



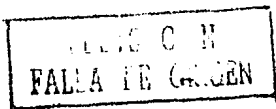
16  
2ef.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
" A R A G O N "

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO:  
¿ ACCION DE DESOCUPACION O ACCION DE PAGO ?

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
ALEJANDRO ALVAREZ GUTIERREZ





## **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.

## INDICE

	Pág.
<b>INTRODUCCION</b>	
<b>CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS.</b>	
A) Roma. ....	6
B) España. ....	9
C) Aparición de la figura jurídica en nuestra legislación. ....	11
D) Situación del Juicio de Desahucio desde 1872, hasta antes de la refor- ma de 1973. ....	17
E) La reforma de 1973. ....	24
<b>CAPITULO II. ANALISIS DE CONCEPTOS BASICOS.</b>	
A) Concepto de Desahucio y Juicio de Desahucio. ....	29
B) Breve análisis del Proceso, Procedi- miento y Juicio. ....	34
C) Inconformidad con respecto a la de- nominación de <u>Juicio</u> Especial de Desahucio. ....	48
D) Denominación propuesta. ....	50
<b>CAPITULO III. EL REGIMEN VIGENTE DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.</b>	
A) Procedencia. ....	52
B) Diligencias tomadas por el Juez, al momento de aceptar la demanda. ....	55
C) Situaciones que dan por terminado el procedimiento, en el momento de la diligencia decretada por el Juez. ..	58

## INDICE

	Pág.
D) Aspectos que liberan al inquilino de la providencia de lanzamiento, hasta antes del plazo señalado para ello. ....	60
E) Tipo de excepciones y consecuencias que producen su admisibilidad. ...	65
F) La sentencia de desahucio. ....	68
G) La ejecución de desahucio. ....	71
<b>CAPITULO IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES CONVERTIDAS EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.</b>	
A) ¿Desocupación del inmueble o pago de las pensiones debidas? .....	74
B) ¿Es procedente el embargo de bienes o es una medida arbitraria? .....	85
C) Tiempo de ejecución del desahucio en el caso de que la sentencia aparece después de los plazos otorgados por el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ....	95
<b>CONCLUSIONES.</b> .....	110
<b>BIBLIOGRAFIA.</b> .....	118

## INTRODUCCION

La ciudad de México, es una de las urbes más pobladas de la tierra, debido al constante flujo de personas, que con la ilusión de encontrar una mejor situación económica, dejan su lugar de origen en la provincia, y lejos de resolver su problemática se enfrentan a un sinnúmero de obstáculos que deben salvar para obtener el sustento diario; obstáculos tales como maltratos, -- hambre, enfermedades y un punto muy importante que es el de -- falta de vivienda.

Por lo tanto, ésta situación de falta de vivienda, no sólo la sufren las personas que llegan a la ciudad de México, sino -- que también la sufrimos quienes ya vivimos en ésta capital, debido a ello es que cada vez más, van creciendo los malos asentamientos urbanos en la periferia del Distrito Federal, lo cual no sólo resulta oneroso para el capitalino que debe transpor---tarse desde una de las orillas de la capital, hasta el otro -- extremo de la misma, o bien, con el simple hecho de trasladarse al centro de la capital, ya resulta una erogación bastante gran

de, ya que las tarifas de transporte son más elevadas en el Estado de México, que en la ciudad; decía que no sólo resulta -- oneroso para el capitalino, ya que también éstos malos asentamientos, implican un gasto enorme para el Estado que debe de -- proveer de potabilización, drenaje, energía eléctrica, pavimentación, etc., con el objeto de brindar una regular condición de vida.

Es por ello que, tomando en cuenta todas estas circunstancias y abusando de la necesidad de los habitantes de la ciudad capital, los arrendadores de bienes inmuebles para casa habitación, imponen toda una serie de requisitos a los arrendatarios y elevan a cantidades extraordinarias el arrendamiento de los inmuebles, por lo que, tomando en cuenta el salario que se percibe en la actualidad, éste sólo alcanza para pagar el arrendamiento, quedando tan sólo una precaria parte para solventar sus muchas necesidades.

La situación económica por la que atraviesa nuestro país es muy grande, el valor adquisitivo de nuestra moneda cada vez es menor, por tal motivo, las familias que viven en la ciudad capital, deben de allegarse de los ingresos necesarios que les -- permitan cubrir sus gastos de alimentación, vestido y sobre todo los de habitación, que en muchas de las ocasiones son precisamente estos gastos, los que absorben la mayor parte de sus ingresos, por ello resulta lógico que en muchas de las ocasiones, la familia mexicana se encuentra ante la encrucijada, bien sea de alimentarse o pagar puntualmente el arrendamiento.

Ante ésta situación resulta que en ciertos momentos, les --

resulta imposible pagar puntualmente el arrendamiento, no por-- que deseen ser impuntuales, sino porque efectivamente no cuen-- tan con la cantidad estipulada como renta, por lo que se ven en la necesidad de solicitar una prórroga para el pago, pero puede darse el caso que debido al desempleo, a la cantidad de deudas contraídas con otras personas, o cualquier otra situación impidan liquidar las mensualidades adeudadas, y es aquí precisamente cuando se presenta una situación, que en completa deshumanización realiza el arrendador, ya que ejercitando una acción con templada en nuestro Código Procesal, abusa en extremo de las -- facultades otorgadas en dicha acción.

Abusa en extremo, ya que efectivamente el incumplimiento de dos o más mensualidades de renta, le otorgan la facultad de -- ejercitar la Acción de Desahucio; esto es válido, ya que como -- parte afectada del contrato, tiene el derecho de hacer valer su acción, pero lo que no es válido, es que con una misma acción, intente y no sólo eso, sino que haga valer dos acciones en una, es decir, no conforme con pedir que el arrendatario sea lanzado fuera del inmueble arrendado, hecho por demás bochornoso, -- por la manera en que se lleva a efecto, pide también el pago de las rentas adeudadas, cabe entonces preguntar: ¿Se pide que se desocupe el inmueble?, o ¿Que se paguen las mensualidades debidas?.

Además de ello, el arrendador al amparo de los errores en los que incurre el articulado de la Ley Procesal, que contempla lo relativo al Juicio Especial de Desahucio, solicita que se -- embarguen y depositen bienes suficientes que garanticen las pen

siones adeudadas, situación que resulta por demás injusta, ya que en la mayoría de los casos los inquilinos cuentan tan sólo con algunas modestísimas cosas, que pueden reducirse a una cama estufa, mesa-comedor, y si acaso algún artículo que pudiera llamarse "de lujo" como lo es un televisor. Esta solicitud hecha por el arrendador de embargar bienes del inquilino, en la mayoría de los casos es autorizada y decretada por el Juez, pero ¿Qué es lo que justifica tal embargo de bienes?, si lo que se solicita con el Juicio Especial de Desahucio no es el pago de pensiones, sino el que el inquilino desocupe el inmueble dado en arrendamiento, es decir, no deben de embargarse bienes de ninguna especie, pues no existe crédito alguno que garantizar en este Juicio Especial de Desahucio.

Ahora bien, no podemos negar que existen arrendatarios que resultan ser unos vivales de primera clase, quienes también al amparo de los errores que contempla el articulado del Código de Procedimientos Civiles, que se refiere al Juicio Especial de Desahucio, aprovechan las facilidades que se les otorgan para poderse liberar de la providencia de lanzamiento, ya que pueden liberarse de dicha providencia prácticamente en toda etapa del procedimiento, ya que si el arrendador conciente en aceptar el pago, como erróneamente lo establece el Código Procesal, entonces en ese momento se podrá liberar al inquilino de la providencia de lanzamiento.

También, otra situación que aprovechan tanto los inquilinos que se dirigen con toda mala fé, como aquéllos que por causas ajenas a su voluntad, dejan de pagar dos o más pensiones de --



renta, es la que se refiere al tiempo en que deberá ejecutarse el lanzamiento decretado en la sentencia de Desahucio, ya que - la Ley Procesal otorga un tiempo muy largo para llevar a cabo - la ejecución, lo cual se traduce en perjuicios causados al -- arrendador, ya que, si efectivamente se ha comprobado que el -- inquilino dejó de pagar dos o más mensualidades de renta, entonces se han requisitado los presupuestos que dan motivo al De--sahucio, por lo que, no es equitativo que deba transcurrir un - tiempo tan largo para efectuar el lanzamiento, pues en dicho -- tiempo podría el arrendador otorgar en arrendamiento a otra persona el inmueble, y con una renta probablemente mayor a la es--tipulada en el anterior arriendo, sin que el arrendatario que - dió motivo al Juicio Especial de Desahucio, pague cantidad al--guna durante el tiempo que aún continúe gozando de la ocupación de la localidad.

Por todo lo anterior, la finalidad que se persigue con ésta modesta obra, es que en la medida de las posibilidades, se pongan de relieve algunos de los defectos de los que adolece la - figura jurídica del Desahucio en nuestra legislación procesal, brindando claro está, soluciones a cada uno de ellos, con el -- único objetivo de que se vayan eliminando poco a poco los exce--sivos que se presentan en la práctica jurídica, en la aplicación de los preceptos relativos el Juicio Especial de Desahucio.

CAPITULO I  
ANTECEDENTES HISTORICOS

A) Roma.

Entre los romanos existía la figura del contrato de Loca---  
tione et Conductione, la cual era un contrato consensual en vir  
tud del cual una persona se obligaba a procurar a otra, durante  
cierto tiempo el uso de una cosa, la ejecución de una obra de--  
terminada, a ciertos servicios mediante el pago de una remunere--  
ración en dinero llamada merces, que se obligaba a darle la --  
otra parte.

De allí que existían tres tipos de arrendamientos: a)El --  
arrendamiento de cosas, denominado Locatio Conductio Rei o Lo--  
catio Rerum; b)El arrendamiento de obras, denominado Locatio --  
Conductio Operis Faciendi; y, c)El arrendamiento de servicios,  
denominado Locatio Conductio Operarum u Operis.<sup>1</sup>

Las partes integrantes de éste contrato son: a)El Locator,

---

1.- Foignet, René. Manual Elemental de Derecho Romano. --  
p. 151.

y éste era la persona que se obligaba a suministrar la cosa; --  
 b) El Conductor, y era la persona que pagaba la merces. Esto era así tratándose de arrendamientos de cosas o de servicios, ya -- que si se trataba de arrendamiento de obras, los términos cambiaban, por lo que, el Locator era quien pagaba la merces y el Conductor era quien suministraba el trabajo.

Debido a que existen tres formas de arrendamiento, sólo me referiré al arrendamiento de cosas para no apartarme de la materia objeto de estudio. Por tanto se tiene que, en el arrendamiento de cosas el Locator estaba obligado a lo siguiente: a) A entregar la cosa arrendada al conductor; b) Procurar al conductor el uso y disfrute de la cosa durante el tiempo del arrendamiento; c) Garantizar al conductor contra la evicción; d) También debe garantía al conductor, por los defectos ocultos que disminuyen a la utilidad de la cosa arrendada. Y por lo que respecta al Conductor, éste se obligaba: a) A pagar la merces en las épocas convenidas, ya que las merces no consistían en un precio -- único, que se finiquitara en una sola vez, sino en prestaciones periódicas, que generalmente se exigían a fin de cada año; b) Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos; c) Debe restituir en buen estado la cosa arrendada al finalizar el arriendo.<sup>2</sup>

Por lo que respecta a las causas que ponen fin al arrendamiento, se tenían: a) La expiración del tiempo convenido; generalmente la duración de los arriendos rústicos entre los roma--

---

2.- Confróntese Petit, Eugéné. Tratado Elemental de Derecho Romano. pp. 402 y 403.

nos era de cinco años, en caso de que el arrendatario o conductor continuara gozando de la cosa arrendada después de finalizado el plazo, sin que se opusiera el locator o arrendador, se producía una tácita reconducción en las mismas condiciones del anterior contrato, pero por el plazo de una año; b) Por pérdida de la cosa arrendada; por lo que, el conductor no tenía que pagar ya la merces; c) Por el mutuo disentiimiento, esto es, por acuerdo de las partes para resolver el contrato; d) Por la anulación obtenida por el locator o arrendador; esto era cuando el arrendatario o conductor abusaba del disfrute de la cosa, o tenía dos años sin pagar la merces, también cuando quería recuperar la cosa arrendada para habitarla él mismo.

El contrato de Locatione et Conductione produce dos tipos de acciones<sup>3</sup> y ambas son directas: La primera le pertenecía al Locator o Arrendador y se denominaba Actio Locati o Ex Locato, -- con la cual podía reclamar al conductor o arrendatario el pago de la merces y los intereses devengados por su demora; también podía invocarla para que se le devolviera la cosa en el tiempo señalado; y para que se indemnizaran los perjuicios causados -- aún por culpa leve. La segunda acción le pertenecía al Conductor o Arrendatario y se denominaba Actio Conducti o Ex Conduc-- to, con la que podía exigir al arrendador o locator que permitiera el uso de la cosa; prestara los servicios; para que abonara los gastos necesarios y útiles e indemnizara los daños -- ocasionados por su culpa.

---

3.- Véase D. Juan de Dios y D. Fabio de la Rada y Delgado. Elementos de Derecho Romano. p. 344.

## B) España.

Dentro del Derecho Español antiguo no existía una regulación igual a la existente en la actualidad con respecto al Desahucio, ya que en los casos en que el arrendatario de un bien se negara a entregarlo al arrendador, sólo bastaba con que éste último realizara una solicitud dirigida a los alcaldes mayores pidiendo la devolución del bien, por lo cual, la resolución que dictaban era favorable al peticionario. Por tal motivo, la práctica desarrollada en el procedimiento español era puramente administrativa y no judicial, esto ocasionaba que muchas veces -- los arrendatarios opusieran la acción de interdicto para retener la posesión, mientras transcurría el tiempo en que eran vencidos por el arrendador en el juicio declarativo.

Con la finalidad de subsanar las anomalías que se presentaban en la práctica, se publicó la Ley del 8 de junio de 1813, pero el inconveniente de esta ley, es que sólo hace referencia a las fincas rústicas y deja fuera a las urbanas, es así que la mencionada Ley disponía la libertad en los arrendamientos de -- fincas, pudiendo celebrar contratos por tiempo determinado estableciendo la fecha de su vencimiento; sólo en caso de que el -- arrendatario permaneciera tres o más días en la finca, y con el consentimiento del arrendador, se podía prorrogar un año más el contrato; en tal caso el arrendador no podía ejercitar el desahucio, aún cuando expusiera que necesitaba el bien para uso personal. Por lo tanto, el desahucio sólo podía promoverse: -- a) Por haber expirado el término convencional o legal. b) Por falta de pago en el tiempo convenido. c) Por la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato. d) Por des

tinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados. En caso de no haberse pactado en el contrato la duración del arrendamiento, cualquiera de las partes podía terminar con la relación contractual, dando aviso a la otra con un año de anticipación.

Posteriormente, entra en vigor el 9 de abril de 1842 una Ley que otorgó a los dueños de fincas urbanas la libertad de contratación, ya que declaraba por terminados los contratos de arrendamiento al fenecer el plazo establecido; además en caso de que alguno de los contratantes deseara dar por terminado el contrato, se impuso la obligación tanto para propietarios como inquilinos, de avisarse mutuamente con 40 días de anticipación, siempre y cuando se tratase de arrendamientos indefinidos o bien de los prorrogados por la tácita reconducción, después de fenecido el término estipulado.

Más adelante aparece la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 en ella se sometió al Juicio de Desahucio a la jurisdicción ordinaria, señalando como causal de desahucio en su artículo 638 la finalización del término establecido en el contrato y debía tramitarse de manera verbal. Por otra parte, el artículo 669 de la misma Ley, señalaba como causales de desahucio: a) El no pagar la renta. b) El tratar mal a la finca. c) Faltar a las condiciones estipuladas en el contrato. d) Cualquier otra causa en virtud de la cual se tuviera por concluido el contrato. Es por ello que cuando el demandante y demandado no convenían con sus hechos en el juicio verbal, el juez daba por terminado el acto y disponía el traslado de la demanda, misma que se sustanciaba en atención a los trámites del juicio ordinario, con todos sus recursos e incidentes, con lo que resultaba favorecido el --

arrendatario, ya que disfrutaba de la finca sin pagar renta.<sup>4</sup>

Con la Ley del 26 de junio de 1867 se establecieron importantes reformas, ya que el desahucio se sustruía en un procedimiento breve y sencillo; fueron prohibidas las apelaciones -- sin el previo pago de las rentas; se distinguió entre juicios -- sumarios de desahucio de mayor y menor cuantía, según si el importe del arrendamiento excedía o no de tres mil reales, y se exigía en los de mayor cuantía la intervención de abogado.<sup>5</sup> Como causales de desahucio se tenían: a) El cumplimiento del término señalado en el contrato, ya se tratara de finca rústica o -- urbana. b) La finalización del plazo del aviso que debía darse -- conforme a la ley. c) La falta de pago. d) La infracción manifiesta de las condiciones estipuladas en el contrato.

Ya con la Ley del 18 de junio de 1877 se otorgó competencia a los jueces municipales para conocer de la mayor parte de los procedimientos de desahucio, y sus preceptos fueron incorporados con modificaciones y ampliaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881.

C) Aparición de la figura jurídica en nuestra legislación.

1.- Auto del Consejo de Castilla.

En nuestro derecho patrio no existía, hasta antes del Cód-

---

4.- Véase Plaza, Manuel de la. Derecho Procesal Civil España. Vol. 2. pp. 323 y 324.

5.- Prieto Castro, Leonardo. Derecho Procesal Civil. Tomo - II. p. 26.

go de Procedimientos Civiles del 15 de agosto de 1792, alguna legislación que fuese aplicable a las controversias que se suscitaran sobre arrendamiento de inmuebles, por lo que, en innúmerables casos fué aplicado un auto acordado por el Consejo de Castilla, expedido para regir en Madrid, el cual se publicó el 31 de julio de 1792, y estaba dirigido a proteger el dominio, propiedad y libertad de los dueños de casas, y a reprimir el abuso de los inquilinos en la ocupación de las casas.

Dicho auto contenía las siguientes reglas: PRIMERA.- Los dueños y administradores de casas son libres para arrendarlas a las personas con quienes se convenga, sin que ninguno pueda exigir preferencia, a excepción de los que se señalan; SEGUNDA.- Muerto el inquilino continuará en el inquilinato su viuda, no teniéndola uno de sus hijos, en quien se convengan los demás, y no conformándose, el mayor de edad; TERCERA.- Los dueños gozan del derecho de la tasa pasados diez años, por la variación que al cabo de este tiempo podrá tener el valor de las habitaciones CUARTA.- Se prohíbe todo subarriendo y traspaso a no ser con consentimiento expreso del dueño o administrador; QUINTA.- Dejando los inquilinos las habitaciones, el dueño deberá devolverles la renta que hubiese recibido adelantada, a proporción del tiempo que faltase para devengarla; SEXTA.- Los dueños y administradores no pueden tener cerradas y sin usos las casas de su pertenencia; SEPTIMA.- Los ausentes por empleos, por largo tiempo no pueden retener las habitaciones, pero sí lo pueden los ausentes por falta de salud, por servicio en alguna comisión o por otra causa temporal de corta duración; OCTAVA.- Se conceden seis meses para ocupar las habitaciones con los muebles de una



testamentaria y celebrar en ellas sus almonedas, y pasando ese tiempo las casas se desocupen aunque no se hubiesen concluido - las almonedas; NOVENA.- Ningún vecino puede ocupar dos habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio y comercio; DECIMA.- Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta días, -- prestando caución de habitarlas, hasta pasados cuatro años; -- DECIMA PRIMERA.- En las cesiones o traspasos de las tiendas, y casa de negociación se prohíben las adhelas (lo que se dá de -- gracia sobre el precio principal en lo que se compra o vende, y también lo que se agrega en gajes o emolumentos al sueldo de -- algún empleo o comisión), gratificaciones, y todo pretexto para llevar alguna cantidad que no sea la del valor convenido en razón de los efectos, enseres, anaqueles o áperos, y la casa o -- habitación vaya con el precio que paga el inquilino; DECIMA SEGUNDA.- Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras los jueces no admitirán demandas, ni contestaciones; y las que admitiesen, las determinen de plano y sin figura de juicio".

## 2.- Ley de las Cortes Españolas.

No obstante lo anterior, el primer antecedente legislativo del que parte nuestro actual juicio de desahucio, se encuentra en la Ley de las Cortes Españolas del 8 de junio de 1813, en el que se establecen como causas del desahucio: I.-El haber expirado el término convencional o legal; II.- La falta de pago en el precio convenido; III.-La infracción de cualquiera de las -- condiciones estipuladas en el contrato; y, IV.-El destinar la -- cosa arrendada a usos o servicios no pactados.

De esta manera, México seguía aún conservando la organización jurídica de la Colonia, y sólo la modificó en lo que respecta al hecho de haberse independizado de España, ya que el -- Derecho Privado se seguía aplicando casi en su totalidad, y no es sino pasada cierto tiempo, que el Estado pudo dictar leyes -- que regularan las relaciones entre particulares.

Es así que, cuando se trataba de un local donde estuviera -- establecido un comercio o industria, la competencia se determinaba con la intervención de peritos, como en los casos dudosos; y tratándose de casas habitación, no era necesaria la intervención de peritos, pero en éstos particulares casos, si la renta anual no pasaba de cien pesos, la competencia se decidía en favor de un juez menor, quien tramitaba el juicio en forma verbal y en caso de que la renta anual excediera de la suma mencionada el juez competente era uno de primera instancia, el que tramitaba el juicio en forma escrita, siempre que la renta excediera -- de trescientos pesos anuales.

