

84

203



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

**"Análisis Jurídico del Juicio Especial de Desahucio y la Ineficacia Procesal de la Notificación Prevista por el Artículo 114 Fracción VI en Relación con el 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (Casa Habitación)"**

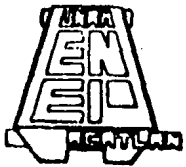
## T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

**LUIS EDUARDO ELIZALDE TORRES**



MEXICO, D. F.

1984.

**TESIS CON FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis 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.

**A MI MADRE: GUADALUPE TORRES PAREDES.**

Que con su ejemplo y conocimiento de la vida me supo dar el cariño, la comprensión y el apoyo moral que necesite para concluir mi anhelo.

**G R A C I A S .**

**A LA MEMORIA DE MI PADRE Y DE MI ABUELITA:**

Quienes a su paso por la vida, me dieron el cariño, el afecto y la comprensión que necesité para lograr mi superación.

**G R A C I A S .**

**A MI ESPOSA Y  
A MIS HIJOS  
ANDRES, YADIRA,  
ELSA Y EDUARDO. ANTONIO.**

Por encontrar en ellos la responsabilidad, la obligación, el amor y la comprensión que con su alegría me han transmitido.

**G R A C I A S .**

**A MI ESCUELA:**

Que me dió el conocimiento necesario y me albergó sin esperar nada a cambio mas que mi superación.

**G R A C I A S .**

**A MIS MAESTROS:**

Por la tolerancia, comprensión y respeto que me brindaron para salir adelante.

G R A C I A S .

**A MI ASESOR: LIC. JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ.**

Por haber tenido la paciencia necesaria para - lograr transmitirme sus conocimientos desinteresadamente, con el único fin de mi superación.

G R A C I A S .

**A TODOS MIS AMIGOS:**

Que a través de sus experiencias y consejos, - me tuvieron la tolerancia necesaria y la comprensión para salir adelante.

G R A C I A S .

"ANALISIS JURIDICO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO Y LA INEFICACIA PROCESAL DE LA NOTIFICACION PREVISTA POR EL ARTICULO 114 FRACCION VI EN RELACION CON EL 525 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL - (CASA HABITACION)".

PAG.

PRIMERA PARTE.

CAPITULO I.- "EL ARRENDAMIENTO EN LA ANTIGUEDAD".....	1
1.1.- ROMA.....	1
1.2.- ESPAÑA.....	4
1.3.- FRANCIA .....	8
CAPITULO II.- "EL ARRENDAMIENTO EN EL MEXICO ANTI - GUO".....	11
2.1 Los Aztecas.....	12
2.2.- Los Mayas.....	13
2.3 Epoca Independiente.....	14
CAPITULO III.- "LAS LEYES MEXICANAS Y EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	17
3.1.- El Arrendamiento Inmobiliario en el Código de 1884.....	18
3.2.- La Ley de Relaciones Familiares y el Arrendamiento de Inmuebles.....	20
3.3.- El Arrendamiento en el Código de 1928	22

SEGUNDA PARTE.

CAPITULO IV.- "GENERALIDADES Y NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO".....	22
4.1.- Concepto del Arrendamiento.....	32
4.2.- Contrato de Arrendamiento. (Elementos reales y formales).....	34
4.3.- Partes en el Contrato de Arrendamiento	37

	PAG.
4.4.- Derechos y Obligaciones de las partes- contratantes.....	39
<b>CAPITULO V.- " EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO".....</b>	<b>45</b>
5.1.- La procedencia del Juicio Especial de. Desahucio.....	46
5.2.- Las partes en el Juicio Especial de - Desahucio.....	48
5.3.- Procedimiento de acuerdo a lo estable- cido por el Código de Procedimientos - Civiles.	49
<b>CAPITULO VI.- "LA NOTIFICACION PREVISTA POR EL ARTICU- LO 114 FRACCION VI EN RELACION CON EL - ARTICULO 525 DE CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES".....</b>	<b>60</b>
6.1.- Análisis Jurídico del Artículo 114 Frac- ción VI en relación con el Código de - Procedimiento Civiles.....	61
6.2.- Término para desocupar la localidad.... Arrendada, en el emplazamiento y en la - Sentencia Definitiva.....	67
6.3.- Contradicción de los artículos 490 y los artículos 114 Fracción VI, en relación - con el 525 del Código de Procedimientos- Civiles para el Distrito Federal.....	70
6.4.- Ineficacia procesal de la notificación - prevista por el artículo 114 Fracción VI en relación con el 525 del Código de Pro- cedimientos Civiles.	72
<b>C O N C L U C I O N E S . . . . .</b>	<b>76</b>
<b>B I B L I O G R A F I A . . . . .</b>	<b>80</b>

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

La falta de vivienda en arrendamiento para casa habitación- ha traído como consecuencia un déficit habitacional de enormes dimensiones, que en lo personal creemos que ha sido causado principalmente por el temor de los arrendadores ante la ampliación de decretos de congelación de rentas, o bien, por la inadecuada reglamentación de los inmuebles dados en arrendamiento que por lo regular pasa de una sobreprotección-paternalista del inquilino a un negocio irresponsable de caseros voraces y a la falta de créditos para construcción, autoconstrucción o adquisición de viviendas que como consecuencia ha traído el desequilibrio de éste mercado y el alza-desmedida de las rentas.

Por lo que debemos hacer énfasis, en que el legislador y jueces deben contemplar con objetividad esta situación para lograr que el arrendamiento de inmuebles vuelva a ser una empresa rentable que cumpla con la función socialmente provechosa.

Por lo que nuestro interés se vió acrecentado para tratar en especial el tema del análisis jurídico de la notificación en un Juicio Especial de Desahucio y su ineficacia procesal, to-

mando como punto de partida el estudio del elemento indispensable para procedencia de la acción, esto es el contrato de arrendamiento.

Una vez hecho el estudio de éste, se dará un realce jurídico al tratar el tema del arrendamiento y el Juicio Especial de Desahucio, así como su procedencia, sus etapas procesales y se concluirá con un análisis exegético de los artículos reguladores de la notificación personal y que a nuestro juicio es ineficáz, por ser aplicados en contravención a lo señalado en el Código de Procedimientos Civiles y en especial a las normas reguladoras del juicio especial de desahucio.



## CAPITULO I.

### EL ARRENDAMIENTO EN LA ANTIGUEDAD.

En principio se pretende modesta y brevemente reseñar la - - historia de la vivienda en renta, sus avances y consecuencias sociales en el transcurso del tiempo, tomando como base las costumbres, leyes o decretos existentes en la antigüedad así como la necesidad prioritaria que representa para el hombre y que a la fecha no ha tenido la debida atención.

Sin embargo se hace necesario destacar que para tener una - concepción general y concreta de lo que es una vivienda en - renta, debemos sentar las bases histórico-sociales de las diferentes culturas consideradas desde el punto de vista histórico como piedras angulares y de las cuales nace la idea de regular y codificar las normas en materia de arrendamiento, - siguiendo este orden de ideas, analizaremos separadamente a - ROMA, FRANCIA Y ESPAÑA.

#### 1.1.- ROMA.

El primer antecedente del Arrendamiento en Roma, lo encontramos en la locatio conductio rerum "Contrato por el cual el locador se obliga a proporcionar a otra persona conductor el go

ce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero...". ( 1 ).

No obstante lo anterior, dicho contrato se perfeccionó por el mero consentimiento de las partes, además de ser bilateral y de buena fé, el objeto a rentar tendría que hallarse en el comercio y el precio pagado, debía ser en dinero.

Una vez aceptado el arrendamiento o bien llenados los requisitos antes mencionados, se estipulaban los deberes y obligaciones el locator y conductor y que a groso modo son los siguientes:

"... Los deberes del locator, reclamables mediante la acción conductio eran:

- a).- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b).- Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- c).- Responder de daños y perjuicios que el mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por conducto de personas sobre quienes tuviere influencias.
- d).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarios..." (2).

En cuanto a los deberes del conductor fueron los siguientes:

( 1 ) MARGADANT S. Guillermo, F. "Derecho Romano", edit. Porrúa, 12a., ed, México, 1983, p.p. 412 y 413.

( 2 ) Idem. ( 1 ) p. 413.

- a).- Pagar la renta.
- b).- Servirse del objeto de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre, haciendo por su propia - - cuenta las reparaciones pequeñas.
- c).- Devolver el objeto cuando terminara el arrendamien - - - to...". (3).

Siendo importante hacer mención de una figura especial que -- era la relocatio tácita o bien reconducción tácita, que con - sistía en que al término del plazo previsto en el contrato, - las partes continuaban adoptando los derechos y obligaciones - contenidas en el mismo, se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado, hasta que una de las partes manifestare su deseo de dar por concluída la relación - de Arrendamiento.

Ahora bien, una vez analizado el nacimiento del arrendamiento y los derechos y obligaciones de las partes, se hace necesario señalar las formas de extinción o terminación de éste, tomando en consideración que tiene una duración limitada.

"... Las causas que ponen fin al arrendamiento son:

- a).- La expiración del tiempo convenido.
- b).- La pérdida de la cosa arrendada.
- c).- El mútuo consentimiento.

- d).- La anulación obtenida por el arrendador... (4).
- e).- Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años.
- f).- Deterioro del objeto arrendado por culpa del arrendatario.
- g).- La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

Dicho contrato, señala nuestro autor que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes siendo además bilateral y de buena fé.

Otra de las características del contrato en cuestión fué que el objeto a rentar se hallare en el comercio y que el precio a pagar por este debía consistir en dinero y ser determinado, razonable y serio.

#### 1.2.- ESPAÑA.

Por lo que respecta al arrendamiento en España, lo definimos - a éste como "... respecto del arrendatario, un medio jurídico de conseguir el uso de las cosas que no son de su propiedad o de obtener el resultado de los servicios, esfuerzos o trabajos de otra persona...." (5).

---

( 4 ) PETIT, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", edit. Epoca, México, 1983, pp. 403 y 404.

( 5 ) SANCHEZ ROMAN, Felipe, "Estudio del Derecho Civil", edit. Impresores de la Real Casa, 2a., ed, Madrid, 1899, p.734

De la anterior definición podemos distinguir dos tipos de -- arrendamiento, el de cosas y el de servicios; el primero se -- refiere a Muebles o Inmuebles pudiendo ser urbanos o rústicos y muebles o semovientes.

