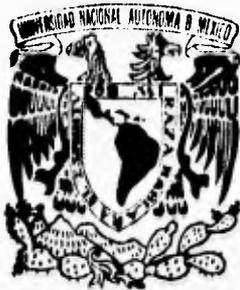


229
Rj



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**ESTUDIO JURIDICO DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO Y PROPUESTA DE REFORMA AL
ARTICULO 398 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO.**



T E S I S

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

P R E S E N T A

SILVIA GONZALEZ RAVELO

ASESOR: LIC. TOMAS CANTU LOPEZ



CD. UNIVERSITARIA.

OCTUBRE 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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

A DIOS, APOYO DIVINO QUE NUNCA ME ABANDONA GRACIAS

A MIS PADRES, FEDERICO GONZÁLEZ MUÑOZ Y AMALIA RAVELO DE GONZÁLEZ, YA QUE CON SU APOYO Y SUS CONSEJOS HE LLEGADO A REALIZAR LA META MÁS GRANDE, LA CUAL CONSTITUYE LA HERENCIA MAS VALIOSA QUE PUDIERA RECIBIR DE USTEDES.

A MI HERMANA LA DOCTORA LILIA, DIGNO EJEMPLO DE ADMIRACIÓN, SUPERACION Y RESPETO

A MI HERMANA BLANCA, PORQUE SIEMPRE ESTUVISTE A MI LADO APOYÁNDOME Y AYUDÁNDOME CON TUS CONOCIMIENTOS EN EL PRESENTE TRABAJO

A MI HERMANO MIGUEL ÁNGEL, PUES A PESAR DE TU CORTA EDAD CON TUS SABIOS CONSEJOS, SIEMPRE HE SALIDO ADELANTE.

CON MUCHO CARIÑO A MI HERMANITA NORMITA, PUES CON TU ALEGRIA Y TERNURA HACES MUY GRATA MI VIDA.

A MIS ABUELOS, GREGORIO RAVELO, JUANITA MUÑOZ Y MIGUEL GONZÁLEZ, QUE AUNQUE YA NO ESTÁN CONMIGO, SIEMPRE LOS LLEVO EN MI CORAZÓN

A MI ABUELITA JUANITA OREJEL, QUE AFORTUNADAMENTE AÚN ESTA A MI LADO, CON MUCHO CARIÑO.

A TODOS MIS TÍOS, TÍAS Y PRIMOS, QUE INTEGRAN LAS FAMILIAS GONZÁLEZ MUÑOZ Y RAVELO OREJEL.

MI AGRADECIMIENTO MUY EN ESPECIAL AL LICENCIADO TOMÁS CANTÚ LÓPEZ, MI ASESOR, YA QUE SIN SU AYUDA, SUS CONSEJOS Y SUS PALABRAS DE ALIENTO, EN LOS MOMENTOS MÁS DIFÍCILES, ME DIERON ANIMO PARA SALIR ADELANTE HASTA CONCLUIR ESTE TRABAJO, MUCHAS GRACIAS.

AL LICENCIADO MAGISTRADO HUGO JIMÉNEZ DE LA CRUZ, PUES SIEMPRE ME BRINDO SU COLABORACIÓN Y APOYO INCONDICIONAL EN LA ELABORACIÓN DE MI TESIS.

AL LICENCIADO MAGISTRADO JOSÉ CASTILLO AMBRÍZ, POR SER UN DIGNO EJEMPLO A SEGUIR GRACIAS POR SU APOYO

CON TODO CARIÑO PARA MIS JUECES LICENCIADOS JUAN AGUIRRE VARGAS; T. ISAIAS MEJÍA ÁVILA; JESÚS CONTRERAS SUÁREZ; SILVERIO ÁNGEL SÁNCHEZ CASTAÑEDA; ARTURO ARMEAGA ITURBE, POR TRANSMITIRME SUS SABIOS CONOCIMIENTOS QUE ME HAN SERVIDO, EN MI TRABAJO COMO EN MI CARRERA PROFESIONAL

A LA LICENCIADA GUADALUPE ELÍAS URBIETA, POR LA INVALUABLE AMISTAD QUE SIEMPRE ME HAS BRINDADO, ASÍ COMO TU AYUDA Y COLABORACIÓN EN EL PRESENTE TRABAJO

AL PERSONAL DEL JUZGADO DÉCIMO TERCERO DE LO CIVIL DE TLALNEPANTLA, CON RESIDENCIA EN ECATEPEC DE MORELOS, MÉXICO.

A LA MÁXIMA CASA DE ESTUDIOS "UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO", FACULTAD DE DERECHO

AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO.

**ESTUDIO JURÍDICO DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO Y PROPUESTA
DE REFORMA AL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS
CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO.**

INTRODUCCIÓN.

**CAPITULO I. NATURALEZA JURÍDICA DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO.**

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- NATURALEZA JURÍDICA DE ESTE JUICIO.
- 3.- TERMINOLOGÍA, CONCEPTO DE DESAHUCIO Y JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.
- 4.- JURISPRUDENCIA.
- 5.- DOCTRINA. ÁMBITO NACIONAL E INTERNACIONAL.

**CAPITULO II. LEGISLACIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO, EN
TAMAULIPAS Y EN EL DISTRITO FEDERAL.**

- 1.- LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.
- 2.- LEGISLACIÓN EN TAMAULIPAS.
- 3.- LEGISLACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL.

**CAPITULO III. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL
ÁMBITO FORENSE.**

- 1.- LA DEMANDA.

- A) EL AUTO INICIAL.
- B) CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.
- C) LAS PRUEBAS (OFRECIMIENTO, ADMISIÓN Y DESAHOGO)
- D) TÉRMINOS Y NOTIFICACIONES.
- E) DOCUMENTAL PÚBLICA Y PRIVADA.
- F) TESTIMONIAL.
- G) PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.
- H) PERICIAL.
- I) LOS ALEGATOS.
- J) LA SENTENCIA.

2.- CASO EN QUE EL DEMANDADO AL MOMENTO DEL LANZAMIENTO EXHIBA EL IMPORTE DE LAS RENTAS ADEUDADAS .

