

423
20J



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

BREVES REFLEXIONES EN TORNO A LA NECESIDAD DE
REFORMAR EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
MEXIQUENSE, ADICIONANDO UN PROCEDIMIENTO
ESPECIAL PARA EL REMATE Y ADJUDICACION DE LOS
BIENES EMBARGADOS, EN EL EMPLAZAMIENTO DEL PAGO
DE PENSIONES RENTISTICAS



T E S I S

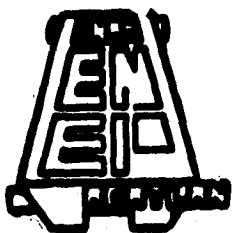
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

CESAR ELEAZAR VALDES-SANCHEZ

ASESOR: LIC. JOSE MARTINEZ-OCCHOA



SANTA CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEX.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**BREVES REFLEXIONES EN TORNO A LA NECESIDAD DE
REFORMAR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
MEXIQUENSE, ADICIONANDO UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL
PARA EL REMATE Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES
EMBARGADOS, EN EL EMPLAZAMIENTO DEL PAGO DE
PENSIONES RENTÍSTICAS .**

A MI MADRE GLORIA + Y A MI PADRE ELEAZAR.

Mil gracias por el cariño y la ternura para forjarme al calor del hogar, la comprensión y la paciencia, y sobre todo:

EL AMOR .

GRACIAS A MI ESPOSA .

Símbolo de amor, apoyo y protección, acompañante comprensiva en los momentos de alegría y de dolor.

A MIS HIJOS.

Fuente de inspiración y amor, con el anhelo vehemente de que sigan el camino del conocimiento, y que este trabajo sea el ejemplo modesto de quien los amará por siempre.

A MIS HERMANOS.

RENÉ, REYNA, LUCIO, RUBÍ Y LUZ GLORÍA.

Buenos amigos, con ellos aprendí el valor de la fraternidad.

A MI ALMA MATER.

La Universidad Nacional Autónoma de México, en especial a la Escuela Nacional de Estudios Profesionales "Acatlán", sagradas instituciones en las que me nutrí de los conocimientos por los cuales ahora sirvo a la sociedad, bajo las reglas de la ética profesional.

GRACIAS.

AL PROFR. JOSÉ MARTÍNEZ OCHOA.

Por su paciencia, comprensión y apoyo para la elaboración de este trabajo, el cual no hubiera sido posible sin el sabio y profesional consejo de quien es un verdadero profesional del Derecho.

MIL GRACIAS, ETERNAMENTE.

A MIS MAESTROS.

Por sus conocimientos que han influido en mi desempeño profesional.

GRACIAS.

AL HONORABLE SÍNODO.

Por su desinteresado apoyo, por su comprensión y sus valiosas opiniones.

MIL GRACIAS ETERNAMENTE.

A TODOS MIS AMIGOS.

Por el apoyo directo e indirecto.

Tengan todos de mi, lo mejor de mi agradecimiento.

INTRODUCCIÓN.

Es innegable que el ejercicio de la profesión del Derecho, se halla inmersa en un vasto campo de acción de la vida cotidiana de las personas, en el cual se desarrollan todas sus actividades.

También son innegables las críticas e incompreensión de mucha gente, hacia los mentores y patronos en la abogacía, por lo que es fundamental resaltar que dicha actividad, es tan digna, real y humanitaria, y que las excepciones de quienes la desvirtúan, está muy por debajo de aquellos que se entregan con vocación, profesionalismo y ética hacia aquellas personas que requieren de sus consejos y orientaciones.

La actividad del profesional del Derecho en el Derecho, así como también en los otros aspectos diversos que conforman el estatus de vida social de los habitantes de nuestro país, y por supuesto, para la confirmación de la realidad de un Estado de Derecho, la interrelación entre los profesionistas y los destinatarios de la Ley, sometidos a la regulación de sus principios, prohibiciones y permisiones, son importantes, dado que la conducta externa de las personas de Derecho (sean físicas o morales, de carácter público o privado) constituyen de esta manera, actos normativos dentro de la sociedad, que pueden en su comisión u omisión, alterar las bases fundamentales de la

convivencia y paz social, no olvidando por supuesto a la familia, sustento de todo grupo humano y base integral de nuestra actual sociedad.

En este sentido, el profesional del Derecho, debe estar impregnado de conocimientos que le permitan colaborar en la impartición de justicia, por lo que debe esforzarse al estudio constante, con la idea de que siempre hay algo nuevo que aprender y no quedarse tan solo con lo aprendido en las aulas universitarias, puesto que el fundamento de esto lo es el hecho de que el estudio y la práctica son necesarios en la vida profesional .

Pues bien, bajo este contexto introductorio y justificativo del presente trabajo de investigación, tiene el claro propósito de realizar una evaluación respecto del comportamiento de las partes en el Juicio Especial de Desahucio.

El objetivo de este trabajo está en función de la necesidad de reformar el Código de Procedimientos Civiles mexiquense dentro del marco de la defensa de los derechos reales, en este caso, el uso, goce y disfrute de la cosa arrendada, de tal suerte que en el plano de la exigencia hacia el respeto de los derechos y obligaciones entre las partes contratantes, resulta obvio que surja un conflicto intersubjetivo de intereses, cuya resolución se resuelve ante las instancias legales y jurisdiccionales correspondientes, por lo que el objetivo trazado, se fundamenta en experiencias propias de la práctica cotidiana en la que el tesista se desenvuelve.

Para ello, es como el presente trabajo está estructurado en tres importantes capítulos, los cuales contienen:

En el **Capítulo Primero**, se abordan en relación a EL DESAHUCIO Y SUS INCIDENCIAS PROCESALES, los temas relacionados con sus antecedentes y evolución; sus antecedentes en el imperio romano, en virtud de que es en éste, donde se dan los principios rectores de un gran sinnúmero de categorías jurídicas que actualmente nos rigen; sin menoscabo de la influencia que ejerció el desahucio en la perspectiva española Argentina, y sin omitir los antecedentes y evolución en nuestro país.

También abordamos la naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio, con algunas posturas de la doctrina mexicana, su procedimiento en términos de lo jurídico-doctrinal, para culminar con el origen del Juicio del Desahucio.

En el **Capítulo Segundo**, cuyo rubro lo es el de las ETAPAS PROCESALES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, se elaboró una reseña general sobre el requerimiento y emplazamiento, seguido de la contestación de la demanda, las excepciones y defensas, las pruebas en el Juicio Especial de Desahucio, y desde luego, los mecanismos de defensa en los recursos e impugnaciones, considerando los efectos jurídicos de la sentencia del juicio que nos ocupa, así como su ejecución, y desde luego la incorporación de algunas consideraciones parciales.

Por último, en el **Capítulo Tres**, propiamente lo que es el EMBARGO PRECAUTORIO EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESAHUCIO, nos constreñimos al estudio somero de la naturaleza jurídica del embargo, desde luego, en consideración de la legislación vigente en el Estado de México, en donde se hallan los principios rectores de la oportunidad procesal para trabar el embargo, su finalidad y el destino de los bienes embargados, argumentos estos que nos permiten poner a su consideración, las propias en el campo de lo general y en torno a las propuestas de modificación al artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad federativa México.

Por lo expuesto, es como espero contribuir a la sana impartición de justicia, respecto de las garantías en las que se hallan envueltas todas las actividades y todos nuestros actos como miembros de la colectividad mexiquense, y desde luego, una contribución para que nuestro estado de derecho, sea más justo y más eficaz, por conducto de sus órganos jurisdiccionales.

Í N D I C E.

	Pág.
DEDICATORIAS.....	2
INTRODUCCIÓN.....	4

CAPÍTULO PRIMERO

EL DESAHUCIO Y SUS INCIDENCIAS PROCESALES.

Sumario.....	10
1.1. Sus antecedentes y evolución.....	11
1.1.1.- Los antecedentes romanos.....	15
1.1.2.- El desahucio en la perspectiva española.....	18
1.1.3.- Para el caso de Argentina.....	19
1.1.4.- Antecedentes y evolución en México.....	22
1.2.- Naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio.....	26
1.2.1.- Algunas posturas de la doctrina mexicana.....	27
1.2.2.- Su procedimiento en términos de lo jurídico-doctrinal.	30
1.3.- Origen del Juicio del Desahucio.....	35

CAPÍTULO SEGUNDO

ETAPAS PROCESALES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Sumario.....	41
2.1.- Introducción.....	42
2.1.1.- De la demanda y el auto admisorio.....	42
2.2.- Del requerimiento y emplazamiento.....	51

2.2.1.- Excepciones y defensas oponibles.....	51
2.3.- De la contestación de la demanda, sus excepciones y defensas.	52
2.4.- De las pruebas en el Juicio especial de Desahucio.....	56
2.5.- De los recursos e impugnaciones.....	62
2.6.- Efectos jurídicos de la sentencia de Desahucio.....	67
2.7.- De la ejecución de la sentencia.....	71
2.8.- Resumen de consideraciones parciales.....	74

CAPÍTULO TERCERO.

EL EMBARGO PRECAUTORIO EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Sumario.....	77
3.1.- La naturaleza jurídica del embargo.....	78
3.2.- Legislación vigente en el Estado de México.....	84
3.3.- Oportunidad procesal para trabar el embargo.....	88
3.4.- Finalidad del embargo y destino de los bienes embargados.....	90
3.5.- Consideraciones generales en torno a las propuestas de modificación.....	93
Conclusiones.....	99
Bibliografía brevemente consultada.....	106
Bibliografía consultada sin anotación marginal.....	107
Fuentes normativas.....	107
Otras fuentes.....	107

CAPÍTULO PRIMERO

EL DESAHUCIO Y SUS INCIDENCIAS PROCESALES.

Sumario

- 1.1) Sus antecedentes y evolución. 1.1.1) Los antecedentes romanos. 1.1.2) El desahucio en la perspectiva española. 1.1.3) Para el caso de Argentina. 1.1.1.4) Antecedentes y evolución en México. 1.2) Naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio. 1.2.1) Algunas posturas de la doctrina mexicana. 1.2.2) Su procedimiento en términos de lo jurídico-doctrinal. 1.3) Origen del Juicio del Desahucio.

1.1. Sus antecedentes y evolución.

Para conocer los antecedentes y evolución del Juicio Especial de Desahucio, es necesario remontarse a los orígenes del Juicio Sumario, en virtud de las características inherentes respecto del nuestro objeto de estudio.

Por ello es que daremos algunos planteamientos muy generales del caso de Roma, España, Argentina y México.

Iniciamos nuestro estudio con la aportación doctrinal, esto, sin perjuicio del señalamiento concreto de los países pioneros del Derecho, a los cuales les debemos gran parte de algunos principios que aún se manejan en la actualidad.

Por ello es necesario abordar algunos criterios doctrinales, iniciando con uno de los procesalistas más connotados del país, nos referimos a PALLARES (¹), quien en una de sus obras establece que "...durante siglos y hasta lo que se llama la alta edad media, imperó en el derecho procesal

(¹) PALLARES, Eduardo, **Diccionario de Derecho procesal civil**, Edit, Porrúa, 15ª., ed., México, 1983, pp. 500 a 501.

européo el juicio ordinario, el llamado ' **Solemnis Ordo Judiciarius** con su formalismo, sus lentitudes y los recursos que deban mayor duración. No obstante, hay que reconocer que en la legislación de Justiniano ya existían los gérmenes de lo que ahora llamamos juicio sumario, que fueron aprovechados por los canonistas para adaptar la legislación de ese emperador a las necesidades de la iglesia..."

Ante tales antecedentes, debemos reconocer la influencia que ejercieron sobre nuestro Derecho, y complementando el criterio del autor en comento, tenemos que él mismo cita otros antecedentes de manera tal, que expresa en el mismo sentido "... Así parece haberlo demostrado el jurisconsulto italiano Biondi en su obra " **In torno alla romanita del proceso civile moderno**, citado por por Victor Faire Guillen en la página 41 de su libro titulado **El juicio ordinario y los plenarios rápidos...**".

Por otro lado, tenemos que la Iglesia a través de sus principales representantes, efectuaron importantes reformas, y en apoyo a nuestro autor, se establece que "...Para sumarizar el **Solemnis Ordo Judiciarius**, los pontífices romanos Alejandro III, Inocencio III, Gregorio IX e Inocencio IV, dictaron varias disposiciones mediante las cuales se simplificó el procedimiento y se procuró que el juicio sirviera preferentemente para indagar la verdad sobre los hechos controvertidos. Como hubiese duda respecto de la manera de entender esas nuevas normas, Clemente V expidió su famosa Constitución llamada "**Saepe Con tigit**" que entre otras reformas

contenía la muy importante de suprimir la *litiscontestatio* y además de continuar el procedimiento.

Aquí cabe hacer resaltar que los jurisconsultos y legisladores laicos siguieron el ejemplo de la iglesia, y los estatutos que estuvieron vigentes durante los siglos XIII y XIV en las ciudades italianas, abrieron las las puertas al juicio sumario.

Pero siguiendo con nuestro autor, sigue indicando que "...El jurisconsulto Faire Guillén transcribe textos tomados de los Estatutos de Pisa, Módena Forli, Intra, Pallanza, Perugia, Lucca, Génova, etc. que ponen de manifiesto de qué manera fue ganando terreno en la península itálica en el breve juicio sumario. Nos enseña que los casos en que procedía eran los siguientes: Por razón de la pequeña cuantía del juicio; por ser los litigantes personas menesterosas; por los perjuicios que producía resolver la cuestión litigiosa..."

De lo expuesto, y con apoyo de las aportaciones iniciales por los primeros jurisconsultos, tenemos que señalar a aquella que fueron notas esenciales del juicio sumario, entre ellas tenemos a : la supresion de la *litiscontestatio*; de las sentencias interlocutorias; en la brevedad de los plazos judiciales; la supresión de las formalidades innecesarias; las facultades que se concedieron al juez de desechar de plano las actuaciones superfluas, la de

poner término al debate y pronunciar sentencia cuando estimaba que la instrucción estaba concluida.

Tenemos también a Giuseppe CHIOVENDA (¹) quien dá a conocer los orígenes históricos del juicio sumario de la siguiente manera; "...estos residuos de formalismo germánico contribuyeron a hacer el proceso común excesivamente largo, complicado y difícil, habiéndose después introducido la costumbre de redactar actas de toda actuación; este proceso se va haciendo poco a poco un proceso escrito: Las partes no comparecían sino que depositaban en plazos sucesivos y rigurosos sus escritos judiciales; los testimonios eran recogidos en actas, que servían después de base al juicio, y las partes no podían asistir al examen de testigos. Esto explica el porque junto al proceso ordinario (**Solemnis Ordo Judiciarius**), se fuera formando un proceso simplificado que posteriormente se llamó sumario. Los estatutos de las ciudades italianas se ocupan precisamente de regular un proceso más simple que el ordinario..."

En otra perspectiva, BECERRA-BAUTISTA expresa "... al delegar en los jueces para la decisión de las causas particulares, desde hacia mucho tiempo solía dispensarles de ésta o aquella formalidad del proceso ordinario, hasta que Clemente V, en 1306, con una célebre constitución conocida ba el nombre de "Clemente Saepe", reguló este modo y bajo el principio del

(¹) CHIOVENDA, Giuseppe, **Instituciones de derecho Procesal Civil**, Edit. Revista de Derecho Privado, 2a.ed. t. I., trad. de E. Gómez Orbajeja; Madrid 1948; pp. 117.

proceder *simpliciter de plano ac sine Strepitu et figurae iudici*, para observar en casos determinados; dispensando del libelo, de la contestación de la litis, de la rigurosa sucesión de los términos, procurando concentrar en una sola audiencia todas las deducciones de las partes, reforzando los poderes del juez en la dirección del litigio, aumentando el contacto entre las partes y el Juez a la oralidad de la causa, admitiendo un verdadero y propio juicio en rebeldía..." (1)

Ya en lo particular, y dando entrada al concepto que es parte medular en el estudio que nos ocupa, nos referimos al Juicio de Desahucio, cuyo vocablo fue tomado de la legislación española, pues en el decir de KUNGEL (4) "...para Maresa y Navarro 'Desahucio' es el hecho de pedir el dueño, al arrendatario de una finca rústica o urbana, que la desocupe y la deje a su disposición; y Juicio de Desahucio el que se entabla con tal objeto...", aunque con más propiedad pudiera denominarse Juicio de Lanzamiento.

Consideramos que desde otra perspectiva, se dá el mismo nombre al acto mediante el cual el arrendatario o inquilino se despide, haciendo saber al dueño que disponga o se encargue de su finca para un día determinado.

(1) BECERRA-BAUTISTA José, *El proceso civil en México*, Edit. Porrúa, la., ed. México, 1984, p. 380.

(4) W. KUNGEL F. JORS, *Derecho privado romano II*. Edit., Labor S.A., traducción de la 2a. ed. Alemana, México, año, p. 89.

La voz de desahucio se forma del prefijo "des" y del vocablo "Ahuciar", que significa confianza, fiducia; por lo tanto, atendiendo a su etimología, la palabra desahucio significa pérdida de confianza, sin fiducia.

1.1.1.- Los antecedentes romanos.