En cuanto al arrendamiento de servicios se relaciona con los criados, obreros o trabajadores; de contratistas de obras o -- empresas; de transportes y de hospedajes; el ejercicio de -- profesiones y artes liberales.

Por otro lado, el arrendamiento de cosas inmuebles urbanos -- recibió también el nombre de inquilinato o alquiler y, las -- partes contratantes el de arrendador o casero y arrendatario -- o inquilino y la merced renta o alquiler.

La Ley Civil Española nos señala que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, bilateral oneroso y conmutativo, por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra que se obliga a pagar una merced o renta, retribución o precio.

No obstante lo anterior, el contrato de arrendamiento es considerado como una Institución Civil antigua, toda vez que Roma lo uso y los cuerpos legales del "... Derecho de Castilla -- dan constantemente testimonio de su existencia, mas o menos -- confusamente como el Fuero Juzgó; de modo más o menos con --

pleto, como el Fuero Viejo y el Fuero Real, o bien sistematizada y abundantemente expuesta toda su doctrina en las partidas...<sup>6</sup> (6).

Respecto a sus elementos formales éste se perfeccionaba con el mero consentimiento de las partes contratantes.

En cuanto a las obligaciones del arrendador, las podemos enumerar de la siguiente forma:

- a).- Entregar al arrendatario la cosa que es objeto del contrato.
- b).- Manifiestar los vicios ocultos que tenga la cosa arrendada.
- c).- Conservar la cosa arrendada en estado perfecto para el uso del arrendamiento, a no ser que se hubiese pactado que la conservación sea a cargo del arrendatario.
- d).- Mantener y garantizar al arrendatario en el uso de la cosa arrendada.
- e).- La obligación u obligaciones especiales impuestas al arrendador, por los pactos agregados al contrato de arrendamiento, siempre que no sean contrarios a la naturaleza del contrato según las leyes o las buenas costumbres.

Por lo que respecta al arrendatario sus obligaciones eran las siguientes:

---

( 6 ) Idem. ( 5 ) p. 738.

- a).- Pagar la merced o renta en los términos estipulados.
- b).- Cuidar de la conservación de la cosa como buen padre de familia bajo las responsabilidades de la culpa leve.
- c).- Destinar la cosa arrendada al uso para que se concedió, y no a otro.
- d).- Restituir al arrendador la cosa arrendada en el estado en que la recibió y con los aumentos que haya tenido, una vez terminado el arrendamiento.

Por lo que respecta a la duración del contrato de arrendamiento puede ser a tiempo fijo o a voluntad de las partes, pudiendo el arrendador ejercitar la acción judicial de desahucio en contra del arrendatario por cualesquiera de las causas enumeradas en el artículo 1569 del Código Civil Español y que son:

- 1o. Haber expirado el término convencional o el que se fijó para la duración del arrendamiento.
- 2o.- Falta de pago convenido.
- 3o. Infracción de cualesquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 4o.- Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a-

lo que se ordena en el párrafo segundo del artículo 1555.

### 1.3.- FRANCIA.

En el Derecho Civil Francés, se encuentran regulados dos - - clases de arrendamiento, previsto en el artículo 1708 y que son "... el de las cosas y el de los trabajos...." (7).

El primero de los mencionados se encuentra regulado en términos del artículo 1709 del Código Civil Francés y que en su - parte conducente dice: "... Es un contrato por el que una de las partes se obliga a dar en goce a otra una cosa durante -- cierto tiempo, mediante un cierto precio que este se obliga a pagarle... (8).

El arrendamiento en estas condiciones recibió el nombre de - contrato de locación, toda vez que tiene por objeto casas o muebles y se le nombró contrato de arrendamiento cuando tiene por objeto inmuebles rurales (art.1711).

Ahora bien, en cuanto al término del arrendamiento el derecho antiguo francés admitió la perpetuidad de los arrendamientos-enfitéuticos, que durante la promulgación de las leyes durante la revolución limitaron la duración de la enfiteutesis a noventa y nueve años, regla aplicada restrictivamente a - -

---

( 7 ) LAURENT F., "Principios de Derecho Civil Francés", edit. Barroso Hermanos y comp., Puebla, 1899, p. 3.

( 8 ) Idem. ( 7 ) p. 3.



los arrendamientos ordinarios.

Por lo que respecta al precio este debía consistir en dinero, sin embargo se podían rentar las tierras por una parte allí -- cuota de los frutos que se recogieran, recibiendo en conse -- consecuencia el nombre de "medieros", porque los frutos se dividían entre el arrendatario y el dador.

En cuanto a las obligaciones nacidas de la naturaleza del -- contrato de arrendamiento, el dador debía entregar al arrendatario la cosa arrendada, además de responsabilizarlo de los daños por vicios ocultos, debía entregar la cosa en perfecto estado para su habitabilidad. Por lo que hace al arrendatario éste debía pagar el precio pactado en el contrato de arrendamiento (art.1728) y usar de la cosa arrendada como buen padre de familia y según el destino que se le ha dado, debe devolver la cosa tal cual la recibió (art. 1731).

Otro de los factores principales es el modo de terminar la -- relación arrendaticia, pudiendo ser de las siguientes formas:

- a).- Por rescisión (art. 1729).
- b).- Contravenir la obligación que contrae de gozar la cosa -- como buen padre de familia (Art.1728).
- c).- Por dar un uso distinto al contratado.
- d).- Por expiración del tiempo por el que se contrató.

- e).- Por consentimiento de las partes contratantes.
- f).- Por expulsión del arrendatario en caso de enajenación de la cosa arrendada.

## CAPITULO II.

## EL ARRENDAMIENTO EN EL MEXICO ANTIGUO.

Es importante destacar la importancia que ha tenido el arrendamiento en México, atendiendo principalmente a su nacimiento, evolución y situación que se ha venido trazando a través del tiempo; por lo que dedicamos este capítulo al estudio del mismo.

Empezaremos analizando algunas circunstancias de tiempo, forma y modo, en las cuales se desarrolló la necesidad de encontrar una vivienda en renta, y de satisfacer de algún modo - - nuestro cometido. Para nuestro gusto y salvo mejor opinión, - las culturas con mayor relevancia en materia arrendaticia - - fueron los aztecas y los mayas, pueblos que tienen un origen agrícola, pero con alguna diferencias existenciales tanto en lo social, como en lo político y religioso.

Ahora bien, debemos considerar además, que el territorio que - actualmente forma uno de los elementos del estado mexicano - - "... estuvo ocupado por numerosas tribus indígenas; algunas - de ellas formaban cacicazgos, otras verdaderos reinos más o - menos extensos y otros en estado nómada y salvaje ... (9). - - Por lo que esto nos hace suponer que, estos pueblos se regían por leyes que estuvieron inspiradas en aquellas que guiaban a

---

( 9 ) MENDIETA Y NUÑEZ Lucio, "El Derecho Precolonial", edit. Porrúa, 5a. ed., 1985, p. 27.

los reinos de la triple alianza o bien fueron impuestas con --  
 "... las modificaciones propias del medio..." ( 10).

## 2.1.- Los Aztecas.

En el antiguo imperio mexicano, del mismo modo que en diver --  
 sos pueblos añejos, el derecho tuvo su origen en la costum --  
 bre.

En él las normas legales eran conocidas por los juzgadores y  
 transmitidas de generación en generación.

Careciendo los aztecas de una escritura fónetica no pudieron --  
 tener un derecho escrito, estos es, en base a las relaciones  
 que tenemos de historiadores y cronistas coloniales que las --  
 conocieron, ya porque las haya visto aplicar, o bien porque --  
 hayan oído hablar de ellas.

Por lo que respecta a la existencia de los contratos, estos --  
 estaban considerados como "... pactos celebrados entre las --  
 partes con la asistencia de cuatro testigos presentados por --  
 cada uno de ellos..." (11).

Sin embargo para probar su existencia y validéz debían ade --  
 más "... hacerse invocaciones a los dioses, al sol y a la --  
 tierra o bién con el juramento... (12).

---

( 10 ) Idem. ( 9 ) p. 29.

( 11 ) H. ALBA, Carlos, "Estudio Comparado entre el derecho  
 azteca y el Derecho Positivo Mexicano", edit. Gráfica  
 Panamericana, México, 1949, p. 46.

( 12 ) Idem. ( 11 ) p. 46.

El juramento consistía en "... poner el dedo sobre la tierra y llevarlo a la boca, como indicando que estaba comiendo de ella..." (13).

Otra de las características de los contratos es que revestían la publicidad y este carácter lo alcanzaban al celebrarse ante los testigos exigidos por la ley, además de que estos tenían preferencia sobre aquellos que no lo eran.

El contrato de arrendamiento se llegó a practicar entre los aztecas cuando las tierras vacantes de los barrios o calpullis eran arrendados a barrios extraños, o bien cuando el calpulli arrendaba parte de su terreno a un colindante .

## 2.2.- Los Mayas.

Otra de las culturas mas sobresalientes del antiguo imperio mexicano fué la maya, considerada como una de las familias raciales mas homogénea del Continente Americano. Es la misma filiación que dominara Tabasco, Chiapas, Centro América y Yucatán en cuyas regiones habita aún su descendencia.

Su núcleo más importante radica en Yucatán y la región del Petén en Guatemala.

---

( 13 ) KOHLER., J., "El Derecho de los aztecas", edit. Cía. Editora latino americana, México, 1924, p. 52.

En cuanto a sus costumbres relacionadas con el contrato de arrendamiento, existen pocas fuentes informativas, en atención a que al igual que la cultura azteca, éstos revestían la forma verbal "... nada se escribía en documentos al efecto y todo estribaba en la buena fe de los contratantes y en la mutua entrega de la cosa y el precio solemnizando el acto tan solo con beber y comer juntos..." (14).

El precio debía ser pagado en monedas mismas que podían consistir "... en el grano de cacao, en campanillas y cascabeles de cobre, en cuentas de piedra y hachuelas..." (15).

En esas condiciones concluimos que la palabra era el principal camino que tenía la memoria para conservar lo que más estimaba importante.

"... como recurso adicional y para hechos más concretos reinados, peregrinaciones, calamidades, guerras, etc.- estaba la pintura jeroglífica..." (16).