3.- LA REBELDÍA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

4.- EN QUE CONSISTEN LAS DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN DE RENTAS, ¿ ES LIBERATORIO DE DEUDAS ?

5.- COMENTARIO AL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA.

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	1
Abreviaturas utilizadas.....	II
CAPÍTULO I. NATURALEZA JURIDICA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	1
1.- ANTECEDENTES	1
En el derecho romano.....	1
Arrendamiento de cosas.....	3
Efectos del arrendamiento.....	4
Obligaciones del arrendador.....	5
Obligaciones del arrendatario.....	6
De los riesgos en el arrendamiento.....	9
La extinción del arrendamiento.....	9
Antecedentes en el derecho español.....	10
A) El Fuero Juzgo.....	10
B) Las Siete Partidas.....	10
C) Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855.....	11
Antecedentes en el derecho mexicano.....	12
Código de 1872.....	12
Código de 1880.....	14
Código de 1884.....	15
Código de 1932.....	16
2.- NATURALEZA JURÍDICA DE ESTE JUICIO	19
3.- TERMINOLOGÍA, CONCEPTO DE DESAHUCIO Y JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	22
4.- JURISPRUDENCIA	25
5.- DOCTRINA ÁMBITO NACIONAL E INTERNACIONAL	37
Doctrina nacional.....	43
Doctrina internacional.....	43
Argentina.....	43
Naturaleza.....	44
Competencia.....	45
Legitimación activa.....	46
Legitimación pasiva.....	48
Tipo de proceso aplicable y otras contingencias.....	50
Denuncia de la existencia de sublocatarios y ocupantes.....	51
Excepciones previas.....	51
Contestación a la demanda.....	52
Reconvención.....	53
Prueba.....	54
Recuperación del inmueble abandonado.....	55

Lugar de la notificación	57
Forma de la notificación	58
Sentencia y recursos	60
Alcance de la sentencia	60
Ejecución de la sentencia	60
Condena de futuro	61
Recursos	62
España	63
Procesos plenarios y procesos sumarios especiales	63
Juicio de desahucio de la ley de enjuiciamiento civil	64
Especialidades procesales en materia de arrendamientos urbanos	67
Especialidades procesales en materia de arrendamientos rústicos	68
Sobreseimiento del juicio de desahucio por falta de pago de las rentas	69

CAPÍTULO II. LEGISLACIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO, EN TAMAULIPAS Y EN EL DISTRITO FEDERAL 70

LEGISLACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO	70
Presentación y admisión de la demanda. requerimiento y emplazamiento	70
Excepciones y defensas	73
Sentencia y lanzamiento	74

LEGISLACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS.	76
Demanda, admisión, requerimiento y emplazamiento	76
Excepciones y defensas oponibles en este juicio	80
Sentencia y lanzamiento	81

LEGISLACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	83
Decretos	83
Demanda	85
Excepciones y defensas	89
Sentencia y lanzamiento	90

CAPÍTULO III. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ÁMBITO FORENSE. 94

I. LA DEMANDA 94

A) EL AUTO INICIAL 97

B) CONTESTACIÓN A LA DEMANDA 98

C) LAS PRUEBAS (OFRECIMIENTO, ADMISIÓN Y DESAHOGO) 101

D) TÉRMINOS Y NOTIFICACIONES 104

Notificaciones	105
Emplazamiento	106
Requerimiento	108
Citación	108
Formas o medios de hacer las notificaciones	109
a) personalmente	110
b) por cedula	110
c) por boletín judicial	111
d) por edictos	112
e) por correo y telegrafo	113
E) DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	115
Conceptos	115
Clasificación de los documentos	115
Documentos expedidos por otras entidades	118
Documentos en idioma extranjero y documentos en idioma nacional	118
Documentos dubitables e indubitables	119
Documentos auténticos y falsos	120
Reconocimiento de documentos	121
F) TESTIMONIAL	123
Concepto	123
Reglamentación legal	123
Personas que pueden rendir testimonio	123
Ofrecimiento y preparación de la prueba testimonial	124
Formalidades de la diligencia	126
G) PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA	129
Naturaleza jurídica de las presunciones	129
Clasificación de las presunciones	130
Ofrecimiento de la prueba presuncional	131
Admisión y desahogo de la prueba presuncional	131
H) PERICIAL	132
Conceptos	132
Regulación legislativa	133
Ofrecimiento de la prueba	133
Desahogo de la prueba	135
Recusación de los peritos nombrados por el juez	136
I) LOS ALEGATOS	138
Conceptos	138
Contenido de los alegatos	140
Regulación legislativa de los alegatos	141
Requisitos legales de los alegatos	141
Citación para sentencia	142

J) LA SENTENCIA	143
Conceptos	143
Clasificación de las sentencias	143
Por su impugnabilidad	145
Por su resultado	146
Requisitos formales	146
Requisitos internos o esenciales	147

2. CASO EN QUE EL DEMANDADO AL MOMENTO DEL LANZAMIENTO EXHIBA EL IMPORTE DE LAS RENTAS ADEUDADAS..... 151

3.- LA REBELDÍA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	152
Presupuestos	153

4.- EN QUE CONSISTEN LAS DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN DE RENTAS ¿ES LIBERATORIO DE DEUDAS?	155
Conceptos	155

5. COMENTARIO AL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO..... 160

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

La suscrita ha propuesto el presente trabajo de análisis jurídico del juicio especial de desahucio del Estado de México, pues es el lugar en donde laboro como funcionario público de un juzgado civil de primera instancia, en donde los juicios de desahucio son uno de los más frecuentes, y se requiere el conocimiento pleno del mismo para realizar de la mejor manera posible mi trabajo, asimismo mi inquietud por la realización del presente trabajo ha sido por la serie de contradicciones que existen al rededor de este juicio así como las innumerables lagunas de la ley, mismas que comentaremos a lo largo de este trabajo, así también otra inquietud es si el artículo 396 del Código de Procedimientos Cíviles de esta entidad será aplicable a los juicios que se sigan en rebeldía