### 3.- Decreto de 1870.

El 13 de diciembre de 1870 Don Benito Juárez expidió un decreto, el cual se componía de tres artículos que regulaban el -- juicio de desocupación de fincas urbanas en el Distrito Federal. El primero de dichos artículos disponía que, la demanda correspondiente sería determinada por los jueces menores, y en juicio verbal si el monto de la renta de dos meses no excedía de cien pesos, y si excediera de dicha suma, por los de primera instancia. El segundo artículo señalaba que era procedente el juicio, por el adeudo de los censualidades sin admitir otra excepción --

que la de pago; además mencionaba que no eran acumulables ni -- las acciones o excepciones que tuvieran por objeto la retención de la finca. Por último, el artículo tercero establecía que el fallo debía contener el apercibimiento de ejecutarse la desocupación, si a los quince días no lo verificaba el inquilino. Por otra parte prevenía, que la demanda debía tenerse por concluida si el inquilino acreditaba, dentro de los tres días después del lanzamiento, el pago de la renta demandada.

Y no fué sino hasta el año de 1872 que se puso término a la anarquía predominante, ya que en el Código de Procedimientos -- Civiles de dicho año, se estableció el Juicio Sumario de Desocupación; la denominación de "Juicio Sumario" obedece a que en la doctrina mexicana, los juicios se clasificaban en Ordinarios o Primarios, Extraordinarios o Sumarios y Sumarísimos.

Los Ordinarios o Plenarios eran aquéllos, en los que se -- guardaban escrupulosamente las ritualidades o formalidades comunes del derecho. Mientras que en los Extraordinarios o Sumarios, eran aquéllos en los que se actuaba sin observar esas solemnidades comunes, sólo se tomaban en cuenta las muy necesarias para conocer y fijar la verdad, con la finalidad de tener certeza en la sentencia. Y el Sumarísimo, era aquél en que se procedía de manera brevísima, y con tan sólo atender a la verdad de los hechos, de tal forma que se perdía casi totalmente -- la figura del juicio.

La razón de ser de los juicios sumarios, radica principalmente en el hecho de que, determinados asuntos requerían de una solución más rápida, debido a la importancia de los mismos. Res

pecto del Juicio Sumario el maestro Briseño Sierra,<sup>6</sup> realiza un estudio profundo de su aplicación en nuestra legislación mexicana, en su obra Estudios de Derecho Procesal, por lo que, para tener un conocimiento más detallado acerca de tal institución, recomiendo se dirijan a confrontar dicha obra.

Una situación que es importante destacar, es que el Juicio Sumario de Desocupación --como se le denominó en un principio-- se contenía en un apartado especial, es decir, no se contemplaba en la regulación otorgada por el artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles anterior a la reforma de 1973, ya que --dicho artículo señalaba que asuntos debían tramitarse sumariamente, tales como los incidentes surgidos en los juicios ordinarios y universales; los juicios de alimentos; el ejercicio de la acción hipotecaria y los juicios que se fundaran en títulos ejecutivos; los interdictos; la consignación en pago; las acciones relativas a servidumbres legales o que constaran en títulos públicos; etc. Además la fracción XVII del mencionado artículo decía: "En general, las cuestiones que por su naturaleza requieran celeridad o lo determine la ley".<sup>7</sup> Por lo que, de manera separada se mencionaba en la misma ley procesal, una tramitación especial para los juicios sumario ejecutivo, sumario hipotecario y sumario de desocupación.

---

6.- Briseño Sierra, Humberto. Estudios de Derecho Procesal. Vol. II. pp. 131 a 145.

7.- Pina, Rafael de. y Castillo Larrañaga, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. pp. 385 y 386.

D) Situación del Juicio de Desahucio desde 1872, hasta antes de la reforma de 1973.

1.- El Código de Procedimientos Civiles de 1872.

La primer legislación aplicable que contempló al Juicio de Desahucio en el Distrito Federal, fué el Código de Procedimientos Civiles de 1872, y al respecto non dice el maestro Alfredo Domínguez del Río,<sup>8</sup> que dicho Código fué promulgado por el presidente Sebastián Lerdo de Tejada, el día 15 de agosto de 1872, y entró en vigor trece meses después de su publicación, es decir, el día 15 de septiembre de 1873.

Este Código establecía como causas de procedencia del juicio sumario de desocupación, las siguientes: a) Las derivadas -- del cumplimiento del término estipulado en el contrato; b) El -- cumplimiento del plazo del Código Civil, que señalaba tres años c) La falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente; y, d) La infracción del contrato.

Se observa que éste Código sigue conservando las causas -- que señalaba la Ley de las Cortes Españolas del 8 de junio de 1813, ya que la única causa que se desecha, es la de dar un uso diferente del pactado a la cosa arrendada.<sup>9</sup> Por tal motivo, no se distingue plenamente al juicio sumario de desocupación del -- juicio de terminación de contrato.

8.- Domínguez del Río, Alfredo. Compendio Teorico Practico de Derecho Procesal Civil. p. 366.

9.- Supra. Capítulo I, apartado C), punto 2.

Por lo que respecta al trámite que debía seguirse en éste - juicio sumario de desocupación, se tiene que: En caso de que la renta anual excediere de trescientos pesos el juicio se tramitaba por escrito, en caso contrario se seguía verbalmente; una -- vez presentado el escrito de demanda con todos los requisitos e incluso la comprobación de tener cubiertas las contribuciones, se corría traslado al demandado por tres días, apercibiéndolo - que de no comparecer se decretaría la desocupación. Al comparecer el demandado y oponer excepciones, se abría un período de - pruebas por veinte días, y además se concedían seis días para - probar las tachas; podían ser admitidos hasta diez testigos y - se otorgaban hasta diez días a cada una de las partes para que formularan sus alegatos; en tanto que el juez disponía de ocho días para dictar sentencia. Para el caso de que no compareciera el demandado, no obstante encontrarse en el lugar del juicio, - se señalaba como requisito para dictar sentencia en rebeldía, - que se practicara nueva notificación de la demanda. A la sentencia dictada se anexaba el apercibimiento para el inquilino de - ser lanzado, en caso de no desocupar el inmueble dentro del término de ocho días si la finca se destinaba a habitación, quince días si sirviese para giro mercantil o industrial, y treinta -- días si fuere rústica; si la persona estaba ausente se dictaba el lanzamiento sin citarlo ni escucharlo. En la diligencia de - lanzamiento se autorizaba a retener bienes y, además, se reglamentaba el remate de los mismos; esta situación prevalece hasta nuestros días, aún cuando las causas que la provocan sean distintas, situación en la que estoy en desacuerdo y que abordaré posteriormente.<sup>10</sup>

---

10.- Infra. Capítulo IV, apartado B).

## 2.- El Código de Procedimientos Civiles de 1880.

Más adelante, el primero de noviembre de 1880 entra en vigor el nuevo Código de Procedimientos Civiles, pero éste sigue conservando las mismas acciones contempladas por el anterior Código, y por lo que respecta a la procedencia del Juicio de Desocupación se estableció lo siguiente: El juicio procedía

- I.-Por falta de pago de una o de las pensiones convenidas;
- II.-Debía anexarse el contrato escrito o la justificación cuando no fuere necesario el contrato escrito o bien, cuando se hubiere cumplido voluntariamente por las partes contratantes sin el otorgamiento del contrato escrito.

La forma de sustanciar el procedimiento era la siguiente: El procedimiento se dividía en dos períodos, uno era la providencia de lanzamiento; y el otro era el juicio sumario verbal; las excepciones opuestas por el inquilino en la providencia de lanzamiento no interrumpían el proceso, sino que eran tramitadas en el juicio sumario correspondiente. En el caso de que el inquilino no compareciera a la segunda citación, la diligencia de lanzamiento podía entenderse con: a) Inspector o Subinspector b) Ayudante de acera; c) Vecino; d) Casero, criados; e) Agentes de policía. En el supuesto de que el arrendador objetara los recibos de renta presentados por el inquilino, se seguía adelante con el lanzamiento sin oír a éste último; en este caso se observaba la marcada desventaja en que se encontraba el inquilino delante del arrendador, ya que, no obstante después de que el inquilino presentaba los recibos correspondientes, en que se acreditaba el estar al corriente en el pago de las pensiones, sólo

bastaba que el arrendador los objetara para proceder en el lanzamiento, por lo que el inquilino se encontraba en un estado de indefensión clara. Por último, también aquí como en el anterior Código, era procedente el embargo de bienes, al momento de efectuar el lanzamiento.

### 3.- El Código de Procedimientos Civiles de 1884.

Cuatro años después del anterior Código, aparece el Código Procesal de 1884, mismo que continúa estableciendo el estado de indefensión para el arrendatario, por lo que, el procedimiento se dividía de igual manera en dos períodos: El primero que era la providencia de lanzamiento, misma que tenía lugar cuando el inquilino dejaba de pagar una o varias mensualidades de renta --cabe destacar que el propio Código en su artículo 962, no consideraba a la providencia de lanzamiento como un verdadero juicio--. Y el segundo período que se refería en definitiva, al juicio sumario de lanzamiento y que procedía en los siguientes supuestos: a) Por haber concluido el plazo del arrendamiento, o bien; b) Por la rescisión del contrato de arrendamiento a consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario.

El sistema establecido por éste Código fué muy criticado, ya que no se otorgaba al inquilino garantías suficientes, además era violatorio de lo preceptuado por el artículo 14 Constitucional, puesto que sin mediar un juicio en forma se lanzaba al inquilino. Lo anterior era a consecuencia de que la providencia de lanzamiento, suponía una actuación mucho más rápida y violenta que el juicio ejecutivo. Es decir, con la simple deman



da de lanzamiento acompañada del contrato de arrendamiento, así como de la afirmación del arrendador de que le adeudaban una o más mensualidades de renta, bastaban para que el juez acordara que el secretario o actuario, requiriera al inquilino para que éste presentara en el acto de la diligencia, el recibo correspondiente de pago, y en caso de no hacerlo, se le señalaba el plazo marcado en el contrato para que desocupara, asimismo, quedaba apercibido que en caso de no hacerlo voluntariamente, sería lanzado a su costa. Aún cuando durante los períodos señalados para la desocupación de la finca, el arrendatario podía oponer excepciones, esto no servía de nada, ya que con ello no se suspendía la providencia de lanzamiento, sino que estas se sustentaban en juicio separado, es decir, en el segundo período, mismo que debía promoverlo el arrendador, por lo que, una vez que el arrendador obtenía el lanzamiento en el primer período, valiéndose de toda una serie de argucias, pues era evidente que el segundo período ya no le interesara abrirlo, ya que el objetivo primordial lo había alcanzado, y debido a que no existía forma de obligar al arrendador a que continuara con la sustentación del procedimiento, el arrendatario prácticamente quedaba privado de oponer excepciones, por tal motivo, la única excepción que podía suspender el lanzamiento era la de pago, la manera de justificarlo era mediante la exhibición del recibo correspondiente, o bien, podía librarse del lanzamiento haciendo el pago durante el plazo fijado, aunque a decir verdad, no obstante haber pagado el arrendatario no quedaba exento de ser lanzado, ya que debía cubrir las costas del juicio, las que siempre se señalaban de manera exagerada por el arrendador. Por

último, cabe mencionar que en el período de lanzamiento no era admitido ningún recurso, ni la recusación.

4.- Disposiciones comprendidas  
entre los años 1914 y 1925.

Posteriormente al Código de 1884, fueron apareciendo una -- serie de disposiciones que, contrario a lo dispuesto por las -- anteriores legislaciones, otorgaban mayores beneficios a los -- arrendatarios, ejemplo de ello se tiene que 19 de septiembre de 1914 el Gobernador de Jalisco, emite un Decreto en el que establece, que los dueños de fincas debían hacer ciertas manifestaciones, bajo la pena de pagar por impuesto un valor al quíntuplo señalado a esa fecha.

Así también, por Decreto de 8 de noviembre de 1915 en el -- Distrito Federal, se prohibió a los propietarios de las fincas el subir los precios de los arrendamientos. El 26 de febrero de 1916, el Gobernador del Estado de Yucatán, emite un Decreto en el que faculta a los comandantes militares para resolver las -- controversias relativas a los arrendatarios; fueron prohibidos los lanzamientos, y en el supuesto de haber concluido el término del arrendamiento y existiese controversia, ésta debía resolverse en contra del propietario, siempre que éste solicitare -- que el inquilino dejara la casa.

Asimismo, por Decreto del 14 de septiembre de 1916 se estableció, que cuando los arrendatarios no cubrieran la renta, independientemente del importe de ésta, se les concedería el plazo de tres meses para la desocupación. Y cuando se pretendiera ejercer la desocupación, fundamentándose en una causa diversa a

la falta de pago de la renta, no se desocuparía la finca, sino únicamente el arrendatario debía pagar un aumento del 25%, teniéndose por prorrogado el contrato.<sup>11</sup>

Por otra parte, el Congreso de San Luis Potosí expidió la Ley del primero de junio de 1925, en la que declara al contrato de inquilinato, como de utilidad pública; reguló la renta de acuerdo con el valor fiscal de la finca; facultó a las autoridades administrativas para realizar inspecciones a solicitud del inquilino, y además le otorga la facultad al inquilino para hacer reparaciones y cobrarse con el importe de la renta; así como también se prohibió decretar el lanzamiento en caso de que el inquilino comprobare ante el juez, carecer de trabajo, por lo que, en este supuesto se le concedía una prórroga de dos meses al inquilino, para que pagara la renta, suponiéndose que en ese plazo podía conseguir empleo.

5.- El Código de Procedimientos Civiles  
para el Distrito y Territorios --  
Federales de 1932.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, vigente desde el primero de octubre de 1932, contempla importantes reformas en relación con el Código de 1884, por consiguiente, respecto al Desahucio se estableció un procedimiento especial llamado Juicio Sumariode Desahucio, en el que procedía la desocupación por falta de pago de dos o

---

11.- Véase Sodi, Demetrio. La Nueva Ley Procesal. Tomo I. - p. 420.

más mensualidades, de esta forma todas las demás acciones derivadas del contrato de arrendamiento, se encontraban sujetas a la tramitación del juicio sumario indeterminado.

En el Juicio Sumario de Desahucio, las excepciones perentorias se limitaron a dos, es decir, la derivada de estar el inquilino impedido de usar el bien arrendado, por lo que, lo autorizaba a éste de no pagar la renta; y la excepción de pago, que operaba en cualquier momento del juicio y hasta antes de efectuarse el lanzamiento; además se concedieron términos diferentes para la desocupación, tomando en cuenta el uso a que estuviere destinada la finca arrendada.

#### E) La Reforma de 1973.

Debido a que la legislación vigente desde el año de 1932 a 1972, aún seguía siendo proteccionista de los intereses de los arrendadores y no así de los arrendatarios, es precisamente en éste año de 1972, cuando en la Cámara de Diputados se proponen reformas tendientes a brindar esa protección de la que carecían los inquilinos; con dichas reformas se trataba de suprimir la condena en costas al inquilino, que para poder ejecutar la sentencia que decretara el lanzamiento, se otorgara fianza por parte del arrendador, mientras el Tribunal decidía sobre la apelación interpuesta.<sup>12</sup> Aún cuando dichas reformas no fueron aprobadas, no dejan de ser importantes, ya que sirvieron de antecedente dichas propuestas, para manifestar la completa desigualdad existente entre arrendadores y arrendatarios, y que se si-

---

12.- Véase "Diario de los Debates". Del 2) de Diciembre de 1972. pp. 10 y 11.

guiera pugnando por modificar en beneficio de los inquilinos, - la legislación procesal.

Es así como el 20 de febrero de 1973, el Ejecutivo Federal, envía una iniciativa de reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que entró por la Cámara de Senadores y fué sometida a discusión en lo general el día 22 de febrero de 1973, por lo que, la diputación del Partido Popular Socialista, tomando en cuenta las arbitrariedades que se cometían con los inquilinos, propuso un agregado al artículo 114, en relación a que se notificara personalmente y en el domicilio, las sentencias que condenaran a la desocupación de un local destinado a casa habitación, así como también suprimir el primer párrafo del artículo 517, que se refería a que, tratándose de sentencias que condenaran a hacer una cosa, el juez le señalaría a quien resultara condenado, un plazo prudente para dar cumplimiento a la resolución, en su sustitución proponían: "que cuando hubiese condena de lanzamiento y el local estuviere destinado a casa habitación, el juez dictaría un plazo prudente para la desocupación, el cual no podría ser menor de 30 días".<sup>13</sup>

Pero desafortunadamente en esta sesión, no fué tomada en cuenta la petición hecha por la diputación del Partido Popular Socialista; sino hasta la sesión del día 23 de febrero de 1973, en que se dió mucho mayor precisión a las propuestas, ya que se decía que, para hacer efectivo el plazo de gracia de 30 días, -

---

13.- Confróntese "Diario de los Debates". Del 22 de febrero de 1973. pp. 57 a 59.

para que desocuparan los inquilinos, no era sólo necesario el -- que se les notificara personalmente la sentencia que así lo decretara, sino que también debía notificarse personalmente la -- resolución que decretara la ejecución, para que a partir de ésta última empezara a correr el término de 30 días para que la -- desocuparan los inquilinos.

Por otra parte, por lo que respecta a la propuesta relacionada con el artículo 517 se estableció que, la desocupación es una obligación de dar, es decir, entregar la casa habitación -- materia del juicio, y no una obligación de hacer, entonces el -- plazo de 30 días concedido a los inquilinos para desocupar, antes de procederse al lanzamiento, debía contemplarse en el párrafo cuarto del artículo 525.

Asimismo,<sup>14</sup> se proponía que el arrendatario pudiera pagar el importe de las rentas adeudadas en un plazo también de 30 días.

Debido a la importancia social que implicaban las adiciones propuestas, fué devuelto al Senado de la República para su estudio, el Dictamen que contenía dichas adiciones; por lo que, -- una vez recibidas fueron aprobadas, y el 14 de marzo de 1973 -- aparece en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el cual se reforma y adiciona el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios; por lo que respecta al tema objeto de estudio se estableció lo siguiente: Se modificó el rubro del Título Séptimo que anteriormente decía "De los juicios sumarios y de la vía de apremio", para quedar así "De --

---

14.- "Diario de los Debates". de fecha 23 de febrero de -- 1973. pp. 64 y 65.

los juicios especiales y de la vía de apremio". El Capítulo IV del mismo Título Séptimo que decía: "Del juicio sumario de desahucio"; para quedar así "Del juicio especial de desahucio"; y se derogó el Capítulo I, del mismo Título Séptimo referente a los Juicios Sumarios, el objeto primordial por el cual fué suprimido el referido Capítulo I, es que se trató de eliminar el engorroso trámite de diversos procedimientos especiales, con el afán de proporcionar la brevedad en los procedimientos, y reducir a sólo tres procedimientos con tramitación especial y características propias que los distingufan a unos de otros; por lo que, aquéllos que no reunieran dichos requisitos contemplados por los juicios especiales ennumerados, debían tramitarse por la vía ordinaria.

Por tal motivo ya en la parte relativa al Juicio Especial de Desahucio, las reformas y adiciones hechas a los artículos correspondientes, dieron como resultado más que una nivelación en la balanza, ya que siempre había estado en favor del arrendador, y con los reformas hechas la balanza se cargó más en favor de los arrendatarios, puesto que se amplió el plazo de desocupación, que era de 20 días, al de 30 días si se tratase de casa habitación, asimismo, se concedió un término mayor para oponer excepciones que es de 9 días, y anteriormente era tan sólo de 5 días. También se otorgó la facultad al arrendatario, de liberarse de su obligación de ser lanzado, pagando las pensiones adeudadas. En relación a ésta adición hecha al artículo 493, cabe hacer notar que me encuentro en total desacuerdo, no sólo de dicha adición, sino en general por lo establecido en el referido artículo, situación que trataré a mayor abundamiento -

en el Capítulo IV del presente trabajo de Tesis.

Por último, existen dos adiciones muy importantes y que es digno destacar, ya que son las que le brindan al inquilino la oportunidad de gozar por un tiempo mayor del disfrute de la -- localidad otorgada en arrendamiento, tales adiciones son: En -- primer término la realizada al artículo 114 en su fracción VI, relativa a la notificación personal de que serán hechas las -- sentencias que decreten la desocupación, al inquilino de casa -- habitación, así como aquéllas que decreten su ejecución; y la adición hecha al artículo 525, que tiene íntima relación con el 114, ya que partiendo de la notificación personal a que se re-- fiere éste último, sólo se procederá a la desocupación, 30 días después de realizada la notificación del auto de ejecución.

Como puede observarse, la reforma más relevante es precisamente ésta última, ya que, no obstante se decrete el desahucio, se le brinda al inquilino un margen de tiempo muy amplio, para desocupar el inmueble objeto del juicio.



## CAPITULO II

### ANALISIS DE CONCEPTOS BASICOS

#### A) Concepto de Desahucio y Juicio de Desahucio.

Creo pertinente que es necesario brindar un concepto de -- Desahucio, antes de entrar de lleno al análisis del Juicio propiamente dicho, por lo que, para poder vertir una definición -- congruente, citaré algunas acotaciones hechas al respecto por -- eminentes tratadistas.