### 2.3.- Epoca Independiente.

En la época independiente, encontramos varios sistemas de arrendamiento, basados principalmente en las leyes de desamortización; las fundamentales o sea las del 25 de junio de -

---

( 14 ) MIMENZA CASTILLO, Ricardo, "Enciclopedia Gráfica de la Civilización Maya", edit. Cervantes, México, 1929, p.29

( 15 ) Ídem. ( 14 ) p. 29.

( 16 ) AREU GOMEZ, Emilio, "Popol Vuh", edit., Oasis, México, 1988, p. 8.

1856 y su reglamento trataron de convertir a los "... arrendatarios de los bienes de comunidades o corporaciones, en propietarios de esos bienes, mediante la obligación de pagar un alcabala y de hacer los gastos del contrato respectivo, quedándose a reconocer el precio a interés, sin plazo fijo y a título de hipoteca, sobre los mismos bienes:

en el caso de que los arrendatarios no hicieren uso de sus derechos, éstos pasaban a denunciante extraños:

los bienes no arrendados, debían ser enajenados en subasta pública, quedando el comprador a reconocer sobre ellos el precio de remate..." (17).

En efecto, el primero y principal resultado de la desamortización, fué la desamortización de una parte de la propiedad eclesiástica rural; pero la gran propiedad y no por los arrendatarios, sino por los denunciante. Además de que, expedidas las leyes de desamortización, los arrendatarios no pudieron aprovechar las ventajas que ellas les daban, porque tales ventajas eran ilusorias y, por otro lado no pudieron obtener la propiedad por adjudicación de las fincas que podían adquirir por compra.

Otra de las circunstancias visibles en la época fué la desamortización que se volcó de igual modo a la propiedad comunal

---

( 17 ) CONTRERAS JESUS TAMAYO, Mario, "Lecturas Universitarias Antología, México en el Siglo XX., 1900-1913. Textos y documentos", Tomo I, edit UNAM, México, 1983, p. 16.

de los pueblos indígenas y como era lógico, los indígenas -- despojados ya "... y los demás amenazados de igual despojo se levantaron en armas promoviendo los disturbios de Michoacán, Querétaro, Veracruz y Puebla que dieron motivo a una circular lírica del Gobierno que nada remedió..." (18).

No obstante lo anterior, entraron en función las leyes de nacionalización, mismas que corrigieron en mucho a la desamortización, ya que hicieron entrar al dominio privado todos los bienes de la iglesia; no sólo los bienes raíces, sino los capitales impuestos sobre ello.

Esto hizo que el movimiento de la propiedad se limitara a los bienes eclasiásticos, retrocediendo en los demás bienes desamortizables.

---

( 18 ) Idem. ( 17 ) p. 20



### CAPITULO III.

#### LAS LEYES MEXICANAS Y EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Una vez que hemos analizado brevemente el arrendamiento en sus diferentes etapas evolutivas de nuestra historia vamos a hacer referencia a aquellas leyes y en especial los Códigos que han servido como base legal para delimitar el uso y alcance del contrato de arrendamiento, así como para hacer mención de las principales obligaciones y derechos que contraían tanto el arrendador como el arrendatario.

Por otro lado queremos impulsar nuestro cometido trazado al principio que es, el arrendamiento de bienes inmuebles destinados para casa habitación.

Bien, empezaremos analizando el Código Civil de 1884 como un antecedente de nuestras leyes mexicanas, así como la ley de relaciones familiares, hasta nuestra codificación actual, todos ellos en tratándose del arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación.

### 3.1.- El Arrendamiento Inmobiliario en el Código de 1884.

El contrato de arrendamiento estuvo regulado en el Código Civil de 1884, tomando en consideración el contenido del artículo 2936 que a la letra dice: "... el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto..." (19).

No obstante lo anterior, se daba el nombre de partes al arrendador y al arrendatario, el primero es el que dá la cosa en arrendamiento y el segundo el que la recibe, siendo que este contrato se llegó a perfeccionar por mutuo consentimiento de las partes acerca de las cosas y del uso a que se les destinaba además de considerar el precio que por el se va a pagar.

Otra característica de este contrato es que era bilateral o sinalagmático toda vez que produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, es conmutativo u oneroso ya que el uso se consigue mediante el pago del precio.

En cuanto a la renta, esta se encuentra regulada por el artículo 2946 del ordenamiento legal a estudio y que en su parte conducente dice: "... la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra --

---

( 19 ) MATEOS ALARCON, Manuel, "Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal", edit. Imp. de Díaz de León sucs. S.A. , México, 1986, p. 374.

cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada..." (20).

El término del arrendamiento se encuentra regulado por el artículo 2945 del anterior cuerpo de leyes que dice: "... dicho contrato podrá hacerse por el tiempo que les convenga a los contratantes, salvo lo que para determinados casos establece la ley... (21).

Por lo que respecta a las obligaciones del arrendador y arrendatario estas se encuentra reguladas en el artículo 2950 del Código Civil en cita y que declara que el arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso a:

- 1o.- Entregar la finca arrendada al arrendatario con todas sus pertenencias.
  - 2o.- Conservar la cosa arrendada, haciendo para ello las reparaciones necesarias.
  - 3o. No estorbar ni embarazar de alguna manera la cosa arrendada.
  - 4o.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
  - 5o.- Responder de los perjuicios que sufra el arrendatario.
- Por lo que respecta al arrendatario este se encontraba obligado en términos de ley y en especial en términos del

---

( 20 ) Idem. ( 19 ) p. 379.

( 21 ) Idem ( 19 ) p. 382.

contenido del artículo 2960 que señala las siguientes:

- Satisfacer la renta.
- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra - por su culpa o negligencia o la de su familia.
- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o - - conforme a la naturaleza de ella.

Ahora bien, tocante a la forma de terminar el arrendamiento - el Código Civil de 1884 establece los siguientes supuestos:

- 1o.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato.
- 2o.- Por convenio expreso (art.1419).
- 3o.- Por nulidad.
- 4o.- Por rescisión (art.3002).
- 5o.- Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada (3019).
- 6o.- Por expropiación por causa de utilidad pública (art.3026).
- 7o.- Por evicción (art.3025).

### 3.2.- La Ley de Relaciones Familiares y el Arrendamiento de Inmuebles.

La Ley de Relaciones Familiares fué publicada en el Diario - Oficial de los días 14 de Abril al 11 de mayo de 1917 en que

entró en vigor, dicha ley expresó de una manera terminante - las bases más razonables y justas que en aquel tiempo se - - creía "... para elevar a los consortes a la alta misión que - la sociedad y la naturaleza ponen a su cargo de propalar la - especie y de alguna manera fundar la familia... (22).

Su promulgación trajo como consecuencia hacer necesario - - adoptar al nuevo estado de las cosas los derechos y obliga - - ciones entre consortes, así como las relaciones concernientes a la paternidad y filiación, reconocimiento de hijos patria - potestad, tutela, tanto por causa de minoridad, como otras - incapacidades.

Es importante analizar esta ley, tomando en consideración de - que una de las obligaciones de los consortes es la de vivir en una casa, ya sea propia o en renta.

Ahora bien, suponemos que al tener la necesidad de la cohabi - tación se llegue a aceptar una vivienda en renta, nuestra - - inquietud principal es que dicha ley en su articulado maneja - la capacidad jurídica basada en la mayor edad, en virtud de - lo anterior, el artículo 18 de ésta establece que:

"... solamente pueden contraer matrimonio el hombre que ha - - cumplido 16 años y la mujer 14..." (23).

---

( 22 ) ANDRADE, Manuel, "Ley sobre Relaciones Familiares", edit. Andrade, Sa. ed., México, 1980, p. 1.

( 23 ) Idem ( 22 ) p. 16.

En contravención a lo anterior, el artículo 478 del cuerpo de leyes antes invocado señala que:

"... La mayor edad comienza a los 21 años..." Luego entonces, para la celebración de un contrato de arrendamiento, se debió regular que al momento de casarse o bien al momento de cumplir la mayor edad se tenía la capacidad para contratar, cosa que se pasó por alto y que a la postre trajo severas consecuencias, ya que un contrato de arrendamiento celebrado por consortes menores de edad, traía desde el punto de vista legal su nulidad por falta de capacidad de los contratantes.

### 3.3.- El Arrendamiento en el Código de 1928.

El arrendamiento estuvo regulado en el artículo 2398 del cuerpo de leyes en cita al señalar que: "... hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto...", es de observarse que en los Códigos anteriores al citado, la obligación es recíproca toda vez que el fin de éste es, conceder el uso o goce de la cosa arrendada y el pago es median-

te un precio cierto por tal prestación.

En cuanto a la renta o precio, esta se encontró regulada por el artículo 2399 que en su parte conducente dice: "... la - - renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de - que sea cierta y determinada...", se nota aquí una modifica - cación substancial a dicho precepto, en atención a que el Código anterior hablaba de un precio cierto, pero no hacía mención si podía ser en especie o en dinero.

El contrato de arrendamiento en el cuerpo legal a estudio, - estableció la solemnidad del mismo al marcar que éste debía - ser escrito, tal como lo previene en su artículo 2406 que - - dice: "... el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales..."

Por lo que respecta a la duración del arrendamiento para casa habitación se limitó aduciendo que: "... no puede exceder de diez años..."

Ahora bien, veamos cuales son los derechos nacidos para las partes contratantes y que se encuentran reguladas en el Có - digo Civil de 1928.

Las obligaciones del arrendador se pueden ver en términos de - lo establecido en el artículo 2412 que a la letra dice: "...

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso<sup>m</sup>

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso con venido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada.

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

III.- A no estorbar ni embarazar de alguna manera el uso de la cosa arrendada, a no ser que por causa de reparación urgente es indispensable.

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, -- anteriores al arrendamiento.

Como una obligación excepcional enmarcada en el articulado en cuanto a arrendamiento se refiere se hace necesario destacar la existencia del pago por las mejoras hechas por el arrendatario a cargo del arrendador, mismas que se encuentran reguladas por el artículo 2423 del mismo ordenamiento legal, señalando para el caso las siguientes:



I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato.

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera las mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones del arrendatario, éstos se encuentran regulados por el artículo 2425 que en su parte conducente dice: "... El arrendatario está obligado a:

I.- A satisfacer la renta en la forma y términos convenidos.