En el derecho romano encontramos algunos antecedentes del Juicio de Desahucio cuando se entra al estudio del contrato de arrendamiento al cual se le conoce con la denominación " **locatio conduction** " que podía recaer en cosas, de obra y de servicios, y que en épocas del esplendor del Derecho romano se le conocía como: "**la locatio conductio rei**", también en el concepto "**la locatio conductio operis**", o bien "**la locatio conductio operarum**" respectivamente, cuya característica fundamental era de que a través de éstos se formalizaba el alquiler de algo, o incluso entre personas, los cuales eran denominadas por un lado, el Locator (arrendador) y por el otro el Conductor (arrendatario).

En un intento por reseñar a estas tres formas de contratar o adquirir la posesión de un bien o persona, podemos establecer que los romanos (⁵) tenían consideradas a dichas formas de arrendamiento, bajo las siguientes consideraciones:

(⁵) Enciclopedia Jurídica española, t. II., Barcelona.

“... La **locatio Conductio** era un contrato de naturaleza consensual, equiparado a la compra-venta, por lo que las fórmulas de las acciones derivadas de este contrato, en esas épocas, debieron ser iguales a las de áquel.

Mediante la **locatio rei** era el contrato mediante el cual el arrendador entrega al arrendatario, a cambio de una remuneración, una cosa para que la use o para que la use y disfrute. El objeto del contrato podía ser también un derecho, cuyos productos eran percibidos por el arrendatario; sin embargo, esta modalidad se daba casi exclusivamente en el Derecho público (Arrendamiento del cobro de impuestos aduanales y contribuciones).

De este Contrato se derivaban dos acciones, que eran:

a) Al arrendatario correspondía la **actio conducti** para la entrega de la cosa arrendada y su uso, y

b) Al arrendador le asistía la **actio locatio** para adquirir el pago del alquiler (merces) generalmente en metálico, aunque en los arrendamientos de predios rústicos la renta podía pagarse con frutos obtenidos del mismo. Otra finalidad de esta acción era obtener la devolución de la cosa o la terminación del contrato.

La **locatio conductio operis** (Arrendamiento de obra) que se distingue del de servicios por razón de que el objeto no es el trabajo en sí, sino el producto del mismo ya terminado.

Las acciones derivadas de este arrendamiento eran las siguientes:

La persona que encargaba la obra tenía la **actio locati**, y con ella podía exigir la entrega de la cosa concluida o reformada. No podía exigir que la otra parte contratante realizara la obra personalmente, a no ser que así se hubiera acordado o que la ejecución por un tercero pudiera dar por resultado una obra distinta de la convenida, no siendo así, el ejecutor de la obra, podía libremente buscar el concurso de otras personas o encargar a terceros (sustitutos) la ejecución total de la obra.

Era responsable por sus auxiliares como si la labor hubiere sido hecha por él mismo, pero sólo era responsable por los terceros si hubiese hecho la sustitución en forma errónea, nombrando a personas incapaz de desarrollar o actividad de que se trataba, y

b).- El Ejecutor de la obra tenía a su favor la **actio conducti** para exigir el precio convenido (*pretium*)

Y por último, nos encontramos con la **locatio conductio operarum** (Arrendamiento de servicios) era exclusiva y limitada a los jornaleros libres y

artesanos, siempre y cuando sus servicios no revistieran la forma de contrato de obra...”

1.1.2.- El desahucio en la perspectiva española.

La doctrina española (⁶) define al desahucio como “... la acción de pedir el dueño o usufructuario de una finca, sea rústica o urbana, por alguna de las causas que la ley establece, al ocupante de la misma, requiriéndole para que desocupe y la deje a disposición del requiriente...”; también denomina así al acto de “...despedirse del arrendatario o inquilino, haciendo saber al dueño que puede disponer o encargarse de la finca desde el día determinado...”. En uno y otro sentido se ha usado dicho término en las legislaciones. Si algún inquilino o arrendatario, habiendo expedido el contrato, se empeñaba en seguir detentante el bien objeto del mismo, los alcaldes mayores, a petición del propietario o arrendatario, dictaban de plano y sin sujetarse a trámite alguno su resolución, que más que al orden judicial, correspondía al orden administrativo.

En la legislación española (⁷), cabe citar la Ley VI, Título XXII, Parte III que estableció el juicio verbal rápido, cuyo texto traducido al moderno castellano es el siguiente: “...Pero hay pleitos que pueden ser juzgados sin escritos y por palabras solamente. Y esto sería cuando la demanda fuere por

(⁶) **Ibidem.**

(⁷) **Idem**, nota (1).

artesanos, siempre y cuando sus servicios no revistieran la forma de contrato de obra...”

1.1.2.- El desahucio en la perspectiva española.

La doctrina española (⁶) define al desahucio como “... la acción de pedir el dueño o usufructuario de una finca, sea rústica o urbana, por alguna de las causas que la ley establece, al ocupante de la misma, requiriéndole para que desocupe y la deje a disposición del requiriente...”; también denomina así al acto de “...despedirse del arrendatario o inquilino, haciendo saber al dueño que puede disponer o encargarse de la finca desde el día determinado...”. En uno y otro sentido se ha usado dicho término en las legislaciones. Si algún inquilino o arrendatario, habiendo expedido el contrato, se empeñaba en seguir detentante el bien objeto del mismo, los alcaldes mayores, a petición del propietario o arrendatario, dictaban de plano y sin sujetarse a trámite alguno su resolución, que más que al orden judicial, correspondía al orden administrativo.

En la legislación española (⁷), cabe citar la Ley VI, Título XXII, Parte III que estableció el juicio verbal rápido, cuyo texto traducido al moderno castellano es el siguiente: “...Pero hay pleitos que pueden ser juzgados sin escritos y por palabras solamente. Y esto sería cuando la demanda fuere por

(⁶) **Ibidem.**

(⁷) **Idem**, nota (1).

cuantía hasta de diez maravedies o por cosa que no valiese más de esta cantidad y con mayor razón cuando un pleito como éstos tuviése lugar entre hombres pobres o viles. Por que en estos casos el Juez debe oír y fallar libre y llanamente de manera que no se originen gastos y dilaciones por razón de los escritos...”.

También en la legislación mercantil se siguió la misma trayectoria, lo que es fácil de evidenciar en las leyes del consulado del mar, y las siguientes expedidas por los reyes católicos en Toledo en 1480, que figuran en la Nueva Recopilación, Ley 22, Título IV, Libro 2º., Ley la., Libro IV de la Novísima Recopilación; Leyes 1 y 2, Títulos XIII, Libro 3º, de la Nueva Recopilación y, finalmente las Ordenanzas de Bilbao.

1.1.3.- Para el caso de Argentina.

Hemos de tomar en consideración al Derecho argentino, y siguiendo a Ricardo REIMUNDIN, (*), explicado en lo más relevante, enuncia que el Código de Procedimientos Civiles de la capital federal de Argentina, que es el autorizado para tener vigencia en la pro-vincia de Buenos Aires, y el cual fue redactado en 1868 está inspirado en el proyecto del doctor José Domingo, en

(*) REIMUNDIN, Ricardo, **Derecho procesal civil**, Edit., Vinacochoa, t. II, Buenos Aires, 1957, p.159.

su Título XVIII denominado "Del Juicio de Desalojo", comprendiendo su articulado del 856 al 892 a la tramitación del mismo.

Este ordenamiento legal tiene como fuentes formativas: a La Antigua Legislación española, a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, a la Ley Patria de 1825 para la provincia de Buenos Aires sobre el inquilinato de casas, a la doctrina de Estevez Saqui de su Tratado Elemental de Procedimientos Civiles y en el foro de Buenos Aires publicado en 1850.

Con anterioridad al periodo de codificación procesal en Argentina, el juicio de desalojo carecía de reglas precisas y completas, siendo su característica primordial, el ser un procedimiento breve y sencillo que debía efectuarse y agotarse en el comparendo o junta, persiguiendo como finalidad el lanzamiento del inquilino para que el locator o arrendador pudiera disponer libremente de su finca, ya urbana o rústica.

Según lo expuesto por Estevez SAQUI, el Juicio de Desalojo en Argentina, antes de la codificación mencionada, se tramitaba de la siguiente manera y tenía como presupuesto:

a) El Procedimiento era sencillo y sumarisimo, agotándose el mismo en el comparendo de las partes ante el Juez:

b) Interpuesta la demanda, el Juez señalaba una audiencia para oír a las partes sobre la existencia o inexistencia del contrato escrito de locación:

c) Si no había contrato y de acuerdo con el resultado de la comparecencia de las partes, se dictaba sentencia, fijando el término de cuarenta días para que el inquilino desocupara la finca y,

d) Si el actor negaba el contrato exhibido en la audiencia, tachándolo de falso, se ordinarizaba el juicio, recibándose el negocio a prueba en vía ordinaria.

La Ley Patria para la provincia de Buenos Aires, de fecha 26 de agosto de 1825, contribuyó a darle al procedimiento de desahucio un carácter sumarísimo, puesto que lo estableció con las características de sencillez por su economía, concentración y su sumaridad, debiendo quedar concluso para sentencia con la celebración del comparendo ante el Juzgador.

Esta sumaridad y economía procesal se entiende derivada de las antiguas leyes españolas, entre ellas, las disposiciones del célebre autor acordado del Supremo Consejo del 31 de julio de 1792, conocido como "El autor de Madrid", que regulaba las relaciones de emergencias sobre el inquilinato de casas, y cuyo artículo 12 establecía que la demanda debía de resolverse "...De plano y sin figura de juicio..." (9)

1.1.4.- Antecedentes y evolución en México.

(9) Enciclopedia Jurídica Omeba, t., XVII, Edit., Bibliográfica Argentina, pp. 252 y ss.

En nuestro país, los antecedentes del Código de Procedimientos Civiles de 1932, son en realidad muy breves, pues una vez declarada la Independencia de la Corona Española, por razones obvias siguieron teniendo vigencia en el territorio nacional las leyes hispánicas, como la recopilación de Castilla, el Ordenamiento Real, el Fuero Juzgo y las Leyes de Partidas, siendo entonces hasta el 23 de mayo de 1837 (¹⁰) cuando por primera vez se promulga una Ley en materia procesal; en ella se previno que los litigios se ventilarian con arreglo a las leyes españolas, en cuanto no se no se opusieran a las instituciones del país. En realidad la ley antes mencionada sirvió para convertir en forma expresa la vigilancia que ya tenían las Leyes ibéricas.

El 4 de mayo de 1857 se expidió la "Ley de procedimientos" cuyo contenido fue un extracto parcial de las Leyes españolas, que no tuvo ni el formato ni las proporciones de un Código propiamente dicho, habiendo sido expedida dicha Ley bajo la presidencia de Ignacio Comonfort.

El primer ordenamiento local que tuvo el carácter de Código de nuestro país, fue el Código de Procedimientos Civiles de 1872. aunque en lo esencial estuvo también inspirado en la legislación española de 1855, tomando con esto, el procedimiento español en forma definitiva, su naturalización en el México Independiente.

(¹⁰) PÉREZ-PALMA, Rafael, en prólogo a **Guía de Derecho procesal civil**, Cárdenas y Distribuidores, 3a., ed., México, 1972.

Posteriormente (") y en el marco de una evolución muy dinámica, el Código del 15 de septiembre de 1880 sustituyó al de 1872, pero se aclara que, en lo esencial, siguió los principios de la Ley de Enjuiciamiento española ya citada, a pesar de las reformas adicionales, aclaraciones o supresiones que la comisión que lo redactó llevó a efecto. Esta Legislación fue sustituida por el Código del 15 de mayo de 1884, con la aclaración de que la razón de sustitución quizá haya sido la de que España había sido derogada la Ley de Enjuiciamiento de 1955, y en su lugar publicada el 3 de febrero de 1881, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil; pero cabe advertir que el Código de 1884 volvió a ser una copia de la nueva Ley española. Finalmente el Código de Procedimientos Civiles de 1884 fue sustituida por el Código de Procedimientos Civiles de 1932 que rige actualmente en México.

Como ha quedado apuntado, es innegable la influencia de la legislación española en nuestros cuerpos de leyes, y no se diga en lo referido al Juicio Especial de Desahucio, por ello indicaremos que:

El Código Civil español indica como causas para su ejercicio y procedencia, el haber **1)** expirado el término convencional o legal, **2)** la falta de pago en el precio convenido, **3)** la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato, y **4)** el destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados.

(") **Idem.**

Similares a éstas, eran las causas enumeradas en el artículo 960 de nuestro Código de 1884, según el cual, el Juicio Sumario de Desocupación (En todos los Códigos anteriores al vigente, se denominaba Juicio de Desocupación), procedía cuando se fundaba en **1)** el cumplimiento del término estipulado en el contrato; **2)** en el cumplimiento del plazo fijado por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; **3)** en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubiere convenido expresamente, y **4)** en la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivaban la rescisión del contrato.

El Código de procedimientos civiles de 1884, distinguía claramente la providencia de lanzamiento del Juicio Sumario de Lanzamiento. **La primera** tenía lugar por falta de pago de uno o varios meses de renta y **la segunda** procedía en los casos de haber concluido el plazo del arrendamiento o por rescisión debida o motivada por el incumplimiento de parte del arrendatario. No consideraba el Código referido la providencia de lanzamiento como un verdadero juicio.

El Artículo 962 establecía la demanda de desocupación que se fundará en la fracción III del artículo 960 que tiene dos periodos (¹²):

(¹²) Código de Procedimientos Civiles de 1884.

I).- El de providencia de lanzamiento que se ajustara a las reglas generantes que marcan los artículos siguientes; y,

II).- El que es propiamente del juicio cuyo procedimiento se ajustara a los disposiciones sobre juicios verbales o sumarios, según su cuantía calculada como dispone el artículo 1074.

Este sistema fue censurado porque no otorgaba al inquilino garantías, por lo que era violatorio del artículo 14 constitucional, ya que sin mediar un juicio en forma, se lanzaba al inquilino. El artículo 962 fundaba esta objeción al reconocer expresamente que la providencia de lanzamiento no constituye un verdadero juicio.

En el decir de PALLARES (¹³) Los autores del Código vigente han convertido la providencia de lanzamiento en juicio autónomo y especial, y han permitido que el inquilino oponga no solo la excepción de pago, sino también las que dimanen del hecho de no haber gozado total o parcialmente de la finca arrendada, La objeción de anticonstitucionalidad queda destruida, y la Ley sabe la mayor justicia en favor del arrendatario.

Para el caso de SODI (¹⁴), demuestra que el trámite fijado en el Código de 1884 (que lo dividía en dos períodos: El de providencia de

(¹³) PALLARES..., *op. cit.*, nota (1), p. 480.

(¹⁴) Citado por BECERRA..., *op. cit.*, p 380.

lanzamiento y el de juicio) dio origen a verdaderos abusos de los propietarios de inmuebles, pues los lanzamientos "Privaban a los inquilinos de defensa, con daño incalculable para el prestigio de la justicia y de los intereses del mismo propietario. El Código vigente trató de remediar esta injusticia con un juicio sumario sujeto a disposiciones especiales que permiten calificarlo de atípico.

1.2.- Naturaleza jurídica del Juicio Especial de Desahucio.

En relación a este tema, los tratadistas del Derecho aún no se han puesto de acuerdo, toda vez que discrepan en sus opiniones, estudios y observaciones emitidas al respecto, por lo que particularmente consideramos necesario mencionar algunas opiniones de autores connotados.

Al respecto presentaremos algunas posturas jurídico-doctrinales, a efecto de entender los rasgos más importantes del significado de este Juicio Especial de Desahucio.

1.2.1.- Algunas posturas de la doctrina mexicana.

En el decir de Hugo ALSINA (¹⁵), y siguiendo sus ideas centrales, establece que la Ley protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: El dominio por la acción

(¹⁵) ALSINA Hugo, *Tratado teórico práctico de Derecho procesal civil y comercial*, Edit., Ediar S.A., editores, t.VI, Buenos Aires, 1963, p. 55.

reivindicatorio; la posesión por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; y el uso por el juicio desalojo.

En la escala de los modos de protección de los bienes, el juicio de desalojo se encuentra en el último lugar; pero en la práctica del Derecho, es de aplicación tan frecuente o más que cualquiera de los otros procedimientos especiales, dadas las exigencias del mundo actual y a los problemas ocasionados por la expansión demográfica y la concentración desorbitada de habitantes en los centros urbanos y grandes capitales.

Resumiendo, dicho tratadista sostiene que el juicio de desalojo se encuentra entre los juicios especiales de naturaleza sumaria, cuyo objeto es reintegrar en el uso de la cosa a quien reclama su libre disposición, excluyendo a los que ningún título pueden invocar para su ocupación, y concluye que es necesario establecer, a fin de precisar los conceptos, que no se trata de un procedimiento de ejecución como se ha dicho alguna vez, pues se trata de situaciones distintas.