En primer lugar tenemos que, en relación al origen etimológico del vocablo Desahucio, éste proviene de la palabra antigua "DESAFIUZAR", misma que está compuesta de la partícula prefija "DES" que denota privación, así como del sustantivo latino -- "FIDUCIA", que significa confianza.

La derivación más próxima la encontramos en el verbo "Desahuciar", que se compone del prefijo "DES" y "AHUCIAR" contracción de "AFIDUCIAR", y que proviene de la palabra latina "FIDUCIA", que como lo señalé anteriormente, significa confianza.

De lo anterior se desprende que DESAHUCIAR significa, la -- pérdida de la confianza, y que en el caso particular, dicha pérdida de la confianza recae en el inquilino o arrendatario.

Así tenemos que, Juan Palomar de Miguel<sup>15</sup> nos dice que el - Desahucio es: "acción y efecto de desahuciar, despedir a un inquilino", es decir, nos remite de nueva cuenta al verbo desahuciar y por éste entiende: "despedir al inquilino o arrendatario por haber cumplido su arrendamiento o por otro motivo". Analizando estas definiciones podemos observar que el autor carece - de precisión, ya que efectivamente el desahucio es el despido - del arrendatario, pero no por haberse cumplido su arrendamiento anteriormente podría haberse considerado atinada su definición, ya que como lo vimos en un apartado más atrás,<sup>16</sup> en la Ley de - 1884 el desahucio operaba cuando se cumplía el plazo señalado - para el arrendamiento, pero en la actualidad éste no es el caso por otra parte al mencionar en su definición la frase "o por - otro motivo", esto nos coloca en un estado de incertidumbre, ya que no aclara cual puede ser ese motivo.

Definitivamente pienso que no era necesario el tratar de -- incluir las causas que provocan el desahucio, sino únicamente - el señalar su significación. Y al respecto el maestro Rafael de Pina Vara<sup>17</sup> nos refiere, que el desahucio significa: "dictar -- sentencia de desahucio", y en una segunda acepción "desalojar -

---

15.- Palomar de Miguel, Juan. Diccionario para Juristas. - p. 413.

16.- Supra. Capítulo I, apartado D).

17.- Pina Vara, Rafael de. Diccionario de Derecho. p. 230.

al inquilino vencido en el juicio de desahucio".

De ésta conceptualización podemos señalar lo siguiente; respetando la opinión del maestro Pina Vara, creo que no otorga -- una definición propiamente del desahucio, sino más bien se refiere a la consecuencia que provoca el ejercicio de la acción -- de desahucio, que en efecto, después de seguir el curso legal -- del procedimiento de desahucio, se obtendrá una sentencia del -- mismo, y que de ser favorable para el actor, dará lugar al desalojo del arrendatario.

Para el jurista argentino Guillermo Cabanellas,<sup>18</sup> el desahucio: "es el acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las -- causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato".

Esta definición me parece un poco más atinada, ya que se -- refiere precisamente a la acción que ejercita el arrendador, de despedir al arrendatario del bien inmueble que éste último ocupa, y además nos menciona, que ese despido se funda en las causas expresadas en la ley; la parte en que me encuentro en desacuerdo, es la última, ya que nos dice que también se puede fundar el despido, en cuestiones convenidas en el propio contrato de arrendamiento; esto es válido para el país de procedencia de éste autor, ya que la legislación procesal argentina regula como una de las causas del desalojo --como se le denomina en dicho país--, el convenio suscrito entre las partes establecido -- en el contrato de arrendamiento. Por lo que, en nuestra legisla

---

18.- Véase Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho -- Usual. p. 666.

ción mexicana no es aplicable esta última parte, ya que como lo veremos al hablar más adelante de la procedencia del desahucio<sup>19</sup> éste se fundamenta en una sola causa, que es la falta de pago - de dos o más mensualidades de renta.

El eminente procesalista José Bacerra Bautista, cita en su obra El Proceso Civil en México,<sup>20</sup> al autor español Manresa y Navarro, quien emite una definición del desahucio, y nos dice - que éste es: "el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición". Efectivamente, ésta definición me parece la más correcta ya que exclusivamente se refiere a señalar el objeto propio de la figura jurídica, sin hacer mención a las causas que motivan esa acción, ya que éstas han variado conforme al paso del tiempo y las circunstancias predominantes de la época.

Por último, el maestro Eduardo Pallares<sup>21</sup> en su Diccionario de Derecho Procesal Civil, vierte un concepto acerca del desahucio y nos dice que: "es igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea, obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado y el acto judicial de efectuar la desocupación".

Dentro de la anterior definición observamos dos momentos: - en el primero se menciona, que se obliga al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, es decir, aquí ya no se habla de - pedir, como en la definición de Manresa y Navarro, sino que se

19.- Infra. Capítulo III, apartado A).

20.- Bacerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. -- p. 380.

21.- Confrontese Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. p. 115.

emplea la palabra obligar, y esto es muy diferente al simple pedimento, ya que al señalar obligar, debemos entender que se va a ejercer una medida de presión para que se lleve a cabo la desocupación por la misma persona, sin que hasta que este momento intervenga el órgano judicial. El segundo momento, lo encontramos en la parte relativa en que se menciona "es el acto judicial de efectuar la desocupación"; es decir, aquí se trata ya de la intervención de esa medida de presión que mencionaba en un principio, puesto que una vez que ha resultado procedente la acción ejercitada por el arrendador, y aún no se haya desocupado el inmueble por el arrendatario, entonces es cuando se efectúa la diligencia de lanzamiento decretada por el órgano judicial.

En efecto, nos damos cuenta que ésta definición vincula el deseo del arrendador, de que el arrendatario desocupe el inmueble y la intervención del órgano judicial, para que éste sirva como medida coactiva en la desocupación, ya que de no efectuarse por el propio arrendatario en los plazos indicados por la ley, y de resultar procedente la acción ejercitada, se dará la intervención directa del órgano judicial, para llevar a cabo el lanzamiento.

Una vez que he analizado las definiciones propuestas por los distintos autores antes mencionados, me encuentro en la posibilidad de brindar una conceptualización del Desahucio, así tenemos que éste es: El deseo del arrendador, de que el arrendatario desocupe el inmueble otorgado en arrendamiento, debido a la pérdida de confianza depositada en éste último.

Observamos que en la definición no se habla de un pedir u - obligar al arrendatario a desocupar; sino más bien de un deseo, un querer, una voluntad que nace en la mente del arrendador, -- producto de la desconfianza que le ha inspirado el arrendatario. Pienso que la mayoría de los autores confunden o mezclan, tanto la voluntad del arrendador de que se desocupe el inmueble arrendado, como la materialización de esa voluntad, que se traduce -- precisamente en que, el arrendador se dirige ante el órgano judicial, para que se lleve a cabo la desocupación; más bien, -- pienso que a ésta parte es a lo que debiera llamarsele propiamente como Juicio de Desahucio.

Una vez que he proporcionado la definición de lo que entiendo por Desahucio, así como marcado la diferencia entre la simple voluntad o deseo, y la materialización de tal voluntad, es pertinente entonces otorgar un concepto en forma de lo que es -- el Juicio de Desahucio, y por él entiendo lo siguiente: Es el - procedimiento seguido ante el órgano judicial competente, con - el objeto de que el arrendatario de un bien inmueble proceda a su desocupación.

## B) Breve análisis del Proceso, Procedimiento y Juicio.

### 1.- El Proceso.

Tenemos que el maestro Cipriano Gómez Lara<sup>22</sup> nos dice que -- el Proceso "es un conjunto complejo de actos del Estado como --

---

22.- Gómez Lara, Cipriano. Lucio Montaña, Miguel. Teoría -- General del Proceso. Manual 1. p. 259.

soberano, de las partes interesadas y de terceros ajenos a la - relación sustancial, actos todos que tienden a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido para solucio-- narlo o dirimirlo".

Es decir, para el autor citado el proceso se refiere a la - intervención del órgano estatal, representado por los tribuna-- les jurisdiccionales, las partes interesadas, así como los ter-- ceristas que tengan ingerencia en el asunto de que se trate, -- con la finalidad de aplicar una ley general al caso particular y deshacer la controversia o solucionarla.

El licenciado Eduardo Pallares en su Diccionario de Derecho Procesal Civil,<sup>23</sup> primeramente nos brinda un concepto general de Proceso, y dice que es "un conjunto de fenómenos, de actos o -- acontecimientos, que suceden en el tiempo y que mantienen entre sí determinadas relaciones de solidaridad o vinculación".

En este primer concepto observamos que al referirse a una - serie de acontecimientos que se repiten en el tiempo, y que se encuentran relacionados entre sí; está haciendo referencia al - Proceso General, que se presenta tanto en las ciencias físicas, químicas, biológicas, etc. Por lo que, enseguida nos dá su conceptualización de lo que entiende por Proceso Jurídico y es -- "una serie de actos jurídicos que se suceden en el tiempo y se encuentran concatenados entre sí, por el fin u objeto que se -- quiere realizar con ellos. Lo que dá unidad al conjunto y vincu

---

23.- Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Ci-- vil. p. 595.

lación a los actos, es precisamente la finalidad que se persigue, lo que confugura la institución de que se trata".<sup>24</sup>

Ya en éste último concepto el maestro Pallares se refiere de manera particular al Proceso Jurisdiccional, así nos dice -- que, es la serie de actos, pero no cualquier tipo de actos, -- sino actos jurídicos que se repiten en el tiempo y se encuentran relacionados entre sí, y nos señala que, lo que permite la unión de esos actos, es precisamente el objeto o fin que se persigue con ellos, y que no es otra cosa que la solución del conflicto.

Mientras que los autores antes citados mencionan en sus conceptos, la serie de actos que se repiten en el tiempo vigilados por el Estado, con el fin de dar solución a un conflicto; el -- procesalista Fernando Arilla Bas, nos habla también de acciones y excepciones invocadas por las partes en el conflicto. Así, -- nos dice que el Proceso es "un conjunto de actos regulados por normas jurídicas a través de las cuales, los tribunales ejercen la función jurisdiccional, para decidir sobre la procedencia de las acciones y excepciones invocadas por las partes".<sup>25</sup>

En efecto, al brindar ésta definición nos percatamos de que se concretiza un poco más sobre lo que es el proceso, ya que no sólo se habla de la serie de actos, sino que también dichos actos se encuentran regulados por normas jurídicas, con lo que se brinda una seguridad, ya que los actos no podrán variar ni alte

---

24.- Idem.

25.- Arilla Bas, Fernando. Manual Práctico del Litigante. - p. 66.



rarse, puesto que, siguen un orden lógico y cronológico, asimismo se menciona en la definición, que los tribunales desplegaran con tales actos una función jurisdiccional, por lo que, debemos saber entonces que es la jurisdicción, y por ella el mencionado autor<sup>26</sup> nos dice que es "la actividad del Estado, ejercida por los órganos judiciales, con el fin de aplicar una norma jurídica general a un caso concreto"; partiendo de ello podemos decir que, los tribunales aplicarán la ley general al caso concreto, con el objeto de saber si proceden las acciones hechas valer -- por la parte actora, así como también de las excepciones opuestas por la parte demandada, todo esto con el fin de poner solución al conflicto o controversia planteada.

Por último, el licenciado Rafael de Pina Vara señala que el Proceso, "es un conjunto de actos regulados por la ley y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión -- del juez competente".<sup>27</sup>

En esta definición encontramos un elemento más, y que es la sentencia que emite el juez que conoce del asunto controvertido esto es muy importante, ya que conviene resaltar que la parte final del proceso, es precisamente la sentencia y con ella se obtiene la finalidad del proceso, que es solucionar la controversia. Podrían aquí decir algunos, que es mentira que con la -

---

26.- Arilla Bas, Fernando. Op, cit. p. 9.

27.- Pina Vara, Rafael de. Diccionario de Derecho. p. 400.

sentencia se culmine el proceso, ya que la parte vencida puede apelar, entonces el proceso continúa; éste es precisamente el error en que comúnmente se incurre, puesto que no logran desprender que con la sentencia emitida por el juez que conoce del asunto, se está otorgando una decisión para poner solución a la controversia, y que esa era la finalidad; ahora el que sea desfavorable para una de las partes, pues es lógico, ya que siempre frente a un vencedor existirá un perdedor, de allí que si éste perdedor decide promover la apelación, no hará otra cosa sino el abrir un proceso nuevo que culminará con otra decisión.

Lo anterior quedará perfectamente claro cuando señale las etapas del proceso; por lo pronto me compete proporcionar el concepto que tengo sobre el Proceso, el cual es el siguiente: Es una serie de actos jurídicos relacionados entre sí, y que son ejecutados por el órgano judicial, las partes interesadas y terceros ajenos a la relación sustancial, con la finalidad de que se aplique una ley general al caso concreto, para obtener una decisión que solucione la controversia planteada.

Ahora corresponde señalar las etapas que constituyen a todo Proceso, con lo que como anteriormente mencionaba se podrá distinguir a éste de las demás figuras jurídicas con las que suele confundirsele.

Así tenemos que, el Proceso Jurisdiccional se divide en dos grandes períodos o etapas que son: La Instrucción y El Juicio. La primera etapa es muy grande, ya que como su nombre lo indica su finalidad es la de instruir al juzgador, es decir, en esta etapa interviene tanto el órgano judicial, las partes en con-

flicto, así como los terceros ajenos a la relación sustancial; la actividad que desarrollan éstos últimos está encaminada a proporcionarle al juzgador de todos los medios necesarios, que permitan formarle un conocimiento general acerca del litigio -- planteado, para que en su oportunidad otorgue una decisión que resuelva el conflicto.

Por consiguiente la etapa de Instrucción se divide en tres fases, y son: La Fase Postulatoria, La Fase Probatoria y la Fase Preconclusiva. En la Fase Postulatoria la finalidad que se persigue es determinar de manera fehaciente lo que será objeto del proceso, esto es, las partes en conflicto expondrán sus pretensiones y resistencias, en relación a los hechos plantearán sus afirmaciones y negaciones, así como también señalarán las normas jurídicas que sean aplicables al caso concreto. Esto no es otra cosa, que el planteamiento de Demanda y Contestación de Demanda.

Enseguida tenemos la Fase Probatoria, la cual tiene como finalidad que el juzgador se allegue de los datos suficientes, -- que le permitan corroborar de forma contundente, la situación real que guardan las partes en conflicto, por lo que éstos le presentarán los medios de prueba que sustenten sus pretensiones y resistencias. De tal forma que ésta Fase se subdivide en cuatro momentos, que a saber son los siguientes: Ofrecimiento de Prueba, Admisión de la Prueba, Preparación de la Prueba, y Desahogo de la Prueba.

Por último, se encuentra la Fase Preconclusiva, en la que las partes exponen al juzgador sus argumentaciones de lo acon--

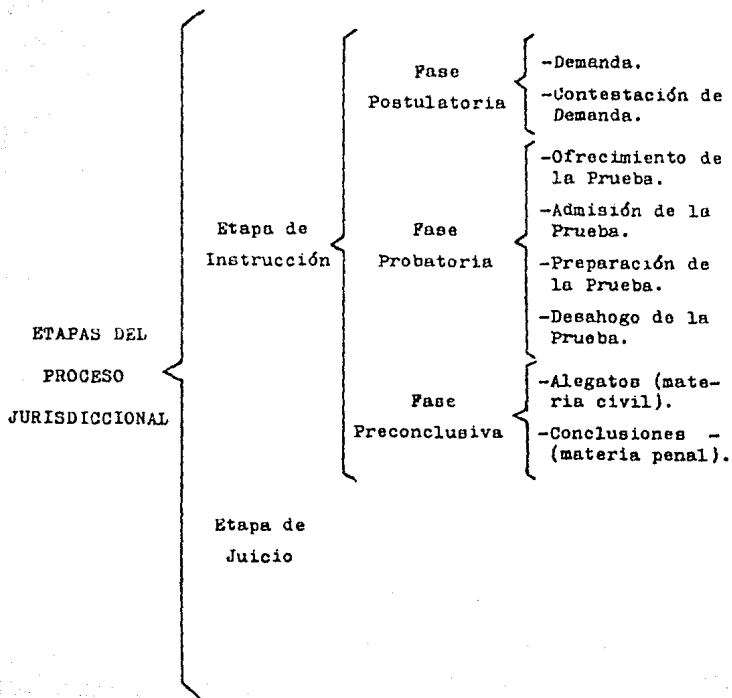
tecido en las dos anteriores Fases, con la finalidad de mostrarle al juez las afirmaciones y negaciones que fueron constatadas por los medios de prueba ya desahogados. Es decir, las partes tratan de influir en la idea del juzgador, para que éste pronuncie una decisión favorable a sus intereses. A esta actividad -- desarrollada por las partes, se le denomina en materia civil -- como Alegatos, mientras que en materia penal se le llama Concusiones. Con ésta Fase se pone término a la Etapa de Instrucción y se pasa a la segunda Etapa denominada Juicio.

En la Etapa de Juicio, sólo existe actividad por parte del órgano jurisdiccional, representado por el juzgador, quien emitirá la resolución judicial que pondrá fin al proceso, y dará solución a la controversia planteada. Por el momento no daré -- una definición de lo que es el Juicio, ya que la finalidad de este apartado es la de proporcionar a groso modo una panorámica del Proceso Jurisdiccional, para su mayor entendimiento; lo que sí es importante destacar es que, se observe al Juicio como parte del proceso y no como sinónimo de éste último.

En relación al Proceso Jurisdiccional y las Etapas que lo integran, el maestro Cipriano Gómez Lara<sup>28</sup> realiza un análisis más detallado en su libro de Derecho Procesal Civil. Por último podemos representar esquemáticamente las Etapas del Proceso Jurisdiccional de la siguiente manera:

---

28.- Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. pp. 25 a 31.



## 2.- El Procedimiento.

Corresponde ahora analizar el concepto de Procedimiento, para establecer las diferencias que existen entre éste y el concepto de Proceso. Por consiguiente, tenemos que el maestro Rafael de Pina Vara entiende por Procedimiento "a aquel conjunto de formalidades o trámites a que está sujeta la relación de los actos jurídicos civiles, procesales, administrativos y legislativos".<sup>29</sup>

Pienso que ésta definición no es del todo clara, ya que se presta a confundirla con el Proceso, puesto que sólo se menciona a un conjunto de trámites a los que deben ajustarse las actuaciones civiles, administrativas y legislativas, sin mencionar que dichos trámites serán diferentes en cada rama del Derecho, así como también serán diferentes los trámites en una sola rama, dependiendo el tipo de acción que se ejercite.

Otro error que es notorio en la definición, es en la parte relativa que menciona "actos procesales", probablemente éste -- fué un error mecanográfico, ya que tal vez el autor se refería a actos penales y no procesales, como aparece en la definición, espero que así sea, puesto que de no serlo la definición otorgada carece de toda precisión, porque el término procesal denota al proceso, y entonces se entra al juego de confundir al proceso y procedimiento.

Para el autor español Jaime Guasp, quien es citado por el licenciado Eduardo Pallares en su libro Apuntes de Derecho Pro-

---

29.- Pina Vara, Rafael. de. Diccionario de Derecho. p. 399.

cesal Civil,<sup>30</sup> el Procedimiento "consiste en el orden de proceder, en la especial tramitación que fija la ley". Es decir, -- aquí ya se nos habla de una forma especial de realizar la actuación ante el órgano jurisdiccional, esta actuación dependerá -- del tipo de acción que se haga valer, y la señalará la ley.

De manera más clara y específica Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga<sup>31</sup> nos dicen que el Procedimiento "expresa la forma exterior del proceso; la manera cómo la ley regula las actividades del proceso, la forma, el rito a que estas actividades deben sujetarse". Esto es, que el procedimiento es el que va a marcar el camino, para que se cumpla el cometido del proceso y que es, la solución de la controversia planteada, por lo que, -- dependiendo del tipo de controversia, la ley señala un camino -- diferente de tramitación, para estar en posibilidad de proporcionar la solución al caso concreto.

Efectivamente, el Procedimiento "es la acción o modo de obrar", así lo señala el procesalista Carlos Arellano García,<sup>32</sup> -- ese modo de obrar responde sin lugar a dudas, a la necesidad de obtener una solución a la controversia planteada, de allí que, "el procedimiento es el desarrollo real de un caso en que se ha planteado una determinada controversia".<sup>33</sup>

30.-Pallares, Eduardo. Apuntes de Derecho Procesal Civil. p. 30.

31.-Pina, Rafael de. y Castillo Larrañaga, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. p. 346.

32.-Véase Arellano García, Carlos. Teoría General del Proceso. p. 9.

33.-Idem.

Después de todo lo anterior puedo decir, que el Procedimiento: Es la forma o manera en que deberá actuarse, y que se encuentra establecida en la ley, con la finalidad de que se brinde una solución, a la controversia específica planteada.

De esta manera, se pueden establecer las diferencias entre el Proceso y Procedimiento; el proceso debe considerarse en abstracto, ya que en él se desarrollan una serie de actos, pero la finalidad propia de los mismos, es que se diga el derecho en favor de quien tenga la razón total o parcial, sin tomar en cuenta el tipo de controversia. Mientras que el procedimiento debe considerarse en concreto, ya que dependiendo del tipo de controversia planteada, es como se actuará para lograr la obtención de la declaración de ese derecho.

Es decir, el procedimiento es lo que le dá orden al proceso, ya que el proceso se identifica con el ser, esto es, responde a la interrogante ¿Qué es?; mientras que el procedimiento se identifica con la manera de ser, puesto que responde a la pregunta ¿Cómo es?. De tal forma que el proceso será siempre el mismo, - mientras que el procedimiento variará dependiendo del tipo de controversia, que se ventile ante el órgano jurisdiccional competente.