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

No obstante lo anterior, nace un nuevo derecho del inquilino, plasmado en el artículo 2447 que dice: "... En los arren

damientos que han durado más de cinco años y cuando el - - - arrendatario ha hecho mejoras de importancia a la finca - -- arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de su renta a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. - También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto por los artículos 2303 y 2305..."

Este derecho, en términos del artículo mencionado en su parte final, era de diez días para ejercitarlo, bajo pena de perderlo si no lo ejerciera.

Por otro lado, el arrendamiento de fincas urbanas estuvo regulado por los artículos 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, que de algún modo influyeron en el avance jurídico del arrendamiento de inmuebles.

El primero de los citados establece el parámetro de la localidad dada en arrendamiento basado principalmente en el hecho de que ésta debía reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el código sanitario, además de que el - - - arrendador es responsable de los daños y perjuicios que sufriera el inquilino al darle en renta una vivienda que no reuniera las condiciones exigidas por el Departamento de Se-

guridad Pública, en consecuencia, no era renunciable el derecho de cobrar dicha indemnización.

Como lo hemos venido manifestando, es necesario conocer también el modo de terminar el arrendamiento, el cual según el Artículo 2483 . del Código invocado podría ser por las siguientes causas:.

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato de arrendamiento o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

II.- Por convenio expreso.

III.- Por nulidad.

IV.- Por rescisión.

V.- Por confusión.

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

VIII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

VIII.- Por evicción de la cosa arrendada.

El Código a estudio, ha sufrido dos reformas que consideramos de gran trascendencia y que fueron las del 7 de febrero de 1985 que comprende los artículos 2448 al 2448-L; así como la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federa --

ción del 23 de septiembre de 1993.

Sin embargo, no es nuestra intención hacer un análisis exégetico de dichas reformas, por lo que únicamente trataremos de subsumir en un breve resumen los avances o retrocesos en materia arrendaticia.

En el primero de los decretos de reformas a los artículos 2448 a 2448-L, las principales modificaciones radican medularmente en considerar las disposiciones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, lo que nos hace pensar que hubo un avance --proteccionista hacia el inquilino en virtud de que las renuncias legales existentes en Códigos anteriores se convirtieron en derechos irrenunciables.

Además de lo anterior, se exige de alguna manera que la localidad dada en arrendamiento reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, siendo responsable el arrendador de los daños y perjuicios que sufra el inquilino si no cumple con tal obligación.

La duración del arrendamiento se vuelve obligatoria a un año forzoso para ambas partes, mismo que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años con la taxativa

de que se encuentre al corriente en el pago de la renta.

Aunado a lo anterior, la renta debe estipularse en moneda nacional, amén de que esta podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Otra modificación importante fué la que menciona que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos además de que el contrato debe ser por escrito imputable la falta de esta formalidad al arrendador.

En consecuencia, el arrendador además de cumplir con las obligaciones transcritas anteriormente, debe registrar el contrato de arrendamiento ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Se regula igualmente el derecho de preferencia en el nuevo arrendamiento y el derecho del tanto, en cuanto a la venta del inmueble en renta que se prolongó de diez días a quince.

Otra característica de las mencionadas reformas fué de que el contrato de arrendamiento deberá traer implícitas integralmente las disposiciones del capítulo, esto es el artículo 2448 a - 2448 L.

Como puede observarse las modificaciones que hubo al reformarse el artículo 2448 a 2448-L, son mas que nada proteccionistas hacia el inquilino, ya que se le dan mejores derechos y se limitan las obligaciones que tenia para con el arrendador. Sin embargo, en julio de 1993 se publican nuevas reformas que derogan algunas disposiciones anteriores que a nuestro modo de ver son para balancear tantos deberes como derechos de las partes contratantes.

Dicha reforma tiene una característica esencial ya que por diversas actitudes de carácter político su entrada en vigor se dejó para el 19 de octubre del año de 1998 en lo que respecta a arrendamiento de casa-habitación.

Entre lo mas sobresaliente tenemos que la duración del contrato de arrendamiento será de un año forzoso para ambas partes, salvo convenio en contrario.

A nuestro modo de ver las cosas, es indiscutible que se trata de evitar los arrendamiento perpetuos, o bien, restarle tiempo al contrato de arrendamiento regulado por el artículo 2448-C de las reformas de 1985, en atención a que la duración del contrato de arrendamiento basada en ésta era hasta de tres años, si se toma en cuenta la prórroga mencionada en el mis -

No obstante lo anterior, también limita las disposiciones consideradas de orden público e interés social a las marcadas con el 2448-A, 2448-B, 2448-G, 2448-H derogando el contenido de los marcados con los artículos 2448-D, 2448-I, 2448-L, así también deroga el artículo que establece la forma de terminar los arrendamientos en cuanto a los marcados con los incisos II y III del Artículo

El decreto de reformas pospuso su entrada en vigor al 19 de octubre de 1998, atento a lo dispuesto por el artículo tercero transitorio, lo que nos demuestra una vez más, que el inquilino sigue gozando de todos y cada uno de los derechos y obligaciones contenidas en la reforma anterior misma que catalogamos como proteccionista y que los juicios y procedimientos judiciales y administrativos derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles destinados para casa habitación y sus prórrogas seguirán rigiéndose hasta su conclusión por las disposiciones de las leyes de la materia vigente con anterioridad a ésta.

#### CAPITULO IV.

#### GENERALIDADES Y NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Una vez que hemos tratado a groso modo, el inicio del arrendamiento, tanto en Roma, España, Francia y México y su codificación, es importante para nuestro estudio analizar brevemente la naturaleza jurídica del arrendamiento.

No obstante lo anterior, no se pretende conceptualizar el arrendamiento en estrictas bases jurídicas, sino de un modo sustancial y tomando como base los criterios y conceptos de algunos estudiosos de la materia. Así también estudiaremos el contrato de arrendamiento que por lo general es considerado en un juicio de esta naturaleza, como documento fundatorio de la acción, sin olvidar las partes que lo componen y el cúmulo de derechos y obligaciones que trae aparejado dicho documento.

##### 4.1.- Concepto del arrendamiento.

El arrendamiento es el contrato por el cual arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto.



Para RICARDO TREVIÑO GARCIA, el arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario, quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado..." - (24).

El Código Civil, en la primera parte del artículo 2398, dá la siguiente definición: "... hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado...." (25).

De las anteriores definiciones, podemos desprender lo siguiente:

El arrendamiento es un contrato:.

- a).- Traslativo de uso.
- b).- Bilateral.
- c).- Oneroso.
- d).- Conmutativo.
- e).- Principal.
- f).- De tracto sucesivo o de ejecución duradera.

Además, es consensual cuando recae sobre muebles y formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe

( 24 ) TREVIÑO GARCIA, Ricardo, "Contratos Civiles y sus Generalidades", Tomo I, edit. Font. S.A.,Guadalajara, Jal., 1982, p. 221.

( 25 ) Código Civil para el Distrito Federal, edit. Porrúa, S.A. México, 1989, p. 415

inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según los elementos formales del contrato.

#### 4.2.- Contrato de arrendamiento (Elementos reales y forma - - les).

Los elementos reales del arrendamiento son tres a saber: la - cosa, el precio y el tiempo.

Primeramente la cosa no es necesario que sea un bien corpo -- reo, ya que pueden darse en arrendamiento también los dere -- chos. Asimismo, es posible el arrendamiento sobre el género -- pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se -- entreguen como no fungibles, para ser restituidas identica -- mente. Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamen -- te que puedan ser dados en arrendamiento, como por ejemplo, -- los ejidos, o bien que por ser estrictamente personales tampo -- co puedan darse en arrendamiento como los bienes que son ob -- jeto de un derecho real de uso y habitación.

Ahora respecto al precio no debe consistir precisamente en di -- nero, sino que el precio puede ser otra cosa, como frutos, -- pero siempre debe el mismo precio ser cierto y determinado -- en calidad y cantidad, por lo que no puede pactarse que la -- renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o in

gresos de la cosa, ya que entonces se trataría más bien de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero, podría pactarse una cantidad determinada y además una -- cierta participación en los frutos, productos o ingresos, como en el arrendamiento en una sala de cine o de un restaurante, podría pactarse que el arrendatario se obligue a pagar una cantidad mensual fija de dinero y adicionalmente un determinado porcentaje sobre las entradas de la negociación.

El tercer elemento real es el tiempo, el cual es esencial -- y de carácter temporal. Las partes pueden pactar para los -- arrendamientos de inmuebles, a saber: De diez años para fin -- cas destinadas a habitación, quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria.

Ahora tratándose de un contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, será forzoso para arrendador y arrendatario la duración mínima de un año, que será prorrogable siempre y cuando se encuentre al corriente de los pagos por concepto de rentas al inquilino.

Sobre el particular el maestro SANCHEZ MEDAL señala: "... a -- diferencia del derecho romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que mas valdría identificarlos con una venta, ya que una propie --

dad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria..." (26).

En cuanto a los elementos formales podemos decir que el - - arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles y cuando se trata de bienes inmuebles no excediendo la renta del bien de cien pesos anuales, pero una vez excediendo esta cantidad deberá revestir la formalidad de otorgarse por escrito. Ahora bien, si la renta es superior a cinco mil pesos - - anuales tratándose de un predio rústico, el contrato se otorgará en escritura pública, como señalan los artículos 2406, y 2407 del Código Civil antes invocado.

En estos casos el arrendador deberá registrar el contrato ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, dando una copia debidamente registrada al arrendatario o en su defecto el arrendatario podrá registrar su copia ante dicha - Tesorería

Otra formalidad es la de inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que produzca efectos contra terceros, -- también la ratificación de firmas si el contrato fué privado y tenga un plazo superior de seis años o se haya pactado en el un anticipo de rentas por más de tres años ( Artículo 3042 Fracción III del Código Civil).

---

( 26 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", edit. Porrúa, 7a. ed., México, 1984, p. 201.

Salta a la vista lo absoleto de algunos artículos y creemos que ya es tiempo que el legislador revise estos montos y - - aplique un criterio mas adecuado a la espiral inflacionaria - que vive nuestro país y también dejar sentado que sencillamente se trata de un contrato formal sin importar la cuantía y - solo variaría el criterio de escritura pública o privada, dependiendo de la cuantía de la renta o si el objeto es un bien mueble o inmueble, rústico o urbano.

#### 4.3.- Partes en el contrato de arrendamiento.

Las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento - son el arrendador, que dá la cosa en arrendamiento y el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren de capacidad general para contratar.