Por lo que iniciaremos mencionando dentro del primer capítulo los antecedentes históricos del juicio de desahucio iniciando con Roma, continuando con el derecho español donde se tratarán el Fuero Juzgo, las Siete Partidas y la Ley de Enjuiciamiento Civil, posteriormente veremos como se desarrollo este juicio en el derecho mexicano a través de sus diversas codificaciones

Asimismo analizaremos la naturaleza jurídica del multicitado juicio, y daremos un marco conceptual del desahucio y posteriormente citaremos algunas tesis jurisprudenciales de la Corte las cuales nos ilustrarán en la presente temática. Por último, revisaremos la doctrina nacional, así como las de Argentina y España

En relación al capítulo dos, analizaremos la legislación procesal civil del Estado de México, así como la de Tamaulipas y el Distrito Federal, como una forma de derecho comparado y las semejanzas y diferencias que presentan dichas codificaciones

En el capítulo tercero abordaremos este juicio desde el ámbito forense, iniciando por la demanda, siguiendo con el auto inicial, luego la contestación de demanda, las pruebas, los términos y notificaciones, que tiene el demandado en este juicio, las pruebas documentales, las notificaciones, en sus diversas formas, la prueba testimonial, la presuncional legal y humana, la pericial, los alegatos y la por último la sentencia. Respecto de los cuales citaremos conceptos de cada una de ellas de connotados autores así como la conceptualización que le da la suscrita y su desenvolvimiento, así también analizaremos el caso en que el demandado exhiba el importe de las pensiones rentísticas al momento del lanzamiento, así como la consignación de rentas que es dable que se de en este tipo de juicio y ya para finalizar nos enfocaremos a la inquietud de la suscrita, que lo es la aplicación o no, del artículo 396 en los juicios seguidos en rebeldía

ABREVIATURAS UTILIZADAS

C.P.N.	Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.
art.	artículo
arts.	artículos
inc.	inciso
cod.	código
sigles.	siguientes
vrg.	verbigracia (por ejemplo)
modific.	modificado
L.e.c.	Ley de Enjuiciamiento Civil.
J.M.	Juzgados Municipales
cfr.	confróntese
C.P.C.E.M.	Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.
L.A.U.	Ley de Arrendamiento Urbano.
p.	página
p.p.	páginas
cit. context.	cita contextual
op. cit.	obra citada
s/a.	sin autor
cfr.	confróntese
edit.	editorial
edic.	edición
ibidem.	igual

CAPITULO I. NATURALEZA JURIDICA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

1. ANTECEDENTES.

En el Derecho Romano

Los primeros antecedentes del arrendamiento los encontramos en Roma con la *locatione et conductione* (III, 24) que se definía como "... el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada *merces*. El que se obliga a suministrar la cosa o el trabajo es el *locator*, hace una *locatio* y tiene contra la otra parte de la acción *locati* o *ex locato*. El que debe el precio del alquiler, o *merces*, toma el nombre de conductor, hace una *conductio*, y puede ejercitar contra el *locator* la acción *conducti* o *ex conducto*

Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento: a) el arrendamiento de cosas, *locatio rerum*, es la aplicación más importante de éste contrato, y b) el arrendamiento de servicio, *locatio operarum u operariis*. En el bajo imperio el arrendamiento de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias, el contrato de *enfiteusis*. El cual consiste en obligar al propietario a procurar al arrendatario o enfiteuta está obligado a pagar la renta, llamada pensio o canon; adquiere sobre la cosa un derecho real el derecho de enfiteusis. Y la pérdida total de la cosa era soportada por el propietario y la pérdida parcial por el enfiteuta ..." (1)

Los primeros antecedentes los encontramos en Roma en donde al contrato de arrendamiento lo llamaban *locatione et conductione* y cuya definición ha quedado precisada, de la cual se desprende que este contrato lo celebraban los romanos comprometiéndose una persona con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada *merces*; definición ésta que se apega mucho al concepto que en la actualidad se tiene del contrato de arrendamiento, pero con la diferencia que entre los romanos se hablaba de un compromiso y en la actualidad es una obligación recíproca, así también los romanos estaban muy adelantados en cuanto a los dispositivos jurídicos, pues ya se hablaba de una remuneración, la que llamaban: *merces* por el goce de la cosa o la prestación del servicio.

Por lo que hace al contrato de enfiteusis en -nuestra opinión- no era muy ventajoso ya que la pérdida total, la soportaba el propietario; muy al contrario en nuestro derecho, en el cual la pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume a cargo del arrendatario, salvo prueba en contrario y en cuyo caso la pérdida será a cargo del arrendador.

¹ PETIT, Eugene, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Editorial PORRUA S.A., Cuarta Edición, Mexico 1988, p.p. 401, 405

"... La *locatio conductio* del derecho romano no encuadra en nuestro moderno contrato de arrendamiento, se distinguen diversas especies de contratos *la locatio conductio rerum*, o arrendamiento de cosas, la aparcería, o arrendamiento de terrenos agrícolas, el contrato de trabajo, *locatio conductio operarum* y el contrato de obra, *locatio conductio operaris*..."
(²)

"... la *locatio conductio* romana no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno. Es una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos como son:

a) el arrendamiento (*locatio conductio rerum*) - Contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero.

b) el contrato de aparcería, por el cual el *locator* se obliga a proporcionar a otra persona, el *colonus*, *partiarium*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndose, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que tuvieran en ese terreno.

c) El contrato de trabajo, *locatio-conductio operarum*, por el cual el *locator* se obliga a proporcionar a un patrón el *conductor*, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

d) El contrato de obra, *locatio conductio operaris*, por el cual el conductor se obliga a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.

Estos cuatro contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, son bilaterales y por tanto *bonae fidei*..." (³)

Como podemos apreciar los romanos en el contrato que denominaron *locatio conductio*, ya contemplaban diversos tipos de contratos en una sola figura, pero en la actualidad cada uno de los precisados con anterioridad, tiene su propia denominación, y los cuales se encuentran regulados en las codificaciones actuales, de una forma más simplificada, pero no le restaremos crédito a los romanos por proporcionarnos estas cuatro figuras que en la actualidad nos han servido de mucho, pero por la naturaleza del tema a tratar no abordaremos los contratos mencionados en los incisos b, c y d.