### 3.- El Juicio.

Una vez establecidas las diferencias que distinguen al Proceso del Procedimiento, toca el turno de hablar acerca del Juicio con quien también suele confundirse, de tal manera que al final del análisis correspondiente, nos encontremos en la posibilidad de aplicar correctamente cada uno de estos conceptos.



Efectivamente, al Juicio suele confundirsele e incluso emplearse como sinónimo de jurisdicción, litigio, debate, procedimiento y hasta como proceso. La sinonimia con éstos dos últimos conceptos es muy frecuente, ejemplo de ello tenemos al Licenciado Rafael de Pina Vara, quien nos dice que el Juicio "es sinónimo de proceso".<sup>34</sup> Esto no es correcto, ya que cada uno de los términos procesales, se refiere a una situación específica puesto que cada figura jurídica procesal, tiene características propias, que las distinguen a unas de otras.

Pienso que el problema de la sinonimia del proceso y juicio se debe principalmente, a que, por lo general se toma como referencia la llamada definición clásica otorgada por Escriche<sup>35</sup> que nos dice "el juicio es la controversia y decisión legítima de una causa, ante y por el juez competente, o sea, la legítima discusión de un negocio entre actor y reo, ante juez competente que la dirige y termina con su decisión". Se observa que en esta definición se habla del mecanismo que se emplea para obtener una decisión, que ponga fin a una controversia planteada, lo cual es similar al significado del proceso, ya que la parte fundamental de ambos significados, es que al final se aplique el derecho, para obtener una solución que ponga término a la controversia.

El maestro Eduardo Pallares nos dá una definición de lo que

---

34.-Pina Vara, Rafael de. Diccionario de Derecho. p. 317.

35.-Confróntese Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. p. 419.

es el Juicio, en ella no hace mención al mecanismo empleado para que al final se obtenga la declaración de una solución, que ponga fin al conflicto planteado, es decir, sólo nos dice que - "la palabra juicio se deriva del latín, *judicium* que, a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *ius*, derecho y *dicere*, - dare que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto".<sup>36</sup> Esta definición se acerca un poco más al verdadero significado, ya que anteriormente sólo se nos estaba hablando del modo de llegar al Juicio, y no se nos proporcionaba su dignificación verdadera. Digo que ésta definición tan sólo se acerca al significado real, ya que el aplicar el derecho en concreto no es, sino el producto de un razonamiento lógico y que efectivamente éste razonamiento es precisamente el propio Juicio.

Tampoco comparto la opinión del maestro Briseño Sierra<sup>37</sup> al decir, "que la palabra juicio es la más apropiada para hacer referencia a un resultado, a un producto". No la comparto, puesto que el juicio es el razonamiento, la confrontación de ideas que se generan en el pensamiento del ser humano, y una vez que se ha presentado todo ese mecanismo de reflexión en su mente, se encuentra en la posibilidad de dar una solución a la situación planteada, por lo que, esta solución o decisión no es el juicio sino más bien, el producto de la reflexión o razonamiento, y -- que al ser exteriorizado tomará el nombre de decisión, solución dictamen, sentencia, etc.

---

36.-Idem.

37.- Véase Briseño Sierra, Humberto. El Juicio Ordinario Civil. Vol. I. pp. 22 y 23. Quien realiza un estudio profundo sobre el Juicio.

También el licenciado Juan Palomar de Miguel<sup>38</sup> nos habla en su Diccionario para Juristas acerca del Juicio, y por éste seña la que es "el conocimiento de una causa en la que el juez ha de pronunciar la sentencia". Creo que esta definición vaga en puntos extremos, ya que con el hecho de tener conocimiento de una causa se genera el razonamiento, además confunde al juicio con la sentencia, lo cual no es correcto, ya que como lo mencioné anteriormente el juicio es el razonamiento, la reflexión que se genera en el interior del ser humano, confrontando, comparando ideas, para posteriormente emitir una decisión, y es precisamente esta decisión que al ser exteriorizada y plasmada materialmente en un papel, se le denomine sentencia.

La conceptualización más propia que en mi particular punto - de vista considero, es la que emite el licenciado Cipriano Gómez Lara, éste nos dice "el juicio es un mecanismo del razonamiento mediante el cual llegamos a la afirmación de una verdad".<sup>39</sup> Es más completa, ya que no se habla de situaciones externas, sino internas de quien en su momento, con todos los elementos que tiene a su alcance, hara una valoración, un análisis -- para decidir sobre la situación concreta.

Por todo lo anterior, me encuentro en la posibilidad de emitir mi concepto de Juicio, y es: La reflexión que se genera en el interior del ser humano, al confrontar ideas para obtener -- como resultado una afirmación, que decida una controversia -- planteada.

---

38.-Palomar de Miguel, Juan. Diccionario para Juristas. p. 757

39.-Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. p. 13.

C) Inconformidad con respecto a la denominación  
de Juicio Especial de Desahucio.

Una vez realizado el análisis correspondiente a los conceptos de Proceso, Procedimiento y Juicio, y de haber resaltado -- las diferencias entre cada uno de ellos; es evidente que el calificativo de Juicio que recibe la figura jurídica procesal del Desahucio es inapropiado, ya que la propia Ley Procesal comete el error de denominar como "Juicio;" a la tramitación que debe -- seguirse para ejercitar la acción de Desahucio.

Además el error en que incurre la Legislación Procesal, no -- sólo la comete en lo que respecta al llamado Juicio Especial de Desahucio, que es contemplado en el Capítulo IV, Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; sino que también el Título Sexto se denomina Del Juicio Ordinario; asimismo, en el ya mencionado Título Séptimo llamado De -- los Juicios Especiales y de la Vía de Apremio, el Capítulo II -- se titula Del Juicio Ejecutivo, el Capítulo III Del Juicio Hipotecario. Más adelante, el Título Octavo se denomina, Del Juicio Arbitral; y enseguida, el Título Noveno recibe el nombre De los Juicios en Rebeldía. Y por último, el Título Decimocuarto se -- denomina Juicios Sucesorios.<sup>40</sup>

El error en que incurre nuestra Ley Procesal es muy notorio, ya que confunde al Juicio con el Procedimiento, por lo que, si el juicio entendido como el mecanismo del razonamiento, mediante el cual el ser humano logra confrontar ideas, para dar una --

---

40.-Confróntese Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

solución a un problema planteado; pues entonces éste no tiene que ver directamente con el aspecto procesal, ya que se genera en el interior de quien habrá de otorgar una solución a la controversia expuesta, es decir, no existe un camino a seguir y -- que se encuentre establecido en algún ordenamiento, para que -- una persona logre discernir de tal o cual manera; sino que será la misma persona, quien, una vez que le fueron proporcionados -- todos los elementos necesarios, y éstos, si hechos llegar a través de un mecanismo establecido en un ordenamiento legal, para que al tenerlos presentes reflexione sobre el valor de cada uno de esos elementos, y así emita una decisión con respecto al conflicto expuesto.

Por tal razón, se debe comprender que cuando nuestro Código Procesal señala la expresión "Juicio", no está haciendo referencia a otra cosa, que no sea al Procedimiento, es decir, al modo en que deberá desenvolverse todo el accionar de la maquinaria -- procesal, y que será diferente el tratamiento, dependiendo del tipo de acción ejercitada ante el órgano jurisdiccional, de -- allí que, no será igual el trámite que se le dé a una acción -- sucesoria que la correspondiente a una acción ejecutiva o familiar, etc. Y todo este modo de proceder en cada una de las situaciones planteadas, se encuentra establecido en una Ley, que resulta ser un tanto contradictoria, ya que se titula Código de Procedimientos Civiles, y, efectivamente, el título es muy apropiado, ya que ese es el objetivo de la Ley, el marcar el camino a seguir en cada uno de los casos concretos que se planteen ante el órgano jurisdiccional, pero como ya lo mencioné anteriormente, en el interior de dicho ordenamiento se cambia la denomi

nación de Procedimiento por la de Juicio, y esto se debe sin duda a que anteriormente los Códigos españoles se denominaban Leyes de Enjuiciamiento, y ejemplo de ello se tiene al Código Español de 1855, llamado Ley de Enjuiciamientos Civiles, en cuyo contenido se manejaba de igual forma el término Juicio como sinónimo de Proceso y Procedimiento, es por ello que nuestro actual ordenamiento procesal, al retomar las figuras jurídicas -- contempladas en el mencionado Código Español, conserva aún en su interior dicha terminología, no obstante que haya cambiado el título de la Ley.

#### D) Denominación Propuesta.

Tomando en cuenta las circunstancias planteadas en el apartado anterior, creo que lo más conveniente es utilizar la palabra Procedimiento, ya que éste término es más propio de ser utilizado dentro de la terminología jurídica, además de que se refiere en el sentido más estricto, a la manera en que serán tramitados cada uno de los asuntos planteados ante el órgano jurisdiccional, atendiendo a las circunstancias particulares que los caracterizan y distinguen a unos de otros.

Por tal motivo, considero que la denominación de Juicio Especial de Desahucio es inapropiada, por lo que, sugiero para que se le denomine PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESAHUCIO, no obstante, para realizar el estudio correspondiente a ésta figura procesal en la presente y modesta obra, seguiré empleando el título de Juicio Especial de Desahucio, puesto que nuestro ordenamiento legal, así lo considera. Lo único que quisiera, fué el poner de --

manifiesto mi inconformidad con respecto a la denominación, y - que si llegado el momento, de realizarse una reforma --que sé, debe llegar, dado el número de juristas que de igual forma se - manifiestan inconformes con dicho término--, pues sirva como -- uno más de los materiales, en que se manifiesta la divergencia de conceptos.

CAPITULO III  
EL REGIMEN VIGENTE DEL JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO.

A) Procedencia.

El Capítulo IV, del Título Séptimo del Código de Procedi---  
mientos Civiles para el Distrito Federal, denominado Del Juicio  
Especial de Desahucio, contiene la reglamentación específica --  
para dar trámite a la Acción de Desahucio. De esta forma, en el  
artículo 489 del ordenamiento procesal mencionado se establece  
la procedencia de dicha acción, y nos dice que; la demanda de -  
desocupación se deberá fundar: 1)En la falta de pago de dos o -  
más mensualidades de renta; 2)En el contrato escrito del arrend-  
damiento, cuando éste sea necesario para la validez del acto, -  
de acuerdo al Código Civil; y, 3)En caso de no ser necesario el  
contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por las  
partes contratantes sin el otorgamiento de dicho documento, re-  
berá rendirse información testimonial, prueba documental o cual  
quier otro medio de prueba como medio preparatorio de juicio.



Es decir la principal fuente que motiva la acción de Desahucio, es la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, y como soporte de dicha acción debe acompañarse a la demanda, el contrato de arrendamiento con el que se acredite la relación -- contractual entre el arrendador y el arrendatario, para que de esa forma, la referida acción se dirija de manera particular a quien efectivamente tenga el carácter de arrendatario y no de -- simple poseedor.<sup>41</sup>

Por lo tanto, la única causa por la que procede la acción - de desahucio, es la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.

Sin embargo, como anteriormente lo señalé, deberá acompañar se a la demanda el contrato de arrendamiento respectivo, con la finalidad de acreditar, tanto el carácter de arrendador como el de arrendatario, y que dicha acción se dirija a la persona indicada. Y al respecto nos dice la Jurisprudencia número cincuenta establecida por la Suprema Corte de Justicia, que es improcedente el juicio de desocupación si no se comprueba la existencia - del contrato de arrendamiento. Jurisprudencia que se transcribe a la letra:

#### ARRENDAMIENTO 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 compruebe la existencia de ese contrato, los procedimien

---

41.- Véase Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal -- Civil. p. 554.

tos respectivos importan una violación de garantías.

TERCERA SALA. APENDICE 1985. TOMO IV. PAG. 141.  
 QUINTA EPOCA. TESIS NUMERO 50.  
 TOMO III, PAG. 864 ALVAREZ E ICAZA JESUS.  
 TOMO IV, PAG. 241 SALAZAR GUILLERMO.  
 TOMO V, PAG. 539 PEREZ VARGAS IGNACIO.  
 TOMO V, PAG. 744 TENA MARIA DE JESUS.  
 TOMO VI, PAG. 632 GOMEZ JOSE.

Igualmente el Código Civil para el Distrito Federal nos dice en su artículo 2406 que, el arrendamiento deberá otorgarse - por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales; por lo que, en la actualidad todas las rentas estipuladas en los referidos arrendamientos, rebasan dicha cantidad y por consecuencia todo arrendamiento deberá ser estipulado por escrito. No obstante lo anterior, si no fué otorgado por escrito el arrendamiento nos dice el artículo 489 del Código Procesal que deberá rendirse información testimonial, prueba documental o cualquier otro medio de prueba preparatorio de juicio; pero como lo previene - el artículo 1833 del Código Civil, cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido; por lo que, lo estipulado por el referido artículo 489 del Código Procesal, otorga mayor ventaja al arrendador, ya que lo idóneo sería, el promover un juicio para la obtención de sentencia, en que se condene al inquilino al otorgamiento y firma del contrato de arrendamiento respectivo, y en caso de que se negare, que lo firmara el juez en su rebeldía, - para que de esa forma el documento obtenido así, fuese fundamento de la acción de desahucio, tal y como lo previene el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles que dice, el perju-

dicado por falta de título legal tiene acción para exigir que - el obligado le extienda el documento correspondiente.<sup>42</sup>

Es así que a las referidas informaciones testimoniales, documentales o cualquier otro medio probatorio, no deberá ser tomado en cuenta por los juzgadores, ya que se requiere necesariamente el documento escrito del arrendamiento, como fundamento - de la acción de desahucio para su validez.

B) Diligencias tomadas por el juez, al momento de aceptar la demanda.

A continuación se presenta la primer cuestión controvertida en este Juicio Especial de Desahucio, y es precisamente en la - diligencia decretada por el juez al admitir la demanda de de--- sahucio, ya que, como lo establece el artículo 490 del Código - de Procedimientos Civiles, el juez al admitir la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará un auto - mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la di- ligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al co- rriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo se le prevenga, para que dentro del término de treinta días si la fin - ca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve -- para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Asimismo, en dicha diligencia tal y co- mo lo establece el artículo 498 del mismo Código Adjetivo, al - realizar el requerimiento al arrendatario, de justificar estar

---

42.- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. -- p. 383.

al corriente en el pago de las rentas, y éste no lo haga así, - se podrán embargar y depositar bienes bastantes "para cubrir -- las pensiones reclamadas" si así se hubiere decretado.

Es precisamente esta última parte la que no encaja en la -- figura jurídica del desahucio, ya que lo que se pretende con el ejercicio de la mencionada acción de desahucio, no es el pago - de las rentas adeudadas, sino el que el arrendatario incumplido desocupe el inmueble arrendado.<sup>43</sup> No obstante, es común ver en la práctica, que los litigantes al amparo de dicha disposición contenida en éste artículo 498, al momento de entablar la deman da de desocupación, exijan también el pago de las rentas que no fueron cubiertas por el arrendatario, y además pidan el embargo de bienes, tal y como lo previene ese artículo; pienso que esto es contrario a la lógica jurídica, aún cuando el artículo 31 -- del Código Procesal establezca en su primer párrafo que, cuando existan varias acciones en contra de una misma persona, respec to de una misma cosa, y provengan de una misma causa, deben in tentarse en una sola demanda.

Efectivamente, tanto la pretensión del arrendador de desalo jar al arrendatario, como la de recuperar el monto de las ren-- tas adeudadas provienen de una misma causa, y que es el contra to de arrendamiento, y respecto de la misma cosa que es el in-- mueble objeto del arrendamiento, y que recaen ambas acciones -- sobre la misma persona que lo es el arrendatario. Aún así, pien so que se trata de acciones completamente contrarias, ya que si

---

43.- Pérez Palma, Rafael. Op, cit. p. 550.

el objeto de la acción de desahucio, es precisamente el que el arrendatario desocupe el inmueble dado en arrendamiento, y dicha acción se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, entonces no puede exigirse en la misma demanda, el pago de las pensiones adeudadas, ya que si el arrendatario cubre las mencionadas pensiones adeudadas, ya no habrá fundamento para llevar a cabo el desalojo, por lo que, como el mismo artículo 31 en su párrafo segundo del Código Procesal lo establece: "no pueden acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias".<sup>44</sup>

Por tal motivo, al no ser objeto de la acción de desahucio el pago de las pensiones adeudadas, tampoco deberá decretarse por el juez, en la diligencia que menciona el artículo 490 del Código Adjetivo, el embargo de bienes, aún cuando así lo pida el arrendador en su escrito de demanda.

De éste problema que se presenta en la práctica, trataré con mayor amplitud en el Capítulo IV, del presente trabajo de Tesis, lo único que por el momento quise hacer notar, es precisamente, que no estoy de acuerdo con lo establecido en la primera parte del artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que, en el referido Capítulo IV de ésta modesta obra, expondré las bases por las que difiero de lo establecido por el referido numeral.

Volviendo nuevamente a ésta primer diligencia decretada por el juez, nos dice este artículo 490 que en la misma, se em-

---

44.- Ibidem. p. 566.

plazará al arrendatario para que dentro del término de nueve -- días, ocurra a oponer las excepciones que tuviere. Y en rela--- ción con el artículo 494 del mismo Código de Procedimientos Ci- viles que se analizará más adelante, las únicas excepciones que podrá oponer el arrendatario, serán de tres clases: a) Las de - pago; b) Las tendientes a demostrar que no existe la relación -- contractual; y, c) Las que demuestren el no uso de la cosa, con- forme a lo dispuesto por los artículos 2431 a 2434 y 2445 del - Código Civil. El análisis correspondiente a dichas excepciones, se verá en un tópico más adelante; por el momento sólo se hace mención de ellas.

C) Situaciones que dan por terminado el procedimiento, en el momento de la - diligencia decretada por el juez.

Según lo establece el artículo 491 del Código de Procedi--- mientos Civiles para el Distrito Federal, existen tres situacio- nes que ponen fin al procedimiento de desahucio, las cuales se pueden presentar en el momento mismo de la primer diligencia a la que se refiere el artículo 490 decretada por el juez, estas tres posibilidades son las siguientes: 1) Que en el acto de la - diligencia, el arrendatario exhiba los recibos correspondientes al actuario, de los que se deduzca haber hecho el pago de las - pensiones, que se dice adeuda (aunque cabe hacer notar aquí, -- que nuevamente el numeral 491 del Código Procesal comete un -- error, al mencionar en su parte relativa; "haber el hecho el -- de las pensiones reclamadas", ya anteriormente comenté, que el objeto del desahucio, no es el pago de las pensiones, sino el

de que, el inquilino desocupe el inmueble dado en arrendamiento por lo tanto, no debe decirse que el inquilino justifique haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, por no ser el pago - el objeto del procedimiento). 2)O que el inquilino exhiba en - la misma diligencia, la copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago, a los cuales se acompañen los Certificados de Depósito correspondientes. 3)O bien, puede ser que el inquilino en esa diligencia -- exhiba el importe de las pensiones que adeuda.

En el caso de que el arrendatario exhiba los recibos de las pensiones que se dice adeuda, se mandará dar vista al arrendador por el término de tres días, para que éste los objete si -- así lo desea, y en el supuesto de que no haya objeción alguna a los recibos exhibidos, se dará por concluido el juicio; pero si el arrendador objeta los recibos exhibidos, deberá ofrecer en -- ese mismo acto las pruebas que estime pertinentes, las cuales - una vez admitidas, se citará para audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En el segundo caso, cuando el arrendatario exhiba copias se lladas de los escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los Certificados de Depósito por oficio, y una vez que sean recibidos dichos certificados, se dará por terminado el procedimiento y se mandarán entregar los certificados al arrendador, previa - entrega de los recibos correspondientes.

Y en el supuesto de que el inquilino exhiba el importe de - las pensiones adeudadas, se mandará entregar al actor sin mayor

trámite, y se dará por terminado el procedimiento.

- D) Aspectos que liberan al inquilino de la providencia de lanzamiento, hasta antes del plazo señalado para ello.

A continuación se analiza un artículo que definitivamente - atenta contra la finalidad misma del Desahucio, y dicho artículo es el 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En éste se establece que, el arrendatario podrá liberarse de la providencia de lanzamiento, hasta en dos momentos del procedimiento. Esto es, que si el arrendatario en la -- primer diligencia decretada por el juez no exhibió los recibos con los cuales acredite estar al corriente en el pago de las -- rentas, o que no exhiba los escritos sellados por la Oficina -- Central de Consignaciones o por la Oficialía de Partes Común -- del Tribunal o por un Juzgado, y a los que acompañe los Certificados de Depósito respectivos, o bien, que no exhiba en ese -- momento el importe de las rentas adeudadas; de cualquier forma podrá quedar liberado de la providencia de lanzamiento, una vez que se le apereciba de la misma.