En nuestro medio existen principalmente dos corrientes de opinión respecto a la naturaleza jurídica del Juicio de Desahucio, las cuales aún cuando no se contraponen en lo substancial, si difieren notoriamente, pues algunos tratadistas se pronuncian en favor de la opinion de que este juicio es de naturaleza ejecutiva, siendo entre los más destacados, el eminente jurista Eduardo PALLARES, quien establece que "...el Juicio de lanzamiento es por

su propia naturaleza, un juicio ejecutivo. Como en todos los de su clase, la controversia gira sobre la procedencia de la ejecución, y el fallo que en él se dicte debe declarar si ha procedido o no aquella; consistiendo le ejecución en el requerimiento y apercibimiento que debe de hacerse al demandado en los términos del artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales que contiene (¹⁴):

“...Presentada la demanda con el documento o 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 que se le reclaman, y no haciéndolo se le provenga para que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuera rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectua; en el mismo acto se le emplazará para que dentro del término de cinco días acurra a exponer las excepciones que tuviera...”.

El Contenido de este precepto es equivalente al anterior artículo 849 del Código de Procedimiento Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, definiendo sólo en el término que se concede al demandado para la desocupación de la finca, que consta de sesenta días cuando se destine para giro mercial o industrial. **Cabe advertir que actualmente ha sido**

(¹⁴) PALLARES..., *op. cit.*, *supra*, nota, (1), pp. 481-482.

reformado el mencionado Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales respecto a este juicio como oportunamente se mencionará, puesto que en este momento, se trata específicamente del estudio de la naturaleza jurídica del mismo.

Así pues PALLARES expone que (17) "... La ejecución consiste no en el lanzamiento con el concluye el juicio,, sino en el requerimiento y el apercibimiento con los que se inicio. A este ejecución que es propia del lanzamiento, se agrega si así lo desea el actor, la retención de bienes suficientes para garantizar el pago de las rentas, pero aún en el supuesto de que éste no se pida ni se lleve a cabo, el juicio ejecutivo, que por serlo, la sentencia que en él se pronuncia ha de resolver la subsistencia de la ejecución.

En caso de afirmativo, el fallo ordenará que se lleve adelante.

También es importante la opinión del destacado jurisconsulto y catedrático BECERRA-BAUTISTA (18) expone que el Código vigente de remediar las injusticias del Código anterior, y estableció un juicio sujeto a disposiciones especiales que permiten calificarlo de atípico, explicando la razón en la forma siguiente "...como el Juicio de Desahucio se concreta en el Código vigente exclusivamente a la desocupación de la finca arrendada, con base en la falta de pago de dos o más mensualidades de la renta pactada,

(17) *Idem*, p.482.

(18) *Idem, supra*, nota (3).

quedan fuera de estudio todos los problemas que anteriormente se ventilaban en el juicio de desocupación...” y continua “...que debiera según juicio sumario atípico por las características que derivan de los artículos 489 a 499 del Código vigente (refiriéndose al del Distrito Federal del cual son copias los Códigos de los estados de la República)...”.

El análisis de estos autores, pone de manifiesto la esencia del Juicio en cuestión, por ello presentaremos el procedimiento de éste, en términos de tales exposiciones.

1.2.2.- Su procedimiennto en términos de lo jurídico-doctrinal.

Habíamos enfatizado sobre los criterios doctrinales, y desde luego con apoyo de los planteamientos legislativos, de tal forma que siguiendo a nuestroa autores tenemos lo siguiente:

“... a) Sólo puede fundarse en la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta;

b) Debe demostrarse la relación contractual, precisamente con el contrato escrito, cuando esta forma sea necesaria para la validez del contrato conforme al Código Civil que la exige para todo contrato cuya renta pase de cien pesos anuales; asi mismo, cuando la renta anula exceda cierta cantidad, se exige escritura pública (artículos 2406 y 2407);

c) La presentación de la demanda con el documentos fundatorio correspondiente, origina su admisión y el requerimiento por parte del Juez al demandado para que "En el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas;

d) En el propio auto el Juez deber ordenar que, en el supuesto de que el inquilino no justifique estar al corriente en el pago de las rentas, se le prevenga que proceda a desocuparla en los siguientes plazos: Treinta días si la finca sirve para habitación, cuarenta si sirve para mercantil o Industrial, y noventa si fuera rústica;

e) Finalmente, el propio proveido debe apercibir al inquilino de lanzamiento a su costa si no desocupa el inmueble en los plazos respectivos;

f) Se trata de un Juicio de conocimiento limitado, pues no obstante que el final del artículo mencionado, después del requerimiento, si no justifica el pago el inquilino, se le emplazará para que dentro nueve días ocurra a oponer las excepciones, y el artículo 494 ordena el Juez desechar de plano todas las excepciones diversas a las que el Código Civil concede al inquilino para no pagar la renta fijada en los artículos del 2431 al 2434 y 2445 del citado ordenamiento siendo inadmisibles esas excepciones, si no se ofrecen con sus pruebas, declarándose improcedentes la reconvencción y la compensación;

g) Se puede proceder al embargo y depósito de bienes para cubrir las pensiones reclamadas tanto al hacer el requerimiento al ejecutarse el lanzamiento;

h) El juicio se suspende si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibirse copia sellada por un juzgado de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiera acompañado los certificados de depósito respectivos y el procedimiento termina si el arrendatario exhibe el importe de las rentas adeudadas;

i) La falta de pago o de la exhibición de los recibos o de las copias de los escritos de ofrecimiento de pago origina la sentencia que decreta el desahucio, así como la improcedencia de las excepciones opuestas;

Antes de la reforma de 1973, la sentencia de lanzamiento podía ejecutarse sin necesidad de ser engrosada y sin que se otorgara fianza; ahora al suprimirse estas dos disposiciones del artículo 495, debe concluirse que la sentencia debe dictarse con todos sus elementos formales, y que si se apela de ella, el actor debe otorgar fianza como en toda apelación devolutiva (Como se verá en otro capítulo, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, difiere en este aspecto);

k) La misma reforma introdujo dos notificaciones personales obligatorias; la de la sentencia que decreta el lanzamiento del inquilino de casa habitación y la de la resolución que decreta al lanzamiento (Art. 11 fracción VI);

l) Cuando se decreta el lanzamiento del inquilino de casa-habitación la sentencia sólo podrá ejecutarse treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución (Art.525);

m) La sentencia que decreta el desahucio es apelable en el efecto devolutivo la que lo niegue, en ambos efectos (en legislación mexicana, con efecto suspensivo la que lo niegue y sin efecto suspensivo la que lo decreta);

n) La Diligencia de Lanzamiento se puede entender con el ejecutado, con cualquiera persona de su familia, con el doméstico, con la portera, agente de la policía o vecinos, pudiendo romperse cerraduras de la puerta si fuere necesario y los muebles pueden remitirse a la demarcación de la policía o al local que tenga destinado la autoridad administrativa correspondiente, previo inventario, si no hay persona que lo recoja a nombre del ejecutado...”.

PÉREZ-PALMA (¹⁹) expone que "...el juicio de desahucio, llamado también de lanzamiento o de desocupación, es un juicio especial, de excepción ideado para privilegiar de manera particular a los arrendadores seguramente porque el arrendamiento, es uno de aquellos contratos que estructura el actual régimen económico...".

El mismo autor, comentando el artículo 430 en su fracción III, establece lineamientos esenciales y las características fundamentales de la antigua providencia, aunque con formas más liberales y más ajustadas a las disposiciones de orden constitucional, pero es tal la influencia de la legislación anterior y el apego a las fórmulas del anterior enjuiciamiento, que en el artículo 482 todavía se designa a los juicios de desahucio con el nombre de providencia de Lanzamiento...".

Agrega que "...respecto a los contratos de arrendamiento rige un sistema excepcional, de privilegio y parcialidad en favor del arrendador, que faculta al propietario para exigir la rescisión del contrato a pesar de que hubiera obtenido el cumplimiento del mismo, mediante el correspondiente juicio de desahucio, como claramente se desprende de la jurisprudencia y que establece que "El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de la renta en el plazo

(¹⁹) PÉREZ-PALMA, Rafael, **Guía de Derecho procesal civil**, Cárdenas Editor y distribuidor, 4a. ed., México, 1976, p.254.

estipulado, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el desahucio, que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489 fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal...”

1.3.- Origen del Juicio del Desahucio.

Esta clase de Juicio es, ante todo, el medio que la Ley ha creado para hacer cumplir al inquilino con la obligación de pagar la renta estipulada en el contrato.

Pero la acción que se ejercita no es de pago de pesos, sino de desocupación por falta de pago, por lo que entre ambas acciones hay diferencias sustanciales en tal sentido tenemos que : **a)** la acción de pago de pesos se sigue en la vía ordinaria, y **b)** la desocupación se dá en la de desahucio; **c)** en las acciones de pago de pesos la cuantía del negocio se fija por la cantidad que el actor reclama, **d)** en tanto que en las rentas de un año se computarán al importe de las pensiones rentísticas sumadas.

Igualmente el desahucio es tambien un juicio ejecutivo, con doble sistema de ejecución; por una parte el inquilino será requerido para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo, se le prevendrá que tiene determinados días según el destino del bien materia del arrendamiento, para pagar o desocupar; además, en el acto de la diligencia, si el acreedor lo

pidiere, o en el momento del lanzamiento, se puede embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas y las costas; agrega que el especial de desahucio es además un juicio de cognición limitada, en razón de que las excepciones oponibles en esta clase de juicios, solamente son las de pago y las que tengan por objeto demostrar que no se ha causado la renta, por no estar el inquilino en el uso de la cosa, excepciones que están previstos por los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil (en nuestra legislación civil en los artículos 2285 al 2288 y 2299).

Concluye PÉREZ-PALMA que en el léxico procesal el término "lanzamiento" se entiende como la desocupación forzada de la localidad, por mandato de la autoridad judicial, por la falta de pago de rentas y que tiene como finalidad la de poner al arrendador en posesión de la propia localidad, esto es propio y exclusivo de los juicios sumarios de desahucio, pues las diligencias por las que se pone en posesión del inmueble al propietario, en ejecución de sentencias que decreten rescisiones o terminaciones de contrato, aún cuando en sus efectos y en sus apariencias son iguales, técnicamente no pueden ser considerados como lanzamientos o desahucios, sino como de entrega de posesión o de desalojamiento, según el punto de vista desde el cual se les considere.

Ahora bien, después de haber analizado las opiniones y consideraciones de los tratadistas antes indicados, consideramos necesario hacer breve comentario respecto de las características del juicio ejecutivo, para poder

vertir nuestra opinión y para no abundar demasiado en cuestiones que se han tratado con anterioridad, solamente mencionamos por el momento lo que estipula el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

El artículo 624 establece:

“...Para que el juicio ejecutivo tenga lugar, se necesita un titulo que lleve aparejada la ejecución...,”

Por otro lado el articulo 625 indica que:

“...Motivan ejecución”

I.- Los documentos públicos que conforme a este Código hacen prueba plena;

II.- Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el juez, ya sea de las partes entre sí o terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquiera otra forma; y

III.- los documentos privados reconocidos ante notario o ante la autoridad judicial...”

No obstante que el referido Código lo establece en forma precisa, la doctrina y la jurisprudencia nos ilustra diciendo que para la procedencia del

juicio se requiere la concurrencia de los siguientes elementos: a) Que exista un título o documento que traiga aparejada ejecución; b) Que sean conocidos el acreedor y el deudor; c) Que la obligación sea de plazo cumplido; y d) Que se reclame una cantidad líquida.

La doctrina también indica que el juicio ejecutivo es el que tiene por objeto hacer efectivos los derechos de crédito consignados en el título-valor, por existir confusión de deuda. Estos títulos pertenecen al tráfico mercantil y civil, y se trata de documentos que constituyen verdaderas pruebas preconstituidas, que revisten las formalidades de contratar, el que se ha contraído una deuda por persona de terminada, de una cantidad líquida y exigible en una fecha cierta.

Por lo expuesto, se advierte que el contrato de arrendamiento, que es el documento fundatorio del juicio de desahucio, no reúne características de documento que traiga aparejada ejecución, por lo que estimamos que no es factible considerar al juicio de desahucio, como un Juicio de naturaleza ejecutiva, aunque es innegable que presenta matices de esa naturaleza como son:

a) El requerimiento que se hace al demandado en el momento de la diligencia para que justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga para que dentro de

treinta, sesenta o noventa días, según el destino del bien arrendado, lo desocupe, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa;

b) Consiste tal característica de ejecutivo, no en el lanzamiento con el cual termina el juicio, sino en el requerimiento y el apercibimiento con los que se inicia; y

c) Además este juicio faculta al arrendador para hacer uso de la ejecución propia de todos los juicios ejecutivos, o sea, del embargo de bienes en el acto del emplazamiento o en el del lanzamiento.

La corriente que consideramos la más acentada puesto que como ha quedado dicho con anterioridad al estudiar su evolución y ubicación histórica, encontramos que al surgimiento de los juicios sumarios, se comprendió al del lanzamiento, por la prontitud en su tramitación y demás circunstancias específicas.

Sin embargo debe notarse que a pesar de haber tenido su origen en los juicios sumarios, en realidad difiere de la generalidad de ellos, por lo que se trata de un juicio especial con procedimiento específico, que se distingue claramente de otros tipos de juicio, motivo por el que resulta conveniente que se le considere como proceso contencioso atípico, toda vez que los juicios típicos por excelexia son el Ordinario, el Sumario y el Ejecutivo, y como es

de verse, el juicio de desahucio no se puede comprender en forma exacta en ninguno de estos tipos.

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal hasta antes de las reformas de 1973, 1993 y las de 1996 (las cuales son omisas en cuanto a nuestro tema de tesis) lo denominaba juicio sumario de desahucio, y a partir de esa reforma cambió el término sumario por el de "Especial", habiendo modificado el término para comparecer el demandado a oponer excepciones, aumentándose de cinco a nueve días, mientras que el Código Procesal Civil en vigor para nuestra entidad, estipula que dicho término, será de cinco días (artículo 849, regulando lo relativo al Juicio Especial de Desahucio de los artículos 848 al 858, correspondientes a los procedimientos especiales).

CAPÍTULO SEGUNDO

ETAPAS PROCESALES EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Sumario.

2.1) Aspectos preliminares. 2.2) Del requerimiento y emplazamiento. 2.2.1) Excepciones y defensas oponibles. 2.3) De la contestación de la demanda, sus excepciones y defensas. 2.4) De las pruebas en el Juicio especial de Desahucio. 2.5) De los recursos e impugnaciones. 2.6) Efectos jurídicos de la sentencia de Desahucio. 2.7) De la ejecución de la sentencia. 2.8) Resumen de consideraciones parciales.

2.1.- Aspectos preliminares.

El artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México, establece: "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez 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 documentos, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del Juicio.

2.1.1.- De la demanda y el auto admisorio.

Las disposiciones procesales establecen los requisitos legales para la admisión de la demanda de desahucio y que también fundamentan la procedencia de la acción de desocupación, siendo estos elementos, en primer lugar La relación contractual de arrendamiento y, en segundo lugar, la falta de pago de más de dos mensualidades de rentas; por lo tanto, es necesario realizar un breve comentario de los elementos citados, Por lo que hace a la relación contractual de arrendamiento, se debe justificar con la exhibición del contrato escrito correspondiente y si éste no existe por haberse celebrado el acuerdo de de voluntades sólo verbalmente, se debe promover medios

preparatorios a juicio de desahucio. A este respecto se consideran dos situaciones distintas, una es la presentación del medio preparatorio únicamente como requisito para la admisión de la demanda sin que importe la valoración judicial para la procedencia o improcedencia de la acción respectiva, solamente como documento fundatorio de la demanda y la otra situación, se presenta cuando el juzgador valora el medio preparatorio exhibido, en el momento de dictar sentencia por lo que, en el segundo caso se sostiene que para tener por satisfecha y demostrada la relación contractual, el Juez debe de analizar debidamente el medio preparatorio respectivo, pues de ello depende primordialmente la procedencia o improcedencia de la acción intentada.

Por ello la información testimonial debe promoverse y desahogarse en los términos del artículo 359 del Código de Procedimientos Civiles de nuestra entidad, es decir, que al admitirse el medio preparatorio mediante información testimonial, el juzgador debe de hacerlo del conocimiento de la presunta parte demandada, corriéndole traslado con la copia simple del interrogatorio exhibido para que éste tenga oportunidad de formular interrogatorios de repreguntas, y en éstas condiciones la información testimonial tendrá validez suficiente como acto prejudicial, para que, aunado a las actuaciones que se lleven a cabo durante el procedimiento, se traduzcan en elemento idóneo y capaz para tener por demostrada la relación contractual de arrendamiento; pero si la información testimonial se lleva a cabo solamente como acto unilateral, o si solo el promovente es el sujeto a quien va a repercutir los

efectos de las actuaciones, no debe estimarse como medio suficiente para tener por satisfecho el primero de los elementos para la procedencia de la acción que es la relación de derechos y obligaciones existentes entre el arrendador y el arrendatario.

Para sostener la afirmación anterior, se invocan las siguientes jurisprudencias y tesis de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación:

210.- INFORMACION AD-PERPETUAM VALOR PROBATORIO DE LA: La información ad-perpetuum, que solo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tenga interés más que la persona que la solicita, no puede surtir efecto definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la Ley, puesto que la misma orden que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entrenando una copia del interrogatorio a la contraparte para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.

QUINTA ÉPOCA:

Tomo XXXI, PÁG. 1603: Cavarría Tranquilino

Tomo XXXVI, PÁG. 509: Orozco Teodulfo.