² VENTURA SILVA, Sabino, **DERECHO ROMANO**, Editorial PORRUA S.A., Novena Edición, corregida y aumentada, México 1988, p. 357.

³ FLORIS MARGADANT S. Guillermo **EL DERECHO PRIVADO ROMANO**, Editorial Esfinge S.A. DE C.V., Décima Quinta Edición, corregida y aumentada, México 1988, p.p. 410, 411.

Arrendamiento de cosas.

" Formación y elementos esenciales del arrendamiento. El arrendamiento es un contrato perfecto por el solo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste. El escrito y las arras que pueden acompañar al arriendo no son más que medios de prueba

Pero, bajo Justiniano, las nueve reglas que han establecido en éste respecto en materia de venta son aplicables al arrendamiento

El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son elementos esenciales del contrato, el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal e incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen (Ulpiano, I.44.d., locat, XIX,2) y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos, *ad pompam et ostentationem*. Pero nada nos impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendatario puede obligarse a procurar el disfrute del inquilino (I.9d6, D., eod). El precio del alquiler debe representar los mismos caracteres del precio de venta. Debe ser cierto, consistir en dinero, si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato intominado. Sin embargo, cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie, así también el precio debe ser serio..." (4)

Como se puede apreciar, los romanos contemplaban como un elemento esencial, el consentimiento de las partes, considerándolo perfecto, con el sólo consentimiento de las mismas y el objeto por el cual se iban a crear derechos y obligaciones entre ambos contratantes, así también ya consideraban el precio, existiendo en la actualidad, como elementos esenciales, tanto el consentimiento como el objeto.

Consideramos importante la disposición que contemplaban los romanos respecto a que las servidumbres prediales no podían ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen, pues éste presupuesto no se encuentra contemplado en el Código Civil del Estado de México, mismo ordenamiento que se debería incluir, ya que existe una laguna en la ley, en cuanto se de en arrendamiento un terreno que tenga una servidumbre

Guillermo Floris Margadant señala que éste contrato, era muy frecuente en tiempos imperiales, (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas. Sin embargo, la protección del arrendatario se muestra por primera vez, a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la *remissio mercedis*)

"La *locatio-conductio rerum*.- Es un contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero. El precio del arrendamiento debía consistir en

dinero, debía además estar determinado y ser razonable y serio una renta es un sestercio por mes para una casa normal, convertiría el arrendamiento, por su "falta de seriedad", es una donación y no podía tener por objeto sino bienes no consumibles " (5)

Para el jurista Sabino Ventura la " *locatio conductio rerum* - Mediante éste acto, el locator se obliga a proporcionar a otra persona (conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa, a cambio de una remuneración en dinero, se perfecciona solo consensu y éste recae sobre el objeto y precio llamado merces, que son elementos esenciales del contrato. El arrendamiento, podía recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que no fueran consumibles y que se hallaran en el comercio, el precio (merces) debía ser en dinero, salvo el caso de la colonia partiaria (arrendamiento de un fundo fructífero en que la merces podía consistir en una parte de los frutos), y ser también (el precio), cierto y verdadero. El arrendamiento de finca urbana se llamó *inquilinus*, en cambio, el predio rural *colonus*..." (6)

Los dos autores mencionados en sus conceptos de la *locatio conductio rerum*, coinciden en que los elementos de validez de este contrato eran el consentimiento, el objeto y el precio, así también, es en Roma en donde nació el antecedente del inquilino, nombre que en la actualidad se le da a la persona que ocupa en calidad de arrendador un inmueble.

Efectos del arrendamiento.

"...El arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto que produce, obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes " (7)

"...Asimismo, como el arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto, da lugar a obligaciones y derechos recíprocos..." (8)

"...Este contrato se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, y que, además son bilaterales y, por tanto *bonae fidei*..." (9)

El contrato de arrendamiento se encontraba dentro de los denominados *consensu*, que era los contratos que se celebraban entre ambas partes y se perfeccionaban por el mero consentimiento y existía este contrato desde que hay acuerdo de la renta a la cual ellos llamaban merces, esta situación en la actualidad ya no es muy frecuente que suceda pues el arrendador hoy en día prefiere celebrar un contrato por escrito para salvaguardar sus intereses en caso de que el inquilino se niegue a pagar la renta.

5 FLORIS, MARGADANT S., Guillermo op. cit p.p. 410 a 412.

6 VENTURA SILVA, Sabino, op. cit p. 357

7 PETIT, Eugene op. cit p. 402

8 VENTURA SILVA, Sabino, op. cit p. 357.

9 FLORIS, MARGADANT S., Guillermo op. cit p. 411, parte in fine.

Pero volviendo a la antigua Roma, cuando se celebraba el contrato de arrendamiento se daba nacimiento a obligaciones de buena fe y que en caso de incumplimiento servía para reclamar los resultados de ese contrato ya fueran buenos o malos, de lo anterior podemos concluir que los efectos que se contemplaban en el derecho romano respecto al contrato de arrendamiento han servido como un antecedente importante en el derecho actual y aún cuando se ha modificado en algunos presupuestos, aún conserva la esencia

Obligaciones del arrendador.

"... Debe procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante el tiempo que perdure el arrendamiento. Su obligación se reduce a esta fórmula *praestare conductori fruit licere* (Ulpiano, L., Pr., D., locat., XIX, 2). El arrendatario tiene derecho a usar de la cosa y recoger los frutos que sólo adquiere, para procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada, el arrendador debe entregársela, siendo esta una *nuda traditio*, debe garantizar al arrendatario contra la evicción, debe indemnizarle si enajena el inmueble arrendado. En éste caso, el arrendatario que no tiene derecho real oponible a los terceros puede ser expulsado por el adquirente, a menos de una cláusula contraria inserta en la venta. Pero tiene derecho a reclamar al arrendador daños e intereses. El arrendador debe también garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada; pero las acciones edilicias creadas para la venta no son aplicables al arriendo. La *actio conducti*, basta al arrendatario.

El arrendador es responsable no solamente de su dolo sino también de toda falta, pues esta insertado en el contrato.

