



# Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

EL JUICIO ESPECIAL DE  
DESAHUCIO

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta

JOSE DE JESUS ALCARAZ OROZCO



México, D. F.

FACULTAD DE DERECHO  
COORDINACION DE EXAMENES  
REGIONALES

1985



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

I N D I C E

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

1.- Introducción.....	Pág I
-----------------------	----------

C A P I T U L O P R I M E R O

VISION RETROSPECTIVA DEL JUICIO SUMARIO

1.- En el Derecho Romano.....	1
2.- En el Derecho Canónico.....	2
3.- En el Derecho Español.....	5
a).- Ley de Enjuiciamiento Civil Española de - 1855.....	7
4.- En el Derecho Mexicano.....	12
a).- Código de Procedimientos Civiles para el - Distrito Federal y Territorio de Baja Cali fornia de 1872.....	12
b).- Código de Procedimientos Civiles para el - Distrito Federal y Territorio de Baja Cali fornia de 1872, reformado en el año de -- 1880.....	14
c).- Código de Procedimientos Civiles para el - Distrito Federal y Territorio de Baja Cali fornia de 1884.....	16

C A P I T U L O S E G U N D O

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL --  
DERECHO VIGENTE.

1.- Concepto de desahucio.....	20
2.- Naturaleza Jurídica del juicio de desahucio	22
3.- Medios preparatorios al juicio en estudio..	24

C A P I T U L O T E R C E R O

EL PROCEDIMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL DE -  
DESAHUCIO.

1.- La demanda.....	28
---------------------	----

	Pág
a).-- Concepto de demanda.....	28
b).-- Requisitos de la demanda.....	29
c).-- Documentos que deben acompañarse a la deman- da.....	35
2.- Resolución del Juez al presentarse la deman- da.....	35
a).-- Admisión de la demanda.....	35
b).-- Prevención al demandante.....	38
c).-- Rechazo de la demanda.....	39
3.- Actitudes del demandado.....	39
a).-- La contestación a la demanda.....	39
b).-- El allanamiento.....	41
c).-- La confesión.....	41
d).-- Excepciones y Defensas oponibles.....	43
e).-- La no contestación a la demanda.....	45
4.- La prueba.....	46
a).-- Concepto.....	46
b).-- Oportunidad de su ofrecimiento.....	47
c).-- La admisión de pruebas y algunos problemas- que entraña.....	49
d).-- La preparación de pruebas.....	53
5.- La audiencia.....	55
6.- La sentencia.....	59
a).-- Plazo para la desocupación cuando las excep- ciones o defensas resulten infundadas.....	61
7.- La ejecución de la sentencia.....	62
a).-- El lanzamiento.....	62

#### C A P I T U L O   C U A R T O

Comentarios y Jurisprudencia de la H. Suprema --	
Corte de Justicia de la Nación, y Tribunales --	
Colegiados en Materia Civil respecto al tema --	
tratado en la presente tesis.....	65

	Pág
CONCLUSIONES.....	79
BIBLIOGRAFIA.....	86

## I N T R O D U C C I O N

El Derecho tiene diversas ramas y el alumno las estudia durante la carrera, en términos generales, para obtener un panóptico de lo que es la profesión.

La amplitud del Derecho es tal, que no es prácticamente posible conocerlo en su totalidad, complejidad y profundidad, sobre todo cuando se concluyen los estudios.

De esa manera el estudiante se ve en la necesidad, al terminar sus estudios de elaborar la tesis, teniendo que elegir el tema dentro de las diversas ramas del Derecho, sin que pueda hacerse la ilusión de que al examinar el tema abarque y comprenda integralmente una de ellas.

De ahí la conveniencia de seleccionar algún tema concreto que de conformidad con la afición, experiencia o bibliografía con que cuente, quede en aptitud de echarse a cuestras la tarea de investigar el contenido de su proposición, concretando un título que lo corresponda.

En el caso, he elegido uno que pertenece a la rama del Derecho Procesal con el título: el juicio especial de desahucio el cual en su elaboración lo estructuré en cuatro capítulos; en el primero de ellos, examiné los antecedentes del juicio de desahucio desde el Derecho Romano pasando por el Canónico y Español hasta llegar a

## II

a los Códigos Procesales Mexicanos anteriores al vigente.

En el segundo, analicé el concepto de desahucio, su naturaleza jurídica y los medios preparatorios al mismo.

En el tercero, realicé el estudio del procedimiento del juicio especial de desahucio, y en el cual se hacen ver algunos problemas que se suscitan en la práctica forense proponiéndose soluciones.

En el cuarto capítulo, transcribí y comenté algunas jurisprudencias y tesis de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, y Tribunales Colegiados en Materia -- Civil que estime importantes respecto al tema tratado en la presente tesis.

Finalmente las conclusiones a que se ha llegado con este trabajo y la bibliografía que me sirvió de base -- para la confección del mismo.

## C A P I T U L O   P R I M E R O

### VISION RETROSPECTIVA DEL JUICIO SUMARIO

- 1.- En el Derecho Romano.
- 2.- En el Derecho Canónico.
- 3.- En el Derecho Español
  - a).- Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1855.
- 4.- En el Derecho Mexicano.
  - a).- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1872.
  - b).- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1872,-- reformado en el año de 1880.
  - c).- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884.

I.- En el derecho Romano.

Son tres las instituciones que se distinguen dentro de las transformaciones procesales en la evolución del derecho Romano, a saber, las acciones de la ley; el procedimiento formulario y el Extraordinario.

Ahora bien, en los dos primeros periodos no aparece la tramitación sumaria sino que la fuente más remota de la simplificación del procedimiento se encuentra en la Constitución XVII, Capítulo III de las Novelas del Emperador Justiniano, donde se establecía la forma de juzgar sin escritos ni gastos los más breves litigios, entre los que se encontraban los de menor cuantía, de personas humildes o de poca importancia.

Entre los casos de cognición sumaria regulados en la compilación Justiniana encontramos, cuando el pretor otorga la posesión de los bienes hereditarios con carácter provisional al heredero impúbar, o a la madre encinta; en la actio ad exhibendum como preparatoria de la reivindicatio; la ejecución por pignoris capio, cuando aparece un tercero que se dice propietario de la cosa pignorada; en la reivindicación de inmuebles en que es demandado un detentador; y aquellos en que resulta acreditada la existencia de la deuda mediante un documento (evidente chirographo), además se aplicaba en los casos de escasa importancia si así lo pedían los litigantes. ( I )

La introducción de la sumariedad por Justiniano se

( I ) Alvarez Suárez, Práctico. curso de derecho Romano.  
Ed. Revista de derecho privado. Madrid España, -  
1955. t. I, pág 190 y 191.

debió según el maestro Margadant a que " toda la labor antes confiada a los jueces privados se concentró en la persona del magistrado-juez, y el Estado, por desconfianza hacia sus propios funcionarios, hizo que la práctica quedara abrumada con una creciente masa de disposiciones procesales. En esta nueva situación fue necesario crear un procedimiento más ágil para determinados casos, bien a causa de su insignificancia ( VILITA NEGOTTI ), bien porque su índole especial no permitía trámites largos ( como en materia de alimentos; VENTER NON PATITUR DILATIONES; el estómago no puede esperar. En algunos casos, la ley permitía que el magistrado juez se contentara con pruebas superficiales, con una prima facie evidentia ( SOMMATIUM COGNOSCERE ), en cuyo supuesto y como peligros a la investigación incubstancial, la sentencia tenía a veces una eficacia reducida." ( 2 )

Se puede decir entonces que en el derecho Romano no había un procedimiento típico para la tramitación especial de todos los casos que se estimara útil una abreviación en el proceso, sino que tan sólo encontramos hipótesis particulares en la que se lograba mayor rapidez en la solución de los litigios; no fue sino hasta ( como lo veremos más adelante ) el derecho canónico en donde aparece propiamente dicho el juicio sumario con tramitación específica.

2.- En el derecho canónico.

En el derecho canónico no había, en un principio, -

( 2 ) Floris Margadant, Guillermo. Derecho privado romano. Ed. Porrúa, S.A., México 1976, pág 187.

juicios sumarios; si por ésto entendemos lo que cavalario dice al respecto: " son causas sumarias por derecho las que no tienen dilación, cuáles por derecho civil son las de alimentos, las de adición de una herencia sospechosa, las cosas de poco valor, y otras muchas como las elecciones, postulaciones y nupcias. . . " ( 3 )

En efecto, el juicio ordinario ( ordo iudicarius ), imperó en el derecho procesal europeo hasta lo que se llamó el Alto Medievo, con sus lentitudes y recursos que lo hacían tardado. ( 4 )

para sumarizarlo, los pontifices Alejandro III e Inocencio III entre otros, dictaron disposiciones tendientes a simplificar el procedimiento con objeto de indagar únicamente la verdad sobre los hechos controvertidos.

Los papas delegaban en los jueces sus facultades autorizándoles a juzgar de plano; pero como había dudas en relación con las formalidades que tenían que seguirse, Clemente IV en 1265 emitió la constitutio saepe contigit, la cual según Pairón Guillen " contenía varias reformas importantes, entre ellas la liberación de la litis contestatio; la limitación de las apelaciones interaleatorias; la liberación del orden legal de los actos impuestos con gran amplitud en el solemnis ordo iudicarius; el acorta-

( 3 ) Cavalario, Doniuge. Instituciones de derecho canónico. Traducción del Latín al Castellano por D. Juan Tejada y Ramiro. Ed. Librería de don Vicente Salva. París Francia. t. I pág 212.

( 4 ) Pallares, Eduardo. Derecho procesal civil. Ed. Porrúa, S.A., México 1983, pág 550.

miento de los plazos, y el juez tenía facultades para rechazar las excepciones dilatorias; para aumentar el contacto entre las partes; para no aceptar demasiados testigos y sobre todo cuando consideraba que el proceso estaba instruido." ( 5 )

por su parte el maestro Medina Lima coincide con lo señalado en el párrafo que antecede al indicar que " la famosísima Clementina saepe contigit del papa Clemente V, inspirado en la necesidad que se experimentaba en la administración de justicia de aquella época, de romper la rigidez y la lentitud del solemni ordo iudiciarius, y que, con disposiciones llenas de prudencia y sabiduría jurídica, mandaban que en los supuestos previstos en ellas, se procediese simpliciter et de plano ac sine strepito et figura iudicii." ( 6 )

Las características del juicio sumario que aparece como tal en el derecho canónico, son aquellas en que se quitan las solemnidades, quedando sólo lo que es intrínseco a los juicios. Se inicia con la petición del actor sin que sea necesario el solemne libelo por escrito y es suficiente con que dicha petición se inserte en autos. -

( 5 ) Pairedín Guillen. Victor. El juicio Ordinario y los plenarios rápidos. Ed. Bosch, Barcelona España, - 1953, pág 39.

( 6 ) Medina Lima, Ignacio. " Comentarios al título séptimo del Código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorios, en materia de juicios especiales." Revista de la facultad de derecho de la UNAM, México, t. XXIV número 93-94, enero-junio, 1974, pág 259.

Juego se cita al demandado y si no comparece se le acusa la rebeldía siguiendo el juicio por todos sus trámites, -- bajo el entendido de que las subsiguientes notificaciones se le harán en los estrados de la curia. Si comparece -- -- podía oponer excepciones, además de que si así lo deseaba solicitaba actos en contra del actor ( semejante a la -- reconvencción en el derecho vigente ). Presentado el -- juramento de calumnia a petición de las partes, se pasaba al período de pruebas, también el juez a instancia de -- aquéllos, o si él lo creía conveniente para el conocimiento de la verdad, los interrogaba. Acto continuo el -- juzgador dictaba la sentencia, y lo podía hacer aún sin -- terminar la causa. ( 7 )

Además de la brevedad mencionada, se excluían las -- excepciones de difícil averiguación; la solenne citación -- y la presentación de muchos testigos, sin ser necesaria -- la publicación de probanzas ni de formular conclusiones.

( 8 )

3.- En el derecho Español.

Los juriscónsultes laicos para la creación de los -- juicios sumarios se apoyaron en los estatutos de la igle-- sia que se aplicaron en Italia en los siglos XIII y -- XIV, así como en las provincias de pisa, perugia e Intra, entre otras.

( 7 ) Cavalario, Domingo. op. cit. págs 210, 211 y 212.

( 8 ) Della Rocca, Fernando. Instituciones de derecho -- Procesal canónico. Ed. Ediciones pesclée, de -- -- Brouwer, Buenos Aires, 1950, pág 168

para Medina y Lima los juicios sumarios " aparecen en los reinos españoles del medievo con toda claridad a través del consulado del mar; y cabe citar que en dicha legislación de España en la Ley VI, título XII, partida III se estableció el juicio verbal rápido, cuyo texto es como sigue: " pero hay pleitos que pueden ser juzgados por escrito y palabras solamente. y este sería cuando la demanda fuere por cuantía hasta de diez o de maravedís, o por otra cosa que no valiese más de esa cantidad, y con mayor razón cuando un pleito como estos tuviese lugar entre hombres pobres y villos, porque en esos casos el juez debe oír y fallar libre y llanamente de manera que no origine gastos y dilaciones por razón de los escritos." ( 9 )

Por lo tanto, en el derecho español que es el antecedente inmediato del derecho mexicano, ya existía con claridad meridiana la idea de la sumariedad, que se condensa en la necesidad de dar a ciertos supuestos objetivos, un tratamiento distinto pero más acelerado, del que se reserva para las hipótesis comunes. La rapidez en las formas procesales puede venir apoyada en dos formas de motivación, a saber; la ociosa importancia de algunos asuntos que se someten a los tribunales, lo que evidencia su aligeramiento o simplificación de trámites, especialmente en cuanto a su dimensión temporal; y en los casos en que la pretensión del actor constituye el objeto del proceso y goza de una fehaciente in limine, en que resultaría prácticamente exagerado

imponerle las mismas garantías de comprobación que a otra pretensión cualquiera. En tales condiciones, se contiene la justificación de un trámite más ligero en cuanto a la forma y a la limitación de la cognición material. ( IO )

a).- Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1855.

Antes de la vigencia de la Ley en estudio, las controversias derivadas del arrendamiento en las que el demandado se allanaba a lo pedido por el actor, se tramitaban mediante un procedimiento más bien administrativo que judicial ( partida quinta, Ley veinte título octavo ), en virtud de que sólo era necesario presentar una solicitud ante los Alcaldes Mayores para que resolvieran sin más trámites la procedencia o no del lanzamiento. Si el demandado no oponía la contienda se resolvía mediante un juicio ordinario, sin tener características de un juicio especial. ( II )

pero al promulgarse la Ley de Enjuiciamiento Civil Española se establecieron las bases para la tramitación del desahucio por diversas causas precisadas en el artículo 638. De ahí que Alcalá Zamora y Castillo " califica

( IO ) Guasp, Jaime. " Reducción y simplificación de los procedimientos civiles especiales. " Revista del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid - España, t. IV, fasc II. Abril - Junio de 1951, págs 419 y 420.