Tomo XXXVIII, PÁG 1302: Solórzano Amadeo

Tomo XLI, PÁG. 1259: Conde Onofre.

Tomo XLII, PÁG 1539: Miguel Llovera y Cia, Sucs.

Visible a fojas 66a, Tercera Sala, Cuarta Parte Apéndice 1917-1975.

TESIS RELACIONADA.- INFORMACIONES AD-PERPETUAM (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ): Las informaciones ad-perpetuam sólo tiene por objeto acreditar o justificar un derecho en el que no tiene más interés que la persona que promueve y, por su carácter de actuaciones de jurisdicción voluntaria no pueden tener valor probatorio en cuanto a la posesión, ni como instrumentos públicos, ni como informaciones testimoniales; lo primero porque su protocolización sólo implica la autenticidad de la información en cuanto a existencia, pero no en lo que respecta a su fondo; y lo segundo, porque su recepción no satisface las reglas del Capítulo VII, Título V, Libro Primero del Código de Procedimientos Civiles anterior. Sólo debe estimarse como una presunción cuando estan debida y oportunamente protocolizados y registradas.

QUINTA ÉPOCA:

Tomo CXXVII, PÁG.111 A.D. 5486/54: Eva Llaca Vda. de González, Mayoría de 4 votos.

SEXTA ÉPOCA, CUARTA PARTE:

Volumen XIII, PÁG. 219 AD. 2781/87: Alejandro González Unanimidad de 4 votos.

Volumen XXXVIII, PÁG.164. A.D. 5701/59: Benito Ramos. 5 votos.

Visible a fojas 662 y siguiente, Tercera Sala, Cuarta Parte Apéndice 1917-1975.

392.- TESTIGOS:- Si sus declaraciones no son rendidas ante el Juez competente y llenándose los requisitos que la Ley exige, el testimonio carece de validez.

QUINTA ÉPOCA:

Tomo XIV, PÁG. 702: Vázquez Emilio.

Tomo XVIII, PÁG. 1185: Tacea Alberto.

Tomo XX, PÁG. 765: Garza Doria Vda. de Serna Adela Suc, Tomo XX, Pág. 1424: Enciso Luis.

Tomo XXI, PÁG. 421: Solis Lucía.

Visible a fojas 1169 frente y vuelta, Tercera Sala, Cuarta Parte, Apéndice 1917-1975.

TESIS RELACIONADAS.- TESTIGOS Y DECLARACION DEI EN ACTOS PREJUDICIALES: Las declaraciones de unos testigos rendidas como acto prejudicial, sin que tuviera ocación de intervenir la parte contraria, carecen de valor y no son aptas para acreditar los elementos a que se refieren.

SEXTA ÉPOCA CUARTA PARTE:

Volumen III, pag.- 224 A.D. 2140/S6: Prudencio Carrera Torres, Suc. de 5 votos.

Visible a fojas 1171. Tercera Sala, Cuarta Parte, Apéndice 1917-1975.

TESIS RELACIONADA.- TESTIGOS PRUEBA, DE (LEGISLACION DE SAN LUIS POTOSI): La información testimonial siempre debe ser recibida con citación de la contraria, así trate de demostrar, de conformidad con el artículo 450 del Código de Procedimientos Civiles de San Luis Potosí, como acto preparatorio del curso de la demanda, la existencia de un contrato de arrendamiento que no consta por escrito; toda vez que de lo contrario se privaría del derecho de repreguntar a los testigos, a la otra parte, con notoria violación del artículo 360 del mismo Código en relación con el 191 Fracción VII, y el 196 del mismo ordenamiento.

QUINTA ÉPOCA:

Suplemento de 1956. pág. 494, A.D.6482/51; "Cia Minera Nacional". S.A. Mayoría de 3 votos.

Visible a página 1184, Tercera Sala, Cuarta Parte, apéndice 1917-1975.

Otro medio preparatorio de este juicio es la declaración bajo protesta de decir verdad del arrendatario. A este respecto, se considera que esta forma de preparar el juicio debe de citarse sujetándose a las reglas generales establecidas por la Ley para la prueba confesional; es decir, que para su preparación debe de citarse el presunto demandado o insolvente en términos del artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece que "El que haya de obsolver posiciones será citado personalmente a más tardar el día anterior al señalado para la diligencia..." apercibiéndole además, conforme a la fracción I del artículo 520 del mismo ordenamiento, de

que "...Si no comparece o se niega a declarar contra..."; y así mismo, respecto a la calificación de las posiciones, también debe de efectuarse en los términos de la prueba confesional, sin olvidar de que se trata de la preparación del juicio respectivo y no del juicio en sí, o juicio propiamente dicho.

En relación a la prueba documental como medio preparatorio, establecido por el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, se considera que el legislador se refiere a los documentos expedidos por los particulares en los que se dá a entender la relación contractual, al arrendamiento, sin que reúnan los requisitos del contrato de arrendamiento, ya sea por efectos en su redacción, que por sí mismo no pueden tenerse como valederos y por ello requieren del medio preparatorio de reconocimiento judicial o ante notario. En este caso, también deben tomarse en consideración las disposiciones establecidas para la prueba confesional en lo relativo a su preparación; otra forma de preparar el juicio es mediante interpelación notarial.

PÉREZ-PALMA reflexiona respecto de la preparación del Juicio de Desahucio menciona como tal, al otorgamiento y firma de contrato, como medio adecuado para justificar la relación contractual de arrendamiento, cuando no existe contrato escrito; dá como solución. ejercitar la acción a que se refiere el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, equivalente al artículo 500 del Código procesal civil del Estado de México; concepto que no compartimos en virtud de que para la obtención de tal documento, implica necesariamente ejercitar la acción respectiva en la vía

ordinaria civil, que trae como consecuencia, seguir un procedimiento en todas sus etapas, lo que se traduce en una situación absurda y carente de lógica jurídica, puesto que carece de sentido que para preparar la acción de desocupación, tendría que obtenerse una sentencia condenatoria firme en la vía ordinaria civil, respecto del juicio de otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento.

Consideramos que la demanda de desahucio no solamente debe considerarse como el reclamo de las prestaciones a la desocupación y entrega del bien, objeto del arrendamiento, sino que en su caso, también el pago de los gastos y costas del juicio, siendo totalmente congruente reclamar el pago de las rentas adeudadas, dada la calidad del tipo del juicio todo vez que como se ha indicado, es propia del mismo, en virtud también de su calidad muy especial, razón por lo cual no se debe ni considerar por lo mas mínimo que el juzgador de ninguna manera debe rechazar la demanda que contenga solo una de las prestaciones reclamadas, ni mucho menos realizar una prevención al demandante para que declare o precise la calidad del juicio, sea vía ordinario-civil o especial de desahucio, dado que si bien es cierto, se reclama la desocupación y entrega del bien en arrendamiento, también es que reclame el pago de las rentas o mensualidades adeudadas, no dándose a lugar el sentido de dividir de ninguna manera las prestaciones reclamadas como es la desocupación y entrega de dicho inmueble objeto del arrendamiento y el pago de las rentas reclamadas dado, que como es preciso indicar, el artículo respectivo, se permite que para el caso de que el demandado haga pago de las

mismas mensualidades, o bien, que se haga la justificación, o se exhiba el importe de las rentas correspondientes, se suspenderá la diligencia de lanzamiento, que como es observable, inclusive en sentencia definitiva el juez mismo dará en conocimiento en los resolutivos.

En la vida práctica no todos los juzgadores tienen cuidado al respecto, ya que algunos admiten demandas de desahucio que incluyen como prestación el pago de rentas adeudadas, lo que va en detrimento del principio establecido en el sentido de que el procedimiento civil se caracteriza por ser técnico, que no admite la suplencia de deficiencia; y asimismo, se dan los casos en que los litigantes entablan la demanda de desahucio en contra del inquilino y del fiador, cuando que éste nada tiene que ver en cuanto a lo desocupación, sino solamente es un individuo que se constituye garantizador del pago de rentas.

2.2.- Del requerimiento y emplazamiento.

Nuestra legislación adjetiva civil en su artículo 849 establece:

"Presentada la demanda con el documento, o rendida la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga para que dentro de 30 días, si la finca sirve para habitación, o dentro de 60 días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de 90 días si fuere rústica, proceda a

desocuparla, apercibido de lanzamiento o su costa sino lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de 5 días ocurra a exponer las excepciones que tuviere.

Como lo estipula el precepto legal antes invocado, la diligencia correspondiente, principia por el requerimiento que se hace el inquilino, para que justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas; esto es, lo que constituye la parte ejecutiva del desahucio y no consiste, como erróneamente se ha considerado, en el lanzamiento, porque ésta es la diligencia o el acto el que concluye el juicio.

Ahora bien, como se ha indicado, la diligencia mencionada principia con el requerimiento que se hace al arrendatario, para que en ese acto justifique estar al corriente en el pago de las rentas. Por lo tanto, si se hace tal justificación o se exhibe el importe de las rentas adeudadas, se suspende la diligencia, asentando el ejecutor tal circunstancia y agregando el justificante para dar cuenta al ciudadano Juez. Si se exhibe el importe, se mandara entregar al actor sin más trámite, y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por tres días, y si no lo objeta dentro de los tres días siguientes, podrán las partes ofrecer pruebas, procediéndose en su caso de acuerdo a lo establecido por el artículo 853 de la Ley invocada, es decir, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos; cuando en dicha diligencia no se justifica estar al corriente ni se exhibe el importe de las rentas adeudadas, debe continuarse la misma, siendo

con el emplazamiento el acto procesal por el que se concede al demandado el término de cinco días para que ocurra a hacer valer excepciones que tuviere.

De lo que se advierte que en esta clase de juicios, el emplazamiento es posterior al requerimiento, como sucede también con los juicios ejecutivos.

2.2.1.- Excepciones y defensas oponibles.

La diversidad de criterios en razón de la interpretación del artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, antes de la reforma, por decreto número 146, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado, con fecha 12 de diciembre de 1986, dio lugar a muchos problemas en nuestros tribunales, ya que erróneamente varias personas consideran que existe contradicción entre el primero y segundo párrafo de tal precepto legal, pues se dá el caso de que algunos abogados postulantes y también algunos juzgadores, sólo toman en cuenta como valedero el segundo párrafo en lo que se refiere a excepciones oponibles, sin embargo, en la actualidad, tal anomalía ha disminuido considerablemente a grado tal, que está por desaparecer, lo que resulta favorable para la mejor administración de justicia, y es que dicho precepto reformado mediante el decreto antes indicado, estipula que:

“... En caso de que opongán otras excepciones, sólo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista al actor por el término, de 3 días, quien podrá dentro de este plazo, ofrecer pruebas.

El Juez previa decisión sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos que se efectuará dentro de los 8 días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

2.3.- De la contestación de la demanda, sus excepciones y defensas.

Para no pagar rentas, el inquilino sólo puede oponer como excepciones las derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código civil vigente en el Estado.

Consideramos que los mencionados problemas, surgían no tanto de la interpretación, sino por defecto derivado de la simple lectura del referido artículo que a la letra establece:

"En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor., citándose para una audiencia de pruebas y alegatos dentro de los 8 días siguientes, teniéndose en cuenta que esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento del lanzamiento. El Juez debe desechar de plano las excepciones diversas de las que el Código Civil en los artículos 2431 a 2434 y 2445 concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles sino se ofrecen con sus pruebas. Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

Del artículo anterior se puede advertir que sí podían oponerse excepciones distintas a las que el Código Civil señala, para que el inquilino no pague la renta en los casos en que se le impida el uso de la cosa arrendada en parte o totalmente, así como en el caso de evicción, no siendo éste, limitativo del derecho de defensa que le asiste al inquilino para hacer valer otra clase de excepciones ante la acción ejercitada en su contra en el juicio de desahucio, ya que si bien es cierto que se ha considerado tradicionalmente al referido juicio como de cognición limitada, también lo es que siendo un juicio especial sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas, y de alegatos que se efectuará dentro de los 8 días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

Para no pagar las rentas, el inquilino sólo puede oponer como excepciones las derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil. (En los casos de que se le impida el uso de la cosa arrendada en parte o totalmente, así como en el caso de evicción).

Cuando se opongan y sean admitidas excepciones dilatorias, por ejemplo, la falta de personalidad o de capacidad de la parte actora, a la incompetencia del Juez, las cuales son de previo y especial pronunciamiento y que necesariamente suspenden el procedimiento en lo principal, por ser obstáculo para la continuación del mismo y que por lo tanto, deben tramitarse

en forma incidental en la misma pieza de autos, consideramos al respecto que al admitirse estas excepciones dilatorias, se suspenda el curso del negocio, se dé vista con ella a la actora por el término de 3 días, quien podrá dentro de ese plazo, ofrecer pruebas.

El Juez previa decisión sobre las pruebas citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos pero incidental, dentro del término que señala dicho precepto, con la salvedad de que en la misma, se procure hasta donde sea posible dictar la interlocutoria que resuelva el incidente correspondiente, resolución que será apelable sin efecto suspensivo de manera que no suspenda la ejecución del contenido de dicha resolución y en consecuencia en ese mismo momento en caso de que se declare procedente la dilatoria, si es de falta de personalidad, o de capacidad en el actor, se dá por concluido el juicio, y en caso de que fuera de incompetencias, se ordene la remisión de los autos al juzgado competente para la continuación del procedimiento.

Por otra parte, si la interlocutoria resuelve que la dilatoria hecha valer es improcedente, también en ese mismo acto, se continúa con el procedimiento, acordándose la contestación a la demandada en todo lo demás que se había reservado el juzgador, en virtud de la dilatoria y en caso de ser factible, en esa misma audiencia o dentro de los siguientes 3 días, señalar fecha para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el multicitado

artículo, o sea, en el fondo del negocio y como consecuencia la citación para sentencia.

2.4.- De las pruebas en el Juicio especial de Desahucio.

Sin que implique profundizar nuestra atención en este punto, a efecto de hacer nuestro comentario respecto de las pruebas que son o deben ser admisibles en este juicio especial, es necesario mencionar algunos conceptos y definiciones de jurisconsultos destacados, en relación a la prueba en general, así encontramos que PALLARES (²⁰) establece en una de sus obras que: "...Probar es producir un estado de certidumbre en la mente de una o varias personas respecto de existencia o inexistencia de un hecho, o de la verdad o falsedad de una proposición...También puede decirse que probar es evidenciar algo, esto es, lograr que nuestra mente lo perciba con la misma claridad con que los ojos ven las cosas materiales, aunque los términos probar y demostrar son sinónimos, con más frecuencia se usa la palabra demostrar para referirse a la actividad que tiene como finalidad la falsedad o verdad de una proposición..." Por esto, la prueba de los hechos concierne fundamentalmente a las ciencias experimentales, en tanto que la demostración tiene su campo de acción en las ciencias tanto deductivas como filosóficas.

(²⁰) PALLARES, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal*, Edit. Porrúa, 15a. de., México, 1983, p. 658.

Rafael de PINA en su obra (²¹) opina al respecto estableciendo que "...La palabra prueba en sentido estrictamente gramatical, expresa la acción y efecto de probar, y también la razón, argumento, instrumento y otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa...".

La palabra prueba, según en la obra de Vicente CERVANTES (²²) tiene su etimología del adverbio "**prove**" que significa: "honradamente", por considerar que obra con honradez el que prueba lo que pretende; de la palabra **probandum** que significa **recomendar, probar, experimentar, patentizar, hacer fe**, ésto según expresan varias leyes del Derecho romano (Ley de Partida), lo cual se confirma con el criterio de considerar como tal, a la "...averiguación que se hace en a juicio de alguna cosa dudosa..."(Ley Primera T.T. XIV, Tercera Parte); esto también en atención a ESCRICHE, que estableció que "...la prueba es la averiguación que se hace en juicio de alguna cosa dudosa..."; apoyado desde luego con el criterio de CARNELUTTI (²³) quien establece que "...probar no consiste en evidenciar la existencia de un hecho, sino en verificar un juicio a lo que es igual, demostrar su verdad o falsedad, pero esta distinción es formal..."; ante la diversidad de planteamientos, es menester señalar a PALLARES (²⁴). dice que la prueba es

(²¹) PINA-VARA, Rafael de, **Tratado de las pruebas civiles**, 2a. ed. 1975, p. 27.

(²²) CERVANTES-Vicente, **Tratado histórico, crítica filosófica de los procedimientos judiciales en materia civil**, vol. II, pp.121-122.

(²³) CARNELUTTI, **Sistema de Diritto Procesal**, vol. I .p. 675.

(²⁴) PALLARES, Eduardo, **Derecho Procesal Civil**, 8a. ed., México, 1979, p. 351.

un elemento esencial del juicio, por que en "...Todo juicio es necesario demostrar por una parte, la inexistencia de hechos. en que los litigantes fundan sus pretenciones, y por otra, la verdad de les afirmaciones y razonamientos formulados por ellos. En el derecho procesal se entiende por medio de prueba, todas aquellas cosas, hechos o abstenciones que puedan producir en el ánimo del juzgador, certeza sobre los puntos litigiosos..."