Además el arrendador debe tener legitimación sobre el bien -- que vá a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario - de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni - tener alguna limitación legal para celebrar determinados - - arrendamientos, o bien estar autorizado por el dueño a través de un poder o de una autorización para subarrendar. Las excepciones existentes en el arrendamiento las señalamos en segui

da:

Carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para -- sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones. Permitir éstos arrendamiento sería exponer grave -- mente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.

Por lo que le toca al arrendador tiene sus limitaciones también, como cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede volver a darla en -- arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo; así también cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño -- de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de -- la hipoteca, si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rústica, no puede darla en arrendamiento por -- más de un año, así como cuando el arrendamiento se celebra -- dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente ya si la cosa pertenece

ce en copropiedad a varios condueños no puede uno de ellos, -  
sin el consentimiento de la mayoría dar en arrendamiento la -  
cosa indivisa.

#### 4.4- Derechos y Obligaciones de las partes contratantes.

En primer lugar analizaremos las obligaciones del arrendador-  
que sustancialmente consisten en entregar la cosa arrendada -  
en buen estado para el uso convenido; conservar la cosa en -  
buen estado y en consecuencia garantizar dicho uso.

La entrega de la cosa deberá hacerse por el arrendador con to-  
das sus pertenencias, en estado de servir para lo convenido -  
y en el tiempo pactado. Es válido que el arrendatario acepte-  
recibir la casa en el estado en que se encuentra y que tome-  
a su cargo todas y cada una de las obras o mejoras que se -  
requieran para que la cosa quede en condiciones de servir pa-  
ra el uso convenido o natural de la cosa.

El arrendador deberá conservar la cosa en óptimas condiciones  
para el uso convenido y hacer las reparaciones que necesite -  
el bien para mantener en estado de servir al uso convenido. -

El arrendador no está obligado a hacer reparaciones menores o locativas que generalmente son causadas por las personas que usan la cosa arrendada; pero si se obliga a hacer reparaciones mayores.

El arrendador se obliga a garantizar la cosa para su uso útil de la que se derivan tres obligaciones que son las siguientes:

1).- El arrendador deberá de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho sobre la cosa arrendada.

2).- El arrendador se obliga a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; esto es, proteger al arrendatario de perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.

3.- Responder por los vicios o defectos ocultos en la cosa arrendada, sean anteriores o posteriores al contrato.

Además de las obligaciones señaladas anteriormente, es factible que se presenten otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador, y que son:

1.- La del derecho del arrendatario al "reembolso de mejoras", hechas en la cosa arrendada, sin que ponga en peligro la destrucción o deterioro de la cosa, o que varíe su forma.

2.- La obligación del arrendador de preferir al arrendatario



para el caso de venta o de nuevo arrendamiento, si el arrendatario hizo mejoras de importancia al inmueble con la taxa - tiva de que tenga más de cinco años arrendando el bien y esté al corriente en el pago de sus rentas.

Ahora bien, con respecto a las obligaciones del arrendatario - son las siguientes:

- Pagar la renta.
- Usar debidamente la cosa.
- Conservar la cosa.
- Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades - dañosas.
- Permitir ciertos actos al arrendador.
- Devolver la cosa al términos del arrendamiento.

La primera de las obligaciones es la de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. Además de que ésta deber ser cierta y determinada o por lo menos determinable, no forzosamente en dinero, puesto que puede consistir en otros bienes, por ejemplo en una cantidad de frutos, según lo pactado y admin - tido por las partes.

La segunda de las citadas es decir la de usar la cosa arrendada para el destino convenido o en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

El arrendatario está obligado a hacer ese uso y no simplemente facultado a ello. En esto se distingue al comodatario, -- quien solo está facultado y no obligado a usar la cosa del -- acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar la cosa.

La tercera mencionada involucra tanto obligaciones de hacer -- y de no hacer. En este sentido la ley presume, que la cosa se entregó en buen estado, salvo prueba en contrario, cuando no se hace una expresa descripción de la cosa o cosas que la -- componen. Ahora como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario cabe mencionar la obligación de efectuar reparaciones menores o locativas causadas por el arrendatario o por sus familiares.

Por otra parte entre las obligaciones de no hacer se incluye la de no abandonar la cosa arrendada para evitar daños a ésta, la de no usar la casa arrendada para otro giro y la de no realizar obras nocivas o prohibidas, ni variar la forma la -- forma de la misma cosa arrendada.

La cuarta obligación consiste en poner en conocimiento del -- arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como -- avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero --

haya realizado a la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo oportuno uno u otro aviso.

La siguiente obligación mencionada es la de permitir al arrendador hacer determinados actos en la cosa arrendada, antes -- del término del arrendamiento, tales como permitir que haga -- reparaciones cuando tengan el carácter de urgentes e indispen -- sables de las cuales el arrendatario hubiera puesto en cono -- cimiento al arrendador. En los arrendamientos de fincas urba -- nas, el inquilino debe permitir al arrendador poner anuncios -- en venta o renta y mostrar el interior de la casa a los que -- pretendan verla para tales fines, esto es una vez dado la no -- tificación de terminación del contrato de arrendamiento que -- se haya convertido en voluntario.

Las últimas de las señaladas es la devolver la cosa al con -- cluir el arrendamiento, tal vez como la recibió salvo lo que -- hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inhebitable.

El incumplimiento o cumplimiento tardío de esta obligación -- hace reponsable al inquilino arrendatario del pago de daños -- y perjuicios que pueden exceder del monto de la renta y cuan -- tificarse parcialmente y en segundo lugar de la pérdida de la --

cosa aún por caso fortuito o fuerza mayor, ya que en este caso, como en el comodato, se produce la "Obligación perpetua". Si la devolución se hace antes del vencimiento del contrato, el arrendatario se obliga a seguir pagando la renta hasta el vencimiento de tal plazo, salvo pacto en contrario. Pero si el contrato se convierte en voluntario, la obligación del pago de la renta no cesa y el inquilino debe continuar pagándola hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

## CAPITULO V.

## EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

El juicio especial de desahucio, ha sido considerado como -- un juicio de carácter sumario, tan es así que anteriormente -- se le denominaba "... sumario de desahucio..." (27).

Hoy en día sigue siendo el mismo en esencia, toda vez que no se la ha cambiado ninguna regla, lo que sucedió es que con -- las reformas de 1973 únicamente se suprimió el nombre de sumario por el de especial, no sufriendo cambio alguno en cuanto a su estructura, simple y llanamente el nombre fué el que se modificó.

Lo que nos lleva a pensar que la naturaleza jurídica de este -- juicio sigue siendo sumaria, es decir, se maneja la economía procesal con el acortamiento de plazos, por la rapidéz con -- que se lleva a cabo y por lo sencillo del trámite; además de que su tramitación se limita a cuestiones concretas. Esto es, solamente se trata necesariamente de situaciones relativas a inmuebles destinados al arrendamiento.

No obstante lo anterior, la doctrina califica a este tipo de procedimientos como "...juicios de lanzamiento..." (28).

Ahora bien, trataremos de explicar brevemente la procedencia de éste juicio, así como las partes contendientes y especial-

---

( 27 ) GOMEZ LARA Cipriano, "Derecho Procesal Civil", edit. Har la, 5a. ed., México, 1991, p. 277.

( 28 ) Idem ( 27 ) p. 277.

mente su procedimiento de acuerdo a lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles, para fincas urbanas destinadas para casa habitación, sin extendernos a criticar otro tipo de inmuebles.

#### 5.1.- La procedencia del juicio especial de desahucio.

En primer lugar debemos tomar en consideración que para que proceda el juicio especial de desahucio, no es necesaria la existencia del contrato de arrendamiento que verse sobre un bien inmueble, mismo que podrá ser de carácter urbano, rústico o rural.

En segundo lugar, el supuesto ineludible es, que la demanda de desahucio debe estar fundada principalmente en que, el inquilino o arrendatario haya dejado de pagar dos o más mensualidades de renta.

Esto es, que, no se haya cumplido con el pago de rentas pactadas en el contrato de arrendamiento mismas que constituyen una obligación para el arrendatario.

Ahora bien, debemos dejar en claro que el juicio especial de desahucio, no se refiere al pago de rentas vencidas, sino que, es la desocupación por falta de pago de las mismas, ya

que si se condicionara su procedencia al pago de las rentas vencidas se estaría en presencia de un juicio de naturaleza distinta, que bien podría ser un juicio ordinario civil de pago de pesos o bien pago de rentas, mismo que se puede hacer extensivo tanto en contra del arrendatario como contra el fiador, si es que lo hay, y se puede ejercitar conjunta o separadamente según el caso.

Pero bueno, no es el caso adentrarnos a otro tipo de procedimientos, y, volviendo a nuestro tema principal, este juicio se encuentra debidamente reglamentado en nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y que trataremos en un apartado posterior.

De igual forma, es importante señalar que el pago de las rentas debe ser mensualmente, o bien en exclusiva si estuvieren pactadas a pagarse por anualidades, el adeudar una sola renta traería como consecuencia que "... el adeudo obviamente, es de más de dos meses...". (29).

Una vez llenados los requisitos de procedibilidad del Juicio Especial de Desahucio, el arrendador podrá obtener una sentencia que condenará al inquilino a desocupar y entregar completamente vacía y desocupada la localidad arrendada al casero o a quien sus derechos representa, salvo el caso en que el --

---

( 29 ) Idem. ( 27 ) p. 278.

arrendatario pruebe sus excepciones y defensas.

### 5.2.- Las partes en el juicio especial de desahucio.

Obviamente que se requiere saber en todo procedimiento quienes son las partes contendientes del juicio y el tipo de prestaciones que se reclaman.

En primer lugar diremos que las partes en un juicio especial de desahucio son:

1.- El arrendador.- Denominado en el juicio parte Actora, -- quien tendrá el derecho de demandar al inquilino el desahucio por haber dejado de cumplir con una de sus obligaciones principales que en este caso es el de pagar la renta (mas de dos mensualidades) en los plazos y términos convenidos.