Pero no es responsable de los casos fortuitos..." (10)

Para Guillermo Floris "... las obligaciones o deberes del locator, reclamables mediante la *actio conducti*, eran

- a) entregar al arrendatario la cosa arrendada
- b) responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto
- c) responder de los daños y perjuicios que el mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de la persona sobre quienes tuvieran influencia
- d) pagar las reparaciones necesarias, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias..." (11)

Sabino Ventura señala como obligaciones del locator "... El arrendador estaba obligado a entregar al arrendatario la cosa y a ponerla a su disposición, para que pudiera usarla y disfrutarla según lo convenido en el contrato; no podía modificarla o alterarla. Debe hacer a la cosa las reparaciones necesarias para su conservación.

¹⁰ PETIT, Eugene. *op. cit.* p.p. 402, 403

¹¹ FLORIS MARGADANT S., Guillermo *op. cit.* p.p. 412, 413

Responder de los daños y perjuicios en caso de evicción o de los vicios ocultos que se causaran al arrendatario. También estaba obligado a reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que hayan hecho a la cosa. Soportaba igualmente la pérdida de la cosa, es decir, si ésta perecía por caso fortuito. La merma patrimonial es para el arrendador (*peculium est locuturis*). Para exigir al locator el cumplimiento de sus obligaciones, el conductor tenía a su disposición la *actio conducti*..."¹²)

De las obligaciones mencionadas podemos apreciar, que los romanos hablaban del arrendamiento de una manera genérica pues no se precisaba cuales de estas obligaciones eran, aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles. Ya en el derecho moderno se establece un apartado especial en el contrato de arrendamiento y precisamente en el artículo 2266 del Código Civil del Estado de México, en donde se señalan las obligaciones del arrendador y en nuestra opinión éste artículo se le debería adicionar como obligación del arrendador, la de pagar las reparaciones necesarias, mientras que el arrendatario responderá de las pequeñas reparaciones que el uso diario haga necesarias, disposición ésta que contemplaba el pueblo romano, estimando que si bien es cierto, que el arrendatario paga una renta mensual por el uso de la localidad arrendada, también lo es que disfruta de la misma y por lo tanto es justo que haga las pequeñas reparaciones, y si las mismas fueran gravosas para el arrendatario, reembolsarle los gastos o en su defecto, hacerle una reducción en la renta, dependiendo del gasto que haya erogado.

Obligaciones del Arrendatario.

"...El arrendatario debe pagar el precio convenido, *merces*, y debe, como el comprador, transferir su propiedad al arrendador. Pero la *merces* no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez toda la duración del arriendo. Se descompone de una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamada *pensio*, sólo es exigible en el plazo convenido, que era al final de cada año. Cuando el colono de un fundo rural ha hecho mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a una reducción del alquiler al año, salvo compensación con los años siguientes, si dan un excedente en cosechas. El arrendatario esta obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos; el arrendador puede exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra él la *actio locati*..."¹³)

Floris Margadant señala como obligaciones del conductor "... Los deberes del conductor, sancionados por la *actio locati*, eran:

a) pagar la renta. Salvo acuerdo en contrario, esta se pagaba por periodos vencidos, postnumerado. Según la dogmática romana en caso de una promesa de prestación de servicios o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o dicha

¹² VENTURA SILVA, Sabino. *op. cit.* p 358.

¹³ PETIT, Eugene. *op. cit.* p 403.

entrega debían preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario. En otras palabras, al que debía el objeto o los servicios, le correspondía el primer paso en la ejecución del contrato como se deduce de *D.19.2.24.2*.

b) Servirse del objeto, de acuerdo a su destino normal, y cuidarlo como buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la *locatio-conductio* era un predio rural, este deber implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola, y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del arrendatario por éste deber, era bastante grave: era responsable de dolo, culpa grave, pero también culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de éste contrato.

c) Devolver el objeto, cuando terminaba el arrendamiento. En garantía de éstos deberes del conductor, el locator tenía una hipoteca legal y tácita sobre los *invecta et illiata*, es decir, ganado esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado.

Una figura especial era la *relocatio tácita* (o sea, reconducción tácita). Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado, hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo si se trata de un predio rural, esta *relocatio tácita* se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

El subarriendo estaba permitido, salvo acuerdo en contrario.

El riesgo para casos fortuitos pesaba sobre el *locator*. No sólo para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, sino que, además en caso de una mala cosecha, el *locator* estaba obligado a una *remissio mercedis*...¹⁴

(¹⁴)

Sabino Ventura cita como obligaciones del conductor las siguientes: "...Estaba obligado a pagar la *merces* convenida; pero ésta no era única, ni se cubría en una sola oportunidad, sino consistía en una serie de prestaciones periódicas, que eran exigibles en un plazo señalado de antemano. Cuando la cosa se hacía imposible para el uso convenido por eventos graves (inundación, terremotos, sequía, etc.) el arrendatario no estaba obligado a pagar la renta; así, si el arrendatario recaía en un período rústico y el conductor obtenía mala cosecha, la *merces* se reducía proporcionalmente: *remissio mercedis*. Debía servirse de la cosa, según su destino normal y cuidarla como un buen padre de familia, y hacer además por su cuenta las reparaciones pequeñas, pues las necesarias correspondían al arrendador.

Por último, tenía que restituir la cosa al locator al término del contrato. El conductor respondía de todo deterioro que por su culpa o dolo, sufría la cosa.

¹⁴ FLORIS MARGADANT S., Guillermo *op. cit.* p p 412 a 414

Estaba permitido que el arrendatario subarrendara la cosa, a no ser que hubiese prohibición. Además la ley concedía al arrendador una hipoteca tácita sobre los *invecta et illata* (ganado, esclavos, instrumentos, etc.) que el conductor hubiese llevado al inmueble. Para exigir al conductor cumplimiento de sus obligaciones, el conductor tenía la *actio locati*.

Se tiene la *relocatio tácita* cuando termina el plazo del contrato de arrendamiento, pero las partes continúan obrando como si estuviera vigente, entonces, se estima prorrogado bajo las mismas condiciones, como se pactó primitivamente.

Tratándose de fincas rústicas, la renovación tácita o tácita reconducción, se traduce en la prórroga de un año.