Existen diversos sistemas sobre la prueba, pero las más importantes son:

1.- El de la prueba libre, que consiste en dejar en libertad a los tribunales, tanto para determinar cuales son los medios de prueba, respecto de la eficiencia probatoria de los mismas, asi como la manera de producirlos.

2.- El de la prueba tasada, que es contrario al anterior. En él, la ley fija los únicos medios de prueba que pueden hacer valer las partes y la eficacia misma de ellos.

3.- El mixto que participa parcialmente de los caracteres de los dos anteriores (Es el sistema usado para casi todas las entidades federativas de nuestro medio).

4.- Aquel que deja a la conciencia de los jueces o jurados decidir sobre las cuestiones de hecho.

El propio prof. PALLARES clasifica los medios de prueba de la siguiente manera:

1.- **Directas a inmediatas**, son aquellas que producen el conocimiento del hecho que se trate de probar sin intermediario de ningún género. Las mediatas o indirectas son contrarias.

2.- Pruebas **reales**, que consisten en cosas o son contrarias a las personales producidas por la actividad de las personas, cabe advertir que las personas cuando son objeto de una inspección judicial constituyen un medio de prueba real.

3.- **Originales y derivadas**.- Este grupo pertenece a las pruebas documentales y son originales, según ESCRICHE, la primera copia que literal, y fielmente se saca de la escritura matriz a sea de la que consta en el protocolo o registro hecha por el mismo escribano que la autorizó.

En rigor la escritura matriz debiera llamarse original, porque sólo ella está firmada por los otorgantes y los testigos; pues a pesar de eso, se da el nombre de original a la primera copia, aunque con cierta implicación en los términos, porque se extrae inmediatamente de su fuente, porque es el origen de todos los ejemplares y traslados que de ellas se sacan al acudir al protocolo.

Los autores modernos consideran como original al primer documento que se otorga respecto de un acto jurídico y como derivado den él, y sus copias.

4.- **Preconstituidas y pro constituir.**- Las primeras son las que se han constituido antes del Juicio, y las segundas , las que se llevan a cabo en el mismo juicio.

5.- **Plenas, semiplenas y por indicios.**- Se llama prueba plena la que por sí misma obliga al Juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere y hace fe contra todos. La semiplena a incompleta no basta par sí sola para producir ese efecto, necesita unirse para ello. La prueba por indicios produce una simple probabilidad de la existencia o inexistencia de los hechas litigiosos.

6.- **Nominadas a innominadas.**- Las primeras tienen nombre, están no sólo admitidas sino reglamentadas por la Ley, las segundas son sus contrarios y de acuerdo con CARNELUTTI deberán aplicarse a ellas los preceptos relativos a la prueba nominada que tenga más analogia con la innominada.

7.- **Pertinentes a impertinentes.**- Las primeras conciernen a los hechos controvertidos que mediante ellas quieren probarse. Las impertinentes se refieren a hechos no controvertidos.

8.- **Idóneas e ineficaces.**- Las primeras son eficaces, son bastantes para probar los hechos litigiosos; las ineficaces carecen de esa idoneidad.

9.- **Útiles e inútiles.**- Las útiles o necesarias conciernen a hechos controvertidos; las inútiles a hechos sobre los cuales no hay controversia.

10.- **Concurrentes y singulares.**- las primeras son varias pruebas que concurren a probar un determinado hecho; singulares, las que no están asociadas con otras para ese efecto .

11.- **Inmorales y Morales.**- En opinión del referido autor la inmoralidad de la prueba radica no en el hecho material en que consiste, si no en la intención contraria a los principios de la ética que la produzca, para el caso de las morales, lo serán cuando no exista esa intención contraria a los principios de la ética.

12.- **Históricas y Críticas.**- CARNELUTTI entiende por pruebas históricas las que reproducen de algún modo el hecho a probar, como son: La prueba de confesión, la documental, la testimonial, la inspección judicial, la fama pública; las pruebas críticas no producen el hecho a probar, sino que demuestran la existencia de algo de lo cual se infiere la existencia a inexistencia de dicho hecho. Son críticas las pruebas de presunciones y la prueba pericial.

Ahora bien, tradicionalmente se ha establecido que el Juicio de Desahucio es de cognición limitada (Conocimiento limitado), o instrucción reducida por su propia naturaleza; sin embargo a través del tiempo y de acuerdo con las opiniones más actualizadas, que tienden a propugnar por la aplicación del derecho en forma más justa y equitativa, como se advierte en las tesis sustentadas por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, como Tribunal Máximo de la Justicia y de algunas obras de tratadistas del Derecho en el sentido de que no solamente son aponibles en el juicio de lanzamiento las excepciones de pago a las derivadas del impedimento total y parcial del uso de la cosa arrendada, sino que puede hacerse valer todo tipo de excepciones, como lo hemos mencionado con anterioridad y de acuerdo con el principio fundamental de que las pruebas deben ser acordes a las acciones ejercitadas o a las excepciones opuestas, o sea que la parte actora está obligada a probar los hechos constitutivos de su acción, y el demandado las de sus excepciones y defensas; es por esto que el demandante tiene que valerse de los medios de prueba establecidos por la Ley y el demandado necesariamente tiene que acudir también a todos los medios de prueba que tenga a su alcance, tendientes a destruir, a nulificar dicha acción sin más limitación de las que esas pruebas estén permitidas por la Ley; por lo que debemos concluir que en el Juicio de Desahucio se puede ofrecer cualquier medio de prueba de las contempladas por la propia ley de la materia, para instruir al juzgador con el propósito de establecer su convicción y en un

momento dado, emita o pronuncie su resolución que corresponda conforme a Derecho.

2.5.- De los recursos e impugnaciones.

Los recursos son los medios de impugnación que otorga la Ley a las partes y a los terceros para que obtener mediante ellos, la revocación o modificación de una resolución judicial, ya sea que se trate de una sentencia, de un Auto o de un Decreto.

Excepcionalmente, el recurso tiene por objeto nulificar las resoluciones de la instancia misma.

La palabra recurso tiene dos acepciones: una en sentido amplio y otra en sentido restringido y propia.

En sentido amplio, significa como ya se dijo, el medio que otorga la Ley para que la persona agraviada por una resolución judicial, obtenga su revocación, modificación o nulidad.

En sentido más restringido, el recurso presupone que la revocación, o nulidad de la resolución están encomendadas a tribunales de una instancia superior, nuestra ley sigue una tradición clásica, emplea la palabra recurso en el primer sentido y de esta manera establece la revocación, y en algunos casos

la queja, pero autores como Leonardo Prieto Castro, sostienen la conveniencia de emplear únicamente la palabra recurso en el segundo sentido.

No se deben confundir los recursos con los incidentes en general, ni menos con el de nulidad. El verdadero recurso supone, por regla general una resolución válida pero ilegal. En sentido opuesto, un incidente de nulidad tiene como presupuesto, actos procesales nulos. Tampoco son recursos las tercerías ni menos el mal llamado recurso de responsabilidad.

Los recursos son actos que se llevan a cabo a instancia de parte o de un tercero y en el Derecho común nunca lo puede interponer el órgano jurisdiccional.

Lo antes apuntado, son algunas particularidades o principios de los recursos, éstos recursos se dividen en: Ordinarios y Extraordinarios; dependiendo esta división de las diversas especies de recursos que en cada legislación se establecen.

En la nuestra son recursos ordinarios aquellos que se interponen contra una sentencia que no ha causado ejecutoria, mientras que los extraordinarios se hacen valer en contra de una sentencia que ha causado ejecutoria. Entre los ordinarios tenemos: la revocación, la apelación y la queja; y en el segundo grupo está el de apelación extraordinaria y para algunos autores, también el juicio de amparo, aunque propiamente este último no es un recurso.

En el Código de Procedimientos Civiles de 1884 del Distrito Federal, se establecía el recurso de aclaración de sentencia y el Código actual lo suprimió y en su lugar el procedimiento actualmente (art. 84) establece "Tampoco podrán los jueces y tribunales variar ni modificar sus sentencias después de firmadas, pero si aclarar algún concepto o suplir cualquier omisión que contengan sobre el punto discutido en el litigio. Estas aclaraciones podrán hacerse de oficio dentro del día siguiente al de la publicación de la sentencia o a instancia de parte interesada dentro del día siguiente al de la notificación.

En este último caso, el Juez o Tribunal resolverá lo que estime procedente dentro del día siguiente al de la presentación del escrito en que se solicite la aclaración...".

En el Estado de México, existe el procedimiento de aclaración o adición de sentencias, y se encuentra regulado por los artículos 216 al 219 del Código de Procedimientos Civiles vigente y el término para solicitarse es dentro de los dos días siguientes de notificado el promovente, resolviendo el tribunal lo que estime procedente, dentro de los tres días siguientes, sin que pueda variar la sustancia de la resolución, siendo el auto que resuelva sobre la aclaración o adición de dicha resolución parte integrante de la misma y no admitirá ningún recurso. La aclaración o adición, interrumpe el término para apelar.

El juicio Especial de Desahucio, como parte integrante de los procedimientos especiales, se encuentra comprendido en el Capítulo IV, Título

Sexto, Libro Segundo, del Código adjetivo civil vigente en el Estado de México; sin embargo, por lo que a recursos se refiere, tenemos que por una parte, sigue las reglas generales establecidas por el Código aludido para el procedimiento civil en general, y por otra, nos encontramos con la diferencia específica contenida en el artículo 854 de la referida Ley, el cual establece: "La sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza. La que lo niegue será apelable con efecto suspensivo.

Como ya se dijo antes, se advierte una gran diferencia con los juicios ordinarios, ya que en éstos, por regla general la sentencia definitiva es impugnabile en apelación y se admite con efectos suspensivo, y en cambio en el juicio de desahucio, la sentencia que ordena el lanzamiento, es apelable sin efectos suspensivo, y cuando la niegue será apelable con efecto suspensivo. Existe otra diferencia al respecto, y consiste en que al ser procedente el desahucio, la sentencia es apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgar fianza, lo cual es contrario al principio general establecido por los artículos 426 y 427 del mismo ordenamiento legal antes indicado al establecer el primero de ellos que la apelación admitida sin efecto suspensivo, no suspende la ejecución de la sentencia o del auto apelado, y en segundo, complementando al anterior preve que para ejecutar la sentencia definitiva o interlocutoria, en el caso del artículo anterior, se otorgará previamente caución; constituyéndose así el caso de excepción para el juicio especial de desahucio, dado el contenido del mencionado artículo 854 del ordenamiento legal invocado.

Los recursos oponibles en lo que se refiere a las demás etapas procesales del juicio de desahucio, como son admisión de demanda, contestación, ofrecimiento y desahogo de pruebas, formulación de alegatos, etc., necesariamente sigue los principios generales establecidos por la misma Ley Procesal, pero consideramos que el juzgador siempre debe tener en cuenta y no olvidar que se trata de un procedimiento especial para no incurrir o no llegar a la ordinarización del mismo.

En consecuencia, en nuestro medio son oponibles al juicio de desahucio todos los recursos establecidos por el Código Procesal Civil en vigor.

2.6.- Efectos jurídicos de la sentencia de Desahucio.

Al dictar la sentencia, el juzgador resume la actividad del órgano jurisdiccional y de las partes, pues precisamente con la resolución se decide la cuestión litigiosa establecida en el procedimiento por los contendientes, con sus respectivas pretensiones, por lo que debe considerarse que es la etapa procesal culminatoria del pleito, en la que el juzgador después de efectuar el análisis de las acciones ejercitadas, las excepciones y defensas y los medios de prueba que las partes le hayan aportado, va a afectar la valoración de todas las actuaciones del juicio aplicando los fundamentos legales correspondientes para estimar o desestimar la acción o las excepciones, con la finalidad de decidir la contienda.

En el juicio de desahucio, la sentencia necesariamente debe ser decretando el lanzamiento o negándolo; en otros términos, tiene que ser condenatoria o absolutoria, por lo tanto como ha quedado anteriormente, siendo apelable sin efecto suspensivo, la sentencia que decrete el desahucio y con la finalidad legal de ejecutarse sin otorgamiento de fianza, nos conduce a problemas considerables, pues si no nos colocamos en la hipótesis de que el tribunal de alzada revoque la sentencia de primera instancia que haya ordenado el desahucio, y que éste ya se haya efectuado, va a resultar difícil o casi imposible reinstalar al inquilino lanzado, en el bien objeto del arrendamiento, por las contingencias materiales que presentan de hecho; sin embargo, jurídicamente al revocarse la sentencia que decrete el desahucio, su efecto será precisamente la reinstalación del arrendatario en la cosa o bien arrendado.

Por lo tanto, consideramos que el caso de no poder efectuar la reinstalación, por circunstancias diversas que lo impidan, como pueden ser entre otras, que la cosa objeto del arrendamiento se haya transmitido en propiedad a otra persona, que se haya dado en arrendamiento también a tercera persona, que se haya demolido el bien, que se encuentre en reparación de forma tal que pueda ocuparse, lo conveniente será ejercitar la acción de daños y perjuicios en la medida que se causen, pero cabe aclarar que éste implica la existencia de diverso juicio, cada vez que el desahucio ya estará terminado.

Lo anterior constituye una nota distintiva del juicio que nos ocupa, ya que se advierte otra diferencia con los juicios ordinarios, en los que como

también se ha indicado con antelación, para ejecutarse una sentencia o auto que sean apelables sin efecto suspensivo, requieren de otorgamiento previo de caución, la que será bastante para garantizar la devolución de lo que se deba percibir; sus frutos e intereses, la indemnización de daños y perjuicios y en general, la restitución de las cosas al estado en que se hallaba antes de la ejecución, en el caso de que el Tribunal revoque la resolución.

Es importante hacer notar que en éste juicio la sentencia es ejecutable desde el momento en que se ha cumplido el término del desahucio, que en nuestro medio es de treinta, sesenta y noventa días, de acuerdo al destino que se le de al bien objeto del arrendamiento, sin que sea necesario que dicha sentencia haya causado ejecutoria.

Existe otra particularidad en este juicio, y consistente en lo siguiente: El artículo 851 del Código de Procedimientos Civiles establece: Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia del lanzamiento sin condenación en costas.

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

De donde se deriva, que aún cuando se haya pronunciado sentencia que decrete al desahucio, si el arrendatario hace pago de las rentas adeudadas, se

dará por concluida la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas cuando el pago se efectue durante el plazo fijado para el desahucio; y si el pago o exhibición de los recibos se realiza fuera del término del desahucio, también pero se condenará al inquilino al pago de costas judiciales.

El problema se presenta más grave, cuando se tiene por un lado una sentencia que decreta el lanzamiento, y ésta ha causado ejecutoria; y por el otro tenemos que el inquilino hace uso de la facultad que le confiere el artículo 851 del ordenamiento legal antes citado.

Encontramos que el artículo 225 del Código Procesal Civil de referencia establece: "Hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria".

La cosa juzgada es la verdad legal y contra ella, no se admite recurso ni prueba de ninguna clase, salvo los casos expresamente determinados por la Ley.

De acuerdo a la doctrina, la cosa juzgada es la autoridad y la fuerza que la Ley atribuye a la sentencia ejecutoria entendiéndose por autoridad la necesidad jurídica de que lo fallado en la sentencia se considere como irrevocable e inmutable, ya en el juicio en que aquellas se pronuncien ya en otro diverso.

La fuerza consiste en el poder coactivo que dimana de la cosa juzgada, o sea que debe cumplirse lo que ella ordena.

Los jurisconsultos modernos sostienen que hay dos clases de cosa juzgada, la que denominan formal, y la material, la primera consistente en la fuerza y la autoridad que tiene una sentencia ejecutoria en el juicio en que se pronunció, pero no en juicio diverso. La cosa juzgada material es diversa a la anterior, y su eficacia trasciende a toda clase de juicios. La cosa juzgada formal puede ser destruida mediante los recursos extraordinarios que otorga la Ley contra las sentencias ejecutorias y según algunos autores, también puede ser destruida mediante juicio autónomo que nulifique la sentencia mediante juicio autónomo que nulifique la sentencia base de la cosa juzgada, no así la segunda.

2.7.- De la ejecución de la sentencia.

Siendo la cosa juzgada, la sentencia firme con fuerza obligatoria ¿en qué situación va a quedar la facultad que concede el artículo 851 del ordenamiento legal antes aludido, al inquilino, ante una sentencia ejecutoriada que ordena el desahucio?.

En la práctica hemos advertido dos criterios distintos: el **primero** consiste en darle validez plena a la sentencia ejecutoria y por ello llevan a cabo el desalojo, no obstante que en ese acto se haga la exhibición de los recibos de las pensiones debidas o del importe de ellas; el **segundo** consiste en que toma como base las características especiales del juicio de desahucio, sin someterlo en forma absoluta a los principios procesales reguladores del juicio civil, de manera que aún cuando exista sentencia ejecutoriada, hasta en

el momento de la diligencia de lanzamiento, si se hace pago de las rentas adeudadas, se dá por concluida la providencia.