2).- El arrendatario. a quien en el desarrollo del juicio se le denominará parte demandada (o) quien ha incumplido con una obligación y que es la de pagar la renta (mas de dos mensualidades) y a quien en el transcurso del juicio le corresponde probar que ha cumplido con ésta obligación o en su caso las excepciones y defensas que tenga para que haya dejado de cumplir con dicha obligación, además de que en caso de que no lo acredite fehacientemente, tendrá la obligación de entregar -- completamente vacía y desocupada la localidad arrendada a su-



casero, en caso contrario será lanzado a su costa.

3).- El Organó Jurisdiccional.- Es un juzgado de. - - - - -  
Arrendamiento inmobiliario y su principal obligación es la -  
del estudio de los requisitos de procedibilidad del juicio --  
ya, analizando los fundamentos de la demanda, los documentos-  
fundatorios así como estudiar las excepciones y defensas - -  
opuestas por el demandado y en consecuencia las pruebas apor-  
tadas, y en su momento procesal oportuno dar su veredicto o -  
resolución definitiva, que de alguna forma condene o absuel -  
va al arrendatario de las prestaciones que se le reclaman.

5.3.- Procedimiento de acuerdo a lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles.

El juicio especial de desahucio, lo encontramos regulado en el Código de Procedimientos Civiles, en los artículos 489 al 499, por lo que siguiendo la secuencia numérica, trataremos brevemente de analizar cada uno de los dispositivos mencionados.

El artículo 489 en su parte conducente dice: "... La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito --

del arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validéz del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio..." (30).

Como lo hemos venido señalando anteriormente, la demanda de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta.

Además, debe de acompañarse el contrato de arrendamiento - - fundatorio de la acción, aún cuando dice: cuando ello fuere necesario para la validéz del acto conforme al Código Civil; debiendo tener en cuenta que el arrendamiento, de acuerdo a los artículos 2406 y 2407 del Código Civil respectivamente, deba otorgarse por escrito, cuando la renta pase de cien pesos anuales y en escritura pública el de predio rústico cuya renta exceda de cinco mil pesos anuales.

Por otro lado, se puede justificar el arrendamiento por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, como medio preparatorio del juicio, cuando el contrato de arrendamiento haya sido celebrado sin otorga-

---

( 30 ) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, edit. Castillo Ruiz Editores, ea, ed., México 1991, p. 128.

miento de documento alguno. El medio preparatorio, puede ser además, pidiendo declaración bajo protesta el que pretenda - demandar, de aquel contra quien se propone dirigir una demanda acerca de algún hecho relativo a su personalidad o la calidad de su posesión o su tenencia (artículo 193 del Código de Procedimientos Civiles para el D. F.).

"... Al pedirse la diligencia preparatoria debe expresarse el motivo porque se solicita y el litigio que se trata de -- seguir o que se teme..." (31).

En el caso que nos ocupa, se puede iniciar un medio preparatorio fundado en el artículo 193 Fracción I del Código Procesal de la Materia, expresando el motivo, que en nuestro caso particular sería el probar la relación contractual, la renta pactada, así también como la falta de pago de más de dos mensualidades de renta.

Siguiendo nuestra secuencia, el artículo 490 del cuerpo de - Leyes a estudio, a la letra dice: "... presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la fin

---

( 31 ) Artículo 194 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

ca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industria, o dentro de noventa días si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere...". (32).

Una vez que hemos presentado nuestra demanda llenando todos y cada uno de los requisitos exigidos para la procedencia de la acción de desahucio, el juez, sin más trámite dictará auto admisorio de la misma, en el cual, mandará requerir al demandado para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de sus rentas, y no haciendolo, se le prevenga para que desocupe la localidad arrendada en el término señalado en el artículo que se comenta, y además se le emplazará a juicio para que dentro del término de nueve días hábiles ocurra a oponer excepciones, que por lo general pueden ser de cualquier clase, llámense perentorias o dilatorias, con "... las salvedades de los artículos 492 y 494 del Código de Procedimientos Civiles..." (33).

Una vez que se ha dictado el auto admisorio con todas y cada uno de los supuestos enmarcados en los artículos precedentes,

---

( 32 ) Idem ( 30 ) p. 128.

( 33 ) ARILLA BAS, Fernando, "Manual Práctico del Litigante", edit. Kratos, 14a., ed., México, 1985, p. 143.

se enviará la cédula de notificación y los autos originales - a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, la cual, turnará el expediente al Ejecutor que se encuentre en turno, - mismo que efectuará la diligencia ordenada en el auto admisorio.

Por su parte el artículo 491 señala que: "... Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copias selladas por la Oficina Central de Designaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a - los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, exhibidos los cuales - se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de los escritos de ofrecimiento de -- pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos estos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los -- certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio, si los objeta, - se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se --

refiere el artículo 494...."(34).

Esto es, que al momento de presentarse el actor en compañía - del ejecutor a hacer el requerimiento de pago en el domicilio legal del demandado, si este último, justifica en ese momen - to estar al corriente en el pago de las rentas con el recibo o recibos correspondientes, es decir, que se tengan los jus - tificantes de las pensiones rentísticas que se le reclamen o exhibieren algún documento de los señalados en el artículo - que se comentase dará por concluida la diligencia de desahu - cio y en consecuencia el mismo. Si exhibiere la cantidad en - moneda o bien, el importe exacto de lo que se reclama, de - igual forma se entregará al actor o casero y en ese momento - se dará por concluido el procedimiento. Pero en caso de pre - sentarse recibos de pago se le hará saber al actor en el jui - cio correspondiente por el término de tres días hábiles y si - no los objeta o muestra oposición manifiesta, que podría con - sistir en, que no esté completo el importe de lo reclamado, - que no sea la cantidad exhibida por la persona demandada a - menos que acredite que lo hace en su nombre y representación; o bien que el recibo que se exhibe sa incompleto, falso; se - dará por concluido el juicio, con la salvedad de que si los - objeta, se citará a las partes a una audiencia de - - - - -

pruebas y alegatos.

El artículo 492 dice: "... Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluída la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino -- al pago de las costas causadas... (35).

Esto nos indica que, el inquilino tendrá las facilidades de pagar la renta que se le reclama, dentro del término finado para el desahucio, sin condenación en costas y para el caso de que lo haga fuera de dicho término, tendrá la obligación de pagar las costas correspondientes, y en ambos casos se dará por concluída la providencia de lanzamiento.

Por su parte el artículo 493 dice que: "... los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos no son renunciables..." (36).

Nos encontramos con una actitud proteccionista y con ventajas para el inquilino arrendatario, toda vez que todos los beneficios que han sido mencionados anteriormente, no son renun -

---

( 35 ) Idem ( 30 ) p. 129.

( 36 ) Idem ( 30 ) p. 129.

ciables, como es el caso de que se renuncie al término para la desocupación; o bien que este se reduzca.

El artículo 494 dice: "... El juez debe desechar de plano -- las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431, a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas, admitidas las pruebas pertinentes, se citará -- para la audiencia de pruebas alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución. Son im -- procedentes la reconvencción y la compensación..." (37).

Una vez que se ha efectuado el emplazamiento y embargo a que se refiere el artículo 490 del Código Procesal de la materia, el inquilino podrá al contestar la demanda oponer las excepciones y defensas que considere necesarias y procedentes para no pagar la renta, pero desde luego, deberá ofrecer sus pruebas respectivas. POR ejemplo que haya perdido parte o el total del inmueble materia del juicio por causa de reparaciones al inmueble, y tendrá el derecho a no pagar el precio del arrendamiento; a pedir la reducción de ese precio; o bien a trami-

---

( 37 ) Idem. ( 30 ) p. 129.



tar la rescisión del contrato.

Ahora bien, una vez contestada la demanda y opuestas las -- excepciones que se tienen para no pagar la renta, con sus respectivas pruebas, se hará del conocimiento del arrendador para que manifiesta lo que a su derecho corresponda en el término de tres días, mismo que tendrá el derecho de ofrecer pruebas, pasando a admitirse las que cada parte ofreció y se citará a una audiencia de pruebas alegatos y sentencia.

Claro está que si no se ofrecen pruebas o no son admisibles -- las excepciones propuestas, se citará para oír sentencia. No obstante lo anterior, se hace necesario resaltar que en -- este tipo de juicios es improcedente la reconvencción y la compensación.

Si las excepciones resultaran procedentes, el tribunal en este caso, el Juzgado de Arrendamiento por conducto del Juez dará por concluido la providencia de lanzamiento atento a lo -- dispuesto por el artículo 496 del cuerpo de leyes a estudio. Es importante señalar que en caso contrario, en la sentencia, se señalará un plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo -- 490 (esta situación la trataremos posteriormente).

Una vez que se ha dictado la resolución, y el inquilino no ha

desocupado el inmueble materia del juicio, se procederá a su lanzamiento. Este último se podrá entender con el propio inquilino (artículo 497) o con cualquier persona de la familia-doméstico, portera, agente de la policía, vecino, pudiendo -- romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario; esto, -- en la práctica esporádico, tomando en consideración la diversidad de criterios de los juzgadores arrendaticios, en virtud de que algunos, requieren que para llevarse a cabo la orden -- de rompimiento de cerraduras es imperativo que haya oposición manifiesta por parte del ejecutado cosa que consideramos desaconcordante con lo ordenado en el numeral que ahora se estudia.

Una vez que se tiene en disposición la localidad arrendada, -- se procede al lanzamiento sacando los muebles u objetos que -- en la casa se encuentre, si no hubiera personas que sean familiares del inquilino que los recoja, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local -- que designe la autoridad administrativa dejándose constancia -- de la diligencia en autos.

Al hacer el lanzamiento, se tiene la facultad por parte del -- arrendador, de embargar bienes bastantes a cubrir las pensiones reclamadas (artículo 498) siempre y cuando haya orden de la autoridad judicial, sin embargo el inquilino podrá antes --

del remate de dichos bienes, liberarse de su obligación pagando las rentas que debe y a las que fué condenado.

Nos marca la ley en su artículo 499 que para la ejecución del desahucio, se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata. Claro está - que se tiene un domicilio señalado para oír notificaciones, - que podría ser el despacho del abogado defensor, o bien de la propia casa del inquilino, considerándose legal a ambos, pero está claro que no podremos llevar un lanzamiento en un lugar distinto al que tiene la finca arrendada.

