiento se remitirán por inventario a disposición de la presidencia municipal o algún almacén de depósito, dejándose constancia en autos, es preciso indicar que no existen demarcaciones o locales para esta finalidad, pese a lo manifestado por este artículo.

En base a lo expuesto en este punto, es que se propone lo siguiente:

En primer lugar, que el órgano impartidor de justicia habilite bodegas que sean de su propiedad con la finalidad de resguardar los bienes antes señalados, además de que dichas bodegas servirían también para otros juicios.

A mi parecer esta es la solución mas sencilla, pero a la vez la mas complicada, en función de que lo mas fácil para los particulares es habilitar dichas bodegas dependientes del Poder Judicial del Estado para los fines descritos, pero a su vez es la mas complicada en función de que para habilitar dichas bodegas ya sea, rentándolas, comprándolas o en su caso construyéndolas, se requeriría de una inversión considerable que daría fin a esta situación.

En base a todo lo expuesto en el presente trabajo de tesis es de señalar que si se probó la hipótesis señalada al principio de este trabajo.

\*

En donde la variable independiente se encuentre en los puntos 2.4, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 y 5.

Y la variable dependiente en los puntos 4.2.6, 4.2.7, 6.1, 6.2, 6.3, y 6.4.

En base a este razonamiento objetivo se formulan las siguientes conclusiones:

## **6.5. CONCLUSIONES.**

Es importante manifestar que con el presente trabajo de tesis, pueda establecer los conocimientos obtenidos en la carrera de Derecho, interrelacionándolos adecuadamente con la practica profesional personal, basando este trabajo en un análisis detallado y fundamentado para poder esclarecer y resaltar las deficiencias y omisiones que se presentan en el juicio de desahucio, para finalmente poder establecer claramente las siguientes conclusiones:

1).- Primeramente debemos advertir que la Legislación Adjetiva Civil del Estado de México Vigente, logra un gran avance en materia de desahucio; sin embargo, no es perfecta, pero si perfectible, es por eso que el presente trabajo pretende establecer un desarrollo de todo el proceso de la vía especial de desahucio, analizando sus bases jurídicas y el proceso del juicio especial de desahucio reglamentado por la legislación adjetiva civil del estado, así como sus antecedentes históricos, para destacar con claridad los puntos mas sobresalientes en la historia del derecho relacionado al tema que nos ocupa.

Así mismo se examino a través de un análisis minucioso de las bases jurídicas del derecho, el desarrollo del proceso del juicio de desahucio, para el caso específico de la Legislación del Estado de México, resaltando las circunstancias que a mi razonamiento requieren ciertas modificaciones e innovaciones; todo esto se incrementa al encontrar en la legislación del Estado de México un grupo limitado de disposiciones jurídicas que norman el procedimiento del juicio especial de desahucio.

2).- Se llego a la conclusión de que sin la existencia de una relación contractual de arrendamiento no existiría la justificación para que se ejercite la acción en la vía especial de desahucio, siendo preciso tomar en cuenta, que se habla de relación contractual y no del escrito o documento que tenga impresa la denominación de contrato de arrendamiento a que se refiere dicha acción.

3).- Como ya se menciona nuestro código procesal civil le señala un procedimiento conciso y especial al desahucio, que por la naturaleza del conflicto, pretende dilucidar la contienda entre arrendador y arrendatario en un mínimo de tiempo, a efecto de evitar se originen gastos y dilaciones innecesarias, suprimiendo para tal efecto formulismos exagerados y señalando plazos judiciales más breves para que el juzgador, con cierta prontitud, proceda a dictar su sentencia.

Inversamente al juicio ordinario, que es propuesto a resolver litigios trascendentes, ya sea por su cuantía o complejidad, pero que contiene

trámites más solemnes, por lo que se vuelve más lento, además de su abundancia de recursos que lo vuelven más tardío, complejo y oneroso.

4).- Debemos indicar que se llega a la conclusión de que en la mayoría de las ocasiones este juicio no resulta tan expedito, seguramente por lo rebuscado de sus preceptos que conllevan a pensar erradamente, en su tramitación, que el objetivo de este juicio es la de obtener la remuneración de las pensiones rentísticas adeudadas o que la prevención de desocupación y apercibimiento de lanzamiento, cuando es requerido y emplazado el arrendatario, forzosamente se tiene que llevar dentro del término debidamente otorgado para tal efecto, incluso, se cae en el error de pensar que se pueden rematar los bienes embargados en esta vía.