( II ) Vicente y Caravantes, José de. Tratado Histórico - Crítico Filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil, según la nueva Ley de Enjuiciamiento. Ed. Imprenta y Librería de Gaspar y Roig, Editores. Madrid España 1958. t. VII, pág-20.

esta Ley como el más fecundo texto procesal que ha habido en el mundo, pues fue el cimiento de casi toda la correspondiente legislación hispanoamericana, excepto la de la República Dominicana, de ascendencia francesa. En otro lugar afirma que esta Ley ( cuyo texto fue reproducido en su mayor parte por la Ley procesal vigente en España, de 1881 ), tuvo el mérito de haber puesto fin al desbarajuste procesal anterior y de haber tratado de fundir en un solo cuerpo legal los preceptos dispersos. El propio autor, sin embargo, lo critica diciendo que no es otra cosa que un cuerpo legal de trazos medievales tan acusados que a través de la versión de 1881, es única en su género entre los de los diferentes Estados de Europa. Atribuye ese trazo medieval al hecho de que en tal ordenamiento se trató de restablecer en toda su fuerza las reglas cardinales de los juicios consignadas en las leyes españolas antiguas y a que no se introdujeran reformas aconsejadas por la ciencia procesal de la época." ( 12 )

preceptuaba el artículo 635 de la Ley de Enjuiciamiento de 1855 que el desahucio podía fundarse en las siguientes causas: a).- vencimiento del término estipulado; y b).- falta de pago de las pensiones, tratar mal la finca, violación de cualquiera de las condiciones pactadas en el contrato o necesitar el dueño la finca para uso personal.

El procedimiento era diferente según se tratara del-

( 12 ) Alcalá-zamora y Castillo, Niceto. Derecho procesal mexicano. Ed. Porrúa, S.A., México 1977, primera edición. t. II, págs 136 y 137.

Simple vencimiento del término o cualquiera de las causas señaladas en el inciso b), pues aun cuando todas las cuestiones se ventilaban en juicio verbal, bastaba en este último caso, que el demandado no conviniera con los hechos alegados en la demanda para que el juez diese por terminada la audiencia, ordenando el traslado de aquella y el pleito se decidía conforme a los trámites del ordinario de mayor cuantía y, por consiguiente, con todos los recursos e incidentes propios del mismo. De esta manera, el arrendatario continuaba en el disfrute del bien alquilado por muchos meses más, pudiendo no pagar la renta hasta que se dictara sentencia definitiva. ( 13 )

Si se apoyaba en el cumplimiento del plazo, presentada la demanda con todos sus documentos, el juez emplazaba a las partes a juicio verbal dentro de los tres días siguientes a la notificación de la demanda. La citación debía ser personal, y en el caso de no encontrarse el demandado a la primera busca, se intentaba por dos veces más con intervalos de seis horas cada una, en virtud de lo perentorio del plazo de presentación. Pasados los tres días si no comparecía se le volvía a citar y si no se presentaba se le tenía por conforme con los hechos alegados por el actor, decretándose el lanzamiento sin oírlo ni citarlo más. La desocupación debía hacerla dentro de ocho días si el inmueble se destinaba a casa habitación; en quince para giro mercantil o tráfico, y en veinte para hacienda o finca rústica que tenga caserío y en el cual haya constantemente guardas, capataces u

( 13 ) vicente y Caravantes, José de. op. cit. pág 26.

otros sirvientes. ( artículos 640 al 647 ).

si no desocupaban los inmuebles dentro de los plazos señalados se procedía al lanzamiento del inquilino, sin ninguna consideración y a su costa. ( artículo 654 ).

En la diligencia de lanzamiento no podía decidir la retención y depósito de los bienes más realizables para cubrir únicamente las costas, y no así las rentas, en el concepto de que si no se cubrían en el acto, se ordenaba la venta de los bienes mediante la tasación de peritos. ( artículo 661 ).

Ahora bien, cuando la desocupación se fundaba en la falta de pago de las rentas o de las demás causales referidas en el inciso b), del artículo 638 de la Ley invocada, quedando establecida una regulación diferente a la anterior. En tales supuestos se citaba a juicio verbal y si el demandado se allanaba a lo pedido por el actor, el juez dictaba sentencia, si había oposición o no estaba conforme el demandado con lo solicitado, se daba por terminada la audiencia y se seguía los trámites por el juicio ordinario. ( 14 )

La tramitación señalada en el párrafo que antecede se basaba en que en las causales en que se aplicaba requerían un mayor examen de los hechos y no simplemente comprobar el vencimiento del contrato de arrendamiento, pero con las consecuencias mencionadas, consistentes en que los inquilinos y colonos podían permanecer todo el

tiempo que durase el juicio en posesión de la localidad, sin obligación de cubrir la renta. ( 15 )

para evitar los inconvenientes anteriores, se promulgó la Ley de 25 de junio de 1867, en donde se precisaron las causas de desahucio y los términos improrrogables para el supuesto de que el demandado no estuviera de acuerdo con los hechos, además de que las apelaciones y el recurso de casación se admitirían, si al interponerlos se demostraba haber cubierto las pensiones vencidas y las que se causaran.

Diez años después, el 18 de junio de 1877, se publicó otra Ley sobre la materia, sin cambiar las reformas hechas por la Ley de 1867, en la que se establecieron nuevos principios en relación con los arrendamientos. Se otorgó la competencia para conocer de dichos asuntos a los jueces municipales. El procedimiento era verbal, estableciéndose términos inaplazables para su tramitación, tanto en primera como en segunda instancias. ( 16 )

Conviene hacer notar que las Leyes de 1855 y 1867 citadas, influyeron en el espíritu del derecho mexicano concretamente en relación con el juicio sumario, según se advierte del contenido del Código de procedimientos

( 15 ) Idem.

( 16 ) Manresa y Navarro, José de. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil reformada conforme a las bases aprobadas por Ley de 27 de junio de 1880. - Ed. Imprenta de la Revista de Legislación a cargo de M. Ramos de Atocha, número 15, Madrid España, pág 57.

civiles de 1872 que enseguida se analiza, y también con-  
siderar que las reformas a éste del año de 1880, fueron --  
inspiradas por la Ley Española del 18 de junio de 1877.

4.- En el derecho mexicano.

a).- Código de procedimientos civiles para el Distrito --  
Federal y Territorio de Baja California de 1872.

Este código establece por primera vez en México la --  
vía sumaria para resolver todas las controversias que se  
presenten en materia de arrendamiento, mediante procedi --  
miento especial, con normas claras y precisas de las -- --  
causas que dan lugar a la desocupación, así como lo -- --  
relativo a los lanzamientos.

De conformidad con la fracción IV, del artículo --  
891, son juicios sumarios; los que versen sobre pago de --  
rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos, o -- --  
sobre cualquiera otra cuestión relativa al contrato de --  
arrendamiento. ( En este código se copian diversas dispo --  
siciones de la Ley de procedimiento civil española de --  
1855 )

según el artículo 915, procedía el juicio sumario de  
desocupación cuando se fundaba;

I.- En el cumplimiento del término estipulado en el -- --  
contrato.

II.- En el cumplimiento del plazo que por el código civil  
se fija para la terminación del contrato por tiempo--  
indefinido.

III.- En la falta de pago de una sola de las pensiones ó --  
las que hubieren convenido expresamente.

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

si la renta pasaba de trescientos pesos por anualidad, el juicio de desocupación se tramitaba en forma verbal.

Al citarse al demandado si no estaba en el lugar donde estuviera ubicada la finca, la citación debía entenderse con su representante o la persona encargada de la finca; a falta de éstas se giraba exhorto con los insertos necesarios al juez de la residencia del arrendatario. En caso de no comparecer se lo apercibía al demandado que se ordenaría la desocupación sin citarlo ni oírlo, en la inteligencia de que de no efectuarlo dentro de ocho, quince o treinta días, según se trate de casa habitación, establecimiento mercantil o hacienda, respectivamente, se decretaría el lanzamiento. ( artículos 917 al 921 ).

Por disponerse así el artículo 931 del Código adjetivo en consulta, cuando se ordenaba la ejecución del lanzamiento debían retenerse y depositarse los bienes más realizables y suficientes para garantizar las pensiones y costas; con objeto de que de no cubrirlos en el momento de la diligencia, se vendieran y con su producto obtener el pago de las rentas.

Podía ocurrir que el demandado formulara cualquier reclamación; en ese caso, citaba el juez a las partes a una audiencia verbal; y oídas éstas y recibidas las pruebas propuestas y admitidas, resolvía lo que esti-

mare justo. Ya resolución era apelable en ambos efectos; dando lugar a la remisión de los autos principales y documentos exhibidos por las partes al superior, dejando testimonio de las constancias necesarias para ejecutar el lanzamiento, sin que hubiera ningún precepto que exigiera la exhibición de garantías para poderla ejecutar, como acontece en la especie, en el código de procedimientos civiles para el distrito federal en vigor. ( artículos 936 y 937 )

Cabe hacer notar, que en el código analizado el demandado podía oponer cualquier excepción perentoria, lo que implicaba una amplia cognición del juzgador.

b).- Código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorio de baja California de 1872, reformado en el año de 1880.

En estas innovaciones se da al juicio de desocupación nueva forma, distinta de la que tenía en las disposiciones anteriores.

La exposición de motivos de las citadas reformas, dice; " este capítulo queda modificado casi en su totalidad. precede el juicio de desocupación por las causas expresadas en el artículo 915-851 del nuevo código; pero el procedimiento es diverso según se pida la desocupación por la causa expresada en el inciso tercero ( en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que hubieren convenido expresamente), o por las que se consigman en los demás casos." ( 17 )

( 17 ) Exposición de motivos de las Reformas, Adiciones y Aclaraciones al código de procedimientos civiles del distrito federal y territorio de baja California, por decreto de 10. de junio de 1880. México. Imprenta de Francisco Piaz de León. 1880, pág 113.

se dividió el juicio sumario de desocupación en dos etapas;

I.- El de la providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales que marcan los artículos que le siguen; y

II.- El que es propiamente el juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales según su cuantía como lo disponen los artículos precedentes.

La única excepción que podía oponer el inquilino en la etapa de providencia de lanzamiento era la de pago, exhibiendo el importe de las pensiones, los recibos que la justifiquen, pagando las costas causadas. En la etapa de juicio si estaba permitida la oposición de las excepciones que tuviera el demandado, las que se tramitaban sin perjuicio de la providencia de lanzamiento, por éstas conocían los jueces de paz o menores en juicio verbal, si la renta no pasaba de cincuenta pesos anuales; si excedía de cincuenta pesos, los jueces menores en juicio verbal, ambos casos mediante acta; y si excedía de quinientos pesos anuales, se seguiría ante juez menor en expediente.

El artículo 851 dice: "El juicio sumario por desocupación prosede cuando se funda,

fracción III.- por la falta de pago de una sola de las pensiones ó de las que hubieron convenido expresamente."

De la fracción transcrita se desprende que ya no se trata de mensualidades ni de anualidades como se

había contemplado en disposiciones anteriores, sino sólo de hacer ver que lo "convenido expresamente", significa que para la procedencia del desahucio basta la falta de pago de una pensión que bien puede ser por un día, cinco, ocho, quince, un mes, un año, etcétera.

Además el artículo 866 establecía que: "si el actor, bajo protesta de decir verdad, no reconociere como suyos los recibos que presente el demandado, ya en la diligencia de requerimiento, ya en el caso del artículo anterior, se continuará la providencia de lanzamiento; sin perjuicio de los derechos que al demandado competen contra el actor, conforme al código penal."

Dicho precepto, a mi juicio, era injusto porque en la práctica forense los propietarios de inmuebles que pretendían desahuciar a un inquilino utilizaban chicanas para dejar sin defensa a los locatarios, consistentes en que cuando estos pagaban la renta los arrendadores les daban a cambio recibos apócrifos.

Por último, es importante destacar que al ejecutarse el lanzamiento, deben retenerse y depositarse los bienes que sean suficientes para cubrir las pensiones y costas, y el remate de los bienes embargados quedaba sujeto a lo que disponga la sentencia que recaiga en el juicio respectivo. ( artículos 869 y 869 )

c).- Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y territorio de Baja California de 1884.

Lo dispuesto por éste en relación al juicio de

desocupación y providencia de lanzamiento, fue copia del código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorio de Baja California de 1872 reformado por Ley de veintiuno de junio de 1880.

En efecto, el artículo 960 del código de procedimientos civiles de 1884 limitaba la procedencia del juicio sumario de desocupación a las mismas causales referidas en el código de 1872 reformado en 1880, que ya fueron analizadas con anterioridad.

A la demanda de desocupación debía acompañarse el contrato de arrendamiento o acreditarse mediante información testimonial o prueba documental. Efectuado esto, el juez dictaba auto en el que ordenaba requerir al inquilino para que demostrara estar al corriente en el pago de sus rentas, y no haciéndole en el acto, se le concedía ocho, quince o treinta días, si se trataba de casa-habitación, giro mercantil o finca rústica, respectivamente.

Ahora bien, si no se efectuaba el pago o se desocupaba el inmueble en los términos concedidos, procedía el lanzamiento, reteniendo bienes del deudor, para garantizar el importe de las rentas y costas.

Terminada la providencia de lanzamiento, se continuaba la etapa del juicio en donde se ventilaban todas las cuestiones en relación con el arriendo y en el que si no se acreditaba las excepciones opuestas se condenaba al inquilino al pago de la renta en cantidad.

líquida, y o pagaba o en su caso se remataban los bienes secuestrados en garantía.

En relación con los lanzamientos efectuados a la luz del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884, transcribo del maestro Demetrio Godí, lo que sigue: "Los lanzamientos decretados dentro de la ley anterior (Código de 1884), son únicos en sí mismos y revistieron caracteres de inmensa crueldad, agravados por las picardías de algunos litigantes de mala fe. Tales lanzamientos privan a los inquilinos de defensa con daño incalculable para el prestigio de la justicia . . ."

( 18 )

La transcripción anterior revela que la injusticia contenida en el código anterior subsistía, al permitir primero lanzar al inquilino si el actor manifestaba bajo protesta de decir verdad no reconocer los recibos con los que el demandado pretendía demostrar la excepción de pago, pues cuando los arrendatarios veraces querían desahuciar al locatario entregaban a cambio de las pensiones recibos falsos, lo que evidentemente lo dejaban en estado de indefensión. Por otra parte, si el arrendador hacía la protesta mencionada y el demandado acreditaba los excepciones no sancionaba al actor a la responsabilidad civil y penal; con el pago de daños y perjuicios en el primer caso y, con la pena

( 18 ) Godí, Demetrio. En Breve Ley procesal. T. I. Ed. porrida, S.A., México 1946, pág 540.

aplicable a los que declaran falsamente ante autoridad --  
judicial, en el segundo.

## C A P I T U L O   S E G U N D O

### EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL DERECHO VIGENTE

- 1.- Concepto de desahucio.
- 2.- Naturaleza Jurídica del juicio de desahucio
- 3.- Medios Preparatorios al juicio en estudio.