En las fincas urbanas la prórroga no tiene duración determinada..." (15)

Analizando las obligaciones que tenía el conductor, como era llamado en Roma, por lo que hace al pago de la renta (que llamaban: pensio) esta sólo era exigible en el plazo convenido, que era al final de cada año, esto, en nuestra opinión, en la actualidad no sería dable ya que los inquilinos, sino pagan la renta que se establece que sea en mensualidades, mucho menos lo hará al final de cada año, pues sucede con frecuencia que el demandado alquila los inmuebles y no verifica el pago de las rentas e incluso en ocasiones abandona el inmueble objeto del arrendamiento.

Así también consideramos muy acertada la obligación que contemplaban los romanos en lo referente a la hipoteca legal y tácita sobre el ganado, esclavos, instrumentos, mobiliarios, siendo éste un derecho que tenía el locator respecto al conductor, pues si no le pagaba la pensio, entonces éste se cobraba la misma con los bienes que el inquilino hubiese introducido al inmueble arrendado.

Este dispositivo debería implementarse en la legislación del estado de México pues el arrendatario o demandado muchas veces queda debiendo las pensiones rentísticas, ya que el fin u objeto del juicio especial de desahucio es la desocupación y entrega del inmueble motivo de la litis y no el pago de las rentas debidas y en caso de que estas se pretendan cobrar, el actor deberá iniciar un juicio de pago de pesos.

La legislación del Estado de México dispone en su artículo 857 del Código Procesal Civil, Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este código respecto a depositarios. Pero este capítulo referente al juicio especial de desahucio no menciona qué destino tendrán los bienes que llegarán a embargarse con motivo de garantizar las rentas que se le deben al arrendador pues la sentencia sólo se limita a determinar respecto a la procedencia o improcedencia del lanzamiento del demandado, pero no hace referencia a los bienes que fueron objeto del secuestro, debiéndosele agregar lo siguiente: por lo que hace a los bienes que fueron sujetos a embargo deberán sujetarse a las reglas que se establecen respecto a los remates.

¹⁵ VENTURA SILVA, Sabino *op. cit.*, p.p. 358, 359

Por lo que se refiere a los predios rusticos en la antigua Roma se contemplaba que en caso de eventos graves tales como inundacion, terremotos, sequia y demás, el arrendatario no estaba obligado a pagar la renta, situacion esta que consideramos se debería implementar en nuestra legislacion vigente en el Estado de Mexico, ya que a este respecto señala que solamente se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas, resultando esta posición gravosa para el arrendatario pues aun cuando ha perdido su cosecha todavía tiene que pagar la renta, considerándose injusto siendo causas ajenas a él.

De los Riesgos en el Arrendamiento

" En principio los riesgos son para el arrendador, así si la cosa arrendada perece por caso fortuito, el arrendatario, que debe devolverla, al final del arriendo y que el deudor de un cuerpo cierto, queda libre, por otra parte deja de pagar la merces, pues no es mas que la remuneración de su disfrute, y desde que este disfrute se hace imposible ya no debe nada, es pues, el arrendador quien soporta la pérdida de la cosa arrendada. Lo mismo sucede con una perdida parcial o simple deterioro, pues el arrendatario puede obtener una reducción de la merces y se libra del arriendo devolviendo la cosa tal como está.

El riesgo por casos fortuitos pesaba sobre el locator. No sólo pagando al conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto perdiera, sino que además, en caso de mala cosecha, el locator estaba obligado, a una *remissio mercedis...*" (16)

Como podemos apreciar en Roma los riesgos eran para el arrendador, en nuestra legislación moderna (Estado de Mexico) la regulación de los riesgos del arrendamiento ha cambiado y es más justa ya que hoy en día la mayoría de los riesgos se encuentra a cargo del arrendatario contemplándose en el Código Civil de este estado diversas hipótesis que pueden ocurrir respecto del inmueble objeto del arrendamiento y consideramos que tal vez no se contemplaban tantas disposiciones de los siniestros que se pudieran ocurrir pues en esa época no existían tantos adelantos como hoy en día tales como *verbi gracia* algún producto químico que pudiese ocasionar algún incendio y con ello un riesgo para el arrendatario.

La Extinción del Arrendamiento.

"...Este contrato tiene una duración limitada, cuando termina se agota la fuente de las obligaciones que emana de él, pero las que han nacido y no han sido ejecutadas, subsisten, aunque hayan nacido de un contrato temporal. Las causas que ponen fin al arrendamiento son la expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico era de cinco años, la pérdida de una cosa arrendada, el mutuo disentiimiento y la anulación obtenida por el arrendador." (17)

¹⁶ PETIT, Eugene, *op. cit* p 403

¹⁷ *Ibidem* p p 403, 404

Una vez que hemos analizados los modos de terminación del arrendamiento que contemplaban los romanos podemos apreciar que en comparación con los que actualmente la legislación del Estado de México contempla en el Código Civil no abarcaban tantas hipótesis como en la actualidad, pero no obstante los anteriores las causas de extinción ya mencionadas fueron un antecedente importante en los preceptos que actualmente nos rigen

Antecedentes en el Derecho Español.

Teniendo tres ordenamientos jurídicos

- A) El Fuero Juzgo
- B) Las Siete Partidas y;
- C) La ley de Enjuiciamiento Civil

A) La ley XI contenida en el título I del Libro X de este ordenamiento legal dispone "... las tierras que son dadas para ciertas rentas, el que tome paguela renta al sennor cada anno conil conviene ca non deve quebrantar el plazo e si la renda non pagare cada ano, el sennor puede tomar su tierra quitamiente ca aquel la pierde po su culpa, que non quiere pagar la que prometió..." (14)

Como se aprecia en este dispositivo, a semejanza del derecho romano, la renta debía pagarse cada año, pero con la diferencia de que era suficiente con que el arrendatario dejara de pagar la renta sólo un año para que el arrendador pueda tomar su tierra libremente en tanto que en aquel, como ya lo vimos tenía que esperar dos años para ejercitar la actio locati.