Es así que, el primer momento en que podrá liberarse el -- arrendatario de la providencia de lanzamiento, se le presentará si dentro de los treinta días, cuarenta o noventa días que se -- le concedieron, según sea el caso para desocupar el inmueble; -- exhibe el o los recibos de las pensiones debidas o el importe -- de ellas, por lo tanto, el juez dará por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenarlo al pago de las costas; es -- decir, debe exhibir el importe o los recibos de las rentas ---



adeudadas, antes de que se dicte sentencia de lanzamiento, y en cambio se dicte una sentencia absolutoria sin condena en costas

Desde ésta primer oportunidad que se brinda al arrendatario para liberarse de la providencia de lanzamiento, pienso que se atenta contra la finalidad del Desanucio, ya que, como anteriormente lo señalé, si el objeto de ésta figura jurídica, es que, el arrendatario desocupe el inmueble dado en arrendamiento, -- creo que es suficiente con la oportunidad que se brinda al --- arrendatario de acreditar estar al corriente, en la primer diligencia decretada por el juez, y de liberarse de la providencia de lanzamiento, exhibiendo en ese momento el importe de las rentas adeudadas, en el caso de que efectivamente no se encuentre al corriente en el pago de las mismas, puesto que no es el pago lo que se reclama, más sin embargo, se le brinda la oportunidad de pagar en ese momento.

Por lo tanto, pienso que sólo debe aceptarse como formas de liberarse de la providencia de lanzamiento, después de esa primer diligencia decretada por el juez, y hasta antes de que se dicte sentencia de lanzamiento, a la exhibición de los escritos sellados por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común o por un Juzgado, acompañados de los Certificados de Depósito respectivos o la exhibición de los recibos correspondientes, siempre y cuando tengan, tanto los recibos exhibidos como los escritos, una fecha anterior a aquélla - en la que se llevó a cabo la primer diligencia decretada por el juez, esto es, porque puede ser que en la fecha que se llevó a cabo esa primer diligencia, pudo el arrendatario no haber acreditado estar al corriente, por no tener a la mano los recibos -

o escritos correpondientes, por lo tanto, en el transcurso del procedimiento los exhibe, y se excepciona con ellos; creo que sólo así deben ser tomados en cuenta, para liberar al inquilino de la providencia de lanzamiento, más no deberán tomarse en cuenta aquéllos recibos o escritos, que se exhiban con una fecha posterior a la referida primer diligencia decretada por el juez, ya que de ser así, y como erróneamente lo establece nuestro Código Procesal en el primer párrafo del artículo 492, se estaría aceptando como forma de liberación, el pago y no debe ser así, ya que lo que se persigue es el desalojo y no el pago, y si efectivamente ya se acreditó que en realidad el inquilino adeuda dos o más mensualidades de renta, deberá procederse a dictar sentencia de lanzamiento, y no se deberá aceptar el pago

Otra situación anómala que se presenta en este primer párrafo del artículo 492 del Código Procesal, es en la parte respectiva que menciona "pensiones debidas", ya que no aclara si el arrendatario deberá pagar sólo las rentas a que se refiere el arrendador en su escrito inicial de demanda, o si deberá pagar también las que se generen durante la tramitación del procedimiento, en el caso de que el arrendador no lo especifique en su escrito de demanda inicial.

No obstante ello, es evidente que si el arrendador por omisión o cualquier otro motivo, no incluyó en su escrito inicial de demanda, las pensiones que se pudieran causar durante el trámite del procedimiento, entonces no podrán ser exigidas posteriormente.

Aunque nuevamente se vuelve aquí al comentario anterior de

que, ya no debe aceptarse en esta parte del procedimiento el pago, puesto que es un error el pretender con la demanda de desahucio, reclamar el pago de rentas, ya que lo que se pide es la desocupación del inmueble, fundado en la falta de pago de rentas, que es una situación completamente diferente.<sup>45</sup>

A continuación nos señala éste artículo 492 del Código Procesal, el segundo momento en que podrá liberarse el arrendatario de la providencia de lanzamiento decretada por el juez; es así que, si el inquilino no exhibió en la primer diligencia los recibos correspondientes que lo acreditaran estar al corriente en el pago de las rentas, o los escritos sellados junto con los certificados de depósito respectivos, o bien, que en ese momento hubiera exhibido el importe de las rentas adeudadas, y que una vez apercibido de lanzarlo a su costa, en caso de que no desocupara en los términos de treinta, cuarenta o noventa días, según se tratase el tipo de uso dado al inmueble, y que dentro de dichos términos tampoco haya exhibido el recibo de las pensiones debidas, o los escritos de consignación con sus respectivos certificados de depósito debidamente sellados, o bien, que no hubiera efectuado el pago (como erróneamente lo establece dicho artículo) antes de que finalizara el término para el lanzamiento, entonces, nos dice éste artículo 492 en su párrafo segundo, que el inquilino podrá liberarse de la referida providencia de lanzamiento, aún después de cumplido el plazo para desocupar el inmueble, si exhibe un recibo con fecha posterior al -

---

45.- Al respecto el maestro Rafael Pérez Palma, hace un extenso comentario en su ya citada obra Guía de Derecho Procesal Civil. pp. 558 y 559.

término para desocupar, o bien, si exhibe el importe de las rentas que adeuda, también fuera del término para desocupar, pero que en ambos casos deberá condenarse al inquilino al pago de -- las costas causadas.<sup>46</sup> Lo anterior podrá hacerse, siempre y -- cuando aún no se haya ejecutado la diligencia de lanzamiento, -- no obstante ya se haya dictado sentencia en la que se condene -- al inquilino a desocupar el inmueble dado en arrendamiento.

Esta segunda posibilidad que otorga el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles al inquilino, para liberarse de la providencia de lanzamiento, rompe totalmente con la figura jurídica del desahucio, ya que si hasta antes de cumplirse el -- término para desocupar, el inquilino no exhibe los recibos correspondientes, que acrediten que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, o no exhibe los escritos con sus respectivos certificados de depósito, y que tengan una fecha anterior al primer requerimiento hecho en la primer diligencia decretada por el juez, entonces, si el inquilino no lo hace de esta forma se tiene por requisitado los presupuestos del desahucio, y que es la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, por lo tanto, no deberá aceptarse posteriormente ninguna exhibición de recibos de rentas con fecha posterior al término otorgado para desocupar, ni tampoco escritos de consignaciones con fecha posterior a dicho término, y ni mucho menos el pago de las rentas -- adeudadas, puesto que, no se reclama el pago, sino lo que se pi

---

46.- Becerra Bautista, José. Op, cit. p. 385.

de es la desocupación.

Por ésta razón, pienso que los arrendadores cometen un grave error, al aceptar el pago de las pensiones adeudadas, ya que con ello brindan al arrendatario la posibilidad de seguir disfrutando del arrendamiento del inmueble, y si su objeto al promover el desahucio, es el de que, el inquilino desocupe el inmueble, con la aceptación del pago obtienen un resultado contra producente a sus intereses, ya que, el inquilino continuará con el arrendamiento, al extinguirse la causa que motiva el desahucio, pues ya no adeudará ninguna pensión.

Definitivamente éste artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles, es contrario a la figura jurídica del desahucio, y otorga mayores ventajas al arrendatario, por lo tanto, pienso que únicamente debiera de tomarse como forma de liberación de la providencia de lanzamiento para el inquilino, el hecho de que, éste exhiba los recibos de rentas o los escritos de consignación con sus respectivos certificados de depósito, con una fecha anterior a la primer diligencia decretada por el juez, y dicha exhibición la podrá hacer sólo hasta antes de que se cumpla el término decretado para el lanzamiento, y que sólo se acepte el pago como forma de liberación en la primer diligencia decretada por el juez, y nunca después, por no ser éste el objeto del desahucio.

E) Tipo de excepciones y consecuencias que producen su admisibilidad.

Para este Juicio Especial de Desahucio, nos dice el artícu-

lo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que sólo serán admisibles las excepciones que se funden en la privación del uso del inmueble arrendado al inquilino, -- debiendo en ese momento exhibir las pruebas pertinentes tendientes a demostrar tales extremos. Y obviamente la otra excepción es la de pago, que también al momento de ser opuesta deberá -- acompañarse con los recibos correspondientes que acrediten tal situación.

Estas son las dos únicas excepciones que el Código Procesal menciona, sin embargo es pertinente mencionar que, también podrá ser oponible la excepción de no relación contractual o de no cumplimiento voluntario de contrato de arrendamiento; ya que al ser el contrato de arrendamiento escrito o de cumplimiento voluntario por las partes, el soporte de dicho juicio de desahucio, entonces es lógico que se pueda excepcionar sobre la -- inexistencia del contrato escrito o verbal de arrendamiento, -- por lo cual, se deberán acompañar las pruebas que acrediten tal situación, como ejemplo un contrato de comodato.

Es así que, existen tres tipos de excepciones oponibles en este Juicio Especial de Desahucio y que son: a) La de pago; -- b) Las que tiendan a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento; c) Las que provengan del no uso de la cosa, de acuerdo a lo establecido por los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil.

Por lo tanto, en la primera parte de éste artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles que menciona, que el juez debe

desechar de plano las excepciones diversas a las que previene - el Código Civil, deberá entenderse en el sentido de que no se admitirán otras excepciones que no conciernan al pago, a la negativa de relación contractual, o de no uso y goce de la cosa arrendada.

Una vez que fueron presentadas las excepciones y éstas admitidas, se manda dar vista con ellas al actor por el término de tres días, para que éste ofrezca pruebas si lo estima pertinente; y una vez que fueron admitidas las pruebas del actor, se citara para audiencia de pruebas, alegatos y sentencia; dicha audiencia deberá ser fijada antes del vencimiento del plazo establecido para la desocupación; en el caso de que el plazo señalado para la desocupación haya transcurrido, y la audiencia aún no se haya celebrado, la diligencia de lanzamiento deberá ser suspendida, hasta que sea confirmada por sentencia definitiva la desocupación decretada en el auto inicial de admisión de demanda. Y en el caso de que no se ofrezcan pruebas, se citará para resolución.<sup>47</sup>

Ahora bien, nos dice el artículo 496 del Código de Procedimientos Civiles que, cuando las excepciones sean declaradas procedentes en la misma resolución, el tribunal dará por terminada la providencia de lanzamiento. Y que, cuando las excepciones sean declaradas improcedentes, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, y que será el término que falte para cumplirse el estipulado en el auto inicial de admisión de --

---

47.- Véase Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. pp. 560 a 563.

demanda. Pero desafortunadamente éste artículo no menciona que hacer, cuando la sentencia es dictada con posterioridad al término establecido para la desocupación, y que en la práctica es muy común encontrar; por lo que, ésta situación la abundaré con mayor detenimiento en un punto más adelante.

Por último, nos dice el mencionado artículo 494 del Código Procesal, que son improcedentes la revocación y la compensación esto es debido a que, la sentencia definitiva dictada en el Juicio Especial de Desahucio, sólo se concreta a resolver sobre la procedencia de la vía y, si se ejecuta o no el lanzamiento.

#### F) La sentencia de desahucio.

La sentencia que se dicta en el Juicio Especial de Desahucio, únicamente se circunscribe a resolver sobre la procedencia de la vía, y si se debe ejecutar o no el lanzamiento; por lo tanto, cuando se presente la falta de pago, o de la exhibición de los recibos; o de las copias de los escritos de ofrecimiento de pago, así como la improcedencia de las excepciones opuestas; ésto dá origen a la sentencia que decreta el desahucio, y al respecto nos dice el artículo 495 del Código de Procedimientos Civiles que, la senrenencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo.

Por lo tanto, si el arrendatario desea apelar la sentencia que decrete el desahucio, deberá otorgar fianza la cual comprenderá el pago de lo juzgado y sentenciado, y su cumplimiento; -- tal como lo establece el artículo 699 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles.



Esta situación de admitir la apelación en el efecto devolutivo, es muy atinada, ya que, al no suspenderse el procedimiento, el arrendatario deberá otorgar la fianza que el juez estipule, en atención a los daños que se pudieran ocasionar al arrendador en caso de confirmarse el fallo dictado en primera instancia. Es atinada, porque al otorgar la fianza el inquilino se suspende la ejecución del desahucio y se le brinda la oportunidad a éste último de poder permanecer dentro de la vivienda que es objeto del juicio. Es así que, resulta equitativo, que el inquilino no sea afectado por el desalojo, mediante el otorgamiento de una fianza, mientras se resuelve la apelación interpuesta; y tampoco se afecta al arrendador, que en el caso de confirmarse el fallo de primera instancia, podrá adjudicarse la fianza otorgada por el arrendatario, como compensación al tiempo que estuvo ocupando el inmueble durante el trámite de la apelación.

En este sentido, es decir, por lo que se refiere a fijar el monto de la fianza que deberá otorgarse para suspender la ejecución de la sentencia de desahucio, nos dice la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que, ésta se fijará en atención al pago de rentas durante un año, y los perjuicios valuados por los intereses legales que devengue dicha suma. Tal Jurisprudencia se transcribe a la letra:

SUSPENSION. MONTO DE LA FIANZA EN AMPARO PARA SUSPENDER LA SENTENCIA DE DESAHUCIO.

Si los quejosos en el amparo no fueron condenados al pago de una cantidad determinada de rentas, -- sino a la desocupación, los daños, para los efec-

tos de la suspensión, estarán representados por la continuación de la ocupación, la que se traduce en el pago de las rentas correspondientes a un año, tiempo probable para la resolución del amparo, y los perjuicios para los intereses legales - de esa cifra en igual tiempo.

TERCERA SALA. APENDICE 1985. TOMO IV. PAG. 859.  
 SEXTA EPOCA. CUARTA PARTE. TESIS NUMERO 300.  
 VOL. LXXXII, PAG. 98. QUEJA 219/63 ALBERTO ESCOTO  
 SALAS. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.  
 VOL. XC, PAG. 51. QUEJA 106/59 DAVID YAVINOSON.  
 5 VOTOS.  
 VOL. XC, PAG. 51. QUEJA 152/62 GLEMANCIA RAMOS  
 VDA. DE ARMADA. 5 VOTOS.  
 VOL. XC, PAG. 51. QUEJA 95/64 ABRAHAM BERDICHVS.  
 5 VOTOS.  
 VOL. XC, PAG. 51. QUEJA 197/58 ANA MARIA MOLINA  
 DE BECK. 5 VOTOS.

Asimismo, continúa diciendo éste artículo 495 del Código -- Procesal que, la sentencia que niegue el desahucio será apelable en ambos efectos, es decir, con suspensión del procedimiento.

También en este caso es atinada la disposición, ya que de no suspenderse el procedimiento se afectarían los intereses del arrendatario, puesto que, si se permitiera el otorgamiento de fianza al arrendador para llevar a cabo el lanzamiento, al ejecutarse el lanzamiento ocasionaría una situación de imposible reparación para el arrendatario; ya que se le privaría del goce de usar el inmueble dado en arrendamiento, durante el tiempo -- que durara la apelación interpuesta; y si se confirmara la negación del lanzamiento no habría forma de restituir tal goce -- del inmueble arrendado.

Igualmente la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido Jurisprudencia en el sentido de que tratándose de la sentencia que condene al lanzamiento, no podrá admitirse la -- contrafianza por parte del arrendador, ya que de ser así, se -- afectaría derechos del inquilino, ocasionándole además, perjuicios no sólo de índole económico, sino de tipo moral, los cuales no podrían ser reparados posteriormente. Dicha Jurisprudencia se transcribe a la letra:

SUSPENSION. CONTRAFIANZA IMPROCEDENTE  
TRATANDOSE DE LANZAMIENTO.

Tratándose de lanzamiento, no debe admitirse el otorgamiento de contrafianza, ya que con su admisión resultarían afectados derechos del inquilino, no estimables en dinero, ocasionándosele perjuicios no sólo económicos sino de orden moral, vejaciones y descrédito, que no serían reparables aunque obtuviera sentencia favorable - en cuanto al fondo del amparo.

TERCERA SALA. APENDICE 1985. TOMO IV. PAG. 829.  
QUINTA EPOCA. TESIS NUMERO 291.  
TOMO CII, PAG. 661. QUEJA 100/49 CONCEPCION G.  
DE PEREZ. MAYORIA DE 4 VOTOS.  
TOMO CIII, PAG. 1776. QUEJA 591/49 MARTIN LOPEZ  
G. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.  
TOMO CIV, PAG. 213. QUEJA 32/50 AURELIANO ANAYA  
A. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.  
TOMO CIV, PAG. 2753. QUEJA 83/50 FARIDE CASASUS  
DE YAMIN. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.  
TOMO CVIII, PAG. 695. QUEJA 659/50 JUAN GONZA--  
LEZ FLORES. MAYORIA DE 4 VOTOS.

G) La ejecución de desahucio.

Respecto a la ejecución de desahucio nos dice el artículo -

493 del Código de Procedimientos Civiles, que se tendrá como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya ocupación se trata, es decir, la diligencia de lanzamiento se llevara a cabo en el lugar donde se encuentre el inmueble dado en arrendamiento.

Yel artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles nos dice que, la referida diligencia de lanzamiento se efectuará -- con el ejecutado o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstica, portera, agente de la policia o vecinos, y que podrán romperse las cerraduras de la puerta si fuese necesario. Esto es debido a que, una vez ordenada la diligencia de lanzamiento, se tiene la consigna de desalojar el inmueble, en el caso de que aún no se encuentre desocupado, por lo tanto, no importa con que persona se atienda la diligencia, puesto que si fuese requisito indispensable que la diligencia se atendiera -- con determinada persona, es lógico que dicha persona nunca se encontraría en el lugar de la diligencia, por tal motivo puede llevarse a cabo con indistinta persona.

Asimismo, se autoriza al C. Actuario para romper cerraduras en caso de ser necesario, toda vez, que pudieran pretender entorpecer la diligencia los inquilinos, cerrando las cnapas de acceso al inmueble, tratando de ganar tiempo, es por ello que se autoriza al Actuario a romper las cerraduras, y dar posesión al arrendador del inmueble objeto del juicio, ya que en caso de decretarse el desalojo, se otorga un tiempo moderado para la de ocupación, y si al momento de llevar a cabo la diligencia, aún se encuentra ocupado el inmueble, entonces, se debe proceder a

desalojarlo en ese mismo momento.

Continúa diciéndonos éste artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles que, en caso de encontrarse muebles u otros objetos dentro del inmueble, y de que no se encuentre en el lugar persona alguna, familiar del inquilino u otra autorizada -- para recogerlos, dichos objetos o muebles se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, y haciéndose constar -- todo lo actuado en una acta levantada de dicha diligencia, la -- cual se anexará a los autos del juicio de desahucio respectivo.

Es decir, en caso de que al efectuar la diligencia de lanzamiento, se encontrara que en el inmueble aún existen muebles u otros objetos, y no hubiera persona alguna que los recogiera, deberán remitirse por inventario y ser depositados en la demarcación de policía más cercana; además, de la referida diligencia se levantará una acta circunstanciada de todo lo actuado en ella, para ser anexada posteriormente a los autos del juicio de desahucio correspondiente, y realizar la entrega del inmueble -- de referencia al arrendador.

CAPITULO IV  
PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES  
CONTROVERTIDAS EN EL JUICIO  
ESPECIAL DE DESAHUCIO.

A) ¿Desocupación del inmueble o pago de las pensiones debidas?

Efectivamente, es muy común ver en la práctica que, al entablar un Juicio Especial de Desahucio, la parte actora, es - decir, el arrendador ejercita dos acciones en el mismo procedimiento, ya que solicita como prestaciones en primer término, la desocupación y entrega del bien arrendado, una vez que fueron requisitados los extremos de la acción; y en segundo lugar solicita el pago de las pensiones que dejaron de ser cubiertas por el arrendatario.

Esta situación generalizada que se presenta en la práctica, es lo que motivó el presente trabajo de tesis, por lo que, en éste apartado lo que se pretende es comprobar con bases sólidas que no deben ejercitarse en el Juicio Especial de Desahucio, -- más acción, que la de Desocupación.

Como ya quedó asentado anteriormente, al realizar el análisis del Concepto de Desahucio y de Juicio de Desahucio,<sup>48</sup> el objeto de éste último, no es el pago de pensiones debidas, sino el de que el arrendatario desocupe el inmueble dado en arrendamiento, ya que si el deseo del arrendador es efectivamente el de que, el inquilino ya no continúe gozando del arrendamiento por haber incumplido con una de sus obligaciones, y que es el pago de la renta, pues entonces ejercita esta acción con la finalidad de que ese inquilino incumplido deje la localidad arrendada, para que el arrendador pueda disponer libremente de ella, puesto que ese inquilino moroso, ya no inspira la suficiente confianza en el arrendador, y por ello solicita que sea desalojado de la localidad que ocupa en arrendamiento.

Es decir, la finalidad de este Juicio de Desahucio es sólo la de desalojar al arrendatario del inmueble objeto del arrendamiento, y no la de que se satisfagan las pensiones que quedaron insolutas, ya que, para ello existen otro tipo de procedimientos, mediante los cuales puede hacerse efectivo el cobro de dichas pensiones no cubiertas por el arrendatario; al respecto nos dice Caravantes,<sup>49</sup> que el objeto de éste juicio es precisamente el de lanzar al inquilino de la finca, para que quede a la libre disposición de su dueño. Y en relación al pago de las pensiones que se adeudan, nos dice éste mismo autor que, con el

---

48.- Supra. Capítulo II, apartado A).

49.- Caravantes, cit. pos. Alsina, Hugo. Tratado Teórico -- Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Vol. III. -- Tomo V. pp. 402 y 403.

juicio de desahucio no se pretende la satisfacción del precio - del arriendo, ya que, para exigir el cobro de las rentas adeudadas existen otros juicios.