## I.- Concepto de desahucio.

La voz desahucio deriva del antiguo verbo desahusiar que significa hacer perder la esperanza. Desahucio es - - quitar a uno la esperanza de conseguir lo que desea. ( 19 )

según Caravantes " entiéndese por juicio de desahucio el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca, para que la deje a la libre disposición del dueño, a instancia de éste y en virtud del desahucio o despedida con que le requiere anteriormente en los casos que estableco el derecho." ( 20 )

El maestro pometrio godí lo conceptúa diciendo que " el juicio de desahucio en general es aquél que se promueve por el arrendador de una finca contra quien, como arrendatario, la disfruta, para que deje a disposición del demandante la finca, en un plazo determinado y fundándose en la desocupación en alguna causa legal." ( 21 )

Manrosa y Navarro dice sobre el particular; " se entiende por desahucio, en la acepción más técnica y concreta de la palabra, el hecho o acto de despedir, el dueño usufructuario de una finca, ya sea rústica o urbana, el arrendatario de la misma, requiriéndole para que desocupe y deje a disposición del requirente. En sentido más lato, es el acto de despedirse al arrendatario o inquilino, haciendo saber al dueño que disponga o se encargo de su finca para -

( 19 ) Vicente y Caravantes, José. op. cit. t. III, pág 211

( 20 ) Idem

( 21 ) Godí, pometrio. op. cit. t. I, pág 419.

un día determinado, ya ambos sentidos se ha hecho uso en nuestras leyes de dicha palabra; así vemos que se llama " mutuo desahucio " al aviso previo que en ciertos casos tenía que dar el arrendatario al dueño, o éste a aquél, para que tuviera por terminado el arrendamiento." ( 22 )

es pertinente hacer notar que se usan indistintamente las voces desalojo y lanzamiento para referirse al término desahucio. es ahí que en el diccionario de la lengua española se diga que el desalojo es " sacar o hacer salir de un lugar a una persona o cosa." ( 23 )

para L. Heras " el juicio de desalojo es uno de los medios de protección de los bienes, cuya finalidad esencial es la de establecer un procedimiento sumarísimo que tienda a llegar a la sentencia de un modo rápido y eficaz, y en el cual no deben acordarse términos excesivos que lleven a desnaturalizarlo como sucede en la práctica." ( 24 )

Escriche señala que lanzamiento es " el despojo de alguna posesión por fuerza judicial." ( 25 )

A pesar de que algunos autores utilizan acepciones como desocupación y desalojo, considero que el término

( 22 ) Manresa y Navarro, José. op. cit. t. VI, pág 5

( 23 ) Casares, Julio. diccionario ideológico de la Lengua Española, Ed. Gustavo Gili, S.A., Barcelona 1959, pág 270.

( 24 ) L. Heras, Miguel. Enciclopedia Jurídica Omeba, Ed. - bibliográfica, Argentina. t. XVII, 1963, pág 185

( 25 ) Escriche, Joaquín. diccionario razonado de Legislación y jurisprudencia, Ed. Norba Jaliscoana, Mexicana Baja California, 1974, pág 373

desahucio es correcto para designar la institución que se analiza, en virtud de que la situación del arrendatario -- se haya representada por la expectativa de permanecer -- ocupando la finca, situación que se pierde cuando deja de pagar dos o más mensualidades y se le requiera las cubra o en su caso desocupe.

De lo anteriormente expuesto estimo que desahucio es un derecho del arrendador de la localidad rentada de -- acudir ante la autoridad judicial para que requiera al arrendatario el pago de las rentas y en caso de no hacerlo desocupe.

## 2.- Naturaleza jurídica del juicio de desahucio.

Respecto a la naturaleza jurídica del desahucio el maestro Gómez Lara dice que este juicio es " . . . indudablemente de origen sumario, tan es así, que se denominaba antes juicio sumario de desahucio. Actualmente el juicio sigue siendo el mismo, en esencia no se le cambió ninguna regla, lo único que se suprimió, por las reformas de 1973, fue el nombre de sumario, ahora en vez de ser sumario, es especial . . . la naturaleza sigue siendo sumaria por el acortamiento de plazos, por la sencillez del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo y por la limitación del conocimiento." ( 26 )

para fallares es un juicio de tramitación especial; es juicio ejecutivo de cognición limitada porque no permite al demandado oponer toda clase de excepciones; es ejecutivo --

( 26 ) Gómez Lara, Cipriano. Derecho procesal civil. Ed. Trillas, S.A de C.V, México 1984, pág 178.

porque comienza con un acto de ejecución." ( 27 )

Ovalle Pavela estima que es " un juicio ejecutivo especial porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desahucio." ( 28 )

Finalmente Pérez palma indica que: " Los juicios de desahucio, doctrinalmente, se clasifican entre los ejecutivos, en razón de que empiezan por ejecución, aunque ésta, para estos juicios, tenga particularidades muy especiales." ( 29 )

Ahora bien, en mi opinión el desahucio es un juicio sumario ejecutivo de cognición limitada.

Es sumario por la abreviación del procedimiento que tiende a disminuir las complicaciones, molestias, gastos y larga duración como acontece en el juicio ordinario.

Lo ejecutivo deriva de que desde un principio se impone un gravamen u obligación al demandado sin previa audiencia. Esto ocurre en otros tres juicios previstos en el artículo séptimo del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal que son el hipotecario, en el que se inscribe la cédula; el rescisorio en el que se secuestran los bienes vendidos y el ejecutivo civil donde se embargan bienes.

por lo tanto, la ejecución en el juicio de desahucio -

( 27 ) Pallares, Eduardo. op. cit. págs 571 y 572.

( 28 ) Ovalle Pavela, José. op. cit. pág 320.

( 29 ) Pérez palma, Rafael. Guía de derecho procesal civil. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1981, pág 549.

procede de la ley que previene el requerimiento al inquilino para que demuestre en el acto de la diligencia estar al corriente en el pago de las pensiones reclamadas o lo efectúe, y en la prevención que en caso de no hacerlo desocupe la localidad dentro de treinta, cuarenta o noventa días--según se trate de casa habitación, giro mercantil o predio--rústico, respectivamente; además de que podrán embargarse --bienes suficientes para garantizar las pensiones adeudadas.

y por último es de cognición limitada porque la pretensión del demandante debe limitarse a pedir se requiera al --locatario el pago de las rentas y no haciéndolo desocupe --la localidad, sin que en el desahucio pueda reclamarse que se condene al pago de rentas, daños y perjuicios causados --al inmueble ni cualquiera otra, por ser materia del juicio--ordinario.

### 3.- Los medios preparatorios al juicio en estudio.

Los medios preparatorios se promueven para asegurar --o conservar estados de hecho o de derecho que serán materia del juicio respectivo.

" La denominación de actos o diligencias preliminares--o prejudiciales, indica que se realizan antes de la demanda; pero no que no pertenezcan al proceso a que se refieren, pues una vez iniciado éste deben incorporarse al mismo, para que--produzcan efecto." ( 30 )

El maestro pallares dice que son " determinadas diligen--cias, casi todas de prueba, que el actor o el demandado nece--

( 30 ) De pina, rafael y castillo Larrañaga, José. Institu--ciones de derecho procesal civil. Ed. Porrúa, S.A.--México 1984, pág 357.

sitan llevar a cabo antes de iniciarse el juicio, para que éste proceda legalmente o para afianzar mejor sus derechos." ( 31 )

para Alcalá Zamora son " el conjunto de actuaciones - desenvueltas con anterioridad a la demanda de fondo, y relacionadas con el proceso principal en virtud de factores que mudan según la finalidad perseguida por aquél." ( 32 )

En relación con los medios preparatorios al juicio de desahucio de Pina y Castillo Garrafnaga están conformes con su tramitación al expresar: " Las diligencias preparatorias o preliminares pueden utilizarse en toda clase de juicios, no solamente en los ordinarios. Todas tienen de común su objeto, que es suministrar al actor algún dato o antecedente necesario para decidirle o no a iniciar el proceso, y en caso afirmativo para saber contra quién y en qué forma ha de dirigir sus acciones." ( 33 )

Becerra Bautista no está de acuerdo con los medios preparatorios al juicio de desahucio al argumentar que: " Es dudablemente que estos preceptos olvidaran el contenido del artículo 27 del Código de procedimientos civiles que establece que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir al obligado le extienda el documento correspondiente, por tanto, es necesario promover "

( 31 ) Pallares, Eduardo. diccionario de derecho procesal. - Ed. Porrúa, S. a , México 1981, pág 556.

( 32 ) Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. Estudios de teoría general e historia del proceso. Ed. Dirección general de publicaciones, UNAM, 1974. t. I, pág 455.

( 33 ) de Pina, Rafael y Castillo Garrafnaga, José. op. cit. pág 387.

Juicio ordinario para obtener sentencia que condene al inquilino a suscribir o en su rebeldía lo firme el juez, éste será el documento fundatorio de la acción de desahucio." (34)

En lo conducente establece el artículo 489 del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal lo siguiente: " . . . En caso de no ser necesario el 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." El artículo 27 del mismo ordenamiento dice; " El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente."

La interpretación sistemática de dichos preceptos, me conducen a adherirme a la corriente doctrinal predominante ( 35 ), en el sentido de que pueden promoverse medios preparatorios al juicio de desahucio para demostrar la relación contractual, y no como pretende Becerra Bautista de un juicio ordinario.

En efecto, por economía procesal, sería injusto tramitar un juicio ordinario que bien puede durar cuatro o cinco años, mientras que los arrendatarios no desocupan el inmueble ni pagan la renta; a mayor abundamiento en ningún momento se vulneran derechos del demandado, en virtud de que en los medios preparatorios se cita al presunto demandado para el

( 34 ) Becerra Bautista, José. El proceso civil en México. Ed. Porrúa, S.A., México 1980, pág 383.

( 35 ) Ovalle Paveía, José. op. cit, pág 320; Pérez Palma, Rafael, op. cit. pág 555; De Sina y Castillo Larrañaga, José. op. cit, pág 387.

## C A P I T U L O T E R C E R O

### EL PROCEDIMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

#### 1.- La demanda

- a).- Concepto de demanda.
- c).- Documentos que deben acompañarse a la demanda.

#### 2.- Resolución del Juez al presentarse la demanda.

- a).- Admisión de la demanda.
- b).- Prevención al demandante.
- c).- Rechazo de la demanda.

#### 3.- Actitudes del demandado.

- a).- La contestación a la demanda.
- b).- El allanamiento.
- c).- La confesión.
- d).- Excepciones y defensas oponibles.
- e).- La no contestación a la demanda.

#### 4.- La prueba.

- a).- Concepto.
- b).- Oportunidad de su ofrecimiento.
- c).- La admisión de pruebas y algunos problemas que entraña.
- d).- La preparación de pruebas.

#### 5.- La audiencia

#### 6.- La sentencia.

- a).- Plazo para la desocupación cuando las excepciones o defensas resultan infundadas.

#### 7.- La ejecución de la sentencia.

- a)✓ El lanzamiento.

## I.- La demanda.

## a).- concepto de demanda.

según el maestro Gómez Lara la demanda es " el primer acto de ejercicio de la acción mediante el cual, el pretensor acude ante los tribunales persiguiendo que se satisfaga la pretensión." ( 36 )

para Chiovenda " la demanda judicial, en general, es el acto con que la parte ( actor ), afirmando la existencia de una voluntad concreta de la ley que le garantiza un bien, declara la voluntad de que la ley sea actuada frente a otra parte ( demandado ) o invoca para este fin la autoridad del Órgano jurisdiccional." ( 37 )

Gouturo señala que es el " acto procesal introductivo de la instancia, por virtud del cual el actor somete su pretensión al juez, con las formas requeridas por la ley, pidiendo una sentencia favorable a su interés." ( 38 )

Por su parte Pallares dice que es el " acto procesal con el cual el actor inicia el ejercicio de la acción y promueve un juicio." ( 39 )

( 36 ) Gómez Lara, Cipriano. op. cit. pág 32.

( 37 ) Chiovenda, Giuseppe. Instituciones de derecho procesal civil. traducción de E. Gómez Orbaneja. Ed. Revista de derecho privado, Madrid España, 1948, pág 25.

( 38 ) Gouturo, Eduardo J. Vocabulario jurídico. Ed. Universidad de la República de Montevideo, 1960, pág 211.

( 39 ) Pallares, Eduardo. derecho. . . op. cit. pág 344.

Finalmente Ovalle Pavea la conceptúa diciendo: " La demanda es el acto fundamental para iniciar el proceso y a través de ella el actor plantea al juez su versión del litigio, formulando concretamente sus pretensiones." (37A)

ahora bien, en cuanto a la demanda de un juicio - - especial de desahucio, podemos decir que es el acto jurídico escrito ( ) mediante el cual, el arrendador solicita al órgano jurisdiccional requiera al arrendatario el pago de las rentas y no verificándolo en el acto de la diligencia desocupe el inmueble rentado dentro del plazo establecido en la ley.

b).- requisitos de la demanda.

El artículo 255 del código de procedimientos civiles en relación con diversas disposiciones del mismo código, contienen los requisitos de la demanda.

Según el precepto mencionado toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán;

En su fracción I establece que debe mencionarse el tribunal ante el que se promueve. Esto es porque el actor debe dirigir su demanda ante un juez competente, de lo contrario se corre el riesgo de que si la autoridad por error admite la demanda, se declare nulo todo lo actuado. ( artículos 143 y 154 ).

( 37 A ) Ovalle Pavea, José. op. cit. pág 47.

( ) es por escrito en este procedimiento ya que en el de la justicia de paz y en materia familiar se puede presentar la demanda por comparecencia, - - según se establece en los artículos 20 fracción I, del título especial de la justicia de paz y 943, - ambos del código de procedimientos civiles para el distrito federal.

En el artículo 144 del código de procedimientos -- civiles para el distrito federal, la competencia de los -- tribunales se determina por materia penal, civil, arrenda -- miento y familiar; por cuantía en juzgados civiles y de -- paz; por territorio, en el desahucio conocen en el ámbito del distrito federal los juzgados del Arrendamiento Inmo -- biliario, según el turno; por grado en primera y segunda -- instancia.

Finalmente por decreto publicado en el diario Ofi -- cial de la Federación el veintisiete de diciembre de -- mil novecientos ochenta y tres que reformó y adicionó -- diversas disposiciones de la Ley Orgánica de los Tribu -- nales de justicia del Puerto Común del Distrito Federal, -- se creó la Oficialía de partes Común de los juzgados -- civiles y familiares para la distribución por turno, que -- empezó a funcionar a partir del primero de octubre de mil -- novecientos ochenta y cuatro en que entró en vigor.

En la fecha de creación de la citada oficialía para -- los juzgados civiles y familiares no existían los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. En consecuencia, el turno era para los dos primeros, por sólo existir éstos.

A pesar de que se adicionó al código de procedimien -- tos civiles el título décimo cuarto en el que se contie -- ne el procedimiento aplicable a las controversias relati -- vas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, no se aplican en el desahucio por disponerlo -- así el artículo 957 del código invocado.

Lo dicho significa que, la competencia en el desahu --

cio es por materia, turno y grado. La primera porque el conocimiento de dichos juicios corresponde a los juzgados del Arrendamiento inmobiliario; la segunda en virtud de que las demandas deben presentarse ante la oficialía común quien las distribuye por turno entre los juzgados mencionados, finalmente por grado, porque su competencia se limita al conocimiento de la primera instancia.