Por otra parte, la ley XV del referido ordenamiento, nos expresa que las contiendas se resuelven mediante juramentos que se hagan delante de testigos como el medio idóneo para acreditar sus derechos de lo que se deduce que en este ordenamiento no existía el juicio especial de desahucio, puesto que bastaba que el arrendador jurara ante la presencia de algunos testigos que el inquilino le debía más de un año de rentas para quitarle libremente el inmueble arrendado.

B) Las Siete Partidas.

"... Así también encontramos otros antecedentes en las Siete Partidas del Rey don Alfonso el Sabio, cuya ley V, Título VIII de la Partida Quinta disponia

Cómo el señor de la heredad ó de la cosa puede echar della al arrendador que la arrendó ó las logó, sin non quisiere pagar lo prometió

Cuando el inquilino dejare de pagar la renta en los planos convenidos o a más tardar al finalizar el año, a partir de entonces el señor de la casa puede echarlo de ella sin consideración

¹⁴ s/a Fuero Juzgo en Latin y Castellano. Cárdenas Editor y Distribuidor la Real Academia Española, Madrid, s/a p 165

alguna, además puede retener las cosas que hayan introducido en el inmueble arrendado para que garanticen los menoscabos que haya sufrido este, o para garantizar el pago de las rentas adeudadas, pero esto lo deberá hacer ante la presencia de los vecinos, elaborando un inventario de las cosas retenidas para evitar ser acusado de la comisión de algún delito no obstante lo anterior cuando el arrendamiento se celebre con una vigencia de cuatro a cinco años, no será suficiente conque se adeude un año de renta, pues en éste caso el arrendador deberá esperar a que le adeuden por lo menos dos años para proceder al lanzamiento a costa del propio inquilino, sin necesidad de promover en su contra juicio alguno..." (19)

Este ordenamiento se encuadra mucho a lo que actualmente establece el artículo 857 de la legislación vigente del Estado de México pues se puede considera como el antecedente del lanzamiento y de la retención de bienes para garantizar las rentas adeudadas, teniendo además el acierto de prever la retención de los mismos para los menoscabos que sufra el bien inmueble pues en la actualidad sucede que el inquilino no obstante que no paga las rentas, todavía hace desperfectos en la localidad objeto de arrendamiento, situación ésta que debería contemplar nuestra legislación procesal del Estado de México. Asimismo, ya se contemplaba que se inventarían las cosas que iban a ser objeto de retención como actualmente se realiza por el ejecutor al realizar la diligencia del juicio especial de desahucio con embargo

C) Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855.

"... Este ordenamiento se caracteriza por ser uno de los más elaborados y completos, tan es así que tiene un título denominado "juicio especial de desahucio" en el cual se contiene una regulación específica de los juicios relativos al arrendamiento.

Este cuerpo legal nos expresa que el juicio de desahucio puede fundarse en cualquiera de las siguientes causas:

- 1 - En el vencimiento del plazo fijado en el contrato o el que fija la ley para aquellos de término indefinido.
- 2 - En no pagar la renta
- 3 - Por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas pactadas en el contrato de arrendamiento respectivo.

Este ordenamiento señalaba un procedimiento especial para cuando la acción se funda en la causa marcada con el número uno y un procedimiento que pudiéramos llamar ordinario para cuando se funde en cualquiera de las otras dos causales, pero no detallaremos este procedimiento por no ser materia de este trabajo, lo que si creemos conveniente hacer notar es que independientemente de la causa en que se hubiera fundado la acción, si ésta se declarara procedente, se apercibía al demandado de ser lanzado a su costa si no desocupaba voluntariamente dentro de los siguientes términos: ocho días si se tratase de finca destinada a habitación que ocupe el demandado o su familia; quince días cuando se trate de establecimiento comercial, veinte días si fuere rustica, y de inmediato en cualquier otro caso, pudiendo embargar

¹⁹ s/a Rey Don Alfonso X "siete Partidas T III Cárdenas Editor y Distribuidor, Imprenta Real, Madrid s/a p.p 373 a 380

bienes del inquilino para garantizar el pago de las costas del juicio, pero no para garantizar el pago de las rentas. la sentencia era apelable en ambos efectos. asimismo el demandado puede reclamar en la via incidental. la entrega de determinadas cosas que se le hayan quitado al momento de verificarse el lanzamiento... " (26)

Entonces podemos afirmar que la ley de enjuiciamiento civil no contempla el juicio especial de desahucio actual, pues si bien es cierto que dentro de la causa fundatoria la de no pagar la renta, también lo es que ninguno de sus preceptos nos determina cuantos meses o años debe de abstenerse de pagar el arrendatario, para que sea procedente la acción y no se establece las causas por las que se dará por terminado el procedimiento cuando el arrendatario pague la renta adeudada, por lo que, mas que un juicio especial de desahucio se refiere a un juicio de rescisión por incumplimiento a lo pactado por las partes

En cuanto a los términos que señalaba ésta legislación en nuestra opinión son muy favorables pues por la naturaleza de éste juicio requiere que así lo sean por ser un procedimiento especial, pues de lo contrario resultarían inútiles, tardios e ineficaces.

No obstante lo anterior dicho ordenamiento jurídico español, fue la principal fuente de inspiración de la mayoría de los códigos de procedimientos civiles de los países hispanoamericanos

Antecedentes en el Derecho Mexicano.

Códigos de Procedimientos Civiles de 1872, 1880, 1884 y 1932

"... El primer antecedente del que arranca nuestro actual juicio o proceso especial de desahucio es la ley de las Cortes españolas de 8 de junio de 1813 que fue objeto de una serie de reformas pero conservando la intención de estructurar un procedimiento en relativa forma de juicio, breve, sumario, o especial.

Código de 1872.