No obstante lo anterior, en la práctica se observa que al -- plantear una demanda de Desahucio, se ejercita además de la -- acción de desocupación, una acción de pago, esto se debe principalmente a que, al amparo de este juicio, muchos abogados han logrado cristalizar este último supuesto, es decir, el que el -- arrendatario cubra las pensiones que adeuda, al verse presionado con el lanzamiento de que es prevenido, pero no por ello debe justificarse que en este tipo de juicio se ejercite la acción de pago, ya que, si efectivamente el empleo erróneo de este procedimiento en el que se ejercitan dos acciones, sirve de medio para hacer cumplir al arrendatario con su obligación de -- pagar las rentas del arrendamiento, esto no implica que la finalidad del Juicio de Desahucio sea la de obtener el pago de -- las pensiones adeudadas.

Es decir, la práctica jurídica ha sabido aprovechar las deficiencias de que adolece el articulado de nuestro Código Procesal Civil, en el que se contempla lo relativo al Juicio Especial de Desahucio, y de manera específica lo que se establece -- en el artículo 492 del citado Ordenamiento, ya que en él se -- plantea la posibilidad al arrendatario de poderse liberar de la providencia de lanzamiento de la cual fué apercibido al no acreditar estar al corriente en el pago de las rentas; es así que, el referido artículo señala erróneamente dos momentos procesales en que podrá liberarse de dicha providencia de lanzamiento,



pagando el importe de las rentas adeudadas, y que son: en primer término, si paga dentro del plazo otorgado para desocupar, es decir, dentro de treinta, cuarenta o noventa días según sea el caso, sin que el Juez haga condena en costas; y el segundo momento se le presente después de haberse cumplido el plazo para desocupar, esto es, después de los treinta, cuarenta o noventa días, pero que en este caso se deberá condenar en costas, -- este beneficio que se otorga al arrendatario, se extiende aún -- hasta antes de que sea ejecutado el lanzamiento, no obstante -- que ya se haya dictado la sentencia que así lo decreta.

Realmente este artículo 492, atenta de forma contundente -- contra la finalidad del Juicio de Desahucio, ya que le dá un -- giro totalmente opuesto, al aceptar el pago como forma de liberación de la providencia de lanzamiento, pero como anteriormente lo señalé al hablar de los aspectos que liberan al inquilino de la providencia de lanzamiento,<sup>50</sup> no es correcto que éste numeral le brinde la oportunidad al arrendatario de liberarse de la providencia de lanzamiento, pagando después de efectuada la primer diligencia decretada por el Juez, ya que, si el arrendatario no justificó en esa primer diligencia encontrarse al corriente en el pago de las rentas, es suficiente que sólo en ésta diligencia se le permita liberarse de la providencia de lanzamiento pagando en ese momento y nunca después, ya que es el -- desalojo lo que se persigue con esta acción y no el pago, de -- tal manera que, si en esa primer diligencia decretada por el --

---

50.- Supra. Capítulo III, apartado D).

Juez no realizó el pago, en el caso de que realmente debiera -- las pensiones señaladas como fundamento de la acción, y si en -- el transcurso de ese procedimiento no justifica con los recibos correspondientes o con los certificados de depósito respectivos y consignaciones debidamente selladas por la Oficina Central de Consignaciones o de algún Juzgado, y que tengan una fecha de -- sellado anterior a esa primer diligencia, pues entonces con esto se estará acreditando que procede el desalojo del inquilino, y no deberá aceptarse pago alguno de rentas, por no ser éste el objeto de la acción.

Es decir, la práctica jurídica ha encontrado en el Juicio -- Especial de Desahucio, el medio idóneo para hacer cumplir al -- arrendatario con una de sus obligaciones, que es la del pago de rentas, dándole un enfoque completamente diferente al objeto -- del mismo juicio, aprovechándose de los errores en que incurre el propio articulado que contempla lo relativo a éste procedi-- miento, y de manera específica el numeral 492 del Código de -- Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que faculta al arrendatario para liberarse del lanzamiento, practicamente en -- todo tiempo del procedimiento.

Efectivamente, éste artículo 492 en su segundo párrafo, otor-- ga un margen de tiempo muy grande al arrendatario para liberar-- se del lanzamiento, al permitirle que efectúe el pago, incluso en el momento mismo de llevar a cabo la ejecución del lanzamien-- to, estas situaciones se presentan muy frecuentemente en la -- práctica, ya que al momento de ejecutar el lanzamiento, al am-- paro de lo dispuesto por éste artículo 492 que menciona que --

"si el importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento"; por lo que, si los inquilinos exhiben en ese momento el importe de las pensiones debidas y una cantidad más por concepto de gastos de ejecución, y si el arrendador como también es frecuente, acepta ese pago, entonces ya no se procede a la ejecución del lanzamiento a que se condenó en la sentencia. Aquí, es digno de hacer mención y que debiera ser observado por la práctica jurídica, principalmente por los Ejecutores, una tesis jurisprudencial que se manifiesta en contra del pago realizado después del plazo otorgado para la desocupación, es decir, se refiere principalmente a los arrendamientos destinados a casa habitación, en los que generalmente la sentencia que condena al desalojo, aparece después de los treinta días otorgados para desocupar, señalados en la primera diligencia decretada por el Juez, por lo que dicha Tesis Jurisprudencial nos dice que, si la sentencia aparece después del plazo señalado para la desocupación, es decir, después de los treinta días, entonces no deberá aceptarse el pago como forma liberatoria del lanzamiento, por lo que deberá cumplirse con lo ordenado en la sentencia, esto es, llevar a cabo el lanzamiento ya que el Juez no puede legalmente revocar esa sentencia. Dicha Tesis Jurisprudencial se transcribe a la letra:

LANZAMIENTO, EFECTOS DEL PAGO DE LAS PENSIONES ADEUDADAS, UNA VEZ CONCLUIDO EL PLAZO CONCEDIDO AL INQUILINO PARA LA DESOCUPACION.

Conforme al artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el Juez debe dar por terminada la providencia de

lanzamiento, tan pronto como el inquilino exhiba el recibo de las pensiones adeudadas o su importe, dentro o fuera del término señalado para el desahucio, con la diferencia de que el primer caso no se condenara al inquilino al pago de las costas, y en el segundo, si se le impondrá esa condenación; y conforme al artículo 496 del mismo Código puede darse el caso de que la sentencia que decreta la desocupación no pueda cumplirse, porque el pago de las rentas insolutas se haya efectuado dentro del plazo fijado para la desocupación. La segunda parte de este precepto dice, que cuando las excepciones fueren declaradas improcedentes, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que sera el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490; lo mismo acontecería cuando no opuestas excepciones y acusada la rebeldía, inmediata se dictara la resolución de desahucio y dentro del plazo para la desocupación, se pagaran las rentas vencidas; pero cuando el pago de dichas rentas se efectúa una vez concluido el término concedido al inquilino para la desocupación y después de pronunciada la sentencia de desahucio, no tiene aplicación el artículo 496 invocado, y si la sentencia causó ejecutoria por razón de la cuantía del negocio (artículo 426, fracción I, del Código Procesal citado), es claro que el Juez no puede legalmente revocar esa sentencia (artículo 683).

RUBIO RANGEL ALFONSO. QUINTA EPOCA. TOMO LXXIV.  
PAG. 6372. 8 DE DICIEMBRE DE 1942. 3 VOTOS.

Por lo tanto, esto no quiere decir que la acción que se ejerce en este juicio es la de pago, sino la de desocupación fundada en la falta de pago; y en ese sentido se manifiesta el maestro Rafael Pérez Palma. Esto es, que si algunos abogados han manejado este tipo de procedimiento, de tal manera que ob-

tienen un resultado diferente al del objeto del juicio, pero - que es en definitiva lo que perseguían, ello no implica que la finalidad del Juicio Especial de Desahucio sea el Pago, sino la Desocupación;<sup>51</sup> pues es válido que como profesionales busquen -- siempre la manera de satisfacer las necesidades de su cliente, buscando la forma más rápida de obtener la solución al problema planteado, y si en el referido caso, el cliente lo que desea es el pago de pensiones debidas y no cubiertas, y se observa el - tiempo que deberá durar la tramitación del Juicio Ordinario de Pago de Pesos y se compara con el del Juicio Especial de Desahu- cio, se observará que en la mayoría de los casos los abogados - optan por plantear el Juicio Especial de Desahucio, porque desa- fortunadamente como ya lo señalé, el articulado procesal que se refiere a este tipo de procedimiento es notoriamente erróneo, - situación por la cual muchos abogados aprovechan esta circuns- tancia para hacer del Juicio Especial de Desahucio, el modo más comodo de obligar al arrendatario a cumplir con su obligación - del pago de rentas.

Definitivamente, se comete un error por parte de quienes al plantear el Juicio Especial de Desahucio, ejercitan la acción - de desocupación y la acción de pago, fundadas ambas en el adeu- do de pensiones debidas, ya que dichas acciones no son acumula- bles, sino por el contrario existe entre ellas una oposición -- tajante, ya que si el fundamento para llevar a cabo el desalojo es precisamente la falta de pago de dos o más rentas, no es po-

---

51.- Véase Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal -- Civil. p. 550.

sible exigir que se cubran dichas rentas y además que se desaloje al inquilino, pues si éste paga las rentas insolutas, ya no habrá fundamento para llevar a cabo el lanzamiento, por lo tanto, no deben hacerse valer ambas acciones en este tipo de procedimiento, sino únicamente la acción de desocupación, igual opinión comparte el maestro Rafael Pérez Palma, quien fué anteriormente citado.<sup>52</sup>

Es tal la diferencia que existe entre ambas acciones que, por lo que respecta a la acción de pago de pesos, ésta debe hacerse valer por la vía ordinaria civil, regulada por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, mientras que la acción de desocupación se sigue por el procedimiento especial establecido en los artículos del 489 al 499 del mismo Código; en las acciones de pago de pesos la cuantía del negocio se establece por la cantidad que el actor reclama, mientras que en la de desocupación la cuantía del asunto se establece por el monto de las rentas en un año; otra diferencia que existe y que es muy grande, es la que se refiere a que en los juicios de pago de pesos, se concluye con el embargo y remate de los bienes que se embarguen para garantizar el pago, mientras que en los juicios de desahucio se concluye únicamente con el lanzamiento del arrendatario.

Por todo lo anterior, puedo afirmar que los abogados que plantean una demanda de desahucio y ejercitan además de la ac--

---

52.- Confróntese Pérez Palma, Rafael. Op, cit. p. 551.

ción de desocupación, la acción de pago de rentas que se dice -adeuda el arrendatario, cometen un grave error al reclamar ambas acciones de manera conjunta, ya que aún cuando en este tipo de juicio se permite al arrendatario el que se libere de la providencia de lanzamiento pagando las rentas que adeuda, ello no quiere decir que el objeto de este juicio sea el pago, sino simplemente una forma liberatoria del objeto de dicho juicio y que es el lanzamiento del inquilino incumplido.

Es así que, en mi particular punto de vista, pienso que el -Juez no debe dar trámite a una demanda formulada en esos términos, es decir, no debe dar entrada a una demanda de desahucio -en la cual se ejercite la acción de desocupación y la acción de pago, ya que dichas acciones no son acumulables, puesto que en el momento en que el arrendatario cubra las pensiones adeudadas se desvanece el fundamento de la acción de desocupación; por lo tanto, el Juez deberá prevenir al promovente para que ejercite sólo una acción, optando ya sea por la de desocupación o la de pago.

Contribuyen a hacer más grande el error del cual adolece el articulado que contempla lo relativo a este Juicio Especial de Desahucio los propios arrendadores, ya que, si realmente la finalidad de éstos es de que el arrendatario incumplido, desocupe el inmueble objeto del arrendamiento, a excepción de la primer diligencia decretada por el Juez, en que se requiere al inquilino exhibir los recibos correspondientes de renta, que acrediten que se encuentra al corriente en el pago o de los escritos de -consignación debidamente sellados, junto con los respectivos --certificados de depósito, o que exhiba en ese momento el impor-

te de las rentas adeudadas, en ningún otro momento o estado del procedimiento deben aceptar que el inquilino se libere de la providencia de lanzamiento pagando el importe de las rentas adeudadas, ya que no se pide el pago, sino la desocupación fundada en la falta de pago, y si el inquilino no logró acreditar en esa primer diligencia estar al corriente en el pago o haberse podido liberar de la providencia de lanzamiento pagando en ese mismo momento, entonces es claro que los extremos que sirven de fundamento para exigir la desocupación, ya han sido acreditados hasta ese momento, por lo que, para no dejar en estado de indefensión al inquilino, al continuar con el procedimiento, unicamente deberá aceptarse como forma de liberación de la providencia de lanzamiento, la exhibición ya sea de recibos de renta o de escritos de consignación debidamente sellados por la Oficina Central de Consignaciones o de algún Juzgado, junto con sus respectivos certificados de depósito, pero que tengan una fecha anterior a la de la primer diligencia decretada por el Juez, en que se requirió y previno al inquilino; ya que de aceptarse dichos recibos de renta o de consignación, con una fecha posterior a la referida primer diligencia, se estaría aceptando el pago de pensiones adeudadas y definitivamente este no es el objeto del juicio.

Para concluir con este apartado puedo decir que, definitivamente el objeto del Juicio Especial de Desahucio es unicamente el que el inquilino desocupe el inmueble dado en arrendamiento, una vez que fué acreditado su adeudo del pago de dos o más mensualidades de renta, sin que sea válido que se planteen demandas ejercitando la acción de desocupación y la de pago, por lo



que, en el supuesto caso de que el Juez reciba una demanda en esos términos deberá desecharla o prevenir al actor para que la corrija.

B) ¿Es procedente el embargo de bienes o es una medida arbitraria?

Esta otra situación se presenta en la práctica jurídica, debido nuevamente a otro error del cual adolece la parte relativa del Código de Procedimientos Civiles, que se refiere al Juicio Especial de Desahucio, concretamente lo que establece el artículo 498 del citado Ordenamiento, ya que nos dice que, en la primer diligencia decretada por el Juez en que se requiere al inquilino, acreditar estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no acreditarlo, se faculta para embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones "reclamadas" si así se hubiese decretado; y que también así se hará al ejecutarse el lanzamiento.

Precisamente en la última parte de éste artículo 498 del Código Procesal, es donde se comete el error, ya que nuevamente se confunde el objetivo del Juicio Especial de Desahucio, al suponer que la acción que se ejercita es la de Pago de Rentas, y no la de Desocupación, ya que menciona que el embargo de bienes tiene como finalidad el garantizar el pago de las pensiones "reclamadas", siendo la realidad que lo que se reclama es la desocupación del inmueble dado en arrendamiento y no el pago de rentas.

Pero para poder esclarecer si realmente es procedente el em-

bargo efectuado en esa primer diligencia decretada por el Juez, o bien, si es una medida arbitraria, pienso que es primordial - antes que nada observar algunas definiciones acerca del embargo de bienes, para que al final del análisis y una vez confrontado otras opiniones de varios autores, que se manifiestan al respecto de dicho embargo de bienes efectuado en el Juicio Especial - de Desahucio, pueda concluir definitivamente sobre la procedencia o improcedencia de dicho embargo.

Respecto al embargo el maestro Carlos Arellano García<sup>53</sup> nos dice que éste: "es una institución jurídica en la que se afectan bienes o derechos de una persona física o moral, por mandato de autoridad estatal, para garantizar el pago de prestaciones pecuniarias a un sujeto pretensor". Al observar esta definición, podemos desprender claramente que, el objeto del embargo es el de garantizar el pago de prestaciones pecuniarias, es decir, de garantizar el pago de dinero que se ha dejado de percibir, por lo que se retienen y depositan bienes bastantes para cubrir dicho pago insoluto. Es decir, desde este momento se habla ya de garantizar un pago.

También en ese sentido se manifiesta el maestro José Becerra Bautista, al mencionar en su definición que el embargo se lleva a cabo, con la finalidad de asegurar el pago de una deuda, ya - que nos dice que: "el embargo es afectación y aseguramiento material de determinado bien al pago de una deuda, que se lleva a

---

53.- Véase Arellano García, Carlos. Derecho Procesal Civil. p. 534.

cabo mediante un acto jurisdiccional".<sup>54</sup>

De esta manera se observa que con el embargo lo que se pretende unicamente, es el garantizar el pago de prestaciones pecuniarías, situación que llevada al campo del Juicio Especial de Desahucio, no encaja en dicha figura, puesto que el objeto de éste último no es el obtener el pago de pensiones adeudadas, sino el de que el inquilino desocupe el inmueble dado en arrendamiento. Precisamente el maestro Carlos Arellano García quien fué citado anteriormente, nos refiere que el objeto del embargo definitivamente es el de obtener el pago de una deuda, mediante el aseguramiento de determinados bienes, y que éste embargo se hace posible a través de la intervención de un órgano jurisdiccional que así lo decreta.<sup>55</sup>

Ahora bien, si tenemos claro que con el Juicio Especial de Desahucio, lo que se reclama es la desocupación del inmueble dado en arrendamiento y no el pago de pensiones adeudadas, ambas acciones, la de desocupación y la de pago son totalmente diferentes, por lo tanto, el pago de pensiones adeudadas por el arrendatario, deberá garantizarse mediante el embargo de bienes y exigirse así, pero en un juicio distinto al Especial de Desahucio, es decir, deberá tramitarse un juicio ordinario de pago de pesos, que estará regulado por lo establecido en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, y no por lo dis-

---

54.- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. -- p. 308.

55.- Véase Arellano García, Carlos. Op, cit. pp. 533 y 53b.

puesto en los artículos del 489 al 499 del mismo Código Procesal, que se refieren concretamente al Juicio Especial de Desahucio, y en el cual se reclama la desocupación del inmueble dado en arrendamiento; en este mismo sentido se manifiesta el procesalista Fernando Arilla Bas,<sup>56</sup> al puntualizar, que el pago de pensiones garantizado con el embargo de bienes, se debe exigir en un juicio ordinario distinto al del Especial de Desahucio.

Ahora, bien entendido que no debe decretarse el embargo de bienes en esa primer diligencia ordenada por el Juez en el Juicio Especial de Desahucio, por no ser el objeto de éste el pago de pensiones adeudadas, situándonos en el caso de que el Juez decreta el embargo de bienes, se presenta por consecuencia otro problema y es, que una vez llevado a final término el procedimiento y satisfechos los presupuestos de la acción de desocupación, al haberse comprobado la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, el actor no podrá llevar a cabo el avalúo y remate de los bienes embargados, ya que el Juez le negará la subasta, al no haber versado el fallo dictado en el Juicio Especial de Desahucio, sobre el pago de pensiones insolutas, sino únicamente sobre la providencia de lanzamiento, por lo tanto, ¿de qué servirá embargar bienes, si al dictar sentencia el Juez no decretará nada sobre el pago de pensiones debidas, por no ser materia del procedimiento?, al respecto el maestro Alfredo Domínguez del Río<sup>57</sup> vierte un comentario en igual sentido al --

---

56.- Arilla Bas, Fernando. Manual Práctico del Litigante. - p. 145.

57.- Véase Domínguez del Río, Alfredo. Compendio Teórico -- Práctico de Derecho Procesal Civil. p. 372.

anterior, aún cuando él pugna porque ambas acciones se ejerci--  
ten en una sola vía, y que en este caso en lo personal yo difie--  
ro, pues no deben ejercitarse acciones completamente diferentes  
en una sola vía, ya que cada acción tiene su procedimiento bien  
establecido y que lo es, para la acción de pago de pesos la vía  
ordinaria, mientras que para la acción de desocupación se en--  
cuentra este procedimiento Especial de Desahucio.

El procesalista José Ovalle Fabela cita en su libro de Dere--  
cho Procesal Civil al maestro Ignacio Medina Lima, quien dice -  
que la adición hecha al artículo 498 en su segundo párrafo, en  
relación a que se faculta al inquilino de librarse del remate -  
de los bienes embargados pagando las pensiones adeudadas, fué -  
hecha con el objeto de facultar al actor con el ejercicio simul--  
táneo, en una misma demanda, de dos acciones completamente di--  
ferentes como lo son, la acción de desocupación y entrega del -  
bien inmueble objeto del arrendamiento y la acción de pago de -  
rentas insolutas; ya que esto no es otra cosa, que no sea una -  
acumulación obligatoria de pretensiones, y que tiene su apoyo -  
en lo dispuesto por el artículo 31 del Código de Procedimientos  
Civiles, puesto que si el arrendador omitió al ejercitar el de--  
sahucio, demandar también el pago de las pensiones adeudadas, -  
entonces ya no podrá exigir el importe de ellas en un juicio --  
diverso.<sup>58</sup>

Pienso, con todo respeto que el maestro Medina Lima se en---

---

58.- Confróntese Ovalle Fabela, José. Derecho Procesal Civil  
p. 321.

cuentra en un error, ya que como anteriormente lo señalé, se trata de acciones completamente diferentes, que necesariamente deben ejercitarse en vía separada, ya que no permiten acumulación alguna, tan es así que, con el cumplimiento de una se desvanece la otra acción, como es el caso de que al pagar las pensiones adeudadas por el inquilino, ya no existirá fundamento para llevar a cabo el desalojo, por lo tanto, tampoco se pueden rematar los bienes que se embarguen en este Juicio Especial de Desahucio, ya que en primer lugar la sentencia que se dicte en este tipo de juicio, únicamente se circunscribirá a decidir si procede o no el desalojo del inquilino, del inmueble objeto del arrendamiento, sin manifestar nada al respecto de los bienes embargados; aunque se dejarán a salvo los derechos del actor para que los haga valer en otra vía; y en segundo lugar, suponiendo remotamente que se autorizara el remate de los bienes embargados, se estaría cometiendo una violación en contra del inquilino, ya que si se le rematan los bienes embargados para cubrir de esa manera las rentas adeudadas, y además fué lanzado del inmueble objeto del arrendamiento, ello implicaría una doble sanción ante una sola acción planteada, por lo tanto, no es correcto que se acumulen ambas acciones, la de pago y la de desocupación en una sola vía.