Con relación a la exhibición de copias selladas por un juzgado, respecto de escritos de consignación de rentas, consideramos que por sí mismos, no son suficientes para tenerse por realizado el pago de rentas y dar por concluida la providencia de lanzamiento, puesto que si tal consignación nunca fue "notificada al arrendador, éste no está obligado a investigar si las rentas le han sido consignadas o no; también nos hemos percatado en la práctica que hay ocasiones en que el inquilino maliciosamente hace tal consignación a un juzgado, pero a propósito lo hace en forma errónea o irregular para que le recaiga una prevención, y lejos de cumplirla, deja transcurrir el tiempo o en su caso se desiste de la instancia y pide la devolución de la cantidad exhibida, conservando la copia o copias de los escritos de consignación, con la finalidad de demostrar que ya tiene consignadas las rentas ante autoridad judicial, lo cual es falso como lo exponemos con anterioridad; por esa razón, consideramos que tratándose de éstas copias selladas de escritos, el juzgador debe tener especial cuidado para evitar que su buena fe sea sorprendida y haga negatoria la impartición de justicia, sostengo que se debe exhibir al momento de la diligencia o antes de su cumplimiento, copias certificadas de las consignaciones que hayan sido admitidas

Volviendo al tema de la cosa juzgada en relación con el pago de las rentas adeudadas, en lo personal, consideramos que sí es procedente dar por concluida la providencia de lanzamiento cuando se haga pago de las rentas debidas, no obstante que exista sentencia, y a pesar de que ésta haya causado

estado, porque se debe atender a la naturaleza especial del juicio de desahucio, en el que los efectos de la cosa juzgada, son diversos a los que esta verdad legal produce en otra clase de juicio. Pues siendo éste procedimiento por antonomasia breve, en esta misma forma se debe llegar a finalidades concretas, bien de que haya lanzamientos, o bien que se dá por concluida la providencia, agotándose así el juicio, sin esperar a resoluciones de otra índole o de otra instancia. Está claro, sin perjuicio de las acciones que por separado puedan las partes contratantes hacer valer.

Al respecto, la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha interpretado lo siguiente (²⁵):

“... DESAHUCIO, TERMINACION DEL, JUICIO DE, POR PAGO DE PENSIONES DEBIDAS Y PENSIONES RECLAMADAS:- El artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales, dispone: "Cuando durante el plazo fijado para el lanzamiento exhibe el inquilino el recibo de las pensiones debidas, o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas". Por otra parte el artículo 491 dice: "Si en el acto de la diligencia justificara el arrendatario con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia... " Como se ve, el artículo 491 dice "Pensiones reclamadas, y el artículo 492 dice "Pensiones debidas"..."

(²⁵) Amparo Directo 1853/1953. Julio Alfonso Jimenes. Enero de 1960. Mayoría de 3 votos. 3a. Sala Sexta Época, volumen XLII. Cuarta Parte, página 135.

Estos dispositivos señalan dos situaciones diversas; una, en el acto, con posterioridad a la diligencia, para que termine la providencia de lanzamiento, se requiere que se cubran las pensiones debidas, esto es, todas, no solamente las reclamadas, o debidas al presentarse la demanda inicial de desahucio.

2.8.- Resumen de consideraciones parciales.

Son notas características y esenciales del juicio Especial de Desahucio, su atipicidad, aún cuando se le considera de cognición limitada, se permite al demandado oponer toda clase de excepciones siempre que se ofrezcan pruebas al respecto, como establece nuestra Ley adjetiva Civil en su artículo 853, preceptúa:

"...En caso de que se opongan otras excepciones, sólo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista al actor por el término de 3 días quien podrá dentro de ese plazo ofrecer pruebas. El Juez, previa decisión sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos, que se afectará dentro de los 8 días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento..."⁽²⁶⁾

(²⁶) Artículo 2285 del Código Civil mexiquense.

Como hemos indicado, para no pagar las rentas, el inquilino, sólo puede oponer como excepción las derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no será mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir a rescisión del contrato.

Artículo 2286.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que las partes obtengan por la Rescisión del Contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior. (Art. 2287.- Lo dispuesto en los artículos anteriores no es renunciable, Art. 2288.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2285, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios. Art. 2299. el arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio, o rescisión del contrato si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

El objeto del juicio de Desahucio, que se llama también de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda.

Además de los presupuestos generales de los demás juicios, en el desahucio o lanzamiento exige la prueba fehaciente del contrato de arrendamiento en que se funda la acción y que el Código de Procedimientos Civiles más de dos mensualidades de renta.

La prueba del contrato de arrendamiento está prevista en el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, que a la letra dice: La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validez del acto conforme el Código Civil. En caso de no ser necesario 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 cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio".

Siendo Juez competente para conocer del juicio de lanzamiento el del lugar donde está ubicado el inmueble. Respecto de la cuantía se determinará por el importe de las rentas de un año.

CAPÍTULO TERCERO.

EL EMBARGO PRECAUTORIO EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Sumario

- 3.1) La naturaleza jurídica del embargo. 3.2) Legislación vigente en el Estado de México. 3.3) Oportunidad procesal para trabar el embargo. 3.4) Finalidad del embargo y destino de los bienes embargados. 3.5) Consideraciones generales.**

3.1.- La naturaleza jurídica del embargo.

El juicio Especial de Desahucio, es un juicio atípico como se ha mencionado con anterioridad, y aún cuando tiene particularidades que lo asemejan con el juicio ejecutivo, no se le puede identificar en forma absoluta con éste, puesto que la principal característica que le dá el enfoque de ejecutivo, no es precisamente el embargo de bienes al arrendatario y demandado, sino que lo ejecutivo consiste en el acto de requerimiento que se le hace a éste, para que en la diligencia respectiva, justifique estar al corriente en el pago de las rentas; esta es la parte ejecutiva del juicio especial de desahucio, ya que el embargo de bienes es solamente una facultad que la misma ley le da al arrendador, pero como potestad únicamente y no como imperativo, tan es así que puede o no solicitar dicho embargo, sin que por ello cambie la naturaleza del mismo; consecuentemente, el embargo de bienes, no trasciende a la esencia misma del juicio que nos ocupa, y nuestra legislación adjetiva civil (que en lo esencial coincide con el de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, a pesar de las reformas aludidas), establece en su artículo 857, que: "...Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado..." (situación que es observable también en la diligencia del lanzamiento).

Siguiendo con la interpretación del Código, "...Dichos embargos, sólo se ordenarán a petición de parte, hecha en forma legal y llenándose previamente los requisitos que exige este Código respecto a depositarios...".

La facultad de embargar bienes, es una característica de los juicios ejecutivos, razón por la cual algunos tratadistas consideran al juicio de referencia, de naturaleza ejecutiva, pero insistimos, que lo ejecutivo del mismo, no lo dá el embargo, sino el requerimiento al inquilino para que justifique en el momento de la diligencia, estar al corriente en el pago de las rentas, y el juicio ejecutivo propiamente dicho, se caracteriza por lo siguiente:

a) Presupone un título ejecutivo b) Tiene por objeto no la declaración de un derecho, sino su realización ejecutiva mediante procedimientos judiciales; c) El juez debe examinar de oficio la procedencia de la vía ejecutiva, de tal manera que a falta de ellos, el juicio no puede seguir adelante; d) Su tramitación es sumaria; el juicio ejecutivo no tiene por objeto declarar un derecho dudoso, sino hacer efectivo el que ya existe, reconocido en una prueba preconstituida, es decir, perfeccionada antes del juicio. Comúnmente se dice que el juicio ejecutivo se caracteriza porque comienza con ejecución.

Esto es cierto, pero tal circunstancia no apunta a la esencia misma del juicio, sino a una de las consecuencias que derivan de su propia naturaleza, lo propio de los procedimientos ejecutivos en el marco de nuestra legislación procedimental, es que, mediante actos jurisdiccionales, se hace efectivo un derecho cuya existencia, está demostrada con un documento auténtico.

El Derecho mexicano es al mismo tiempo, declaratorio y ejecutivo, cuando un juez declara procedente la vía ejecutiva debe resolver definitivamente sobre los derechos controvertidos.

Otro de los caracteres del Juicio Ejecutivo, consiste en que la sentencia que en él se pronuncia no alcanza siempre la autoridad de la cosa juzgada en la materia. Puede suceder, en efecto, que el Juez resuelva en la definitiva que ni ha procedido la vía ejecutiva, en este caso, deja a salvo los derechos del actor para que los ejercite en Juicio diverso, o lo que es igual, absuelve al demandado únicamente de la instancia.

El fallo que se pronuncia, alcanza o puede alcanzar la autoridad de cosa juzgada formal, pero no de la material.

Como se ha establecido, en todo Juicio Ejecutivo, forma parte de la litis de procedencia de la vía, aunque el demandado no la objete, de esta manera se obliga al Juez a examinar de oficio esa cuestión, la procedencia de la vía es pues, una condición de la acción ejecutiva.

Cuando el Juez la declara procedente, el Código en vigor lo obliga a resolver sobre las cuestiones controvertidas, en cuyo caso su sentencia puede alcanzar la autoridad de la cosa juzgada material al decidir sobre esos derechos.

Al tenor de una vieja jurisprudencia, tenemos que para la procedencia del Juicio Ejecutivo (como es el caso del Desahucio por las similitudes que tiene con la regla) se exigen cinco requisitos:

- I.- Un acreedor legítimo (El arrendatario).
- II.- Un deudor cierto (El arrendador).

- III.- Una cantidad líquida (Pensiones rentísticas adeudadas)
- IV.- Un plazo vencido (De más de dos pensiones rentísticas) y
- V.- Un documento que lleváse aparejada ejecución (Contrato de arrendamiento).

De tales presupuestos requisitorios, se deduce lo siguiente:

- a) La existencia de un título ejecutivo,
- b) Que el promovente esté legitimado activamente,
- c) Que el demandado lo esté pasivamente,
- d) La competencia del Juez,
- e) La capacidad de las partes,
- f) y el aspecto formal exigido en todo Estado de Derecho, es decir, el escrito de demanda cuyo contenido lo son las prestaciones reclamadas por una de las partes (el legitimado activamente).

En algunas legislaciones, y en la mexicana el Juicio Ejecutivo es de connotación limitada, en el sentido de que no se permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente las que en forma concreta autoriza la Ley, lo que trae consigo que la sentencia que se pronuncie, se funda en un conocimiento limitado de los derechos de las partes, y por ende, no puede alcanzar la autoridad plena de la cosa juzgada.

De acuerdo con el código vigente existe cognición limitada, cuando el Juez resuelve que no ha procedido la vía ejecutiva porque entonces no puede examinar las excepciones de fondo, y deja a salvo los derechos del actor para

que los ejercite en la vía ordinaria. Si por lo contrario, declara procedente la vía ejecutiva, su cognición no es limitada, porque la Ley lo obliga a resolver sobre los hechos controvertidos y sobre todas las excepciones opuestas por el demandado, a quien la propia Ley no le restringe el derecho de defensa.

Las notas esenciales del juicio ejecutivo son las siguientes:

I.- Es una de las especies del juicio sumario;

II.- Puede cognición limitada en nuestro Derecho, cuando la sentencia declara que no ha procedido la vía ejecutiva, porque en este caso reserva al actor sus derechos para que los ejercite en el juicio que corresponda. En caso contrario, si declara procedente la vía, es de cognición completa.

Doctrinalmente y en las legislaciones extranjeras, el juicio ejecutivo es de cognición limitada porque restringe el derecho de defensa del demandado y solo le permite oponer determinadas excepciones. De esta manera, si el demandado resulta vencido en el juicio, quedan a salvo sus derechos en contra del actor para ejercitarlos en el proceso que corresponda. El Código de comercio ha seguido este sistema.

III.- El juicio ejecutivo presupone necesariamente un título ejecutivo y se inicia con la ejecución que ordena el Juez al admitir la demanda;

IV.- En la litis figura por ministerio de la Ley y aunque el demandado no la haga valer, la cuestión relativa a la procedencia de la vía ejecutiva.

El Juez en la sentencia debe siempre examinarla y decidir si ha procedido o no la vía ejecutiva. Lo anterior trae consigo que en el juicio no sólo se discutan los derechos que hace valer el actor sino también la legalidad de la ejecución, o lo que es igual, si debió o no decretarse al iniciar el juicio, dicha procedencia.

Como ha quedado expuesto, el juicio ejecutivo presupone un título ejecutivo que sirva de base a la demanda.

El Título Ejecutivo es un documento que debe llenar los requisitos siguientes:

1.- Ha de ser auténtico, sea porque desde su origen tenga esa naturaleza o porque posteriormente quedará autenticado mediante los procedimientos preparatorios del juicio ejecutivo;

2.- Debe contener la prueba de una obligación, por regla general patrimonial, y además ha de ser líquida y exigible en el momento en que se inicia el juicio.

Naturalmente, que la obligación declarada en el título deberá constituir un crédito a favor del actor y en contra del demandado.

Por obligación patrimonial debe entenderse lo que es o pueda ser estimable en dinero. También hay títulos ejecutivos que se refiere a la

obligación de carácter no patrimonial por ejemplo, la sentencia que ordena a una persona a entregar a otra los hijos menores, esto constituye un título ejecutivo de una obligación no patrimonial;

3.- La obligación ha de ser civil, comprendiendo en este término a las mercantiles, pero excluyendo a las obligaciones de carácter administrativo, por lo menos en nuestra legislación no hay precepto que se refiera a ellas.

La obligación ha de ser lícita, de acuerdo con los preceptos del código civil que determina en que casos las obligaciones son ilícitas.

Se entiende por obligación líquida a aquella cuyo monto se conoce o puede determinarse en el plazo que disponga la Ley.

Sin embargo, para los efectos procesales debe entenderse por obligación líquida, la que en el momento de presentarse la demanda, se conoce su monto preciso.

3.2.- Legislación vigente en el Estado de México.

Nuestro Código adjetivo civil, que en lo esencial es copia del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en su artículo 857, establece:

"Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse

el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte, hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige éste código respecto a depositarios".

El artículo antes indicado, contiene un principio dispositivo, consistente en que el embargo sólo se efectúa si el acreedor lo solicita.

Esta facultad de embargar bienes es nota característica de los juicios ejecutivos, motivo por el cual algunos tratadistas consideran al juicio de lanzamiento como de naturaleza ejecutiva, pero como se ha dejado anotado, es un juicio especial atípico, que presenta ciertas particularidades que a veces lo asemejan con el juicio ejecutivo, sin que por esto se le pueda identificar en forma absoluta con éste.

Por lo antes expuesto, el embargo de bienes en el Juicio Especial de Desahucio, como potestad, puede o no solicitarse, sin que por ello cambie la naturaleza del mismo, es decir, el embargo de bienes no trasciende a la esencia misma del Juicio de Lanzamiento.

En relación al embargo, PALLARES (²⁷) Establece la distinción de cuatro entidades procesales:

a).- El embargo **b)** La Diligencia de embargo **c)** El embargo propiamente dicho y **d)** Los derechos y obligaciones a que dá su nacimiento.

(²⁷) PALLARES..., *op. cit.*, *supra*, nota (20), pp. 324 y ss.

Es de explorado derecho que la primera actuación después de presentada la demanda de requerimiento del pago de las pensiones rentísticas, tiene como contenido, además, la orden por el H Juzgado, de que se requiera a la demandada del pago en cuestión, sin que obste el embargo de bienes suficientes que garanticen el monto de lo adeudado, y el emplazamiento a Juicio que corresponde, a efecto de no dejar en estado de indefensión al deudor rentístico.

Por razones del tema, cabe resaltar el auto de embargo, que es una resolución judicial por la que se ordena al actuario o ministro ejecutor, lo practique.

Dicho auto, tiene efectos de mandamiento en forma, y obliga tanto el ejecutor como a las personas que puedan ser afectadas por las diligencias correspondientes para el requerimiento de pago, el embargo y el emplazamiento; al primero para que lo efectúe, y a las otras para que lo consientan. El embargo se decreta con el carácter de provisional en las providencias precautorias, aplicables a los juicios ejecutivos hipotecarios, de lanzamiento, del divorcio, de concurso civil y de quiebra mercantil, también con el carácter definitivo en la vía de apremio.

La diligencia de embargo en nuestro Código Procesal Civil, se encuentra reglamentada por el artículo 720 y siguientes.

El embargo propiamente dicho, es un acto procesal por virtud del cual se aseguran determinados bienes, según la naturaleza de los mismos, para que estén a las resultas del juicio.

En algunos casos, el embargo consiste en el aseguramiento de los bienes, o sea, depósito judicial, pero no siempre sucede así, porque hay bienes que no pueden ser depositados, como son los créditos, derechos hereditarios, una concesión administrativa; entre otros. de lo que se deduce que embargo y secuestro en su acepción más genuina, no se identifican, aunque la doctrina en especial, que interpretando a la ley (²⁸), usan con frecuencia la palabra embargo como sinónimo de secuestro. Sin embargo, este último tradicionalmente ha sido considerado como depósito judicial y así lo consideran en un sentido lato nuestros códigos.

Las consecuencias del embargo son las siguientes: a) Los bienes embargados quedan sujetos a la jurisdicción del juez que ordenó el embargo, siempre que no hayan sido embargados con anterioridad por otro juez o se expida sobre los mismos una cédula hipotecaria; b) Por virtud del embargo, adquiere el acreedor embargante el derecho de ser pagado con el precio en que se vendan los bienes o con ellos mismos, en los casos en que proceda legalmente su adjudicación al acreedor.