En la Fracción II se señala como requisito, el nombre del actor y la casa que señale para ser notificaciones. En relación con esto se establece que todo el que conforme a la ley está en pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comparecer en juicio; por las que no se encuentran en este caso comparecerán sus representantes legítimos o los que deban suplir su incapacidad conforme a derecho y, tanto los interesados como sus representantes legítimos puedan comparecer en juicio por sí, o por medio de procurador con poder bastante. ( artículos 44, 45 y 46 ).

Del requisito que antecede se desprenden dos condiciones que se hacen ver como sigue; la actora es la parte material en la cual producirán efectos jurídicos la presentación de la demanda y la sentencia que se llegare a dictar; y la parte formal que intervendrá en juicio a nombre de la primera, bien sea supliendo la incapacidad o bien como apoderada.

En este caso se necesita demostrar la representación con que se ostente, porque lo contrario implica dilación procesal que acontece cuando la parte demandada opone la-

excepción dilatoria de falta de personalidad, la cual -  
se tramita con suspensión del procedimiento.

En cuanto al domicilio mientras no se haga nueva -  
designación del mencionado en el escrito inicial las -  
notificaciones seguirán haciéndose en éste y las diligen-  
cias en las que tuviere intervención, se practicarán -  
en los estrados del juzgado. Si no lo señala, las notifi-  
caciones aún las personales se le harán por estrados o -  
Boletín Judicial. ( artículos II2 y II3 )

En la fracción III, se establece que debe mencionar-  
se el nombre del demandado y su domicilio. según palla-  
res demandado es " La persona contra la cual se endereza  
una demanda judicial, exigiéndole alguna cosa o presta-  
ción determinada." ( 39B)

por ello, el demandado es elemento esencial del -  
proceso, porque no es lógico pensar la existencia de un  
juicio sin haber persona física o moral contra la cual -  
se proyecte la acción, para que lo pare perjuicios la -  
sentencia.

En relación al domicilio pueden ocurrir dos cosas, -  
a saber: a).- que el actor omita señalarlo, en cuyo caso  
se tendrá como tal el que corresponda al inmueble motivo  
del arrendamiento; y b).- que la finca esté cerrada y que  
no haya persona con quien entender la diligencia, además  
de que se ignore donde localizar al arrendatario, en -

( 39B) Pallares, Eduardo. Diccionario. . . op. cit. pág -  
233.

tal supuesto el emplazamiento se hará mediante edictos, con apoyo en la fracción II del artículo 122 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

Según la fracción IV, debe mencionarse el objeto o u objetos que se reclamen con sus accesorios. Es lo que constituye la esencia de la demanda, porque representa el derecho sustancial cuya tutela se pretende mediante el ejercicio de la acción.

En el desahucio se reclama el cumplimiento de una obligación personal, siendo su objeto el obtener el pago de la contraprestación derivada del contrato de arrendamiento y en el supuesto de no efectuarlo se desocupe la localidad.

La fracción V establece que debe señalarse los hechos en que el actor funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa.

Los hechos son los supuestos fácticos que al realizarse dan lugar al ejercicio de la acción con fundamento en la norma, que en el desahucio son la celebración del contrato de arrendamiento y el incumplimiento por parte del inquilino en el pago de dos o más mensualidades.

Por su parte la fracción VI, estatuye que se mencionen los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos.

dicos aplicables.

En relación con el juicio de desahucio son aplicables en cuanto al fondo los artículos 2398, 2399, 2425 fracción II, 2427, 2429 y demás relativos del código civil.

El procedimiento está previsto en los artículos del 489 al 499 del código de procedimientos civiles y se complementa con otras disposiciones del mismo código, tales como las que señalan los requisitos de la demanda; la fijación de la litis; las reglas generales de la prueba respecto a como se ofrecen y la forma de su desahogo en la audiencia; las formalidades de la sentencia y la declaración de haber causado ejecutoria.

Ahora bien, si no se mencionan los preceptos legales que fundan el ejercicio de la acción, no es motivo para dejar de admitir la demanda, porque los jueces tienen obligación de aplicar el derecho en base a los hechos aportados y probados por las partes.

La fracción VII, señala la obligación de indicar el monto de lo que se reclama a fin de determinar la competencia del juez. En virtud de que los juzgados del arrendamiento Inmobiliario conocen de todos los asuntos derivados del arrendamiento, estimo que es inoperante la determinación de la cuantía, en el juicio que nos ocupa.

Se hace notar que aunque no se mencionan como requisitos, considero que la demanda debe contener la fecha y la firma del actor porque de esta circunstancia

cia depende su autenticidad y la posibilidad de su admisión.

c).- documentos que deben acompañarse a la demanda.

Los documentos que necesariamente han de acompañarse a la demanda para su admisión son el poder que demuestre la personería del que comparece a nombre de otro; copias del escrito de demanda y de los documentos para el traslado y el documento base de la acción que en el desahucio es el contrato escrito de arrendamiento o copia certificada en la que conste información testimonial o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio. ( artículos 95 y 96 )

2.- resolución del juez al presentarse la demanda.

a).- admisión de la demanda.

Cuando la demanda reúne los requisitos previstos en el artículo 255 del Código de procedimientos civiles; firmada y acompañada de los documentos precisados en los artículos 95 y 97 del propio código; el juez debe estudiar previamente al dictar el auto admisorio de la demanda de desahucio la legitimación activa y pasiva del actor y demandado.

En relación con la legitimación activa y pasiva el maestro Gómez Lara dice; " En primera es la facultad que tiene un sujeto para iniciar un proceso; por el contrario la pasiva, se refiere a la situación jurídica de aquel sujeto de derecho en contra del cual se quiere enderezar el proceso. Debemos subrayar la importancia

que tiene el concepto legitimación, con el concepto de pretensión. En efecto, la pretensión como una conducta, como un querer, sólo encuentra justificación si está legitimada, es decir, la legitimación es la fundamentación de una pretensión, o sea, la razón legal de esa pretensión, por lo que podemos deducir que las reglas sobre la legitimación están destinadas a establecer qué sujetos y bajo qué condiciones, pueden pretender la sujeción de otros intereses ajenos a los suyos, y consecuentemente, las decisiones jurisdiccionales respectivas relacionadas con dichas pretensiones." ( 39 e )

Para el tratadista Jaime Gansp es " la consideración especial que tiene la ley dentro de cada proceso a personas que se hayan en una determinada relación con el objeto de la pretensión procesal y en virtud de cuya consideración exiga, para que la pretensión se examine en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en dicho proceso." ( 40 )

Garnolutti señala que está legitimado " quien se encuentra en mejor condición para ejercitar la acción, es el propio titular del interés en litigio, puesto que nadie mejor que él puede sentirse estimulado a servir de medium entre los hechos y quien los haya de valer. El interés interno estimula la satisfacción del interés

( 39 e ) Gómez Lara, Cipriano. teoría . . . op. cit. - pág 224.

( 40 ) Gansp, Jaime. derecho procesal civil. Ed. Instituto de Estudios Políticos de Madrid España, - - 1968. t. I, pág 132.

externo, mientras la composición del litigio continúa - siendo la finalidad del proceso, la tutela del interés - protegido se convierte en su impulso; el interés en - conflicto se utiliza como propulsor del proceso; tan - útil como es la acción del interesado, tan inútil o mejor dicho peligrosa sería la acción de un extraño al litigio."

( 41 )

Todas las definiciones concuerdan en que para que haya legitimación se requiere la autorización de la ley - en la que el actor y demandado se coloquen en un supuesto normativo, en donde necesariamente debe existir un - derecho y la violación del mismo. Facultad del sujeto - de derecho para realizar determinada conducta, iniciando un proceso, es la legitimación activa; o bien la persona contra quien se promueve, legitimación pasiva.

Ahora bien, por la naturaleza ejecutiva del desahucio los jueces deben tener cuidado en ver que esté - - demostrada la legitimación activa del actor, esto es, si tiene derecho o no según los datos aparentes que en - principio se aporten, y la pasiva porque se impone una - obligación al demandado sin haber sido oído, y sería - injusto que se admitiera la demanda en contra de persona distinta de quien celebró el arrendamiento ya que se - pueden embargar bienes, en tal caso se le estaría privando de sus derechos. En el supuesto de que quien demanda

( 41 ) Carnelutti, Francisco. sistema de derecho procesal civil. Traducción por Niceto Alcalá-Zamora y - - Castillo y Santiago sentis Melendo. Ed. Uteha, - Unión Tipográfica Editorial Hispanoamericana, - Argentina 1944. t. II, pág 29.

no sea quien celebró el contrato, sino el que adquirió - el inmueble ya rentado, debe acreditarse que se notificó al inquilino el cambio de propietario como lo dispone el artículo 2409 del Código Civil, porque no tiene obligación de pagar al nuevo propietario mientras no se le - notifique la transmisión de la propiedad y por consecuencia el arrendador sustituto carece de acción; salvo que con anterioridad a las mensualidades insolutas base de - la demanda ya se hayan estado pagando rentas al nuevo - propietario porque entonces puede presumirse que ya - se estableció la relación contractual con él. por lo - tanto, si se demuestra que el actor es el titular del - derecho invocado y el demandado el obligado a la presta- ción que se reclama debe admitirse la demanda y el juez - con fundamento en los artículos 489, 491 y demás relativos del Código de procedimientos civiles para el distrito - federal, dicta auto admitiéndola en la vía especial de - desahucio ordenando, se requiera al demandado estar al - corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo, se - le prevenga para que desocupe la localidad dentro de - los plazos establecidos en la Ley. Con las copias simples se le corra traslado emplazándolo para que dentro de - nueve días oponga las excepciones que tuviere.

b).- prevención al demandante.

si la demanda es oscura e irregular, por no ajustarse a lo dispuesto por los artículos 95, 96 y 255 del - Código de procedimientos civiles para el distrito fede- - ral, el juez deberá prevenir al demandante por una sola- vez y en forma verbal para que la aclare, corrija o - -

completo. Hecho que sea le dará entrada; pero si no se cumple con dicha prevención no se admitirá. ( artículo-257 )

c).- rechazo de la demanda.

El juez debe rechazar la demanda si el demandante no acredita la relación contractual en que conste la identificación del inmueble, el monto de la renta y el destino de la finca, esto último porque de ello depende el plazo que debe concederse para la desocupación; la legitimación activa y pasiva de actor y demandado; la personalidad de quien comparece a nombre de otro; y que se funde en la falta de pago de dos o más mensualidades. Estas mensualidades deben ser las inmediatamente anteriores a la demanda, porque el requerimiento al inquilino es para que pague la renta o justifique con los recibos correspondientes que prueben estar al corriente, y no se justificaría el exigir que se acredite el pago de rentas anteriores a la última ya pagada porque sería pasar por alto la presunción legal que establece el artículo 2089 del código civil, en el sentido de que tratándose de prestaciones periódicas, si se acredita el pago de la última se presumen las anteriores.

3.- Actitudes del demandado.

a).- La contestación a la demanda.

Según palleros la contestación a la demanda es "la respuesta que da el demandado a la petición del actor, de lo que se infiere, que debe haber congruencia entre-

la demanda y el escrito de contestación porque toda respuesta así lo supone." ( 42 )

El código de procedimientos civiles para el distrito federal previene que el demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda. ( artículos 255 y 260 ). En consecuencia, los requisitos son: tribunal que lo amplió; nombre del demandado y domicilio que señale para oír notificaciones; los fundamentos de derecho o los principios legales; y refiriéndose a cada uno de los hechos mencionados por el actor en la demanda, ya sea confesándolos, negándolos o expresando los que ignore por no ser propios ( artículo 266 ), en virtud de que si se conduce con silencio o evasivas se le tendrá por confeso respecto de ellos, salvo tratándose de cuestiones relativas a relaciones familiares o estado civil de las personas. ( artículo 271 )

Se puede decir entonces que la contestación a la demanda en el juicio de desahucio es la respuesta que efectúa por escrito el enjuiciado, a la demanda del actor, refiriéndose a las pretensiones y a los hechos confesándolos, negándolos o haciendo ver los que ignore por no ser propios.

En el juicio de desahucio en la contestación, son improcedentes la reconvencción y la compensación, por disponerle así el artículo 494 in fine del código de

( 42 ) Pallares, Eduardo. Derecho procesal . . . op. cit. pág 176.

procedimientos civiles para el distrito federal.

b).- El allanamiento.

El maestro Gómez para señalar, " El allanamiento es una conducta o acto procesal que implica el reconocimiento por el demandado o por quien reside en el proceso, a las pretensiones de quien acciona." ( 43 )

Coincidiendo con la idea que autorizó Ovalle Pavela al mencionar que se allana el demandado cuando " se somete a las pretensiones del actor." ( 44 )

Establece el artículo 274 ( 4 ) del código de procedimientos civiles para el distrito federal; " Concedida la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente ante el juez de los autos, si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del artículo 271."

En efecto, si en el desarrollo el demandado se allana está aceptando la pretensión y no los hechos que la motivan, por tal motivo se cite a las partes para oír sentencia definitiva.

c).- La confesión.

( 43 ) Gómez Lara, Cipriano. Teoría. . . op. cit., pág 37

( 44 ) Ovalle Pavela, José. op. cit. pág 66.

( 4 ) Este artículo no establece con precisión el allanamiento, puesto que como vimos anteriormente en éste sólo se reconocen pretensiones y dicho precepto habla de toda la demanda en la cual se comprenden además hechos.

según Ovalle Favela la confesión " es la admisión de que determinados hechos afirmados por el actor en su demanda son ciertos. La confesión, en rigor, sólo puede referirse a los hechos." ( 45 )

De Pina y Castillo Garralaga mencionan que la confesión es " una declaración de parte que contiene el reconocimiento de un hecho de consecuencias jurídicas desfavorables para el confesante." ( 46 )

Etimológicamente, la palabra confesión " viene del latín: *confari* " ( de la cual viene *confessio* ) se deriva, como la palabra *fateri* de la raíz latina *ba*, que significa brillar. De aquí que la palabra *confessio* se empleara en sentido de afirmación, testimonio o reconocimiento. También se usa en el sentido de verdad e igualmente como sinónimo de prueba." ( 47 )

Finalmente devis Echandía expresa: " La confesión consiste en la declaración de ciencia o conocimiento, expresa, terminante y seria, sin coacciones que destruyen la voluntariedad del acto, por quien es parte en el proceso, sobre hechos personales o sobre conocimiento de otros hechos, perjudiciales a quien la hace o a su representado, según el caso." ( 48 )

( 45 ) Ovalle Favela, José. op. cit., pág 66.

( 46 ) De Pina y Castillo Garralaga. op. cit., pág 261

( 47 ) Lessona, Carlos. Teoría general de la prueba. Ed. Rens, Madrid España, 1957. t. I, pág 385.