En este mismo sentido se manifiesta el maestro Rafael Pérez Palma, en su libro *Guía de Derecho Procesal Civil*,<sup>59</sup> quien además señala de manera muy especial que el tipo de acción que se

---

59.- Véase Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. pp. 564 y 566.

ejercita en este Juicio Especial de Desahucio, es sólo la de -- desocupación, y que por lo tanto, la sentencia que en él se dicte, no deberá condenar al pago de pesos, sino únicamente a la -- desocupación de la localidad arrendada.

Por otro lado, el maestro José Becerra Bautista comenta que, para poder ejecutar el embargo de bienes en este tipo de juicio es necesario que el actor demande en el mismo libelo, tanto la desocupación, como el pago de las rentas adeudadas, pues de no ser así no habrá sentencia que condene al pago de cantidad alguna.<sup>60</sup> Pienso que también el maestro Becerra Bautista parte de un supuesto falso, ya que, no deben ejercitarse ambas acciones en una sola vía, por ser completamente diferentes y perseguir -- un objetivo diverso, pues con la acción de desahucio se persigue únicamente que el inquilino desocupe el inmueble dado en -- arrendamiento, mientras que con la acción de pago se persigue -- que el arrendatario incumplido, cubra las pensiones que quedaron insolutas, por lo tanto, en este caso es aplicable lo dispuesto por el artículo 31 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual dispone -- que "no pueden acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias", y en este caso se trata de acciones contrarias, ya que al dar cumplimiento a una de ellas, se desvanece la otra acción, y es el caso de que si el arrendatario -- paga las pensiones adeudadas, entonces no procederá llevar a -- cabo el desalojo, pues no existirá fundamento de la acción para

---

60.- Becerra Bautista, José. Op, cit. p. 385.

proceder al lanzamiento; y tampoco podría primero lanzarse al inquilino y después rematarle los bienes embargados, pues se cometería una doble sanción respecto de una sola acción deducida, que es el Desahucio.

Ahora bien, aún cuando se ejerciten ambas acciones en la misma demanda, es decir, tanto la acción de desocupación como la acción de pago, no es posible que la sentencia que se dicte en este juicio, pueda condenar al pago de cierta cantidad, ya que al no ser materia de este procedimiento, la sentencia únicamente se constriñe a decidir si procede la desocupación y entrega del inmueble o si no procede, por lo tanto, no es justificable el embargo que se efectúa en esa primer diligencia decretada por el Juez, y ni mucho menos al ejecutarse el lanzamiento.

Por otro lado, algunos autores tratan de justificar ese embargo que dispone el artículo 498 del Código Procesal, y que puede ser decretado en la primer diligencia ordenada por el Juez, en que se requiere al inquilino justificar estar al corriente en el pago de las rentas, diciendo que dicho embargo y depósito de bienes se hace con la finalidad de prevenir y asegurar el crédito insoluto, que el arrendatario tiene para con el arrendador, ya que de no ser así, el arrendatario una vez que sea lanzado no cubrirá las pensiones que dejó insolutas, y a las cuales tiene derecho el arrendador.

Efectivamente, no es discutible el que el arrendador tenga el derecho de exigir el pago de un crédito insoluto, y que además, embargue y deposite bienes suficientes que garanticen dicho pago, sino lo que se discute es que, ese embargo y depósito



de bienes se trate de hacer valer en una vía procesal que no le corresponde.

Ahora bien, si el embargo a que se refiere el artículo 498 - del Código Procesal, es el embargo preventivo, tampoco es procedente en este tipo de juicio, por las siguientes razones: Para que el embargo preventivo proceda, deben cubrirse dos requisitos, y éstos son; primero, que el acreedor tenga en contra del deudor un crédito que justifique la medida; y en segundo lugar, que exista un motivo suficiente o un temor fundado que, de no tomarse la medida, la ejecución posterior será imposible o se dificultará enormemente, así lo establece el autor --- W. Kisch, en su libro Elementos de Derecho Procesal Civil.<sup>61</sup>

Por lo tanto, se habla de que debe existir un crédito que -- justifique la medida, y efectivamente en el Juicio Especial de Desahucio existe un crédito insoluto, pero la diferencia radica en que, éste crédito insoluto es requisito indispensable que -- siempre exista, para poder llevar a cabo la acción de desocupación, puesto que de no existir, la acción de desocupación carecería de fundamento; y además, en el Juicio Especial de Desahucio, como anteriormente ya se señaló, no se exige el pago de -- pensiones adeudadas, sino la desocupación del inmueble dado en arrendamiento. Ahora, por lo que respecta al temor fundado que, de no tomarse la medida, la ejecución será imposible o se dificultará enormemente, en este caso sí es cierto, al ejecutarse -- el lanzamiento puede ser que ya no se logre garantizar el cré--

---

61.- Véase W. Kisch. Elementos de Derecho Procesal Civil. -- Capítulo VIII. p. 376.

dito, por desconocer el nuevo domicilio del deudor, pero ese no es problema que compete al Juicio Especial de Desahucio, ya que la sentencia que se dicta en este juicio, sólo se concretará a resolver sobre la procedencia de la desocupación y entrega del bien objeto del arrendamiento, o la no procedencia de la desocupación, sin hacer señalamiento alguno sobre el pago de créditos insolutos por parte del arrendatario, y mucho menos sobre el avalúo y remate de los bienes embargados, puesto que esto es materia de otro juicio totalmente distinto al de Desahucio.

Lo anterior quedará aún más claro, después de ver las siguientes acotaciones; nos dice el maestro Hugo Alsina que el objeto del embargo preventivo es la inmovilización del bien para que el acreedor pueda hacer efectivo su crédito, una vez que le sea reconocido por sentencia.<sup>62</sup> Ya en este caso, se es mucho más explícito, ya que nos refiere el maestro Hugo Alsina, que se efectúa el embargo preventivo con la finalidad de garantizar el pago del crédito insoluto, una vez que éste le es reconocido al acreedor por sentencia que así lo decreta, es decir, que para ello debe existir una sentencia que condene al pago de una cantidad al deudor, y que en el caso de arrendamientos, deberá condenar al arrendatario al pago de pensiones no cubiertas; por lo tanto, si en el Juicio Especial de Desahucio nunca una sentencia dictada en dicho juicio, condenará al pago de cantidad alguna, sino únicamente a la desocupación o no desocupación del inmueble objeto del arrendamiento, entonces es claro y se puede

---

62.- Alsina, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Vol. III. Tomo V. p. 232.

concluir fehacientemente, que no es procedente que se embarguen y depositen bienes en forma preventiva en este Juicio Especial de Desahucio.

Por todo lo expuesto anteriormente, puedo concluir contundentemente, que no es procedente el embargo, ni de manera preventiva, ni mucho menos de forma definitiva, en la primer diligencia que decreta el Juez en este Juicio Especial de Desahucio, en -- que se requiere al arrendatario comprobar estar al corriente en el pago de las rentas, ni tampoco es procedente llevarlo a cabo al momento de ejecutar el lanzamiento, ya que, al no ser el pago la materia de este juicio, no existirá por tanto, en la sentencia que dicte el Juez en el Desahucio, estipulación alguna -- que condene al arrendatario al pago de cantidad alguna, por lo que, no habiendo crédito alguno que garantizar, no se deben embargar y depositar bienes de ninguna especie; por lo que, el -- auto que decrete el embargo y depósito de bienes, ya sea en esa primer diligencia o la sentencia que condene al lanzamiento y -- embargo de bienes, carecerán ambos de fundamento legal y ésta -- será una medida arbitraria, atentatoria de garantías individuales.

- C) Tiempo de ejecución del desahucio en el caso de que la sentencia aparece después de los -- plazos otorgados por el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

De manera intencional dejé de analizar lo dispuesto por el -- artículo 436 del Código Procesal, en el anterior Capítulo III --

de esta modesta obra, y que se refiere al Régimen Vigente del -- Juicio Especial de Desahucio, la finalidad fué que preferí analizarlo en esta parte, para poder profundizar con mayor detenimiento sobre el contenido del referido numeral, ya que éste se refiere de manera muy escueta, al tiempo o plazo en que deberá ejecutarse el lanzamiento decretado en la sentencia dictada en el Juicio Especial de Desahucio.

Digo que se refiere de manera muy escueta al plazo en que -- debe ejecutarse el lanzamiento, ya que sólo se hace mención en éste artículo 496, al caso en que la sentencia que decreta el -- lanzamiento, aparezca antes del plazo con que fué prevenido el arrendatario, en la primer diligencia decretada por el Juez, es decir, el de los treinta, cuarenta o noventa días para desocu-- par, según se trate del tipo de arrendamiento, pero no hace men-- ción alguna para el caso en que la sentencia aparezca después -- de haberse vencido ese plazo para desocupar, por lo que, enton-- ces qué sucede en éste último supuesto, es decir, cuando la sen-- tencia que decreta el lanzamiento aparece después de haberse -- vencido los plazos otorgados en la primer diligencia ordenada -- por el Juez; ¿cuánto tiempo tendrá que pasar, para poder ejecu-- tar esa sentencia?, ante tal interrogante se presentan dos si-- tuaciones de análisis, y que son las que disponen los artículos 506 y 525, ambos del Código de Procedimientos Civiles; ya que -- en el primero de ellos se habla de un plazo de cinco días y en el otro de un plazo de treinta días. Por lo que, en este apar-- tado señalaré cual es el término en que deberá ejecutarse la -- sentencia que condene al lanzamiento, así como también expondré algunos puntos de vista sobre la forma en que, según mi parti--

cular modo de ver, considero sean los plazos más justos.

Nos dice en su primer parte este artículo 496 del Código -- Procesal que, si las excepciones opuestas por el arrendatario -- son procedentes en la resolución, entonces el Juez debe dar por terminada la providencia de lanzamiento y absolver al arrenda-- tario. En esta primera parte no hay ningún problema; pero con-- tinúa diciendo este mismo artículo que, en el caso de que en la resolución se declaren improcedentes las excepciones opuestas -- por el arrendatario, entonces en la sentencia se señalará el -- plazo para la desocupación, y que será el que falte para cum--- plirse el otorgado en la primer diligencia decretada por el -- Juez, es decir, el de treinta, cuarenta o noventa días.

El problema se presenta, precisamente, en esta segunda parte de dicho artículo 496, ya que en la práctica generalmente la -- sentencia que decreta al lanzamiento, aparece mucho después del primer plazo señalado para desocupar la localidad arrendada, y que se trata específicamente de las destinadas a casa habita--- ción, por lo que, en tal supuesto y al no existir reglamenta--- ción alguna en el Capítulo IV, del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles, es decir, dentro del procedimiento del Juicio Especial de Desahucio, que indique cual deberá ser el -- término para llevar a cabo la ejecución de la sentencia que de-- crete el lanzamiento bajo estas condiciones, entonces es neces~~ario~~ el atender lo dispuesto por dos artículos que se contemplan en el Capítulo V, Sección Primera, del Título Séptimo, del mis-- mo Código Procesal, que se refiere a la Ejecución de Sentencia, dichos artículos son el 506 y el 525 último párrafo.

El artículo 506 nos dice que, cuando se pida la ejecución de sentencia, el Juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla si en ella no se hubiere fijado algún término para ese efecto. Entonces, aplicando éste artículo a la ejecución de la sentencia del lanzamiento, tenemos que, una vez que se notifique la sentencia que decreta el lanzamiento, éste sólo podrá ser llevado a cabo después de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél, en que se venció el término para interponer el recurso de apelación, es decir, que una vez notificada la sentencia que condene al inquilino a desocupar y entregar el inmueble dado en arrendamiento, tiene éste un término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de dicha sentencia, para apelar de la misma, y si durante ese término no interpusiere apelación alguna, entonces el arrendador podrá solicitar que se declare ejecutoriada la sentencia y se proceda a su ejecución, por lo que, la resolución que decreta su ejecución deberá otorgar un término de cinco días hábiles al inquilino, para que desocupe el inmueble voluntariamente, y en caso de no hacerlo así, se proceda a su lanzamiento.

Esto es, que aplicando este artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles, una vez que se ha dictado la sentencia que condene al lanzamiento, el inquilino podrá gozar aún de la ocupación del inmueble, de un plazo no menor de veinte días naturales, ya que el tiempo que transcurre desde el momento en que se dicta la sentencia y hasta que se notifica de la misma el inquilino, pueden pasar cuatro días hábiles, más los cinco días hábiles que tiene el inquilino para apelar la sentencia, y en -

caso de que no lo haga, el tiempo que transcurre desde que se solicita que se declare la ejecutorización de la sentencia y la ejecución de la misma, y el acuerdo que le recaiga a dicha solicitud, será un tiempo aproximado de cuatro días hábiles, más otros cinco días hábiles que se le otorgan al inquilino para -- desocupar voluntariamente, aplicando éste artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles, tenemos que suman un total de -- dieciocho días hábiles con que cuenta el inquilino para desocupar el inmueble dado en arrendamiento. Esto es en atención de -- que el inquilino no interpuso el recurso de apelación, ya que -- de ser así, el término para llevar a cabo la desocupación será aún mayor, puesto que primero deberá resolverse ésta para poder ejecutar, en caso de que la sentencia dictada en segunda instancia, confirme lo decretado en la primera.

En resumen puedo decir que, tratándose de inmuebles destinados a casa habitación, y cuya sentencia aparezca fuera del plazo otorgado para desocupar, señalado en la primer diligencia -- decretada por el Juez, aplicando lo dispuesto por el artículo -- 506 del Código Procesal, la sentencia que decreta el lanzamiento, sólo podrá ser ejecutada cinco días después de que sea declarada ejecutoriada la misma, ya se trate de las sentencias en que transcurrido el término para apelar, no se interpuso recurso alguno, o bien, de aquéllas en que interpuesto el recurso de apelación, la sentencia dictada en segunda instancia confirme -- lo dictado en primera instancia.

Ahora, veamos lo dispuesto por el artículo 525 último párrafo, para que al finalizar su análisis, estemos en la posibilidad de poder establecer, cuál de estos dos numerales, es decir,

el 506 ó el 525 es el más indicado para ser aplicado.

Nos dice éste artículo 525 en su último párrafo que; "Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución". Este artículo 525, no remite a la fracción VI del artículo 114, y que se refiera a las notificaciones que deberán ser hechas personalmente, concretamente dicha fracción VI, habla de la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución.

Por lo tanto, el referido artículo 525, deberá ser interpretado de la siguiente manera: Tratándose de las sentencias que condenen al inquilino de casa habitación a desocuparla, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

Esto es, que aplicando dicho artículo a la situación concreta, de cuando la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla, aparezca después del plazo señalado para su desocupación decretado en la primer diligencia ordenada por el Juez, dicha sentencia sólo podrá ser ejecutada treinta días después de que se notifique al inquilino el auto de ejecución, es decir, que una vez que aparece la sentencia, ésta deberá ser notificada al inquilino personalmente, y pasados los cinco días hábiles a dicha notificación, si éste no interpuso apelación, entonces el arrendador solicitará se declare ejecutoriada la sentencia, y el Juez ordenará un auto declarando ejecutoriada la sentencia y otorgará al inquilino, treinta días



para que desocupe el inmueble dado en arrendamiento, contados - dichos treinta días, posteriores a aquél en que se notificó dicho auto de ejecución, por lo que, si pasados esos treinta días el inquilino aún no desocupa, se procederá a su lanzamiento.

De esta manera se observa que, aplicando este artículo 525 - último párrafo, el inquilino goza de un tiempo mayor en la ocupación del inmueble, después de que es dictada la sentencia que condena a la desocupación, ya que podrá continuar habitándola - por un tiempo no menor de un mes con diez días, puesto que ese tiempo es más o menos el que debe transcurrir, para que efectivamente el inquilino pueda ser lanzado, en el caso de que no -- desocupe el inmueble voluntariamente, y también siempre y cuando no apele la sentencia, ya que de ser así, el término para -- llevar a cabo el lanzamiento se prolongará aún más. Pero inde-- pendentemente de que apele o no el inquilino la sentencia, lo importante y que debe ser tomado en cuenta es que, sólo podrá - ser ejecutada dicha sentencia que condene a la desocupación, -- treinta días después de que es notificado el auto de ejecución al inquilino.

Es así que, si comparamos el tiempo para llevar a cabo la -- ejecución del lanzamiento, aplicando lo dispuesto por el artículo 506 del Código Procesal, con el tiempo que deberá transcurrir para el mismo efecto, aplicando lo dispuesto por el último párrafo del artículo 525 del mismo Ordenamiento, se observa cla-- ramente que existe una diferencia muy grande, ya que aplicando el primero de los artículos invocados, sólo deberán transcurrir cinco días a la notificación del auto que decreta la ejecución para poderla llevar a cabo, mientras que con el segundo numeral

deberán transcurrir treinta días a dicha notificación del auto de ejecución, para poderse efectuar el lanzamiento.

Entonces, lo que corresponde señalar ahora, es cual de esos dos numerales deberá ser aplicado al caso concreto del Juicio Especial de Desahucio. Por lo tanto, si atendemos al principio de equidad, podemos decir, que lo más justo es que se aplique el artículo 506, ya que éste nos habla de un término de cinco días para desocupar, contados éstos a partir del día siguiente a la notificación del auto que decreta la ejecución, digo que es lo más justo, puesto que, si ya se ha comprobado fehacientemente que el arrendatario debe las mensualidades señaladas por el arrendador, es suficiente el término de treinta días que se le concedió al inquilino para desocupar, en la primer diligencia decretada por el Juez, ya que durante el tiempo que dure la tramitación del procedimiento de Desahucio, el inquilino se encuentra en el goce del inmueble, mientras que el arrendador se ve privado de recibir las mensualidades, en primer lugar, de las que dieron motivo al Juicio de Desahucio; y en segundo lugar, las que se vencen durante el tiempo que dure la tramitación del mismo; por lo que, al concretarse la sentencia dictada en el Desahucio, unicamente a decidir sobre la procedencia del lanzamiento o improcedencia de éste, y no ha realizar mención alguna sobre el pago de las pensiones inelutadas, no es justo que el arrendatario continúe gozando de la posesión del inmueble por un tiempo mayor de esos cinco días, después de que la sentencia condena al lanzamiento, ya que al continuar poseyendo el inmueble por más tiempo, se ocasionan perjuicios al arrendador y que se traducen en dejar de percibir la o las mensualida-

des que podría redituarse el inmueble, si una vez desocupado -- por el inquilino, se volviera a dar en arrendamiento a otra persona y tal vez hasta con una renta superior.

Es por ello que, en atención a los principios de Equidad y -- Justicia, lo más razonable es que se aplique este artículo 506 del Código Procesal, ya que de esta forma el tiempo que trans-- corre durante la tramitación del procedimiento de Desahucio, y hasta que se dicta la sentencia respectiva y el auto que decreta su ejecución, considero que es un lapso de tiempo suficiente para que el inquilino que efectivamente no cumplió con el pago de las mensualidades que dieron motivo al Juicio de Desahucio, pueda encontrar otro lugar en donde habitar; y además, por lo -- que respecta al arrendador, al aplicar este numeral 506, no se le ocasionarían tantos perjuicios en su patrimonio, ya que al -- obtener en corto tiempo la posesión del inmueble dado en arrendamiento, lo podrá otorgar en alquiler nuevamente y recibir los frutos correspondientes de dicho arrendamiento.

Además de que, con la aplicación de éste artículo 506, se -- evitaría un poco el abuso que algunos inquilinos, quienes se -- dirigen con notoria mala fé, es decir, que concientes de adeu-- dar las pensiones que dan motivo al Juicio de Desahucio, pueden continuar gozando de la posesión del inmueble dada en arrenda-- miento y sin tener que pagar mensualidad alguna de renta, ya -- que lo único que se concretan a hacer, es esperar a que se venza el término para desocupar, pudiendo desocupar el inmueble un día antes de que se venza el referido término, mientras que el arrendador se vé privado a recibir cantidad alguna de dinero, -- durante todo ese tiempo en que continúe el inquilino en el goce

del inmueble.

He dicho que en atención a los principios de Equidad y de -- Justicia, lo más razonable es que se aplique éste artículo 50b del Código Procesal; pero definitivamente en el caso concreto -- de cuando la sentencia que condena al lanzamiento, aparece después del plazo otorgado para la desocupación, señalada en la -- primer diligencia ordenada por el Juez, y que el tipo de arrendamiento sea el destinado a casa habitación, existe una disposición expresa, la cual de ninguna manera puede dejar de observarse, y es precisamente la estipulada en el artículo 525 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles.

Efectivamente, en atención a la ley procesal y no a los principios generales de derecho, este artículo 525 en su último párrafo, es el único precepto que deberá ser aplicado al caso concreto, de cuando la sentencia que se dicte en el Desahucio,arezca fuera del plazo señalado en la primer diligencia decretada por el Juez, para desocupar y cuyo arrendamiento sea destinado al de casa habitación. Lo anterior por las siguientes razones:

Este artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles, es -- también uno de los que fueron adicionados con la reforma hecha al Código Procesal en el año de 1973, dicha reforma tendía a -- ser tuteladora de una clase social débil denominada como inquilinos, ya que en ese tiempo era más bien proteccionista de los arrendadores.<sup>63</sup> Caso contrario a lo que sucede en la actualidad,

---

63.- "Diario de Los Debates". De fecha 29 de Diciembre de -- 1972. p. 10.

ya que debido a éstas reformas del año de 1973, la balanza se -  
inclina más en favor de los arrendatarios, como ya se ha venido  
observando, a lo largo del desarrollo del presente trabajo de -  
tesis.