El embargo, es una institución jurídica establecida para garantizar el pago de una deuda, y por lo tanto, constituye un gravamen real, temporal y

(²⁸) Al respecto, Cfr. Obra colectiva y coed., de UNAM/IIJ y Porrúa, **Diccionario jurídico mexicano**, México, 1991, pp. 2880 a 2882.

El embargo propiamente dicho, es un acto procesal por virtud del cual se aseguran determinados bienes, según la naturaleza de los mismos, para que estén a las resultas del juicio.

En algunos casos, el embargo consiste en el aseguramiento de los bienes, o sea, depósito judicial, pero no siempre sucede así, porque hay bienes que no pueden ser depositados, como son los créditos, derechos hereditarios, una concesión administrativa; entre otros. De lo que se deduce que embargo y secuestro en su acepción más genuina, no se identifican, aunque la doctrina en especial, que interpretando a la ley (²⁸), usan con frecuencia la palabra embargo como sinónimo de secuestro. Sin embargo, este último tradicionalmente ha sido considerado como depósito judicial y así lo consideran en un sentido lato nuestros códigos.

Las consecuencias del embargo son las siguientes: **a)** Los bienes embargados quedan sujetos a la jurisdicción del juez que ordenó el embargo, siempre que no hayan sido embargados con anterioridad por otro juez o se expida sobre los mismos una cédula hipotecaria; **b)** Por virtud del embargo, adquiere el acreedor embargante el derecho de ser pagado con el precio en que se vendan los bienes o con ellos mismos, en los casos en que proceda legalmente su adjudicación al acreedor.

El embargo, es una institución jurídica establecida para garantizar el pago de una deuda, y por lo tanto, constituye un gravamen real, temporal y

(²⁸) Al respecto, **Cfr.** *Obra colectiva y coed., de UNAM/IIJ y Porrúa, Diccionario jurídico mexicano, México, 1991, pp. 2880 a 2882.*

oponible a terceros, sobre determinados bienes en virtud de un mandato judicial. Mientras el embargo subsista, ni el Juez, ni el ejecutado, ni el depositario judicial pueden disponer del bien embargado, porque reporta un gravamen y aunque éste es temporal, no se libera el bien hasta en tanto se resuelva definitivamente, bien sea por pago, bien por remate, o adjudicación, salvo con la excepción de que el demandado haya hecho pago en los términos que indica la ley, a efecto de que se destrabe el mismo y se le restituyan los bienes.

3.3.- Oportunidad procesal para trabar el embargo.

El artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado, de México, es claro y preciso, al establecer que los únicos momentos procesales en que se puede embargar bienes al inquilino, cuando así se haya determinado por el juez, son **primero**, al efectuarse el requerimiento al arrendatario para que justifique que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, y **segundo** al efectuarse el lanzamiento.

De lo anterior, resulta una interrogante, será posible llevar a cabo el embargo, durante el tiempo que transcurre, a partir de la diligencia de requerimiento hasta antes de la diligencia de lanzamiento. En apariencia, no existe impedimento alguno; sin embargo, de acuerdo a lo que ya se ha apuntado con anterioridad, a pesar de que el juicio de desahucio, tiene particularidades de juicio ejecutivo, no lo es del todo de naturaleza ejecutiva, sino especial, de tal manera que la característica de ejecutividad no se debe a la protesta de embargar bienes a solicitud del arrendador, sino dicha

oponible a terceros, sobre determinados bienes en virtud de un mandato judicial. Mientras el embargo subsista, ni el Juez, ni el ejecutado, ni el depositario judicial pueden disponer del bien embargado, porque reporta un gravamen y aunque éste es temporal, no se libera el bien hasta en tanto se resuelva definitivamente, bien sea por pago, bien por remate, o adjudicación, salvo con la excepción de que el demandado haya hecho pago en los términos que indica la ley, a efecto de que se destrabe el mismo y se le restituyan los bienes.

3.3.- Oportunidad procesal para trabar el embargo.

El artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado, de México, es claro y preciso, al establecer que los únicos momentos procesales en que se puede embargar bienes al inquilino, cuando así se haya determinado por el juez, son **primero**, al efectuarse el requerimiento al arrendatario para que justifique que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, y **segundo** al efectuarse el lanzamiento.

De lo anterior, resulta una interrogante, será posible llevar a cabo el embargo, durante el tiempo que transcurre, a partir de la diligencia de requerimiento hasta antes de la diligencia de lanzamiento. En apariencia, no existe impedimento alguno; sin embargo, de acuerdo a lo que ya se ha apuntado con anterioridad, a pesar de que el juicio de desahucio, tiene particularidades de juicio ejecutivo, no lo es del todo de naturaleza ejecutiva, sino especial, de tal manera que la característica de ejecutividad no se debe a la protesta de embargar bienes a solicitud del arrendador, sino dicha

ejecutividad, obedece o consiste en el requerimiento que se hace al inquilino para que justifique encontrarse al corriente en el pago de las rentas.

En estas condiciones, y siendo que el embargo resulta subsidiario a tal requerimiento o tal lanzamiento, por no ser autónomo, consideramos correcto que se establezca únicamente en esos momentos procesales para llevarse a cabo, pues de otra manera, se correría el riesgo de restarle a éste, atributos propios de su naturaleza específica.

El mismo artículo invocado prevé como requisito para que el juez decreta embargo de bienes a petición de parte hecha en forma legal, previamente deben satisfacerse los requisitos que exige el mismo código procesal respecto a depositarios. Tales requisitos los establece el artículo 752 del Código adjetivo Civil de referencia que preceptúa:

"...Todo depositario deberá tener bienes bastantes a juicio del Juez, para **responder del secuestro**, o en su defecto, otorgar fianza en autos por la cantidad que el Juez designe. La comprobación de poseer bienes raíces el depositario, o el otorgante de la fianza, se hará antes de ponerlo en posesión de su cargo..."

De lo anterior se deduce que en cuanto al depósito de bienes sujetos a embargo en el juicio de lanzamiento, se aplican las reglas generales establecidas para los depositarios, por lo que al respecto, consideramos que no existe ningún problema.

3.4.- Finalidad del embargo y destino de los bienes embargados.

Tanto nuestro código, como el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal son oscuros a este respecto, ya que sólo se refieren a la facultad de embargar bienes al inquilino, pero en ningún momento indican la finalidad que se persigue con dicho embargo, ni mucho menos el destino que tienen los bienes embargados en el juicio especial de desahucio; dando así lugar a una situación incierta al respecto, puesto que cuando se presenta el caso de tener bienes sujetos a este embargo tan peculiar, no se sabe a ciencia cierta que hacer con ellos, si sacarlos a remate o dejarlos indefinidamente bajo la custodia del depositario que se designó para ese efecto.

En principio, creemos que la finalidad del embargo en el juicio de desahucio, debe ser como en toda clase de embargos, garantizar judicialmente el pago de determinadas pretaciones a las que se tiene derecho, por lo que el juicio que nos ocupa, tiene como finalidad garantizar el pago de las rentas adeudadas, ya que el embargo realizado en la diligencia respectiva, siempre será y tendrá el carácter de provisional, ya sea que se efectuó en el requerimiento o en el lanzamiento propiamente dicho; sin embargo, como lo mencionamos, nuestra legislación es omisa, pues no establece cual será el destino de los bienes embargados en este juicio, ya que por tratarse de un embargo provisional, al dictarse la sentencia, debe resolverse sobre el mismo, situación que no se da en la sentencia de lanzamiento, por razón de que en este juicio no se reclama como prestación el pago de rentas, sino la desocupación y entrega del bien dado en arrendamiento, por la falta de pago de dos o mas mensualidades rentísticas, de manera continua . Por esto, es

imposible jurídicamente hablando, sacar a remate los bienes embargados, pues que la mencionada sentencia de desahucio, nunca debe ocuparse de tales bienes ni del embargo, por que sí así fuera, tal sentencia sería incongruente con la acción ejercitada, que como lo hemos indicado, es la desocupación y entrega de la finca dada en arrendamiento.

Si, la finalidad de los bienes embargados es incierta como se ha expuesto, el destino de dichos bienes sujetos a embargo, también lo es a todas luces, ya que al no resolverse en sentencia que se lleven a remate, tanto las partes, como el órgano jurisdiccional, se ven impedidos a proseguir con el embargo y llevarlo a su objetivo final, en el mismo juicio.

Por lo expuesto, se ha criticado mucho la actividad legislativa en relación al juicio que nos ocupa, puesto que da lugar a confusiones y diversidad de criterios, ya que carece de sentido que se embarguen bienes en esta clase de juicios, **en primer término**, porque el bien jurídico tutelado por dicho juicio especial de desahucio, es la libre disposición del bien objeto del arrendamiento y no el pago de las rentas, **y en segundo** lugar, porque decretado el embargo de bienes y efectuado el mismo, no es posible en el mismo procedimiento rematar dichos bienes; por lo cual es evidente que nos encontramos con una carencia de técnica procedimental emitida por el legislador.

Consecuentemente y dada la situación existente, estimamos que la finalidad del embargo de bienes en el juicio de lanzamiento debe ser considerada como una providencia precautoria, dictado en un juicio especial,

con tramitación diversa a las providencias precautorias establecidas por el código adjetivo civil en vigor, traducida como el medio de garantizar el pago de rentas adeudadas, persiguiendo como finalidad la de hacer efectivo el crédito del arrendador en contra del inquilino, para que en juicio diverso y por distinta vía, una vez que se haya dictado sentencia condenatoria que ordene el desahucio, se reclame el pago de la cantidad que por concepto de rentas resulte adeudar el arrendatario, con la seguridad jurídica de obtener el éxito deseado; luego entonces, el destino de los bienes es pues, pagar con el producto de su venta en diverso juicio, el importe de las rentas debidas.

La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que:

" El hecho de que se hubieran embargado bienes del quejoso en el juicio sumario de desahucio que previamente siguió en su contra el actor, a fin de garantizar el pago de las rentas adeudadas, no implica que al demandar el pago de éstas en otro juicio, se esté ejercitando una acción de doble pago de un mismo crédito, toda vez que en el Juicio de Desahucio no se deduce la misma acción que en el sumario de pago de rentas que se hace valer.- El embargo trabado en el juicio de desahucio en bienes del quejoso, tiene la finalidad, en términos del artículo 498 del código procesal, de un aseguramiento para cubrir las pensiones adeudadas, si así se hubiese decretado, no es exacto que el artículo 534 del enjuiciamiento civil, hace nacer el derecho del embargante para la venta de los bienes secuestrados, de manera que con su producto se le pague, ya que este derecho no proviene del

embargo, cuya finalidad es simplemente de aseguramiento, sino del título esgrimido por el acreedor...". (²⁹).

3.5.- Consideraciones generales en torno a las propuestas de modificación..

PRIMERA.- El origen del Juicio Especial de Desahucio son los juicios sumarios, mismos que aparecen como reacción al juicio ordinario denominado **solemnis ondo Judicarius**, que prevaleció en Europa, hasta la alta edad media, con su formulismo, lentitud que lo caracterizan; pero en el derecho romano se encuentran algunos antecedentes del Juicio de Desahucio y es en la época de Justiniano, cuando se estudia el **Locatio Conductio** o contrato de arrendamiento.

El. Códligo de Procedimientos Civiles de 1884, del Distrito Federal, establecía claramente la distinción de la providencia de lanzamiento, del juicio sumario de lanzamiento; pero a este sistema se le censuró porque no contempló la garantía suficiente y era violatoria del artículo 14 de nuestra Carta Magna, ya que sin existir juicio en forma, se lanzaba al inquilino.

SEGUNDA.- El Juicio Especial de Desahucio, es un juicio atípico, que etimológicamente quiere decir que carece de tipo, es decir, sin tipo, toda vez que los juicios típicos por excelencia son el ordinario, el sumario y el ejecutivo, y en ninguno de ellos se comprende Con exactitud el juicio que nos

(²⁹) Sexta Época, Cuarta Parte, Volumen XXXIII, página 140, amparo 716/59 Gustavo Ostos y Eugenio Vildosola

ocupa, aunque tiene características de juicio ejecutivo y sumario, sin que se llegue a identificar en forma plena con éstos. Se estableció el juicio de desahucio con la finalidad de que se obtenga la libre disposición de la cosa dada en arrendamiento, mediante un procedimiento breve y especificado, distinto a los juicios ordinarios, siendo el objeto de dicho Juicio la desocupación y entrega del bien en arrendamiento, fundándose el ejercicio de la acción en la falta de pago de mas de dos mensualidades de renta.

TERCERA.- Para la acción ejercitada en la vía Especial de Desahucio, son oponibles no solamente la excepción de apoyo; de las derivadas del impedimento parcial o total del uso de la cosa arrendada, sino cualquiera de las permitidas por la Ley, tanto perentorias, como dilatorias, en la inteligencia de que por ser un procedimiento especial que requiere rapidez, deber tratarse con prontitud en el caso de ser dilatorias, resolverse en la audiencia que señala el artículo 953 del Código de Procedimientos Civiles en vigencia en el Estado de México, procurando agilizar el procedimiento hasta donde sea posible, para no incurrir en la ordinarización.

Asimismo, no obstante que doctrinalmente se dice que el juicio de desahucio, es de cogción limitada, puede ofrecerse cualquier medio de prueba que esté contemplada por la Ley, siempre y cuando tenga relación con la cuestión debatida.

CUARTA.- Respecto de la Sentencia que decrete el desahucio, es apelable sin efecto suspensivo y se ejecuta sin necesidad de otorgamiento de fianza, a diferencia del principio general que establecen los artículos 426,

477, y relativos del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de México, de que para ejecutar una Sentencia, después de que se haya admitido el recurso de apelación en el efecto no suspensivo, previamente se otorgará caución. Ahora bien, el artículo del mismo ordenamiento legal antes invocado, da una prerrogativa para el inquilino consistente en que aún cuando se haya dictado Sentencia y que ésta haya causado ejecutoria, si se hace el pago de las rentas se dará por concluida la providencia o diligencia de lanzamiento; sin condenación en costas, si dicho pago se efectuare en el plazo para el desahucio; y condenándose al pago de las costas judiciales, cuando exhiban el recibo del importe de las rentas se efectuará fuera del término del desahucio, no debiéndose olvidar que se trata de un procedimiento especial que no sigue necesariamente las reglas generales del procedimiento ordinario, por lo mismo, los efectos de la causa juzgada no tiene el alcance que los juicios ordinarios.

QUINTA.- El Juicio Especial de Desahucio como se ha dejado dicho con anterioridad, es un juicio atípico, que no se le puede identificar plenamente con el juicio ejecutivo, y la principal característica que le da el enfoque de ejecutivo, no es el embargo de bienes del arrendatario. Si el requerimiento que se hace a éste por parte del órgano jurisdiccional, 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 prevendrá para que dentro de los treinta, sesenta o noventa días según el destino de la cosa, dada en arrendamiento, proceda a desocuparla, con el apercibimiento de que si no hace caso, será lanzado a su costa; siendo dicho requerimiento, la parte ejecutiva del Juicio Especial de Desahucio, ya que el embargo, sea de bienes,

es solamente una facultad que la misma ley dá al arrendador; pero como potestad únicamente y no como imperativo, tan es así que puede o no solicitarse dicho embargo, sin que por ello cambie la naturaleza del juicio indicado.

Son notas características y esenciales del Juicio Especial de Desahucio, su atipicidad y aún cuando se le considera de cognición limitada, el demandado puede oponer toda clase de excepciones, siempre que de éstas se ofrezcan pruebas, a diferencia del juicio ejecutivo que sólo se le permite oponer determinadas excepciones; el juicio ejecutivo presupone necesariamente un título ejecutivo que sirve de base a la acción y el Juicio Especial de Desahucio, además de los presupuestos generales de los demás juicios, exige la prueba fehaciente del contrato de arrendamiento en que se funda la acción y que el inquilino adeude según el código adjetivo civil, más de dos mensualidades de renta (art. 848 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México).

SEXTA.- el artículo 857 del Código Procesal Civil en vigor para nuestra entidad, establece la facultad de embargar bienes al inquilino que sean bastantes para cubrir las pensiones reclamadas al hacerce el requerimiento de que dispone el artículo 849 del ordenamiento legal en cita; los mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento si así se hubiere decretado, a petición de parte hecha en forma legal y llenándose los requisitos que exige la ley de la materia respecto a depositarios, pero tanto nuestro Código adjetivo, como el del Distrito Federal, son oscuros al respecto, ya que sólo se refieren a la facultad de embargar bienes al inquilino, pero en ningún momento, indican la

finalidad que se persigue con dicho embargo, ni mucho menos, el destino que tienen o tendrán los bienes embargados en el Juicio Especial de Desahucio; dando así lugar a una situación incierta al respecto, puesto que cuando se presenta el caso de tener bienes sujetos a este embargo tan peculiar, no se sabe a ciencia cierta que hacer con ellos, si pueden ser objeto de adjudicación al arrendador, sacarlos a remate o inclusive dejarlos indefinidamente bajo la custodia del depositario designado para ese efecto.