( 48 ) devis Echandía, Hernando. Tratado de derecho procesal civil. Ed. Temis, Bogotá Colombia, 1967, pág 199. t. II.

de lo anterior se desprende que, la confesión es el acto procesal de disposición del demandado en el que -- reconoce hechos propios que son materia de la controversia. En esas condiciones el juzgador debe citar a las partes para oír sentencia definitiva en el juicio de -- desahucio, con fundamento en el artículo 274 del procedimiento civil para el Distrito Federal:

d).- Excepciones y defensas oponibles.

Respecto a las excepciones que puede hacer valer -- el demandado en el juicio de desahucio las establece el artículo 494 en los siguientes términos: "En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, -- teniendo en cuenta que esta audiencia debe efectuarse -- antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento."

"El juez debe desochar de plano las excepciones diversas a las que el código civil, en los artículos 2431 -- a 2434 concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas."

En virtud de la defectuosa redacción de dicho precepto, ha dado lugar a confusiones por parte de juzgadores -- y tratadistas. De ahí que el maestro Ovalle Pavea diga -- que las únicas excepciones que pueden oponerse en el -- desahucio son las que limitativamente establece el artículo 494 transcrito. ( 49 )

( 49 ) Ovalle Pavea, José . op. cit., pág 320.

El punto de vista anteriormente sustentado no aparece, a mi juicio, justificado. En efecto, de la interpretación del mencionado precepto se infiere que desde luego lo es la de pago, que puede hacerse valer en el mismo acto de la diligencia mediante la exhibición de recibos de las rentas, del importe de ellas o de copia sellada por juzgado del escrito de ofrecimiento de pago, conforme al artículo 491 del Enjuiciamiento civil en consulta.

En cuanto a la negativa a pagar rentas, el artículo que se analiza establece como admisibles las excepciones derivadas del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada y ordena desechar excepciones diversas, aunque se refiere en un principio a otras sin especificarlas.

En relación con las excepciones oponibles en el desahucio hay una tesis de la tercera sala de la Supremacorte de justicia de la Nación que dice: "El artículo 494 del Código de procedimientos civiles para el Distrito y territorios federales, no establece que las únicas excepciones oponibles en el juicio de desahucio, sean las de pago y las que derivan del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, pues autoriza la oposición de otras excepciones, entre las que debe comprenderse la de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio, que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido, excepción que en el caso fue procedente porque se fundó en la nulidad de pleno derecho que establece el artículo 9 del decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento, disposición

que es aplicable tanto en los juicios sumarios como en los de desahucio, al contener disposiciones que derogaron los artículos del Código civil y del Código de procedimientos civiles que se opongan y la arrendadora tuvo oportunidad de ser oída en el juicio de desahucio, rindió pruebas y alegatos respecto de la nulidad que, no obstante, quedó acreditada." ( 50 )

La ejecutoria mencionada se refiere concretamente a la de nulidad del contrato base del juicio fundada en el decreto de prórroga, conocido como de congelación de rentas, pero deja claro que las excepciones no solamente son las de pago y las del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, sino que como posibles formas de defensa está la de falta de acción cuando el documento base de la acción es falsificado, y la de falta de legitimación cuando el actor ha dejado de ser el titular del derecho por enajenación o embargo. Esto por lo que hace a la negativa para pagar y consecuentemente para desocupar el inmueble motivo del arrendamiento; pero por supuesto pueden oponerse excepciones dilatorias como son las de falta de personalidad, de incompetencia o de litispendencia, que deben tramitarse en la forma establecida en razón de la naturaleza de cada una de ellas.

e).- La no contestación a la demanda.

Admitida la demanda y efectuados el requerimiento y

( 50 ) Sexta Epoca, cuarta parte; vol XC pág 23. A.D. - 6884/63. Juana Garnier viuda de Pesdeir. Unanimidad de 4 votos. Apéndice al semanario judicial de la Federación de 1975, pág 237.

prevención a que se refiere del artículo 490 del código de procedimientos civiles para el distrito federal, con las copias simples de la demanda y documentos exhibidos se corre traslado al demandado emplazándolo para que dentro de nueve días comparezca al juzgado a oponer las excepciones y defensas que tuviere.

para evitar un perjuicio procesal consistente en una sentencia desfavorable, el demandado debe cumplir con la carga de la contestación a la demanda; pero si no lo hace, se hará la declaración de rebeldía, teniéndose confesados presuntivamente los hechos de la demanda y se citará para sentencia, además de que no se volverá a practicar ninguna diligencia en su busca y todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el juicio y cuantas citaciones deban hacerse, se notificarán por boletín judicial. ( artículos 272 y 637 ).

4.- La prueba.

a).- Concepto.

Chiovenda dice: " probar significa crear convencimiento del juez, sobre la existencia o la no existencia de hechos de importancia en el proceso." ( 51 )

por su parte Davis Echandía la conceptúa diciendo: " prueba es el conjunto de razones e motivos que producen el convencimiento o la certeza del juez, respecto a los hechos sobre los cuales deba proferir su decisión obtenidos por los medios, procedimientos y sistemas de valoración que la ley autoriza." ( 52 )

( 51 ) Chiovenda, Giuseppe. op. cit. t. III, pág 205.

( 52 ) Davis Echandía, Hernando. op. cit. t. V, pág 196.

De pina señala que la prueba es " la acción y efecto de probar y también la razón, argumento, instrumento u - - otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa." ( 53 )

Todo lo anterior conduce a decir que la prueba es el cercioramiento por parte del juez de los hechos materia de la litis; en tanto que medios de prueba son los medios o instrumentos a través de los cuales se acreditan los hechos controvertidos, creando el cercioramiento en el juzgador.

b).- Oportunidad de su ofrecimiento.

El código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, en su texto original, incluyó el juicio de desahucio en el título séptimo denominado " de los juicios sumarios y de la vía de apremio ". Las reglas generales de los juicios sumarios estaban comprendidas en los artículos - - 430 al 442, todos ellos derogados. El 434 disponía que en los escritos que fijan la controversia, las partes ofrecerán las pruebas declarando los nombres de testigos y peritos y señalando los archivos para la compulsión de aquellos documentos que no tuvieran en su poder.

Al suprimirse el juicio sumario, el título séptimo se denominó " de los juicios especiales y de la vía de apremio." Esos juicios especiales son el ejecutivo, el rescisorio, el hipotecario y el desahucio. En el ejecutivo, según el artículo 453, hecho el emplazamiento el juicio se sigue por - -

( 53 ) De pina, Rafael. Tratado de las pruebas civiles. - - Ed. Porrúa Hnos y Cia, México 1942, pág 35.

todos los trámites del ordinario; la acción rescisoria es ejecutiva como se desprende de los artículos 465, 466 y 467, por lo que debe seguirse como el juicio ordinario; el hipotecario también se continúa como el ordinario, por disponerlo así el artículo 470. puede verse que en los tres citados procedimientos especiales, el juicio se abre a prueba, se conceden diez días para ofrecerlas y vencidos se provee sobre su admisión, conforme a los artículos 277, 290 y 298. Es obvio que la exigencia que contenía el derogado artículo 434 en el sentido de que en los escritos que fijan la controversia se ofrecerán las pruebas, dejando tener aplicación y el ofrecimiento se hace en el período que al efecto se abre, pero si en el desahucio no se estableció el procedimiento a seguir, no hay base legal para exigir que las pruebas se ofrezcan en los escritos de demanda y contestación puesto que la disposición relativa fue derogada, ni la hay tampoco para conceder diez días para ofrecerlas pues no son aplicables las reglas del juicio ordinario. Esto evidentemente coloca a las partes en estado de inseguridad que puede traducirse en indefensión. Necesariamente el actor debe exhibir con la demanda el contrato de arrendamiento o copia de los medios preparatorios, y el demandado los recibos de pago, las copias de los escritos de consignación o exhibir el importe, así como las copias certificadas en las que conste que se ha promovido juicio en contra del arrendador reclamándole la reducción de la renta por haber impedido éste el uso total o parcial del inmueble rentado, porque son los documentos fundatorios de la acción y de

las excepciones que limitativamente establece el artículo 494 del código de procedimientos civiles y no se admitirán dichas excepciones si no se exhiben con sus pruebas que en la especie son los documentos mencionados, en cuyo caso se tendrán como pruebas aunque no se ofrezcan como lo previene el artículo 96 del código que se comenta, pero si las excepciones o defensas son de las que no especifica el invocado artículo 494, tanto el demandado como el actor tienen derecho a ofrecer pruebas; aquél para justificar sus excepciones o defensas y éste para combatirlas, y no hay dispositivo legal que establezca cuándo deben hacerlo. Ante la laguna u obscuridad de la ley, si el juez estima que las excepciones o defensas son de las admisibles según dicho numeral, debe conceder la oportunidad de que se ofrezcan pruebas y el término para ello ha de ser de tres días, en aplicación del artículo 137 fracción IV. Esto no afecta ni retarda el procedimiento, porque con las excepciones debe darse vista al actor por tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas, con la misma oportunidad para el demandado para que ofrezca las suyas.

c).- La admisión de pruebas y algunos problemas que entraña.

transcurrido el término de tres días concedidos para ofrecer pruebas en el desahucio, el juez debe dictar al día siguiente auto en el que determinará las pruebas que admita en relación con cada hecho controvertido, debiendo tomar en consideración lo que establece el artículo 291. dicho precepto en su texto original decía: " las pruebas

deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre de los testigos y peritos, y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones."

Se reformó el precepto, agregándolo: "si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas."

La tercera sala de la suprema Corte de justicia de la Nación, en la tesis que se transcribe dijo: "PRUEBAS FINALIDAD DE LA REFORMA AL ARTICULO 291 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE ENERO DE 1967.- La finalidad de dicho precepto con la modificación que sufrió por la reforma publicada en el diario oficial de la federación de fecha veintinueve de enero de mil novecientos sesenta y siete, a través de la cual se estableció que si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas, fue únicamente la de evitar el ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas impertinentes que son precisamente aquellas que no guardan relación con los hechos debatidos, en virtud de que, tal y como se encontraba redactado originalmente el precepto que se comenta, sólo obligaba al oferente de la prueba a relacionarlas con los puntos de la controversia; sin embargo, no se establecía la sanción que actualmente prevé, con lo cual existía la posibilidad de ofrecer, por parte de los litigantes, y, el deber, por parte del juzgador, de admitir pruebas totalmente irrelevantes que alargaban indefinidamente

los procedimientos, ya que al no existir la aludida sanción resultaba por demás evidente que aún cuando no se relacionarán, debían ser admitidas, con la circunstancia de que esta suprema corte de justicia de la Nación estuvo sosteniendo ese criterio hasta la fecha en que se reformó el numeral de que se trata; sin embargo, con la multitudinaria reforma se reconoció el principio de economía procesal en materia probatoria, según el cual el proceso ha de desarrollarse con la mayor economía de tiempo y costo, precisamente para evitar los contratiempos que la redacción original de dicho precepto traía consigo y a que se ha hecho referencia con antelación y, por tanto, sólo se requiere en la actualidad, que las pruebas ofrecidas en un determinado procedimiento, guarden relación con los puntos controvertidos y se haga esa manifestación para estimar que se cumplió con los extremos de esa disposición, ya que, por otra parte, no basta que se ofrezca una determinada probanza relacionándola con un hecho específico para considerar que se encuentra bien ofrecida y, en consecuencia, se admita, pues bien puede suceder que esa prueba a pesar de estar aparentemente relacionada no lo esté realmente, como acontece cuando se trata de acreditar la celebración de un matrimonio a través de una pericial, lo cual es absurdo y, en cuyo supuesto, a pesar de estar relacionada con el hecho controvertido, deberá desecharse." ( 54 )

( 54 ) Informe rendido a la suprema corte de justicia de la Nación por su presidente señor lic. Agustín Gálvez Cruces, al terminar el año de 1978, 2a. parte. Amparo directo 6662/77. Edna Patricia Braun de Aragón, por sí y en representación de Trinidad, S.A. 5 votos. ponente. Salvador Mondragón guerra, págs 76 y 77.

Estimo que la tesis mencionada debe relacionarse — con otras disposiciones del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal relativas a las pruebas, — como son las siguientes:

Respecto de la confesional, no es necesario decir — que se relaciona con hechos concretos, porque dispone — el artículo 312 que las posiciones deberán concretarse a hechos que sean objeto del debate, debiendo repelerse de oficio las que no reúnan este requisito, por lo tanto, la relación con los hechos debatidos se establece al calificarse las posiciones.

En cuanto a la prueba documental, conforme al artículo 96, a la demanda o contestación deben acompañarse los documentos en que la parte interesada funde su derecho, y según el artículo 296, los documentos exhibidos antes del período de ofrecimiento se tomarán como prueba aunque no se ofrezcan. Es decir, si en el escrito respectivo se ofrecen como prueba los documentos ya exhibidos y no se expresare con qué hechos se relacionan, no pueden desecharse porque se violaría el citado artículo 296.

La prueba pericial se ofrece expresando los puntos — sobre los que versará, por disposición del artículo 293. por ello, al mencionarse los puntos materia de la prueba se está haciendo la relación con los hechos, aun cuando — no se diga expresamente los números que les correspondan en los escritos que fijan la litis. Lo mismo puede decirse de la prueba de inspección judicial, ya que el artículo 297 exige se determinen los puntos sobre los que debe — versar.

La parte final del artículo 291 del código de procedimientos civiles dice que si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas, pero no debe hacerse una interpretación aislada de dicho precepto sino por el contrario sistemática, esto es, del análisis del capítulo de pruebas se desprende que tratándose de la confesional, pericial, inspección judicial y documental, como se advirtió con anterioridad, no es motivo para dejarlas de admitir cuando no se exprese textualmente que se relaciona con uno o varios hechos, numerándolos, sino que cuando tales medios se ofrezcan conforme a las reglas que para cada uno de ellos establece el ordenamiento invocado, tengan realmente relación con los hechos disputados y sean idóneos debe admitirlos el juzgador. Si no lo hace, el auto en que las rechaza es apelable en el efecto devolutivo con fundamento en el artículo 298 del propio código.

De lo hasta aquí expuesto se puede decir que la admisión de los medios de prueba es el acto que realiza el juzgador para aceptar los que estime adecuados a demostrar los hechos controvertidos; pero no significa que al estudiarlas para su admisión quede a su arbitrio apartarse de las reglas que rigen las pruebas porque entonces incurriría en la denegación de justicia.

d).- La preparación de pruebas.

La preparación estriba en el conjunto de actos que debe efectuar el tribunal y en algunos casos con la

colaboración de las partes y de los auxiliares del propio tribunal, para la recepción de los medios probatorios en la audiencia de pruebas y alegatos.