Por lo que se refiere concretamente a la adición hecha a és-  
te artículo 525, se tiene que, al presentarse la iniciativa de  
reformas ante la Cámara de Senadores y someterla a discusión, -  
la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, preo-  
cupada por las arbitrariedades cometidas en contra de los inqu-  
ilinos, propuso una adición en primer lugar al artículo 114, la  
cual consistía en que la sentencia que condenara a desocupar un  
local destinado a habitación, debía ser notificada personalmen-  
te al inquilino, dicha adición tenía como finalidad el que el -  
inquilino supiera el momento en que iba a ser lanzado, ya que -  
en la mayoría de los casos éste no se enteraba, porque sus abo-  
gados no se lo manifestaban, al venderse éstos últimos al arren-  
dador, provocando con ello que el inquilino fuera lanzado cuan-  
do menos se lo esperaba, al no tener conocimiento de la senten-  
cia dictada.

También se propuso por parte del Partido Popular Socialista,  
que se modificara el texto del artículo 517, ya que en él se --  
establecía que, en las sentencias que condenaran a hacer alguna  
cosa, el Juez señalaría un plazo prudente al condenado para que  
la cumpliera; por lo que, la propuesta era que se cambiara di-  
cho texto y se estableciera que, tratándose de arrendamientos -  
destinados a casa habitación, y la condena fuera de lanzamiento  
el Juez señalaría un plazo prudente para desocupar, el cual no  
sería menor a treinta días; y además, que las sentencias o con-

venios celebrados en el juicio que condenara a la desocupación del local destinado a habitación, debía ser notificado personalmente.<sup>64</sup>

Al someter a discusión la propuesta presentada por el Partido Popular Socialista, las Comisiones Unidas consideraron que - para hacer efectivo el plazo de gracia de treinta días otorgado a los inquilinos para desocupar, no era suficiente con notificar la sentencia que condenara a la desocupación de casa habitación, sino que también debía de ser notificada al inquilino, la resolución que ordenara la ejecución de dicha sentencia, -- pues a partir de ésta empezaría a contarse esos treinta días -- para que el inquilino desocupara.

Y debido a que el texto del artículo 517 se refería a obligaciones de hacer por efectos de una sentencia, y la sentencia que condena a la desocupación se refiere a obligaciones de dar, es decir, de entregar la localidad destinada a habitación, entonces se propuso que el referido plazo de treinta días otorgado a los inquilinos para desocupar, antes de proceder al lanzamiento, se contemplara en un cuarto párrafo del artículo 525; y que es como actualmente lo conocemos.<sup>65</sup>

Es por ello que, al existir ésta disposición expresa contemplada en el artículo 525 último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles, en que nos manifiesta que tratándose de las -- sentencias que condenen al inquilino de casa habitación a deso-

64.- Véase "Diario de los Debates". De fecha 22 de Febrero - de 1973. p. 58.

65.- Confróntese "Diario de los Debates". De fecha 23 de Febrero de 1973. p. 64.

cuparla, sólo procederá el lanzamiento treinta días después de haberse notificado el auto de ejecución; entonces al dictarse una sentencia que condene al lanzamiento, y ésta aparezca fuera del plazo señalado para desocupar, decretado en la primer diligencia ordenada por el Juez, el único artículo que deberá ser aplicado a este caso concreto, deberá ser éste artículo 525 último párrafo, ya que la adición hecha a este artículo en el año de 1973, tenía la finalidad de que el inquilino ya no se situara en un plano de desventaja frente al arrendador, aunque la realidad es que, con esta adición se invirtieron los papeles, ya que en la actualidad, y como anteriormente lo apunté, el arrendatario con la aplicación de éste artículo, goza de un tiempo mayor en la ocupación del inmueble dado en arrendamiento aún cuando se acredite que efectivamente no está al corriente en el pago de las rentas, y además, ni siquiera las llegue a pagar, por lo que, con la aplicación de éste numeral el arrendatario podrá injustamente, gozar de la posesión del inmueble sin llegar a erogar cantidad alguna y en detrimento del arrendador, por lo que, como el maestro Alfredo Domínguez del Río nos dice,<sup>66</sup> a los reformadores se les pasó la mano con esta adición hecha al artículo 525.

En resumen puedo decir que, tratándose de las sentencias dictadas después del plazo señalado en la primer diligencia decretada por el Juez para desocupar, y que el tipo de arrendamiento se refiera al destinado a casa habitación, el tiempo que deberá

---

66.- Domínguez del Río, Alfredo. Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil. p. 369.

transcurrir para ejecutar dicha resolución que ordene la desocupación, será el señalado en el artículo 525 último párrafo, y - que es, después de treinta días a la fecha en que se notifique al inquilino, la ejecución de la sentencia que condene a la desocupación; éste artículo, es el único aplicable al caso concreto, ya que específicamente se refiere de manera exclusiva, a -- los arrendamientos destinados a casa habitación, por lo que, se exceptúa la aplicación de éste numeral a los otros dos tipos de arrendamiento, que son el mercantil o comercial y el rústico; - ya que, en primer lugar al señalarse en la primer diligencia -- decretada por el Juez, un término de cuarenta días para desocupar, tratándose de giros mercantiles o comerciales, o de noventa días para el mismo efecto, en caso de que se trate de una -- finca rústica, es mucho más factible que la sentencia que condene a la desocupación, aparezca aún dentro de esos plazos otorgados para desocupar, mencionados en la referida primer diligencia decretada por el Juez; por lo que, siendo así, el único artículo aplicable a estos casos lo será el 496 en su segunda parte, que nos dice que, el plazo para desocupar se señalará en la sentencia, mismo que será el que falte para cumplirse el señalado en la primer diligencia, es decir, el de cuarenta o noventa días para desocupar.

Ahora bien, tratándose de este tipo de arrendamientos, estos, de los destinados a giros mercantiles o industriales, o de fincas rústicas y que en el caso extremo de que la sentencia -- que condene a la desocupación, aparezca fuera de los plazos -- otorgados para desocupar, decretados en la primer diligencia -- ordenada por el Juez, es decir, después de los cuarenta o noventa días, entonces el tiempo que deberá transcurrir para ejecu--



tar la sentencia que condene a la desocupación, será el señalado en el artículo 506 del Código Procesal, y que se refiera a un plazo de cinco días después de notificado el auto de ejecución de sentencia.

### CONCLUSIONES

PRIMERA.- En el Derecho Romano existía el contrato de arrendamiento denominado Locatio Conductio Rei o Locatio Rerum, que se refería al arrendamiento de cosas; las causas que producían su terminación eran: a) La expiración del tiempo convenido; b) La pérdida de la cosa arrendada; c) Por acuerdo de las partes; y, d) Por anulación obtenida por parte del locator o arrendador.

SEGUNDA.- Las acciones que se derivan de este contrato de Locatio Conductio Rei o Locatio Rerum, son de dos tipos: -- a) El Locator o Arrendador tiene la acción denominada Actio Locati o Ex Locatio, con la que puede reclamar al arrendatario el pago de la merces y los intereses devengados por la demora; y, b) El Conductor o Arrendatario tiene la acción denominada Actio Conducti o Ex Conducto, con la que puede exigir al arrendador - que le permita el uso de la cosa, e indemnización de daños en caso de incumplimiento.

TERCERA.- En el Derecho Español, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 contempló los arrendamientos de casa habita---

ción, y en la Ley del 26 de junio de 1867 se establecen importantes reformas; y como causales del Desahucio se tenían las -- siguientes: a)La finalización del término señalado en el contrato, ya se tratara de finca rústica o urbana; b)La finalización del plazo del aviso que debía darse conforme a la ley; c)La falta de pago; y, d)El incumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato.

CUARTA.- En nuestro Derecho Patrio, la primer legisla---ción que contempló al Juicio Especial de Desahucio en el Distrito Federal, fué el Código de Procedimientos Civiles de 1872; y establecía como causas para su procedencia: a)El cumplimiento - del término estipulado en el contrato; b)El cumplimiento del -- plazo señalado en el Código Civil, que era de tres años; c)La - falta de pago de una de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente; y, d)La infracción del contrato.

QUINTA.- Desde el Código de 1872 hasta el Código de Pro--cedimientos Civiles de 1932, se presentan toda una serie de re--formas tendientes a nivelar la balanza existente entre el arrendador y el arrendatario, pero no es sino hasta el año de 1973, en que se otorga al arrendatario una serie de prerrogativas, -- que lo colocan en un plano de mayor ventaja frente al arrenda--dor, y muestra de ello lo son las dos notificaciones personales que deben hacerse al arrendatario, tanto de la sentencia que -- condene al lanzamiento, como el auto de ejecución de la misma, y después de éste último, proceder a la desocupación del inmueble dado en arrendamiento.

SEXTA.- El Juicio de Desahucio, es el procedimiento seguido ante el órgano judicial competente, con el objeto de que el arrendatario de un bien inmueble proceda a su desocupación.

SEPTIMA.- La denominación de Juicio Especial de Desahucio es inapropiada, por lo que deberá denominársele PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESAHUCIO, puesto que la palabra PROCEDIMIENTO es un término mucho más preciso que el de JUICIO, ya que se refiere en el sentido más estricto, a la manera en que serán tramitados cada uno de los asuntos planteados ante el órgano jurisdiccional, en atención a sus características propias.

OCTAVA.- La única causa por la que procede la Acción de Desahucio, es la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.

NOVENA.- En atención a la Ley Procesal, al ejercitar la Acción de Desahucio se deberá acompañar a la demanda el contrato de arrendamiento respectivo, y en caso de no existir éste último, deberá rendirse información testimonial, prueba documental o cualquier otro medio de prueba como medio preparatorio de juicio. Sin embargo, el suscrito sustentante opina que, no debe aceptarse ningún otro medio de prueba que no sea el contrato escrito de arrendamiento, en atención a lo dispuesto por el artículo 2406 del Código Civil que establece, que el arrendamiento deberá otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales, por lo que en la actualidad las rentas estipuladas rebasan dicha cantidad, y por consecuencia, todo arrendamiento deberá ser estipulado por escrito.

DECIMA.- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 492, otorga al inquilino hasta dos momentos en que podrá liberarse de la providencia de lanzamiento, señalada en la primer diligencia decretada por el Juez: El primero se le presenta si dentro de los treinta, cuarenta o noventa días que se le concedieron para desocupar el inmueble, según se trate el tipo de arrendamiento, exhibe el o los recibos de las pensiones debidas o el importe de ellas, y en este caso el Juez dará por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenarlo al pago de costas. El segundo momento se le presenta, si pasado el término decretado para desocupar, es decir, el de treinta cuarenta o noventa días, y aún cuando ya se haya dictado sentencia que condene al lanzamiento, pero ésta no se haya ejecutado, podrá el inquilino liberarse del lanzamiento -- exhibiendo un recibo de fecha posterior al término para desocupar, o bien, si exhibe el importe de las rentas que adeuda, pero que en ambos casos se le condenará al pago de las costas -- causadas.

DECIMO PRIMERA.- El suscrito sustentante, opina que éste artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es contrario a la figura jurídica del Desahucio, y otorga mayores ventajas al arrendatario, por lo que manifiesto, que las únicas formas en que debiera de tenerse al inquilino por liberado de la providencia de lanzamiento son: a) Exhibiendo el importe de las pensiones adeudadas, sólo en la primer diligencia decretada por el Juez, y nunca después de efectuada dicha diligencia; b) Exhibiendo los recibos de rentas o escritos de consignación, con sus respectivos certificados de depósito,

pero cuya fecha de sellado por la Oficina Central de Consignaciones o de algún Juzgado, sea anterior a la fecha en que se efectuó la primer diligencia decretada por el Juez, y que dicha exhibición se haga sólo hasta antes de que se cumpla el término decretado para el lanzamiento.

DECIMO SEGUNDA.- Además de las excepciones a que alude el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles que son: - El pago y las que provengan del no uso de la cosa de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2431 a 2434 del Código Civil; -- también podrá oponer el arrendatario, aquéllas excepciones que tiendan a demostrar que no existe relación contractual, ni cumplimiento voluntario de algún contrato de arrendamiento.

DECIMO TERCERA.- El objeto del Juicio Especial de Desahucio, únicamente es el de que, el inquilino desocupe el inmueble dado en arrendamiento, una vez que fué acreditado su adeudo en el pago de dos o más mensualidades de renta; por lo tanto, la única acción que se ejercita es la ACCION DE DESOCUPACION.

DECIMO CUARTA.- Por lo tanto, el suscrito sustentante -- opina que, en el momento en que el Juez reciba una demanda en la que se ejerciten, tanto la acción de desocupación como la acción de pago, deberá desecharla o prevenir al actor para que la corrija.

DECIMO QUINTA.- El artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, autoriza para que en la primer diligencia decretada por el Juez, se embarguen y de-

positen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas; y también se podrán embargar y depositar bienes al momento de ejecutar el lanzamiento. Sin embargo, del estudio realizado en el presente trabajo de Tesis, el suscrito sustentante concluye que, no es procedente el embargo de bienes, ni de manera preventiva ni mucho menos de forma definitiva, en la primer diligencia que decreta el Juez, a que se refiere el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles; y tampoco procede llevarlo a cabo al momento de ejecutar el lanzamiento, ya que, al no ser el pago la materia de éste juicio, no existe entonces pago alguno que garantizar.

DECIMO SEXTA.- Por lo tanto, el suscrito sustentante -- opina que, el auto que decrete el embargo y depósito de bienes, en la primer diligencia decretada por el Juez a que se refiere el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles, o la sentencia que condene al lanzamiento y embargo de bienes, carecerán ambos de fundamento legal y ésta será una medida arbitraria violatoria de garantías individuales.

DECIMO SEPTIMA.- La sentencia que condene al lanzamiento del inquilino, cuyo arrendamiento sea el destinado a casa habitación, y dicha sentencia aparezca fuera del plazo otorgado para desocupar, señalado en la primer diligencia decretada por el Juez, sólo puede ser ejecutada treinta días después de haberse notificado el auto de ejecución al inquilino, atento a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles.

DECIMO OCTAVA.- En atención a los principios de Equidad y Justicia, lo más razonable es que se aplique lo dispuesto por el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles para el -- Distrito Federal, para ejecutar la sentencia que condene a la -- desocupación, tratándose de los arrendamientos destinados a casa habitación, y cuya sentencia aparezca fuera del plazo otorgado para desocupar, señalado en la primer diligencia decretada por el Juez, por lo que, deberá derogarse lo dispuesto en el -- último párrafo del artículo 525 del Código Procesal citado.

DECIMO NOVENA.- Tratándose de los arrendamientos destinados ya sea a giros mercantiles o industriales, o de fincas rústicas y cuya sentencia que condene a la desocupación, aparezca fuera de los plazos otorgados para desocupar, señalados en la -- primer diligencia decretada por el Juez, sólo podrá ser ejecutada cinco días después de notificado el auto de ejecución al inquilino, en atención a lo dispuesto por el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

VIGESIMA.- Debe reformarse la parte relativa del artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles que dice: "Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones -- reclamadas..." y quedar como sigue: "...haber hecho el pago de las pensiones adeudadas..." pues el objeto del Desahucio es la desocupación y no el pago.

VIGESIMO PRIMERA.- Debe derogarse el artículo 498 del -- Código de Procedimientos Civiles, por disponer situaciones con-



trarias al objeto del Juicio Especial de Desahucio, pues la --  
acción que se ejercita en él, es la Desocupación y no la de Pa-  
go, por lo cual, lo dispuesto en dicho artículo 498 carece de -  
toda aplicación.

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

## DOCTRINA

- 1.- ALSINA, Hugo. Tratado Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Volumen 3. Tomo V. Librería Carrillo Hermanos e Impresores, S.A. Primera Edición. Guadalajara, Jalisco. México, 1984.
- 2.- ARELLANO GARCIA, Carlos. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición. México, 1981.
- 3.- ARELLANO GARCIA, Carlos. Teoría General del Proceso. Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición. México, 1980.
- 4.- ARILLA BAS, Fernando. Manual Práctico del Litigante. Editorial Kratos, S.A. de C.V. Decimotercera Edición. México, 1983.
- 5.- BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición. México, 1975.
- 6.- BRISEÑO SIERRA, Humberto. Estudios de Derecho Procesal. Volumen II. Editorial Cardenas. Primera Edición. México 1980.
- 7.- BRISEÑO SIERRA, Humberto. El Juicio Ordinario Civil. Volumen I. Editorial Trillas. Segunda Edición. México, 1986.
- 8.- CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo I. Editorial Heliasta, S. de R.L. Octava Edición. Buenos Aires, República de Argentina, 1974.

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

- 9.- D. DIOS, Juan de y D. RADA, Fabio de la y DELGADO. Elementos de Derecho Romano. Editorial Nacional. Primera Edición. México, 1966.
- 10.- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. Compendio Teorico-Práctico de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición. México, 1977.
- 11.- POIGNET, René. Manual Elemental de Derecho Romano. Traducido por Arturo Fernández Aguirre. Editorial José M. Cajica, Jr., S.A. Puebla, Puebla. México, 1956.
- 12.- GOMEZ LARA, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Editorial Trillas. Segunda Edición. México, 1985.
- 13.- GOMEZ LARA, Cipriano y LUCERO MONTANO, Miguel Angel. Teoría General del Proceso. Manual 1. UNAM/Sistema Universidad Abierta. México, 1974.
- 14.- OVALLE PABELA, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla, Harper & Row Latinoamericana. Primera Edición. México, 1980.
- 15.- PALOMAR DE MIGUEL, Juan. Diccionario para Juristas. Ediciones Mayo, S. de R.L. Primera Edición. México, 1931.
- 16.- PALLARES, Eduardo. Apuntes de Derecho Procesal Civil Editorial Botas. Segunda edición. México, 1964.
- 17.- PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición. México, 1963.

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

- 18.- PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición. México, 1974.
- 19.- PEREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Editorial Cardenas. Quinta Edición. México, 1979.
- 20.- PETIT, Eugéné. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido por José Fernández González. Editorial Eoca, S.A. México, 1980.
- 21.- PINA VARA, Rafael de y CASTILLO LARRAÑAGA, José. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición. México, 1961.
- 22.- PINA VARA, Rafael de. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. Decimotercera Edición. México, 1985.
- 23.- PLAZA, Manuel de la. Derecho Procesal Civil Español. Volumen II. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, -- 1943.
- 24.- PRIETO CASTRO, Leonardo. Derecho Procesal Civil. Volumen II. Librería General Zaragoza. Segunda Edición. 1948
- 25.- REUS y BAHAMONDE, Emilio. Ley de Enjuiciamiento --- Civil de 3 de Febrero de 1881. Volumen VI. Imprenta de la revista de Legislación. Madrid, 1883.
- 26.- SODI, Demetrio. La Nueva Ley Procesal. Volumen I. Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición. México, 1946.

## B I B L I O G R A F I A

### LEYES Y CODIGOS

1.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Colección Porrúa. Editorial Porrúa, S.A. Cuadragésima Edición. México, 1991.

### OTRAS FUENTES

1.- SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Tercera Sala. Sección JURISPRUDENCIA. Título: ARRENDAMIENTO JUICIO DE DESOCUPACION. Apéndice 1985. Tomo IV. Pág. 141. Quinta Epoca. - Tesis Número 50.

2.- SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Tercera Sala. Sección JURISPRUDENCIA. Título: SUSPENSION. MONTO DE LA PIANZA EN AMPARO PARA SUSPENDER LA SENTENCIA DE DESAHUCIO. Apéndice - 1985. Tomo IV. Pág. 859. Sexta Epoca. Cuarta Parte. Tesis Número 300.

3.- SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Tercera Sala. Sección JURISPRUDENCIA. Título: SUSPENSION. CONTRAFIANZA IM--PROCEDENTE TRATANDOSE DE LANZAMIENTO. Apéndice 1985. Tomo IV. Pág. 829. Quinta Epoca. Tesis Número 291.

4.- SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Tercera Sala. Tesis Jurisprudencial. Título: LANZAMIENTO, EFECTOS DEL PAGO DE LAS PENSIONES ADEUDADAS, UNA VEZ CONCLUIDO EL PLAZO CONCEDIDO AL INQUILINO PARA LA DESOCUPACION. Tomo LXXIV. Pág. 6372 Quinta Epoca.

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

5.- CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. XLVIII Legislatura. Diario de los Debates de la Cámara de Diputados. - Año III. México, D.F., viernes 29 de diciembre de 1972. Tomo III. Número 41.

6.- CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. XLVIII Legislatura. Período Extraordinario. Diario de los Debates de la Cámara de Diputados. Año III. México, D.F., martes 20 de febrero de 1973. Tomo III. Número 12.

7.- CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. XLVIII Legislatura. Período Extraordinario. Diario de los Debates de la Cámara de Diputados. Año III. México, D.F., jueves 22 de febrero de 1973. Tomo III. Número 15.

8.- CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. XLVIII Legislatura. Período Extraordinario. Diario de los Debates de la Cámara de Diputados. Año III. México, D.F., viernes 23 de febrero de 1973. Tomo III. Número 16.

9.- ORGANISMO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Diario Oficial. México, D.F., miércoles 14 de marzo de 1973. Tomo CCGXVII. Número 10.