## CAPITULO VI.

LA NOTIFICACION PREVISTA POR EL ARTICULO 114 FRACCION  
VI EN RELACION CON EL ARTICULO 525 DEL CODIGO DE PRO-  
CEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Ahora hablaremos del tema modular del trabajo, esto es, se hará un análisis jurídico del artículo 114 Fracción VI en relación con el artículo 525, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Una vez conceptualizada la notificación, como un supuesto jurídico procesal, nos avocaremos al estudio del término concedido al arrendatario para desocupar la localidad arrendada -- (casa habitación) haciendo énfasis tanto en el emplazamiento como en la sentencia definitiva en el juicio especial de desahucio.

En efecto, veremos lo contradictorio que resulta el plazo concedido como término para desocupar la casa en renta y lo estipulado por el artículo 490 así como por los dispositivos 114-Fracción VI en relación con el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Haremos igualmente un análisis del porque de la ineficacia -- procesal de la figura jurídica a estudio, dando desde luego -- las bases sentadas por algunos juzgadores en casos prácticos.

6.1.- Análisis jurídico del artículo 114 Fracción VI en relación con el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Antes de iniciar nuestro análisis jurídico planteado, consideramos necesario plantear el problema de la notificación, tomando como base algunos de los criterios que se tienen acerca de su conceptualización.

El doctor ARELLANO GARCIA nos dice que la notificación "... es el acto jurídico procesal, ordenado por la ley o por el -- órgano jurisdiccional, que debe satisfacer los requisitos legales, para hacer saber a las partes o a un tercero un acto -- procesal...." (38).

Ahora bien, analizando el concepto antes mencionado podemos observar, que éste nos dice que es un acto jurídico, esto es, que contiene una manifestación de voluntad de quien manda la notificación, realizada la manifestación con la noble intención de producir consecuencias jurídicas, las que pueden consistir en que la persona a quien se le notifica se entere y se haga sabedora de lo que se le ha notificado, sin excluirse de que este acto jurídico es procesal, en virtud de que se -- puede generar en cualquier etapa procesal del juicio.

---

( 38 ) ARELLANO GARCIA, Carlos, "Practica Forense del Juicio de Amparo", edit., Porrúa, 7a. ed., México, 1992, p. 165.

Por otro lado, la notificación debe hacerse porque así lo ordena el órgano jurisdiccional o bien la ley, satisfaciendo -- los requisitos legales, sin olvidar que su objetivo princi -- pal es comunicar o hacer saber a las partes o a un-tercero, -- un acto jurídico procesal que bien puede consistir en una demanda, una contrademanda, un incidente, un apercibimiento, -- etc.

Es indudable que, una vez que tenemos conocimiento de lo que en sí y lo que significa la notificación, entraremos a analizar el artículo 114 Fracción VI en relación con el artículo -- 525, ambos del Código de Procedimientos Civiles.

El primero de los mencionados anteriormente, a la letra dice: "... Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes... Fracción VI.- La sen -- tencia que condene al inquilino de casa habitación a desocu -- parla y la resolución que decrete su ejecución...".

Como lo señalamos anteriormente, la notificación es el vehi -- lo procesal que sirve para enterar a la persona que se le hace, la orden que emana del órgano jurisdiccional, en este -- caso, la sentencia que lo condene a desocuparla.

En este supuesto existen dos situaciones a saber:

a).- La sentencia que condena al inquilino de casa habitación

a desocupar la localidad que arrienda y

b).- La resolución que decreta su ejecución.

En principio diremos que la sentencia es el acto final de un proceso que se desarrolla en todos sus pasos, es decir, va -- proyectado y destinado ese proceso a terminar precisamente en una sentencia.

Aplicando la Ley a un caso concreto, dicha sentencia deberá -- ser notificada al inquilino, para hacer de su conocimiento, lo que ha determinado el órgano jurisdiccional, la que deberá hacerse en forma personal y en su domicilio legal.

Una vez que se dé cumplimiento a dicha notificación el inquilino goza de un término improrrogable de cinco días para impugnar la resolución que se le notifica.

Si ésta es impugnada se abre una nueva fase procesal, para -- analizarla y revisarla y termina ésta con una sentencia que -- es la de segunda instancia, pudiendo impugnarse en su caso a través del juicio de garantías.

Una vez que ha quedado firme la sentencia, viene el procedi -- miento de ejecución, el cual tomando en consideración el dispositivo que se analiza, debe ser enterado al arrendatario, -- mediante notificación personal.

La ejecución como la hemos venido tratando es una consecuencia probable de todo tipo de procesos, es decir, es la materialización de lo ordenado por el Tribunal a efecto de que tenga cumplimiento la realidad de lo establecido en sentencia, por lo que consideramos que debe hacerse en forma personal al condenado y en su domicilio legal.

Por su parte el artículo 525 del Código Procesal de la materia nos dice: "... cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble se procederá inmediatamente a poner en posesion de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, - - - practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aún mandar romper cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará ejecución por la cantidad que señala el actor, que puede ser moderada prudentemente por el Juez, sin perjuicio de que se opongá al momento el deudor.



Tratándose de las sentencias a que se refiere la Fracción VI del artículo 114, solo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución." (39).

En su primera parte el dispositivo que ahora se analiza nos señala principalmente que cuando se deba entregar alguna cosa inmueble que en nuestro caso sería la localidad arrendada se procederá a poner en posesión de la misma al arrendador, es - to, desde luego una vez que se ha efectuado la diligencia de lanzamiento y, en algunos casos además se ha hecho embargo o se han retenido bienes suficiente y bastantes propiedad del - inquilino que garanticen de alguna forma el adeudo global de - lo reclamado y de lo que fué condenado.

Otro de los puntos de que trata es que si la cosa fuere mue - ble le será entregada al actor y si hay oposición o resisten - cia por parte del deudor, se podrán emplear medidas de apre - mio extremas como es el rompimiento de cerraduras e incluso - el uso de la fuerza pública.

No obstante lo anterior, las medidas se utilizan también para el caso de inmuebles, en atención a que, si existe oposición - por parte del inquilino a la diligencia de lanzamiento se pue - den emplear los mismos medios antes citados.

Sin embargo para que esto se dé, en la práctica es necesario- que se solicite por escrito, tomando en consideración que algunos jueces del arrendamiento piden que se acredite fehacientemente la necesidad de utilizar el uso de la fuerza pública- y el rompimiento de cerraduras, esto es, que el ejecutor y el arrendador en su caso, se hayan constituido en el domicilio - del demandado a realizar la diligencia de lanzamiento, y haya habido oposición por parte del demandado u otras personas ya- sea obstaculizando la entrada, o bien, estorbando o agredien- do a los presentes en la diligencia.

Es importante señalar que el artículo en análisis en su última parte señala que solo procederá el lanzamiento treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de - ejecución, y los días serán hábiles conforme al artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles.

6.2.- Término para desocupar la localidad arrendada en el emplazamiento y en la sentencia definitiva.

Debemos dejar en claro, que existen dos momentos procesales a saber, en los cuales se le debe dar un término al inquilino - para que desocupe la localidad arrendada, claro ésto es un juicio especial de desahucio.

El primero, que ha sido debidamente analizado, es al momento del emplazamiento ( Artículo 490), término que empezará a contar a partir del día siguiente al en que surta la notificación. Es obvio que cuando se emplaza a juicio, el término empezará a correr al día siguiente.

A pesar de lo anterior, es característico que esta situación - pase inadvertida para el juzgador, toda vez que aún a pesar - de lo estipulado en el artículo 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la mayoría de los casos no considera el término señalado en el precepto legal antes citado ( como se verá después).

El segundo momento procesal es en la sentencia definitiva, -- misma que debe dictarse para dar fin al proceso, ya sea absolviendo o condenando, misma que debe ser notificada en forma -

personal.

Consideremos un ejemplo en un juicio especial de desahucio seguido por NIETO LARA MARIA ELENA en contra de GUSTAVO SANCHEZ CASTILLO, radicado ante el Juzgado Vigésimo Noveno del Arrendamiento Inmobiliario bajo el Número de Expediente 252/92, cuyos puntos resolutivos son:

"... PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto por tratarse de arrendamiento inmobiliario.

SEGUNDO.- Ha sido procedente la vía intentada por la parte actora MARIA ELENA NIETO LARA quien acreditó la procedencia de su acción y la parte demandada GUSTAVO SANCHEZ CASTILLO, no justificó sus excepciones ni defensas, en consecuencia,

TERCERO.- Se condena a GUSTAVO SANCHEZ CASTILLO, a que desocupe y entregue la localidad arrendada y que es la casa número seis de la calle Nueve Manzana cuarenta y cinco de la Colonia Renovación, Delegación Iztapalapa de esta Ciudad, dentro del término establecido por la secretaría de este Juzgado con el apercibimiento que en caso de que no desocupe la localidad se procederá en diligencia de lanzamiento a su costa y en su contra, por conducto de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores y sin perjuicio de lo establecido por los artícu -

los 525 y 114 del Código de Procedimientos Civiles y sólo se suspenderá la misma para el caso de que el demandado acredite estar al corriente en el pago de sus rentas o en el momento de la diligencia haga pago de las mismas.

CUARTO.- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que se ocasionaron con motivo de este Juicio, lo anterior con fundamento en el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles.

QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES la presente resolución.

Así definitivamente juzgando lo resolvió y firma el C. Juez Vigésimo Noveno del Arrendamiento Inmobiliario, por ante su Secretario de acuerdos con quien actúa, autoriza y dá fé.

Como es de observarse, de la anterior resolución en el punto- QUINTO RESOLUTIVO ordena la notificación para ambas partes, quedando de manifiesto el término que se concede al demandado para desocupar la localidad arrendada al señalar que: "dentro del término establecido por la Secretaría de este Juzgado - - ...." sin embargo dicho término en la mayoría de los casos se encuentra vencido.

Además se puede observar de la misma resolución que dice: - - "... sin perjuicio de lo establecido en los artículos 525 y -

114 del Código de Procedimientos Civiles....", quedando ambigua dicha resolución, ya que condiciona la ejecución a lo establecido por el artículo 525 y 114 del Código de Procedimientos Civiles, que ya fueron analizados.

A manera de comentario, diremos, que existe otro término que es el utilizado inadecuadamente por nuestras autoridades - - arrendaticias y que es, el del auto que ordena la ejecución - de la sentencia, apoyada en el artículo 525 y 114 Fracción VI - del Código de la materia y que se comentará ampliamente en el apartado siguiente.