El tribunal realiza actos de preparación cuando cita a las partes para absolver posiciones; a los peritos para que presenten sus dictámenes proporcionándoles las facilidades necesarias y cumplan con su fin y los testigos -- rindan su testimonio; para mandar traer copias, documentos, libros y demás instrumentos admitidos ordenando las compulsas necesarias; librar exhortos con sus insertos a los jueces que esten fuera de su ámbito competencial para que en su auxilio reciba testimonios, practique inspecciones judiciales, gire oficios a dependencias o personas -- cuyos domicilios sean en el lugar del juez exhortado, -- entre otras. ( artículo 387 del código de procedimientos civiles para el distrito Federal )

Las partes suelen intervenir cuando el tribunal -- ordena entregar exhortos a la oferente de la prueba para que los haga llegar a su destino, facultando al C. juez -- exhortado para que lo devuelva por su conducto a cuyo -- cargo queda entregarlo con lo que se practicare; y presentar a sus testigos cuando al ofrecerla no manifiesta bajo protesta de decir verdad estar imposibilitada para hacerlo. ( artículos 109 y 357 del código de procedimientos civiles.

sin embargo en la práctica procesal, los tribunales -- generalmente nunca cumplen con la obligación de preparar las pruebas, sino que las partes asumen dichas obligaciones al encargar las cédulas de notificación para la cita --

ción de los contendientes, de los peritos y testigos, los oficios y demás medios de comunicación procesal, mediante dádivas que hacen a los empleados y funcionarios de la administración de justicia; aunque sería bueno que esta práctica desapareciera en beneficio de la moralización de la justicia en México.

#### 5.- La audiencia.

audiencia; " del latín audientia. Acto de oír los soberanos u otras autoridades a las personas que expomen, reclaman o solicitan alguna cosa. Ocasión para aducir razones o pruebas que se ofrecen a un interesado en juicio o en expediente. Lugar destinado para dar audiencia. Tribunal de justicia colegiado y que entiende de los pleitos o en las causas de determinado territorio. " ( 55 )

audiencia; " La expresión o manifestación real del principio de inmediación, enseñado por el sistema oral de recepción de las pruebas, o sea el acto neto en que el juez entra en contacto directo con los litigantes, pues antes de ella sólo tiene conocimiento del pleito al trasluz de los escritos, en que aquéllos fijaron el debate." ( 56 )

por su parte Eduardo Pallares precisa que audiencia; " En general, significa el acto en que el juez o tribunal oye a las partes o recibe pruebas." ( 57 )

( 55 ) diccionario de la lengua española. Ed. Real Academia Española, Madrid España 1970, pág 142.

( 56 ) Pomínguez del Río, Alfredo. Compendio teórico - práctico de derecho procesal civil. Ed. Porrúa, S.A., México 1977, pág 185.

( 57 ) Pallares, Eduardo. diccionario. . . op. cit, pág- 108.

Con apoyo en tales antecedentes se puede concluir -- que la audiencia es un acto jurídico procesal que se -- efectúa entre el juez, las partes o terceros venidos al negocio, en donde se van a recibir los medios de prueba admitidos y los alegatos, todo ello públicamente con -- excepción de divorcios, nulidad de matrimonio y las que a juicio del tribunal sea conveniente realizarlas secretas, concentrando la totalidad de los actos relativos al desahogo de pruebas, de tal suerte que no se suspenda -- ni interrumpa hasta que termine, salvo cuando sea necesario diferirla se continuará en las primeras horas hábiles siguientes, o bien que por razones ajenas a la voluntad de las partes o del tribunal no haya pruebas que puedan -- recibirse en ese acto en cuyo caso se suspende y se señala día y hora para su continuación, debiendo prepararse las pruebas que lo ameriten como está ordenado en el auto de admisión. ( artículos 59, 60, 299, 387, 398 y 399 del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal )

En relación con el juicio de desahucio, el artículo 494 del código de procedimientos civiles reza: " En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para -- audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días -- siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe -- efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento."

Del artículo transcrito se infiere que en el desahucio no siempre debe celebrarse la audiencia, como acontece en el supuesto de que el demandado al contestar la --

demanda exhibe copias de escritos de consignación con los que acredita tener depositadas las que se dijo debía. Al recibirse los billetes de depósito debe darse por concluído el juicio independientemente del tiempo que transcurra mientras se reciben, porque indudablemente al ser demandado no debía ya esas rentas y la pretensión ha sido satisfecha. Pero si el pago o la consignación las efectúa después del plazo para el desahucio, la pretensión se justifica y entonces está obligado a pagar todas las rentas que adeude hasta la fecha en que se esté tramitando el juicio, puesto que dió causa a éste, razón por la cual también pagará las costas como lo dispone el artículo 492 del Enjuiciamiento Civil para el Distrito Federal. Si con dichos billetes no cubre las pensiones reclamadas o debidas según el caso, el juzgador queda en aptitud de dictar sentencia sin que previamente se haya señalado fecha para la audiencia por ser en este caso inconducente y carente de objeto.

Ahora bien, cuando conforme a lo dispuesto en el artículo 494 del ordenamiento invocado el juzgador admita excepciones o defensas diversas a las que limitativamente establece dicho precepto, las pruebas admitidas en relación con éstas se recibirán en la audiencia de pruebas y alegatos señalando el juez día y hora para que tenga verificativo, sin que en la práctica sea posible respetar que el señalamiento se haga dentro de los ocho días siguientes ni antes del término fijado en el auto de admisión a la demanda para el lanzamiento, por la cantidad de asuntos que conocen los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y

las distancias no permiten preparar oportunamente las pruebas.

El artículo 387 del código referido previene que --- constituido el tribunal en audiencia pública el día y --- hora señalados, el secretario llamará a los litigantes, --- peritos y demás personas que por disposición de la ley --- deban intervenir, determinándose quienes estarán en el --- salón donde se desarrolla y quienes permanecerán conve --- nientemente separados para que en su oportunidad entren.

Si hay pruebas preparadas que puedan recibirse y no están presentes las partes debe celebrarse la audiencia --- en cumplimiento a lo preceptuado en la parte final del --- artículo mencionado en el párrafo que antecede, sin que --- sea de tomarse en cuenta el argumento que esgrimen algu --- nos juzgadores para no llevarla a cabo consistente en --- que falta el impulso procesal cuando no comparece ningun --- na de las partes.

El secretario de acuerdos tiene obligación de refe --- rir oralmente la demanda y contestación ( lo que en la --- práctica no se cumple ) para que el juez, las partes y --- demás personas que intervengan en el procedimiento se --- enteren del contenido de los puntos controvertidos. Hecho que sea, se recibirán las pruebas en el orden siguiente, confesional, documental pública y privada, pericial, --- inspección judicial, testimonial, todos aquellos elemen --- tos aportados por los descubrimientos de la ciencia, entre otros que establece el artículo 388. El propio precepto --- admite la recepción de los medios probatorios que estén ---

preparados sin importar el orden mencionado.

Terminada la recepción de pruebas en la forma establecida para cada una de ellas, se pasa al período de alegatos dentro del cual primero el actor y luego el demandado alegan verbalmente lo que a su derecho convenga, sin que obste para que por separado y escrito presenten sus conclusiones, como lo previene el artículo 393 del juiciamiento civil para el distrito federal.

#### 6.- La sentencia.

"La sentencia debe ser considerada como el fin normal del proceso, porque toda la actividad de las partes y del órgano jurisdiccional se encamina prácticamente a este resultado que constituye su meta." ( 58 )

Chiovenda dice; "sentencia es el pronunciamiento sobre la demanda de fondo y más exactamente, la resolución del juez que afirma existente o inexistente la voluntad concreta de la ley deducida en el pleito." ( 59 )

por su parte Becerra Bautista la conceptúa diciendo que; "sentencia es la resolución del órgano jurisdiccional que dirime, con fuerza vinculativa una controversia entre partes." ( 60 )

formalmente la sentencia debe contener el lugar, la fecha, el nombre del juez y de las partes, el objeto del juicio, estar redactada en español, llevar fechas con

( 58 ) de Pina y Castillo Larrañaga. perecho. . . op. cit pág 326.

( 59 ) Chiovenda, José. principios. . . op. cit. t. I, pág 160.

( 60 ) Becerra Bautista, José. perecho. . . op. cit. pág 421.

letra, la firma del funcionario que la dicta y la del secretario de acuerdos que da fe. ( artículos 56, 80 y 86 ). De conformidad con ello, la estructura de la sentencia es el preámbulo consistente en los datos que identifican el asunto; los resultados que son la descripción o narración de los hechos controvertidos, de las pruebas aportadas y todas las consideraciones hechas por los contendientes; los considerandos en donde el tribunal concluye previo examen de las pretensiones y resistencias, valorando las pruebas rendidas; y los resolutivos que en el desahucio estriba en mencionar si concede o no la desocupación, el tiempo para cumplirla y en su caso la condena en costas.

La congruencia, motivación y exhaustividad son los elementos sustanciales de la sentencia. La primera se refiere a que debe haber relación entre lo pedido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal, como se desprende del artículo 81 del Código de procedimientos civiles al normar que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito. La motivación es el razonamiento del tribunal según el cual llega a la conclusión de que el acto concreto que califica se ajusta exactamente a las prevenciones de los preceptos legales aplicables, es decir, la adecuación de los hechos probados a la norma general, abstracta e impersonal. La exhaustividad, consiste en que el tribunal examina todas y cada una de las cuestiones planteadas por los contendientes y las pruebas rendidas.

sentado lo anterior, se puede decir que la sentencia definitiva en el desahucio es la resolución judicial que pone fin al proceso y que concreta la voluntad de la ley vinculando a las partes, ajustándose a lo dispuesto por los artículos 81, 82, 281 y 282 del procedimiento civil, limitándose al estudio de la acción personal ejercida y al de las excepciones opuestas, resolviendo lo conducente sobre los puntos controvertidos previo examen que se haga de la forma en que las partes cumplieron con las cargas procesales que, en materia probatoria, les imponían los dos preceptos citados en último término, concluyendo si es procedente o no la desocupación pedida.

a).- Plazo para la desocupación cuando las excepciones o defensas resultan infundadas.

Si las excepciones o defensas resultan infundadas, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el que se concedió en el auto admisorio, conforme al artículo 496<sup>o</sup> si este plazo ya transcurrió al dictarse la sentencia, lo que generalmente ocurre porque las labores de los juzgados no permiten desahogar pruebas y sentenciar dentro de ese plazo, debe ordenarse la desocupación inmediatamente que la sentencia cause ejecutoria o sea legalmente ejecutable, con la aclaración pertinente de que por tratarse de un juicio especial que en el capítulo respectivo establece los plazos para la desocupación, en la sentencia no debe concederse los cinco y treinta días a que se refieren los artículos 506 y 525 del código de procedimientos civiles que se analiza, respectivamente.

## 7.- La ejecución de la sentencia.

" La ejecución es la realización material, la mutación en el ámbito fáctico, que es una consecuencia de lo que la sentencia ha ordenado." ( 61 )

Ahora bien, la sentencia en el desahucio condena al demandado a desocupar la localidad materia del juicio.- En esas condiciones la ejecución consiste en que la -- desocupe voluntariamente y en caso de no hacerlo se -- proceda a lanzarlo.

Si la parte demandada hace valer en contra de la -- sentencia que decreta el lanzamiento el recurso de apelación se admitirá en el efecto devolutivo remitiendo los autos principales y documentos exhibidos por los contendientes a la Sala del Tribunal Superior de Justicia que corresponda, dejando testimonio de las constancias necesarias para ejecutar el fallo. En este supuesto la ejecución de la sentencia se puede efectuar siempre y cuando el actor exhiba fianza a satisfacción del juzgado para garantizar el pago de los daños y perjuicios si el superior revoca la resolución recurrida. ( artículos 698, 699 y 714 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ).

### a).- El lanzamiento.

La diligencia de lanzamiento es la ejecución forzosa de la sentencia de desahucio que ordena la desocupación -

( 61 ) Gómez Lara, Cipriano. Teoría. . . op. cit., pág - 331.

del inmueble motivo del juicio realizada por el órgano -  
 jurisdiccional a través del Actuario que se entenderá -  
 con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona -  
 de la familia, domésticos, portera o portero, agente de-  
 la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras -  
 de la puerta si fuere necesario. Los muebles u objetos -  
 que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de -  
 la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada  
 para ello, se remitirán por inventario a la demarcación-  
 de policía correspondiente o al local que designe la --  
 autoridad administrativa ( Delegación Política o Agencia  
 del Ministerio Público ), dejándose constancia de esta -  
 diligencia en autos. ( artículo 497 del Código de Proce-  
 dimientos Civiles ).

En virtud de que las Delegaciones Políticas, Agencias  
 del Ministerio Público y las dependencias de Policía en-  
 el Distrito Federal no cuentan con los almacenes para la  
 guarda de esos bienes y al recurrirse ante dichas autori-  
 dades administrativas éstas resisten, no obstante que -  
 en ocasiones el juez dicta medidas de apremio, estimo -  
 que debe reformarse el artículo referido en el apartado--  
 que antecede para quedar: Los muebles u objetos que en la  
 casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia -  
 del inquilino u otra autorizada para ello, se nombrará -  
 como depositario al arrendador o a la persona que designe  
 bajo su responsabilidad dándose por recibido de los bienes,  
 conforme al inventario que al efecto levante el Actuario.

Si en la diligencia el inquilino exhibe el importe -  
 de las rentas debidas o copia sellada por un juzgado del-

escrito de ofrecimiento de pago donde conste que las - cubrió debe suspenderse el lanzamiento con lo cual el Actuario dará cuenta al juez, quien ordenará girar ofi- cio al juzgado donde se encuentren los billetes de depó- sito para que los remita con la orden de transferencia. Recibidos y si con los mismos se cubren las pensiones - debidas se terminará el procedimiento y en su caso se - levantará el embargo trabado en autos previniendo soli- dariamente al actor y depositario si recayó sobre mue- bles los devuelvan al demandado dentro de tres días aper- cibidos que de no hacerlo se hará uso de medidas de - apremio; se condenará al demandado a pagar las costas, - ordenando entregar los billetes endosados a favor de la actora a cambio de los recibos de pago respectivos y - archivar el expediente.

## CAPITULO CUARTO

Comentarios y Jurisprudencia de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, y Tribunales Colegiados en Materia Civil respecto al tema tratado en la presente tesis.

En los apartados del trabajo nos hemos referido al procedimiento del juicio de desahucio, fundamentando -- cumplidamente cada uno de ellos en las disposiciones -- sustantivas y adjetivas que en cada caso correspondía.-- Además de aportar las tesis y jurisprudencias que considererá fundamentales para la elaboración del trabajo.

Ahora bien, en el presente capítulo se hace la -- transcripción de diversas tesis y jurisprudencias de la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la -- Nación y Tribunales Colegiados en Materia Civil, haciendo a cada una de ellas breves comentarios:

TESTIGOS EN JUICIO Y EN MEDIO PREPARATORIO.-- La -- testimonial que se rinde como medio preparatorio en un -- juicio de desahucio, sin citación del demandado, no -- prueba en el mismo y debe repetirse, para que se reciba con el requisito de contradicción que marca la Ley.

Amparo 721/1964. Isabel Monroy. Junio 24 de 1965.-- Unanimidad de 5 Votos. Ponente; Mtro Mariano Azuela. -- Sexta Epoca, Volumen XCVI. Cuarta Parte, pág 121.