Creemos que la finalidad del mencionado embargo debe ser como la de todos los de su clase, esto es, garantizar judicialmente el pago de determinadas prestaciones a las que tiene derecho el acreedor y, en este caso, será precisamente garantizar el pago de las rentas adeudadas, ya que el embargo realizado en este juicio, siempre será y tendrá el carácter de provisional, ya sea que se efectúe en el requerimiento o en el lanzamiento, y por lo tanto, consideramos que el embargo de referencia, tiene como finalidad, constituir una providencia precautoria **suí géneris**, y que en juicio diverso y vía distinta, se demanda el pago de las rentas adeudadas, con la certeza de tener éxito, puesto que existe un aseguramiento de bienes.

Por todo lo espuesto, es como consideramos que es necesario adicionar al artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, un procedimiento ágil y sencillo a efecto de dar cumplimiento al artículo 17 de la Constitución General de la República, el cual puede basarse en los siguientes puntos:

A) Decretada la Ejecutoriedad de la Sentencia, y pasado un término de treinta días, la parte acreedora (el arrendador) promoverá ante el Juzgado, que se convoque al remate de los bienes de los cuales es depositario, si la cuantía rebasa la cantidad por la que se demandó como adeudo de rentas y las que se llegasen a vencer en su caso si así lo hubiere reclamado.

En este supuesto, se estará a lo dispuesto a las reglas y principios generales establecidos y aplicables a los remates, según el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México.

B) En el supuesto contrario de la literal que antecede, y dentro de los treinta días siguientes a que ha causado estado la sentencia definitiva del Juicio, y si la cantidad adeudada por concepto de rentas vencidas y las que se llegasen a vencer, no excede del monto por la que se reclamo en su escrito inicial de demanda, el juez ordenará previa promoción del arrendador acreedor, que los bienes que garantizaron las rentas no pagadas, pasen a su propiedad, orden que surtirá efectos de título legal para acreditar la propiedad.

Empero, no obsta que las partes presenten dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoriedad de la sentencia, convenio de dación en pago, el cual se ratificará en la presencia del C. Juez para los efectos de acreditar la legítima propiedad de dichos bienes.

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

Después del estudio realizado, me permito manifestar y concluir con algunas posturas personales, producto de mi desempeño profesional en el ámbito del ejercicio de la función jurisdiccional.

Las propuestas concretas, giran en torno al artículo 857 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para la entidad federativa México, de tal forma que en el siguiente orden establecemos:

Primera.- La redacción de dicho artículo, es correcto, pero para evitar que los bienes embargados en las diligencias de emplazamiento a efecto de cubrir las pensiones rentísticas reclamadas al arrendatario, no queden jurídicamente desprotegidas, en especial por lo que a su posesión se refiere, además de su propiedad en cuestiones sospechosas y débiles, por carecer del documento necesario que acredite su tenencia legal.

A los efectos, nos permitimos transcribir el artículo 857 en cuestión, cuyo contenido actual es:

Artículo 857.- AL HACERSE EL REQUERIMIENTO QUE SE DISPONE EN EL ARTÍCULO 849, SE EMBARGARÁN Y DEPOSITARÁN BIENES BASTANTES PARA CUBRIR LAS PENSIONES RECLAMADAS,

SI ASÍ SE HUBIERE DECRETADO. LO MISMO SE OBSERVARÁ AL EJECUTARSE EL LANZAMIENTO. DICHOS EMBARGOS SÓLO SE ORDENARÁN A PETICIÓN DE PARTE HECHA EN FORMA LEGAL, LLENÁNDOSE PREVIAMENTE LOS REQUISITOS QUE EXIGE ESTE CÓDIGO RESPECTO A DEPOSITARIOS.

En este sentido, el soporte enunciado del artículo en cita, permite tener con claridad las propuestas concretas, de tal suerte que es necesario incorporar a éste, los siguientes párrafos:

Párrafo Segundo.- Decretada la Ejecutoriedad de la Sentencia, y pasado un término de treinta días, la parte acreedora (el arrendador) promoverá ante el Juzgado, que se convoque al remate de los bienes de los cuales es depositario, si la cuantía rebasa la cantidad por la que se demandó como adeudo de rentas y las que se llegasen a vencer en su caso si así lo hubiere reclamado.

En este supuesto, se estará a lo dispuesto a las reglas y principios generales y aplicables a los remates, establecidos en este Código.

Párrafo Tercero.- En el supuesto contrario de la literal que antecede, y dentro de los treinta días siguientes a que ha causado estado la sentencia definitiva del Juicio, y si la cantidad adeudada por concepto de rentas vencidas y las que se llegasen a vencer, no excede del monto por la que se reclamo en su escrito inicial de demanda, el juez ordenará previa promoción del arrendador acreedor, que los bienes que garantizaron las rentas no

pagadas, pasen a su propiedad, orden que surtirá efectos de título legal para acreditar la propiedad.

Párrafo Cuarto.- Lo señalado en los párrafos que anteceden, no obsta que las partes presenten dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoriedad de la sentencia, convenio de dación en pago, el cual se ratificará en la presencia del C. Juez para los efectos de acreditar la legítima propiedad de dichos bienes.

Segunda.- La hipótesis jurídica propuesta evitaría realizar un procedimiento típico y ordinario, de los contemplados ya en el Código procedimental, y no agotarlo bajo sus supuestos, implica la posibilidad que se lleve acabo el remate de los bienes que se hayan embargado en el mismo Juicio Especial de Desahucio.

Tercera.- Consideramos insostenible el criterio de la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, en el sentido de que el embargo de bienes únicamente es para asegurar el pago de las rentas reclamadas, pero no para vender los bienes secuestrados, y de su producto, obtener el pago de dichas pensiones rentísticas, tesis que siempre se han referido al Código del Distrito Federal, pero que al Código procesal civil en el Estado de México; más aún, que nuestro precepto reglamenta dicho embargo, señalando:

Artículo 857.-... "...LLENÁNDOSE PREVIAMENTE LOS REQUISITOS QUE EXIGE ESTE CÓDIGO RESPECTO A DEPOSITARIOS...". Esto implica que los JUECES CIVILES de CUANTIA

MENOR Y PRIMERA INSTANCIA, deben utilizar su criterio, en el marco de esta ley, para fijar la GARANTIA O FIANZA, en efectivo o póliza ; esto ha ocasionado que diversas cantidades dinerarias que quedan como garantía se pierdan, en detrimento de quienes la exhibieron, y más aún, cuando hay un posible secuestro de bienes muebles.

Cuarta.- Respecto de los bienes muebles citados en la conclusión que precede, su monto real en ocasiones, es menor a la garantía exhibida, y cuando los depositarios que la otorgaron solicitan su entrega, se hallan con la dificultad de encontrar al inquilino para la devolución de éstos, pero en virtud de que el deudor o inquilino en su momento no los reclama, porque fue lanzado y se desconoce su paradero o no le interesa recoger sus bienes, ya que el monto de los mismos es menor a la deuda que ha dejado, independientemente que en un segundo juicio que otorga el Derecho para poder rematar los bienes, implica nuevamente una serie de gastos del arrendador de manera innecesaria, dado que debe contratar los servicios de profesionales del Derecho, esto es, iniciar nuevamente toda la secuela procesal, desde su emplazamiento, hasta la sentencia, pero en Juicio diverso, lo cual obviamente implica nuevo emplazamiento, y al carecer la mayor de las veces de un domicilio del inquilino que fue desalojado, se tiene que practicar por medio de EDICTOS, lo cual como hemos dicho, crea una erogación económica al acreedor; por lo cual en la mayoría de los casos se opta en no promover dicho juicio ordinario, por ser más oneroso su seguimiento, que quedarse con los bienes embargados, sin la seguridad jurídica que otorga un

MENOR Y PRIMERA INSTANCIA, deben utilizar su criterio, en el marco de esta ley, para fijar la GARANTIA O FIANZA, en efectivo o póliza ; esto ha ocasionado que diversas cantidades dinerarias que quedan como garantía se pierdan, en detrimento de quienes la exhibieron, y más aún, cuando hay un posible secuestro de bienes muebles.

Cuarta.- Respecto de los bienes muebles citados en la conclusión que precede, su monto real en ocasiones, es menor a la garantía exhibida, y cuando los depositarios que la otorgaron solicitan su entrega, se hallan con la dificultad de encontrar al inquilino para la devolución de éstos, pero en virtud de que el deudor o inquilino en su momento no los reclama, porque fue lanzado y se desconoce su paradero o no le interesa recoger sus bienes, ya que el monto de los mismos es menor a la deuda que ha dejado, independientemente que en un segundo juicio que otorga el Derecho para poder rematar los bienes, implica nuevamente una serie de gastos del arrendador de manera innecesaria, dado que debe contratar los servicios de profesionales del Derecho, esto es, iniciar nuevamente toda la secuela procesal, desde su emplazamiento, hasta la sentencia, pero en Juicio diverso, lo cual obviamente implica nuevo emplazamiento, y al carecer la mayor de las veces de un domicilio del inquilino que fue desalojado, se tiene que practicar por medio de EDICTOS, lo cual como hemos dicho, crea una erogación económica al acreedor; por lo cual en la mayoría de los casos se opta en no promover dicho juicio ordinario, por ser más oneroso su seguimiento, que quedarse con los bienes embargados, sin la seguridad jurídica que otorga un

REMATE JUDICIAL, y por ende una, UN TÍTULO QUE ACREDITE LA LEGAL TENENCIA de dichos bienes.

Quinta.- El que se adicione al artículo 857 los párrafos indicados, no vulneraría al procedimiento especial, ya que aunque el OBJETO DE DICHO JUICIO es el de obtener la desocupación de la cosa arrendada por la falta de pago de más de dos mensualidades rentísticas que señala el artículo 848 del código procesal civil en vigor para esta Entidad federativa México; el llevar a remate los bienes que en alguna de sus dos fases que señala el precepto invocado y en análisis, ya sea cuando se hace el requerimiento que prevé el artículo 849 y al ejecutarse el lanzamiento; se puede llevar en la misma pieza de autos dicho remate de conformidad con el capítulo que se indica en mi propuesta, ya que es más viable seguir su ejecución en el JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, que iniciar otro procedimiento para rematar los bienes y darle seguridad jurídica (**en estricto apego al artículo 17 de la Constitución General de la República**) al tenedor de los bienes, terminando con éstos que diversos arrendadores, se queden con bienes muebles sin documentos que legitimen su tenencia, y por ende, su libre circulación o venta, aunado a que esto redundaría en un beneficio para el ARRENDADOR y al ARRENDATARIO, ya que el acreedor de las pensiones rentísticas, obtendría el cobro de sus rentas, mediante el juicio seguido y origen del secuestro de bienes y no por separado, añadiendo que de no hacerse implicaría solicitar en principio copias certificadas de todo lo actuado en el juicio Especial de Desahucio y en su momento, iniciar el seguimiento de un segundo juicio para obtener mediante el remate de bienes, el título correspondiente que acredita la propiedad de éstos.

Sexta.- La propuesta que se formula, toma en consideración al artículo 17 constitucional, respecto a que la administración de justicia, debe ser PRONTA, COMPLETA, IMPARCIAL Y GRATUITA, lo que debido a la falta de definición expresa por el artículo 857 del código adjetivo civil de esta entidad federativa, crea que la gran mayoría de JUZGADORES en el Estado de México, apliquen por analogía la Jurisprudencia sustentada por la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA en cuanto a la legislación civil del Distrito Federal; lo cual no es dable para el caso del ESTADO DE MEXICO, como ente JURIDICO Y AUTONÓMO.

Esta adición que concluyo en esta parte final de mi trabajo profesional, está sustentada por la misma redacción del artículo en comento, ya que la actual letra de dicho precepto, señala en su parte final llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios, por lo tanto, el remitirnos al Libro Segundo, del Título Quinto en su Capítulo III de dicho ordenamiento procesal, no se violaría garantía alguna, ya que siempre se estaría oyendo en juicio al deudor, por tanto es procedente nuestra propuesta de ADICION a dicho precepto.

Séptima.- Pudiere haber oposición respecto de que el JUICIO ESPECIAL DE DESHAUCIO se termina con la desocupación de la cosa arrendada, situación que es errónea, ya que desde el momento que se embargan bienes, se genera un derecho, por virtud de la tenencia de objetos embargados judicialmente, y por ende, engendra la figura jurídica del depositario, el cual por la simple desocupación o lanzamiento no pueden extinguirse, por ese motivo, no se ve

obstáculo legal y doctrinal, para que se adicione a tal precepto los párrafos indicados, cuyo contenido resultaría más benéfico que perjudicial, amén de que dicha incorporación de esa hipótesis, daría un seguimiento oportuno de los bienes embargados, los cuales no quedarían en manos de depositarios o arrendadores para su uso personal.

De allí viene la frase común, hasta que se ACABEN DE VIEJOS, por el contrario, debe dárseles seguridad jurídica a dichos acreedores arrendaticios de los bienes embargados, ya que los mismos, con el objeto de tener su propiedad, habrán de dar seguimiento a los procedimientos de remate, y por consecuencia, los inquilinos no serían seguidos judicialmente para su remate y ampliación de deuda.

Octava.- En síntesis, consideramos que en el trabajo, se pretende ampliar el marco legal en un conflicto que sucede a diario en los Tribunales del Fuero Común para evitar trámites innecesarios, inseguridad jurídica en embargos practicados conforme a la ley y retención de garantías en perjuicio de las partes, lo que la actual redacción y aplicación de la ley ocasiona, al no definir claramente que hacerse con los bienes que se embargan y por lo cual, por analogía, las autoridades judiciales del Estado aplican el criterio de hacer necesario otro procedimiento para obtener su remate y con el producto de la venta de los bienes embargados en juicio especial, se obtenga el cobro de las rentas reclamadas, lo cual jurídicamente es improcedente y violatorio del artículo 17 de la Constitución General de la República.

(A)

BIBLIOGRAFÍA BREVEMENTE CONSULTADA.

- 1.- ALSINA Hugo, **Tratado teórico práctico de Derecho procesal civil y comercial**, Edit., Ediar S.A., editores, t.VI, Buenos Aires, 1963.
- 2.- BECERRA-BAUTISTA José, **El proceso civil en México**, Edit. Porrúa, 1a., ed. México, 1984.
- 3.- CARNELUTTI, Sistema de Diritto Procesal, vol. Y, 1985..
- 4.- CERVANTES-Vicente, **Tratado histórico, crítica filosófica de los procedimientos judiciales en materia civil**, vol. II, 1976.
- 5.- CHIOVENDA, Giuseppe, **Instituciones de derecho Procesal Civil**, Edit. Revista de Derecho Privado, 2a.ed. t. I., trad. de E. Gómez Orbajeja; Madrid, 1948.
- 6.- PALLARES, Eduardo, **Diccionario de Derecho procesal civil**, Edit, Porrúa, 15ª., ed., México, 1983.
- 7.- PALLARES, Eduardo, **Derecho Procesal Civil**, Porrúa, 8a. ed., México, 1979.
- 8.- PÉREZ-PALMA, Rafael, en prólogo a **Guía de Derecho procesal civil**, Cárdenas y Distribuidores, 3a., ed., México, 1972.
- 9.- PÉREZ-PALMA, Rafael, **Guía de Derecho procesal civil**, Cárdenas Editor y distribuidor, 4a. ed., México, 1976.
- 10.- PINA-VARA, Rafael de, **Tratado de las pruebas civiles**, Porrúa, 2a. ed. 1975.
- 11.- REIMUNDIN, Ricardo, **Derecho procesal civil**, Edit., Vinacochoa, t. II, Buenos Aires, 1957.
- 12.- W. KUNDEL F. JORS, **Derecho privado romano II**, Edit., Labor S.A., traducción de la 2a. ed. Alemana, México, 1976.

(B)

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA SIN ANOTACIÓN MARGINAL.

- 1.- ALCALÁ ZAMORA Y CASTILLO, Niceto, **Reforma procesal**, estudios en memoria de Niceto ALCALÁ Y CASTILLO, Porrúa, 2a.ed. México, 1985.
- 2.- _____, **Clínica procesal**, Porrúa, 2a. ed. México 1982.
- 3.- ARELLANO-GARCÍA, Carlos, **Práctica forense civil y familiar**, Porrúa, 14a, ed. México, 1994.
- 4.- BAÑUELOS-SÁNCHEZ, Froylán, **Práctica civil forense**, Porrúa, 6a. ed. México, 1982.
- 5.- BRISEÑO-SIERRA, Humberto, **Estudios de derecho procesal**, Edit, Cárdenas Editores, México, 1988.

(C)

FUENTES NORMATIVAS.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal.
- 4.- Código Civil del Estado de México.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.
- 6.- Código de Comercio.

(D)

OTRAS FUENTES.

- 1.- Amparo Directo 1853/1953. Julio Alfonso Jimenes. Enero de 1960. Mayoría de 3 votos. 3a. Sala Sexta Época, volumen XLII. Cuarta Parte, página 135.
- 2.- Enciclopedia Jurídica española, t. II., Barcelona,
- 3.- Enciclopedia Jurídica Omeba, t., XVII, Edit., Bibliográfica Argentina.
- 4.- Diccionario jurídico mexicano, obra colectiva y coed., de UNAM/IIJ y Porrúa, México, 1991.
- 5.- Jurisprudencia, Sexta Época, Cuarta Parte, Volumen XXXIII, página 140, amparo 716/59 Gustavo Ostos y Eugenio Vildosola.