6.3.- Contradicción de los artículos 490 y los artículos 114-Fracción VI en relación con el 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Nuestra legislación adolece de vicios que se tienen muy - -- arraigados en la práctica procesal, como es el caso que nos -- ocupa y que desgraciadamente se continúa acrecentando, en virtud de que no se ha llegado a normar un criterio más compacto entre todos y cada uno de los juzgados en materia de - - - arrendamiento.

Algunas veces por el desconocimiento de los juicios, otras --

por temor o bien por presiones o por la carga de trabajo que tienen día a día llegan a dilatar los juicios especiales de desahucio, entorpeciendo los dictando o condicionando su ejecución a normas que a nuestro modo de ver las cosas son innecesarias, como es el caso del término establecido en el artículo 490 del Código Procesal Civil y el marcado por el artículo 525 en relación con el 114 Fracción VI.

El primero de los mencionados, nos habla de un término de treinta días para desocupar la localidad arrendada si sirve para casa habitación, contados a partir del día siguiente al en que surte la notificación.

Sin embargo como ha quedado de manifiesto en el apartado anterior (infra 6.2), al resolver en definitiva un juicio especial de desahucio, se condiciona el cumplimiento de la ejecución a una notificación de treinta días, contados a partir de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, cosa que consideramos contradictoria, si nos apoyamos en el contenido del artículo 496 del Código de Procedimientos Civiles que señala: "... en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490...".

Por otro lado, creemos que en la medida que se siga aplicando

el criterio sustentado por algunos juzgados, la impartición de justicia se hará nugatoria, si tomamos en consideración -- que al momento del emplazamiento se le dá un término de treinta días al demandado para desocupar la localidad arrendada -- (casa habitación, despues otros treinta días en ejecución de sentencia, siendo a todas luces proteccionista hacia el inquilino, retardando los juicios que por sus características son considerados especiales, como es el caso que nos ocupa.

Cabe hacer notar que antes de notificar el auto de ejecución, debe haber quedado firme la resolución o sentencia definitiva dictada en el juicio especial de desahucio, y por la poca experiencia que se tiene al respecto, diremos que esto se dá en ocasiones y hay que tolerar la astucia del abogado defensor del demandado, ya que éste se puede valer de cualquier argucia para dilatar el juicio, y de dársele otra arma llamada artículo 525, no se estaría en presencia de un juicio especial-sino de duración eterna.

6.4.-Ineficacia procesal de la notificación prevista por el artículo 114 Fracción VI en relación con el 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.



Antes de hablar de la ineficacia procesal de la notificación prevista por los artículos 114 Fracción VI en relación con el 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no debemos perder de vista la notificación personal, - que es aquella que debe hacerse generalmente por el notificador, teniendo frente a sí a la persona interesada y - comunicándole "... de viva voz la noticia que debe dársele. ..." (4).

Sin querer abarcar demasiado y para no confundirnos, es necesario contemplar lo señalado anteriormente (infra. 6.3), para ver hasta que grado es ineficaz la notificación personal en - marcada en el artículo 114 Fracción VI, para hacer saber al inquilino de casa habitación que tiene un término de treinta días para desocuparla.

En cuando al término, éste debe ser en estricto derecho, el - que reste al inquilino para cumplir con el señalado en el auto admisorio de demanda y que al momento del emplazamiento se le dió, motivo por el cual consideramos que si éste ha transcurrido con exceso, o bien, falte por transcurrir solo se debe notificar aquel que aún no transcurre ya que de haber - -- transcurrido con exceso, el juez del conocimiento debe, en - apego a la ley, ordenar de inmediato su ejecución, sin más -- trámite que, el de que aún no se cumpla el término.

---

( 40 ) Idem ( 38 ) p. 165.

Siendo un poco más flexibles, creemos que, se puede hacer saber al inquilino que tenga ya fenecido su término para desocupar, el hecho de que, con base en el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles, tiene cinco días para que lo cumpla ya que no existe término para ese efecto.

No obstante lo anterior, se hace necesario destacar que, en fecha 23 de julio de 1993, se publicó en el Diario Oficial el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, resultando derogados los artículos 489 a 499 así como el artículo 525, lo que se había considerado como un avance para terminar con las prácticas dilatorias de los juicios de arrendamiento inmobiliario, sin embargo se vió opacada, ya que el 23 de septiembre de 1993 por presiones de carácter político se dió marcha atrás y su entrada en vigor se extendió hasta el 19 de octubre de 1998, quedando en consecuencia vigentes las leyes anteriores a la fecha mencionada y con efecto el juicio especial de desahucio.

Motivo por el cual creemos que en la notificación personal -- prevista por el artículo 114 Fracción VI en relación con el 525 ambos del Código de Procedimientos Civiles, al no darse los supuestos procesales enmarcados en los dispositivos lega-

les del juicio especial de desahucio, resultan ineficaces, ya que van en contra de lo dispuesto en el apartado regulador - del juicio de desahucio.

Mas sin embargo, creemos que de llegar a entrar en vigor el - Decreto antes señalado, se habrá manifestado un cambio de extenciones majestuosas ya que se acabaría de equilibrar los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, asimismo se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento adecuado de inmuebles, así como para ayudar a eliminar trámites y propiciar una mejor distribución de responsabilidades.

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

PRIMERA.- El arrendamiento de inmuebles destinados a casa -- habitación se ha visto afectado por la falta de apoyo financiero, tanto del Sector Público como del -- Privado, que necesariamente han visto afectados sus intereses personales, por la parcialidad con que se manejan las Leyes en materia arrendaticia.

SEGUNDA.- Una de las principales características del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados para casa-habitación, es de alguna forma la voluntad de las -- partes contratantes, y el cumplimiento que al mismo se le dé, pudiendo ser escrito o verbal.

TERCERA.- Las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento deber ser claras, precisas y que no dejen lugar a duda sobre lo que se contrata.

CUARTA.- El precio o renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, misma que se debe pa-

gar en el domicilio del arrendador y cuando no se -  
señala domicilio, en el inmueble arrendado.

QUINTA.- El incumplimiento del pago de rentas, trae como con-  
secuencia la procedencia del Juicio Especial de De-  
sahucio, o bien, la Rescisión del Contrato y como -  
consecuencia la desocupación y entrega del inmueble  
dado en renta.

SEXTA.- El juicio especial de desahucio es un Juicio Suma -  
en su naturaleza, por la sencillez del trámite y la  
rapidez con que se lleva a cabo, sin embargo no se  
respetan su secuencia jurídica.

SEPTIMA.- Para la procedencia del juicio especial de desa --  
hucio es requisito indispensable el que el inquilino  
o arrendatario haya dejado de pagar dos mensua-  
lidades de rentas.

OCTAVA.- En el juicio especial de desahucio al momento del -  
emplazamiento se le embargan al inquilino los bie -  
nes suficientes a garantizar lo reclamado y se le -  
hará saber que tiene treinta días para desocupar la

localidad arrendada y que tiene nueve días para contestar la demanda.

NOVENA. - Una vez dictada la Sentencia, algunos Juzgadores, a pesar de haber transcurrido con exceso el término de treinta días para desocupar la localidad en renta, en la misma resolución y con carácter "PROTECCIONISTA" al inquilino, de nueva cuenta, apoyándose en el artículo 114 fracción VI en relación con el artículo 525 del Código de Procedimiento Civiles erróneamente le vuelve a otorgar otro término de treinta días para desocuparla.

DECIMA.- Consideramos que debe enmendarse dicha falla, ya -- que en todo caso y con apoyo en lo dispuesto por el artículo 506 del Código Procesal de la Materia se -- debe dar el término improrrogable de 5 días para -- que desocupe, ésto en ejecución de sentencia.

DECIMO PRIMERA.- Es importante señalar que hubo una propuesta para derogar el juicio especial de desahucio, misma que apoyamos en todos sus puntos ya que por un-

lado se acabaría con las prácticas dilatorias de los juicios especiales de desahucio y por el otro se tendría la opción de tener una inversión económica tanto del Sector Público como Privado

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

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

- 1.- ARELLANO GARCIA, Carlos, "Practica Forense del Juicio de Amparo", edit. Porrúa, 7a. ed., México, 1992.
- 2.- AREU GOMEZ, Emilio, "Popol Vuh", edit. Oasis, México, 1988.
- 3.- ARILLA, BASS, Fernando, "Manual Práctico del Litigante", edit. Kratos, 14a. ed., México, 1985.
- 4.- CONTRERASJESUS TAMAYO, Mario, "Lecturas Universitarias, Antología, México en el siglo XX, 1900-1913. Textos y Documentos", -
- 5.- H. ALBA, Carlos, "Estudio comparado entre el Derecho azteca y el Derecho Positivo Mexicano", edit. Gráfica Panamericana, México, 1949.
- 6.- GOMEZ LARA, Cipriano, "Derecho Procesal Civil", edit. Harla, 5a. ed., México, 1991.
- 7.- KOHLER, J., "El Derecho de los aztecas", edit. Cía. editora latinoamericana, México, 1924.
- 8.- LAURENT., F., "Principios de Derecho Civil Frances", edit. Barroso Hermanos y Comp., Puebla, 1899.
- 10.- MARGADANT S. Guillermo, F., "Derecho Romano", edit. Porrúa., 12a. ed., México, 1983.
- 11.- MATEOS ALARCON, Manuel, "Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal", edit. Imp. de Díaz de León sucs. S.A., México, 1986.
- 12.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, "El Derecho Precolonial", edit. Porrúa, 5a. ed., México, 1985.
- 13.- MIMENZA CASTILLO, Ricardo, "Enciclopedia Gráfica de la Civilización Maya", edit. Cervantes, México, 1929.
- 14.- PETIT, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", edit. época, México, 1983.
- 15.- SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", edit. Porrúa, 7a. ed., México, 1984.
- 16.- SANCHEZ ROMAN, Felipe, "Estudio del Derecho Civil", edit. Impresores de la Real Casa, 2a. ed., Madrid, 1899.
- 17.- TREVIÑO GARCIA, Ricardo, "Contratos Civiles y sus Generalidades", Tomo I, edit., Font. S.A., Guadalajara, Jal., 1982.

LEGISLACION CONSULTADA.

- A).- Código Civil, 1928, edit. Porrúa.
- B).- Código de Procedimientos Civiles para el D.F., Castillo edit. México, 1991.
- C).- Ley de Relaciones Familiares, edit. Andrade., México, 1980.