Es correcto el criterio sostenido en la tesis -- transcrita porque está epogada a lo dispuesto por el -- artículo 198 del Código de Procedimientos Civiles para -- el Distrito Federal. En efecto, para que tenga validez -- los medios preparatorios a juicio de desahucio es menester citar al presunto demandado para otorgarle la -- oportunidad de que intervenga y pueda hacer valer sus -- derechos, remitiéndome a lo considerado en el apartado -- de los medios preparatorios a juicio de desahucio ( supra págs 24 a 27 )

**JUICIO DE DESOCUPACION.**— La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan violación de garantías.

Quinta Epoca:

Tomo III, pág 864.— Alvarez de Icaza Jesús.

" IV, pág 241.— Salazar Guillermo.

" V, pág 539.— Peréz Vargas Ignacio.

" V, pág 744.— Tena María de Jesús.

" VI, pág 632.— Gómez José.

**DESOCUPACION. JUICIO DE.**— La exigencia de la Ley para que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite, al iniciarse el juicio de desocupación, tiende a que se establezca de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con objeto de que el procedimiento sumarísimo se dirija, exclusivamente contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un inmueble a quien, por medio de pruebas defectuosas, se podría despojar.

La jurisprudencia y tesis anteriores, interpretan en forma correcta el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, porque el Juez debe analizar los elementos del contrato como son la identificación del inmueble, el monto de la renta y el destino de la finca, maximo que con fundamento en

el artículo 498 se pueda ordenar que en el momento de la diligencia y emplazamiento se embarguen bienes del demandado, pues si no se hiciese el estudio del contrato o del documento que haga sus veces se violarían garantías individuales.

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

Quinta Epoca:

Tomo CXXVII, pág 78. A. D. 6027/85. Eduardo Ventura. 5 Votos.

Sexta Epoca: Cuarta Parte.

Vol. XXIV, pág 68. A. D. 6025/58.-- Joaquín Vila -- Palacios. 5 Votos.

Vol XXI, pág 30. A. D. 5929/58. Ana María Molina de Beck. Unanimidad de 4 Votos.

Vol LXXI, pág 24. A. D. 4056/61.-- Agustín Andrade.-- Unanimidad de 4 Votos.

Vol LXXI, pág 35. A. D. 100/61. Antonio Obregón. 5 Votos.

En mi opinión es exacto lo sustentado en la jurisprudencia anterior, porque no es requisito sine quonon ser el propietario para poder arrendar conforme-

lo establece el artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. En consecuencia, basta acompañar a la demanda el contrato de arrendamiento o el documento que haga sus veces en donde aparezca que el actor es el arrendador y el demandado inquilino para que estén legitimados y se admita la demanda.

**ARRENDAMIENTO. MORA EN CASO DE CAMBIO DE PROPIEDAD DEL PREDIO ARRENDADO.**— El nuevo dueño del predio arrendado está obligado a notificar al arrendatario el cambio de propiedad, en términos del artículo 2409 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, sin lo cual el inquilino no incurre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones y al arrendador subrogado, por tanto, no corresponde, frente al inquilino a quien no se ha notificado, la titularidad de las acciones de desahucio y de rescisión del contrato de arrendamiento; y si el arrendatario paga las rentas al arrendador primitivo, queda liberado de la obligación correlativa.

**Sexta Época:**

A. D 7/ 1957. Lázaro Chapiro Axelarodo. 5. Votos -- Vol XIV, Cuarta Parte, pág 55.

A. D. 4590/1958. Sucesión de Cipriano Aguilar -- Arias. Unanimidad de 4 Votos. Vol XXI, Cuarta Parte, pág 34.

A.D. 4549/1958. Arcadio R. Flores. 5 Votos. Vol -- XXII, Cuarta Parte, pág 9.

A. D. 3726/1958. Ernesto Campos Luna. Unanimidad de 4 Votos. Vol LXIII, Cuarta Parte, pág 82.

La jurisprudencia transcrita se apega estrictamente a lo dispuesto por el artículo 2409 del Código Civil -- para el Distrito Federal, en el sentido de que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá, y el arrendatario tendrá -- obligación de pagar la renta convenida al nuevo propietario desde la fecha en que se le notifique la transmisión. En esas condiciones mientras no se demuestre que se hizo la mencionada notificación el arrendador sustitute carece de legitimación, salvo que con anterioridad a las -- mensualidades insolutes base de la demanda se ha hecho -- sabedor y le estuviere pagando las rentas al nuevo propietario porque entonces puede presumirse que ya se estableció la relación contractual con él.

DEMANDA . ALLANAMIENTO A LA.-- Si la responsable para desestimar los agravios del actor, consideró únicamente que el hecho de allanarse el demandado al contenido de la demanda, no significa necesariamente una confesión de la misma, pues para que se diera el supuesto, era necesario que el demandado hubiera expresado categóricamente ser ciertos los hechos materia de la litis, dicha consideración no es exacta, en virtud de que, al -- allanarse el demandado, en la forma y término de la demanda respectiva, reconoce expresamente la procedencia de la acción ejercitada en su contra, lo que implica una confesión tanto de los hechos en que se apoyó dicha

reclamación, como de los fundamentos de derecho que en la misma se invocaron.

Amparo Directo 3138/1976. María del Carmen Terro-  
nes Zozaya. Enero 13 de 1977. Unanimidad de 4 --  
Votos. Ponente: Mtro Salvador Mondragón Guerra.

La H. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis transcrita confunde el allanamiento con la confesión. En efecto, el allanamiento -- sólo se hace respecto a las pretensiones contenidas en la demanda y no los hechos que la motivan, porque este último es realmente la confesión como se analizó anteriormente ( supra págs 41 a 43 ). Luego entonces, la autoridad responsable estuvo en lo correcto al conside-  
rar que el allanamiento no necesariamente implica la --  
confesión de la demanda, en tanto que la autoridad de-  
amparo cometió un grave error al estimar que el allanamiento implica el reconocimiento de la procedencia de-  
la acción, de los hechos y fundamentos de derecho en --  
que se apoyó.

EXCEPCIONES NO OPUESTAS.- El Juez a que no debe --  
tomar en consideración las excepciones no opuestas.

Tomo LXIV.- Fernández Hldefonso, pág 2143.

La tesis precedente es acertada, pues efectivamente las excepciones necesariamente requieren alegación de --  
parte, por lo que si no se hacen valer el juzgador --  
aún cuando se percate de que es operante determinada --  
excepción no puede estudiarla de oficio, en tanto que--

las defensas debe analizarlas siempre y cuando se -  
 deriven de las cuestiones deducidas oportunamente por  
 los contendientes; lo contrario conduciría al rompimiento  
 de la concreción de la litis violando el contenido\_  
 de los artículos 34, 81, 82, 281 y 282 del Código de -  
 Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y - -  
 consecuentemente a la conculcación de garantías indivi-  
 dualses.

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCION. COMO PRUEBAS EN EL  
 JUICIO.- Presentado un documento como parte de la - -  
 demanda inicial, es explícita la voluntad del actor -  
 para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo - -  
 que hace innecesario la formalidad de que se insista -  
 sobre esa voluntad, durante el término probatorio, -  
 pues precisamente la Ley establece que a la demanda -  
 deberán acompañarse los documentos que funden la acción.

Quinta Epoca:	pag
Tomo XLIV.- Mendoza de Ochoa Concepción	987
" XLV.- Martínez Anastasia.	1924
" XLVI.- Limón Pascual y coag	1489
" LVIII.- Barrera Sacramento.	2982
" LI.- Hernández Sarcini Ricardo.	2982

En mi concepto es atinado lo sustentado en la -  
 jurisprudencia anterior, porque conforme al artículo -  
 96 del Código de Procedimientos Civiles a la demanda o  
 contestación deben acompañarse los documentos en que -  
 la parte interesada funde su derecho, y según el artículo  
 296 del propio código los documentos exhibidos -  
 antes del período de ofrecimiento se tendrán como -

pruebas aunque no se ofrezcan. Además por ser instru-  
mentales públicas, el juzgador debe tomarlas en --  
consideración valorándolas al resolver, porque si no-  
violaría garantías individuales.

SENTENCIAS CIVILES. Si no se ocupan de las excep-  
ciones opuestas ni de las pruebas rendidas, procede --  
conceder el amparo contra ellas, para los efectos de-  
que se subsanen las omisiones y se pronuncie nuevo --  
fallo.

Quinta Epoca:

Tomo XXVI. Moragues Miguel, pág 1585.

Otra tesis en el mismo sentido. Amparo Directo--  
3942/1971. Alfredo Escaip. Daw y otra. Febrero --  
26 de 1973. Mayoría 4 Votos. Ponente: Mtro Enri-  
que Martínez Ulloa. Disidente: Ernesto Solís --  
López.

SENTENCIAS CIVILES.- Sólo deben resolver sobre --  
los hechos objetos a debate, sin tomar en considera--  
ción hechos distintos.

Quinta Epoca:

Tomo VII. Elizarrarás Rafael. pág 410.

Mier y Rubin, Hnos, pág 1344.

Rafael Barbosa, su suc pág 1585.

Campos Francisco S, pág 1369.

Balcázar Demetrio, pág 1585.

CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA. PRINCIPIO DE. La --  
congruencia significa conformidad en cuanto a extensión,

concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano --  
jurisdiccional y las demandas, contestaciones y demás --  
pretensiones deducidas oportunamente por las partes.

Séptima Epoca:

Amparo Directo 4388/1972. José María Peñuelas. --  
Julio 2 de 1973. Unanimidad de 4 Votos. Ponente: --  
Mtro Enrique Martínez Ulloa, Vol 55, Cuarta Parte.  
pág 23.

Estimo que las tesis y la jurisprudencia anterio--  
res interpretan acertadamente el artículo 81 del Código  
de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, --  
porque en la sentencia el juzgador debe analizar única--  
mente las pretensiones ejercidas y las excepciones o --  
defensas opuestas, resolviendo lo conducente sobre los  
hechos controvertidos previo estudio que se haga de la  
forma en que las partes cumplieron con las cargas proce--  
sales que, en materia probatoria les imponían los --  
artículos 281 y 282 del mismo ordenamiento, concluyendo  
si es procedente o no las pretensiones pedidas, sin --  
que pueda a su arbitrio modificar o alterar la litis --  
porque entonces se violarían las disposiciones conte--  
nidas en los artículos invocados.

DESAHUCIO. SIEMPRE ES APELABLE LA SENTENCIA. BIEN --  
QUE LO DECRETE O BIEN QUE LO NIEGUE. En la misma demanda  
de amparo el quejoso afirma que interpuso en contra de --  
la sentencia de desahucio el recurso de apelación, --  
motivo por el cual el Juez de Distrito desechó la --  
demanda de amparo, por estar pendiente la resolución de

un recurso ordinario que puede tener por objeto modificar, revocar o nulificar la sentencia reclamada. Este razonamiento del Juez de Distrito es acertado, sobre todo porque, el mismo quejoso afirma en su demanda de amparo que recurrió la sentencia de desahucio con base en el artículo 495 del Código de Procedimientos Civiles, la cual es suficiente para estimar infundados los agravios; con tanto mayor razón si se tiene en cuenta que es criterio de este tribunal que la sentencia de desahucio es apelable independientemente de la cuantía del negocio, porque el artículo 485 del Código de Procedimientos Civiles constituye una excepción a la regla general establecida en el artículo 426 fracción I del mismo código, en cuanto a las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de Ley por razón de la cuantía, ya que aquel precepto está colocado dentro del capítulo especial del juicio sumario de desahucio y así resulta que las sentencias de desahucio siempre serán apelables, ya en el efecto devolutivo o ya en el suspensivo, según que la sentencia decreta o no el desahucio. No está por demás añadir en torno a este criterio que tal regla de excepción, que hace apelable todas las sentencias de desahucio, porque quebranta la regla general de la cuantía del negocio, no es aplicable a la Justicia de Paz, ya que ante los jueces de paz no se ventilan juicios sumarios, sino sólo juicios orales, e inclusive la acción que ante los jueces de lo Civil se llama "desahucio", según lo define el artículo 36 del Título especial de la Justi-

cia de Paz.

A. D. 163/71. Federico Martínez Velázquez. 15 de julio de 1971. Ponente Magistrado Luis Barajas de la Cruz. Informe rendido a la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación por su presidente, pág 105.

Es correcta la tesis que antecede, en virtud de que en materia de amparo rige el principio de definitividad. No acatar el principio conlleva a la imposibilidad de obtener la protección de la Justicia de la Unión — por surtirse en la especie la causal de improcedencia prevista en la fracción XIV de la Ley de Amparo vigente, consistente en que cuando se esté tramitando ante los tribunales ordinarios algún recurso o defensa legal propuesta por el quejoso, que pueda tener por efecto modificar o nulificar el acto reclamado, y en tales circunstancias el amparo deberá sobreseerse con fundamento en la fracción III del artículo 74 de la propia Ley de Amparo.

DESAHUCIO. TERMINACION DEL JUICIO POR PAGO DE PENSIONES DEBIDAS Y PENSIONES RECLAMADAS.— EL artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales dispone: " cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas. Por otra parte, el artículo 491, dice: Si en el acto de la diligencia justificara el arrendatario con el recibo correspondiente, haber —

hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia. . ." Como se ve, el artículo 491 dice: pensiones reclamadas, y el 492 pensiones debidas. Estos dispositivos señalan dos situaciones diversas: Una en el acto de la diligencia, y otra, con posterioridad a ese acto. Con posterioridad a la diligencia, para que termine la providencia de lanzamiento, se requiere que cubran las pensiones debidas, esto es, todas, no solamente las reclamadas o debidas al presentarse la demanda inicial de desahucio.

Sexta Epoca:

Vol XLII. A. D. 1853/59. Julio Alfonso Jimenez. -  
Cuarta Parte, pág 135.

Esto es correcto, ya que la tesis que antecede define y aclara lo que debe entenderse por pensiones reclamadas y debidas a que se refieren los artículos 491 y 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En efecto, las primeras son las que se mencionan como insolutas en la demanda y que le sirven de base; las segundas son las que se causan durante el procedimiento, y si éste se alarga, el demandado debe pagar todas las que deba para liberarse. Si al contestar la demanda exhibe copias de escritos de consignación con las que acredite tener depositadas las que dijo debía; al recibirse los billetes de depósito debe darse por concluido el juicio independientemente del tiempo que transcurra mientras se

reciben, porque indudablemente al ser demandado no debía ya esas rentas y la pretensión ha sido satisfecha. Pero-- si el pago o la consignación las efectúa después del -- plazo para el desahucio, la pretensión se justifica y -- entonces está obligado a pagar todas las rentas que -- adeudo hasta la fecha en que se esté tramitando el -- juicio, puesto que dio causa a éste, razón por la cual -- también pagará las costas como lo dispone al artículo -- 492. Luego entonces, si el juzgador no aplica dichos -- preceptos en los términos anteriores violaría garantías-- individuales.

LANZAMIENTO.- Cuando falta el contrato de arrenda-- miento, racionalmente debe entenderse que la ley admite-- la información testimonial, no para demostrar que el -- demandado ocupa la finca sino que la ocupa en carácter -- de inquilino; y si no se comprueba esta última condición, las diligencias de lanzamiento contra el ocupante, impor-- tan una violación de garantías.

Quinta Época:

Tomo XXXVIII. Buenrostro Benito Jesús, pág 723.