Cuando la realidad es que el objetivo de este juicio se basa en la solicitud de desocupación del inmueble en renta, por la falta en el pago de dos o más mensualidades.

5).- A lo largo de este trabajo encontramos una serie de defectos considerados personalmente, los cuales son comunes en el procedimiento, ya que nuestro núcleo de juristas está acostumbrado a tal sistema, sin darse cuenta de que quizá se está dando una desproporcionada aplicación de la ley, y así sentimos que se da la injusticia, por lo que pienso que además de promover las modificaciones que propongo en el desarrollo de esta investigación también creo que es necesario hacer ver los errores y lagunas jurídicas del juicio especial de desahucio a todas las personas relacionadas a nuestra profesión en primer término, tratándose de crear una inquietud para poder hacer una conciencia de las deficiencias de dicho juicio en general.

## BIBLIOGRAFÍA.

1. ACOSTA ROMERO MIGUEL. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, COMENTARIOS, LEGISLACIÓN, DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA. VOLUMEN I. 2 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1997-1998.
2. ARELLANO GARCÍA CARLOS, DERECHO PROCESAL CIVIL. 6 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1998.
3. ARELLANO GARCÍA, CARLOS. PRÁCTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR. 28 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 2004.
4. ARELLANO GARCÍA, CARLOS. TEORÍA GENERAL DEL PROCESO. 10 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 2001.
5. BORJA SORIANO MANUEL. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. 16 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1998.
6. CRUZ BARNEY ÓSCAR. LA CODIFICACIÓN EN MÉXICO: 1821-1917. MÉXICO. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. 2004.
7. FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, FERNANDO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DEL DERECHO CIVIL. 2 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1978.
8. GALINDO GARFIAS IGNACIO. TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS. 1 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1996.
9. GARCÍA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO. 51 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 2000.

10. MARGADANT FLORIS, GUILLERMO S. EL DERECHO PRIVADO ROMANO. 26 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL ESFINGE. 2001.
11. NICETO ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO. 25 AÑOS DE EVOLUCIÓN DEL DERECHO PROCESAL 1940-1965. MÉXICO. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNAM. 1968.
12. OVALLE FABELA, JOSÉ. DERECHO PROCESAL CIVIL. 7 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL HARLA. 1995.
13. PINA VARA, RAFAEL DE. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. 10 EDICIÓN. V. PRIMERO. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 2000.
14. PINA VARA, RAFAEL DE. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. INTRODUCCIÓN, PERSONAS...VOL. I. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1975.
15. PINA VARA, RAFAEL DE. DERECHO CIVIL MEXICANO 4 CONTRATOS EN PARTICULAR. 3 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1974.
16. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO, INTRODUCCIÓN Y PERSONAS. TOMO I. 5 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1986.
17. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. TOMO III. I EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1983.
18. ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO, OBLIGACIONES. TOMO I. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA. 1985.

19. ROJINA VILLEGAS RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. OBLIGACIONES, TOMO V, VOL. I. 5 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1985.
20. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS, IV. 8 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1998.
21. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. BIENES, DERECHOS REALES Y POSESIÓN. 6 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1985.
22. SÁNCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSÉ RAMÓN. LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO. 5 EDICIÓN, ACTUALIZADA. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1998.
23. TREVIÑO GARCÍA, RICARDO. LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES. 5 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL MC GRAW HILL. 1999.
24. VIZCARRA DAVALOS JOSÉ. TEORÍA GENERAL DEL PROCESO. 4 EDICIÓN. MÉXICO. ED. PORRÚA. 2000.
25. ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ÁNGEL. CONTRATOS CIVILES. 6 EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA, 1997.

## MULTIMEDIA

26. LUCAS MOREA / SINEXI S.A. ©. CONTRATOS Y DERECHO ROMANO. HTM. 1997. MULTIMEDIA. ([www.contratos-monografias.com/dereromanolocatio](http://www.contratos-monografias.com/dereromanolocatio)).
27. ENCICLOPEDIA MICROSOFT® ENCARTA® 2003. © 1993-2001 MICROSOFT CORPORATION.

## JURISPRUDENCIA

28. PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS IUS 2003. JUNIO 1917-DICIEMBRE 2003.

## LEGISLACIÓN

29. CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 1997.
30. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 1999.
31. CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2002.
32. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. EDITORIAL SISTA, 2002.