Como en los casos mencionados, este punto de vista -- contenido en la tesis anterior, es correcto, porque si -- se ordena el lanzamiento sin que se haya demostrado que-- el demandado sea arrendatario, importa violación de -- garantías y la autoridad federal debe conceder el amparo.

ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO.- El lanzamiento que se -- decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino

faltó al pago de las rentas, en los términos conveni  
dos, no constituye una violación de garantías.

Quinta Epoca:

Tomo I.-- Keith Boyd Frederick, pág 459

Tomo II.-- Martínez Angel, pág 400

Sánchez Raymundo, pág 598.

Peral Teresa Del, pág 993.

Tomo III.-- Ceballos Pinto Carlos, pág 159

Esta tesis al contrario de la anterior, presupone que se demostró la relación contractual y el demandado no compareció a juicio o haciéndolo no acreditó estar al corriente ni efectuó el pago durante el procedimien  
to para que se levantara la providencia, por ello el lan  
zamiento debe realizarse y no se violan garantías.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.— A pesar de que en el Derecho Romano y Canónico ( en éste aparecen los juicios sumarios ), hemos encontrado antecedentes del juicio sumario de desahucio, es hasta la Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1855 donde hallamos como institución específica al juicio sumario de desahucio, siendo en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1872 donde se reguló por primera vez en México este juicio, con el título de juicio sumario de desocupación, en forma idéntica a la que aparece en la Ley de Enjuiciamiento Civil Española mencionada.

SEGUNDA.— En las reformas realizadas en el año de 1880 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1872, el juicio sumario de desocupación se dividió en dos etapas: la de providencia de lanzamiento y la de juicio. En la primera el inquilino únicamente podía oponer la excepción de pago, exhibiendo el importe de las pensiones o los recibos que la justifiquen y de no hacerlo se le lanzaba, sin que esto afectara el seguimiento de la otra etapa. En la segunda se ventilaban todas las cuestiones derivadas del arriendo y en el cual si no se demostraba las excepciones o defensas ejercitadas se condenaba al inquilino al pago de las rentas en cantidad líquida, y si no pagaba se remataban los bienes secuestrados.

TERCERA.— El juicio de desahucio es un derecho del arrendador de la localidad rentada de acudir ante la autoridad judicial para que requiera al arrendatario demostrar estar al corriente en las rentas ( con los recibos

correspondientes o copias selladas de escritos de con-  
signación ) y en caso de no hacerlo desocupe.

CUARTA.- La naturaleza jurídica del juicio de de-  
sahucio es sumaria ejecutiva de cognición limitada. Es-  
sumaria por la abreviación del procedimiento que tiende  
a disminuir las complicaciones, molestias, gastos y lar-  
ga duración como acontece en el juicio ordinario. Ejecu-  
tiva, porque desde un principio se impone al demandado-  
un gravamen u obligación, sin antes oírlo, consistente-  
en otorgarle un plazo para que desocupe, y con la posi-  
bilidad de embargar bienes para garantizar las rentas.-  
Finalmente es de cognición limitada porque la pretensión  
del demandante debe circunscribirse a pedir se requiera  
al arrendatario demuestre estar al corriente en las ren-  
tas, sin que en el desahucio pueda reclamarse que se -  
condene al pago de las mensualidades, daños y perju-  
icios causados a la finca ni cualquiera otra, por ser -  
materia del juicio ordinario.

QUINTA.- Los documentos que deben acompañarse a la  
demanda son el poder que demuestre la personería ( si -  
se comparece a nombre de otro ); copias del escrito de-  
demanda y de los documentos para el traslado y el docu-  
mento base de la acción, que en el desahucio lo es el -  
contrato escrito de arrendamiento o copias certifica-  
das de la confesión del presunto demandado o la informa-  
ción testimonial, recibidas con las formalidades esencia-  
les o cualquiera otra bastante como medio preparatorio,  
en ellos deben constar los elementos del contrato como-

son los nombres de los contratantes, la identificación del inmueble, el monto de la renta y el destino de la finca; esto último porque de ello depende el plazo que debe concederse para la desocupación. El juez debe cerciorarse que se acrediten los elementos mencionados, ya que de no hacerlo violaría garantías individuales.

SEXTA.- El juez para admitir la demanda debe verificar que exista la legitimación ( en la causa y en el proceso ), y así dictar el auto en que admita la demanda en la vía especial de desahucio ordenando, se requiera al demandado estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo, se le prevenga para que desocupe la localidad dentro de los plazos establecidos en la Ley ( 30, 40 y 90 días ), y que se embarquen bienes en caso de solicitarse; con las copias simples, se le correrá traslado emplazándolo para que dentro de nueve días conteste la demanda.

SEPTIMA.- El demandado en el plazo de nueve días que tiene para contestar la demanda, puede asumir las siguientes actitudes; contestarla, dentro de este supuesto podrá allanarse; confesar; reconocer el derecho u oponer excepciones y defensas. En esta hipótesis puede hacer valer las perentorias que, entre otras, encontramos la de pago y las del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada las cuales no se admitirán si no se ofrecen con sus pruebas; las defensas de falta de acción cuando el documento base de la misma es falsificado y la de legitimación cuando el actor ha

dejado de ser titular por enajenación o embargo, y otras; también las excepciones dilatorias como son las de falta de personería, de litispendencia o de incompetencia. Otra actitud es el no contestarla, en cuyo caso, se hará la declaración de rebeldía teniendo se confesados presuntivamente los hechos de la demanda, pasándose a dictar sentencia.

OCTAVA.-- Si las excepciones o defensas opuestas son de las que no especifica el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles, tanto el demandado como el actor tienen derecho a ofrecer pruebas; aquél para justificarlas y éste para combatirlas. Ahora bien, en oposición del sustentante y toda vez que no se establece en el capítulo cuarto del Enjuiciamiento Civil invocando cuando deben hacerlo, con objeto de evitar malas interpretaciones ( puesto que la disposición relativa fue derogada y no debe aplicarse el plazo de diez días que concede el juicio ordinario ), propongo se adicione el artículo referido precisando un período probatorio de tres días.

NOVENA.-- Prueba es el cercioramiento por parte del juez de los hechos materia de la litis; en tanto que medios de prueba son los instrumentos a través de los cuales se acreditan los hechos controvertidos, creando el convencimiento en el juzgador.

DECIMA.-- La admisión de los medios de prueba consiste en el acto que realiza el juzgador para aceptar-

los medios que estime adecuados a demostrar los hechos controvertidos; pero no significa que al estudiarlos para su admisión quede a su arbitrio apartarse de las reglas que rigen a la prueba, porque entonces incurriría en la denegación de justicia.

DECIMA PRIMERA.- Considero que aunque el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dice que si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas, no debe interpretarse aisladamente sino en forma sistemática, esto es, del análisis del capítulo de pruebas se desprende que tratándose de la confesional, pericial, inspección judicial y documental, como se advirtió en el apartado respectivo de este trabajo, no es motivo para dejarlas de admitir cuando no se exprese textualmente que se relaciona con uno o varios hechos, numerándolos, sino que cuando dichos medios son ofrecidos, implícitamente se encuentran ya relacionados con los hechos disputados siendo idóneos el juez debe admitirlos.

DECIMA SEGUNDA.- La sentencia definitiva en el desahucio es la resolución judicial que pone fin al proceso y que concreta la voluntad de la ley vinculando a las partes, limitándose al estudio de la acción personal ejercida y al de las excepciones y defensas oquestas resolviendo lo conducente sobre los puntos controvertidos previo examen que se haga de la forma en que los contendientes cumplieron con las cargas pro

cesales en materia probatoria, concluyendo si es procedente o no la desocupación solicitada.

DECIMA TERCERA.- En opinión del sustentante y para evitar que los actores en el desahucio hagan mal uso de los bienes secuestrados, por no estar obligados a presentar la demanda en la que se pretenda el pago de rentas, debería adicionarse el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el que se consigne que en lo relativo al embargo se aplicarán las disposiciones de los embargos precautorios, porque en éstos a los depositarios los nombra el juez, estando obligada la actora a intentar la demanda dentro del plazo de tres días apercibida que de no hacerlo se levantará el embargo, señalando en la enmienda de que en el desahucio, no se otorgue fianza.

DECIMA CUARTA.- En virtud de que las Delegaciones Políticas y Agencias del Ministerio Público no cuentan con almacenes para la guarda de los bienes de los inquilinos lanzados, debe reformarse el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que se nombre como depositario al arrendador o a la persona que designe bajo su responsabilidad dándose por recibido de los bienes, conforme al inventario que al efecto levante el Actuario.

DECIMA QUINTA.- La diligencia de lanzamiento es la ejecución forzosa de la sentencia de desahucio que ordena la desocupación del inmueble materia del juicio realizada a través del C. Actuario. Ahora bien, si en-

**B I B L I O G R A F I A .**

la diligencia el inquilino hace el pago de las rentas exhibiendo su importe o copia sellada por un juzgado del escrito de ofrecimiento de pago donde conste que las cubrió ésta debe suspenderse, terminándose el procedimiento y se levantará en su caso el embargo trabado en autos, ordenando entregar la cantidad o bien los billetes de depósito a la actora extendiendo los recibos de pago respectivos, procediéndose en el caso la liquidación de costas.

DECIMA SEXTA.- La Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto a los medios preparatorios al juicio de desahucio ha sostenido que para que tengan validez, es menester citar al presunto demandado para que se reciba con el requisito de contradicción, pues de lo contrario se violarían garantías individuales al no permitir al presunto demandado intervenir en las diligencias haciendo valer sus derechos.

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO NICETO. Derecho Procesal Mexicano.  
Ed. Porrúa, S. A, México 1977.

ALSINA, HUGO. Tratado Teórico-Práctico de Derecho Procesal --  
Civil y Comercial. Ed. Ediar, Buenos Aires 1965.

ALVAREZ SUAREZ, URSICINO. Curso de Derecho Romano Privado.  
Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid España, 1955.

BECERRA BAUTISTA, JOSE. El Proceso Civil en México. Ed. --  
Porrúa, S. A, México 1980.

CARNEUTTI, FRANCISCO. Sistemas de Derecho Procesal Civil.  
Traducción por Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago  
Sentís Melendo. Ed. Uteha, Unión Tipográfica Editorial --  
Hispanoamericana, Argentina 1944. IV. t.

CAVALARIO, DOMINGO. Instituciones de Derecho Canónico. --  
Traducción del Latín al Castellano por D. Juan Tejada y --  
Ramiro. Ed. Librería de Don Vicente Salva. París Francia, --  
1067. t. I.

COUTURE, EDUARDO J. Vocabulario Jurídico. Ed. Universidad--  
de La República de Montevideo, 1960.

----- Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Ed. ---  
Editora Nacional, México 1981.

CHIOVENDA, GIUSEPPE. Instituciones del Derecho Procesal ---  
Civil. Traducción de E. Gómez Orbanaja. Ed. Revista de --  
Derecho Privado. Madrid España, 1948.

DE PINA, RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA, JOSE. Instituciones--  
de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa, S. A, México 1984.

DE PINA, RAFAEL. Tratado de las pruebas Civiles. Ed. Porrúa Hnos y Cía, México 1942.

DELLA ROCCA, FERNANDO. Instituciones de Derecho Procesal - - Canónico. Ed. Ediciones Desclée, de Brouwer, Buenos Aires - 1950.

DEVIS ECHANDIA, HERNANDO. Tratado de Derecho Procesal Civil. Ed. Temis, Bogotá Colombia, 1967. t. II.

DOMINGUEZ DEL RIO, ALFREDO. Compendio Teórico-Práctico de - - Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa, S.A, México 1977.

FAIREN GUILLEN, VICTOR. El Juicio Ordinario y los Plenarios - - Rápidos. Ed. Bosch, Barcelona España, 1953.

FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Derecho Privado Romano. Ed. --- Porrúa, S. A, México 1978.

GOMEZ LARA, CIPRIANO. Teoría General del Proceso. Ed. Textos Universitarios, UNAM, México 1980.

\_\_\_\_\_ Derecho Procesal Civil. Ed. Trillas, S.A de C.V, - México 1984.

GUASP, JAIME. " Reducción y Simplificación de los Procedi- - mientos Civiles Especiales." Revista del Instituto Nacional- - de Estudios Jurídicos, Madrid España. t. IV, fasc II. abril- junio de 1951.

LESSONA, CARLOS. Teoría General de la Prueba. Ed. Rens, - - Madrid España 1957. t.I .

L. HERAS, MIGUEL. Enciclopedia Jurídica Omeba. Ed. Bibliográ- - fica, Argentina, 1963. t. XVII.

MANRESA Y NAVARRO, JOSE DE. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil reformada conforme a las bases aprobadas por Ley de 21 de junio de 1880. Ed. Imprenta de la Revista de Legislación a cargo de M. Ramos de Atocha, número 15, -- Madrid España.

MEDINA LIMA, IGNACIO. " Comentarios al Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, en Materia de Juicios Especiales." Revista de la Facultad de Derecho de la UNAM, México, t. XXIV -- número 93-94, enero-junio de 1974.

Breve Antología Procesal. Ed. Textos Universitarios, UNAM, México 1973.

OVALLE PAVELA, JOSE. Derecho Procesal Civil. Ed. Harla, -- México 1980.

PALLARES, EDUARDO. Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa, S. A. México 1983.

PEREZ PALMA, RAFAEL. Guía de Derecho Procesal Civil. Ed. -- Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1981.

SCIALOJA, VITTORIO. Procedimiento Civil Romano. Traducción por Santiago Sentís Melendo y Marino Ayerra Redín. Ed. -- Ediciones Jurídicas Europa- América, Buenos Aires 1954.

VICENTE Y CARAVANTES, JOSE DE. Tratado Histórico Crítico -- Filosófico de los Procedimientos Judiciales en Materia -- Civil, según nueva Ley de Enjuiciamiento. Ed. Imprenta y -- Librería de Gaspar y Roig, Editores, Madrid España 1958, t. VII.

D I C C I O N A R I O S

CASARES, JULIO. Diccionario Ideológico de la Lengua -  
Española. Ed. Gustavo Gili, S. A, Barcelona 1959.

ESCRICHE, JOAQUIN. Diccionario Razonado de Legislación y  
Jurisprudencia. Ed. Norbajacaliforniana, Ensenada Baja -  
California, 1974.

DE PINA, RAFAEL Y DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de -  
Derecho. Ed. Porrúa, S. A, México 1984.

PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil.  
Ed. Porrúa, S. A, México 1981.

L E G I S L A C I O NC O N S U L T A D A

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de  
1917.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal  
y Territorio de Baja California de 15 de septiembre de -  
1872.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal  
y Territorio de Baja California de 1872, reformado en el-  
año de 1880.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal  
y Territorio de Baja California de 1884.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y-  
para toda la República en Materia Federal de 1928 que -  
entró en vigor el primero de octubre de 1932.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Tomos VII, XI, XIV,-

XVII, XXI, XXII, XXIV, XXVI, XXXVIII, LI, LXII, LXIII, -  
LXIV, LXV, LXVI, LXVIII, XCVI y CXXVII.