La observancia de la citada ley peninsular se prolongó desconsiderablemente en la Republica, y, con más o menos variantes se incorporó la institución procesal dicha, a la legislación patria en el Código de Procedimientos Civiles promulgado por el presidente Sebastián Lerdo de Tejada, el día 15 de agosto de 1872, entrando en vigor trece meses después de su publicación, o sea el día 15 de septiembre de 1873, con su modalidad de adicionarlo con lo que se llamó Ley Transitoria, compuesta de dieciséis artículos que llamaríamos ahora simplemente "transitorios" y precursor el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal

26 Ley de Enjuiciamiento Civil, comentada y explicada " José María Monresa y Navarro Ignacio Miguel y José Reus, Tomo II, Imprenta de la revista de legislación a cargo de J. Morales Madrid, 1859 p.p. 514 a 547

y Territorios de la Baja California, vigente a partir de 1884, el mismo día y mes de su inmediato antecesor

En este último ordenamiento, el juicio de desocupación fue verbal o escrito, según la cuantía de las rentas y su importe en un año, se dividía en período de lanzamiento consecutivo a la petición del arrendador fundada en la sola falta de pago de un mes y la etapa de oposición de excepciones, contradicción de la instancia, o juicio propiamente dicho, en el concepto de que, suponiendo probada alguna defensa, la ley otorgaba al leso por el desahucio, la facultad de demandar al actor los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado, si no había podido acreditarlos en el mismo litigio, aunque, en lo esencial, estuvo también inspirado en la legislación española de 1855, tomando con esto el procedimiento español, en forma definitiva, de naturalización en el México Independiente " (11)

Analizando esta legislación consideramos que contiene disposiciones acertadas pues prevé que la sola falta de pago de una mensualidad podrá decretarse el lanzamiento; disposición que debería implementarse en la legislación que actualmente rige al Estado de México, pues el juicio especial de desahucio es precisamente eso, especial ya que el legislador le concedió ese carácter por la prontitud que requiere el mismo de ser resuelto, razón por la cual sería un acierto en la legislación de referencia, en lo referente a la facultad que tiene el arrendatario para demandar al actor, los daños y perjuicios que le hubiera ocasionado el arrendador, resulta benéfica para el arrendatario, pues en la actualidad sucede que el arrendador sin causa justificada se niega a recibir las rentas, con el propósito de lanzar a su inquilino, causándole con esta demanda perjuicios al mismo.

Y continuando con las disposiciones que contenía este código encontramos que el juicio sumario sobre arrendamiento se localizaba en el capítulo II, título VIII, del cual sólo haremos mención del juicio materia del presente trabajo y que en su artículo 891, indica: "... son juicios sumarios. ... fracciones 4o.- los que versen sobre pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos, o sobre cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento..." (12)

De lo anteriormente señalado se puede apreciar que éste juicio se encontraba en el apartado de los juicios sumarios, a los cuales en la actualidad el legislador les ha dado el nombre de especiales, pues presentan características diferentes a los juicios ordinarios y su tramitación es breve, singularizada, para solucionar de una manera ágil los procedimientos que por su naturaleza necesitan una solución inmediata como lo es, el caso del juicio especial de desahucio en el cual lo que se pretende no es el pago de las pensiones reclamadas, sino la desocupación del local objeto del arrendamiento.

²¹ DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. **COMPENDIO TEORICO PRACTICO DE DERECHO PROCESAL CIVIL**. Editorial Porrúa S.A., México 1977 p p. 365, 366, 367.

²² DUBLAN, Manuel y LOZANO, José María. **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872**. Colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la Independencia de la República tomo XII s/a p. 294

Sin embargo, debido a que éste ordenamiento contenía disposiciones vagas, imprecisas y hasta cierto punto injustas, el mismo fue derogado al entrar en Código de Procedimientos Civiles de 1880

Código de 1880.

Posteriormente el código de 1880 sustituyó al de 1872, fue expedido por el presidente Don Porfirio Díaz el 15 de septiembre de 1880, el cual no sufrió reforma alguna en cuanto a juicios sumarios. Pero se aclara que, en lo esencial, siguió los principios de la ley de enjuiciamiento española mencionada, a pesar de las reformas, adicionales, aclaraciones o supresiones que la comisión que lo redactó llevó a efecto.

"... Este Código le da al juicio de desocupación de predios rústicos o urbanos el carácter de juicio sumario (artículo 833, fracción IV).

El capítulo II del Título relativo a los juicios sumarios del citado código, compila las disposiciones referentes al juicio de desocupación que, entre otras razones puede fundarse en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que hubiera convenido expresamente (artículo 851, fracción III).

La demanda de desocupación fundada en la fracción III del artículo 851, tenía dos periodos.

I. El de providencia de lanzamiento, que ajustará a las reglas generales marcadas en los artículos siguientes y

II. El que es propiamente el juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cuantía

Esta legislación fue sustituida por el código del 15 de mayo de 1884, con la aclaración de que la razón de su sustitución quizá haya sido la que en España había sido derogada la ley de enjuiciamiento de 1855, y en su lugar publicada el 3 de febrero de 1881 la ley de Enjuiciamiento Civil, pero cabe advertir que el código de 1884 volvió a ser una copia de la nueva ley española citada..." (²³)

Como podemos apreciar en éste código se continuo dándole el carácter de sumario al juicio de desocupación (como lo llamaban en este código), siendo regulado de forma imprecisa pues la demanda se podía fundar en la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente, en cuanto al primer término es muy aceptable ya que finalmente éste juicio era catalogado dentro de los juicios sumarios, pero el segundo término que establece que la demanda debería fundarse en la falta de pago de las pensiones que se hubieran convenido se encuentra fuera de la prontitud de la impartición de justicia pues lejos de ser un procedimiento rápido, en éste caso se hacia tardio y complicado

²³ ARELLANO GARCIA, Carlos **PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES** Editorial Porrúa S.A., México, 1987. p p. 30, 31.

Código de 1884.

El código que siguió fue el de 1884, expedido por Don Manuel González el 15 de mayo de 1884, el cual comprende al juicio sumario en el Libro Segundo, Título II, Capítulo II, y que se encuentra contenido en el artículo 949, encontrándose formado por trece fracciones y que únicamente haremos mención a la que nos interesa, para los fines de la presente investigación y que dice " 4 - las que versen sobre el pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos o sobre cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento (para concluir ordenando): las disposiciones de éste artículo sólo comprenden los juicios que deban substanciarse por escrito, observándose para lo demás, lo dispuesto en el capítulo III de éste Título. (24)

En primer lugar, para determinar si el juicio se tramitaba en forma verbal o escrita, se debería de computar el importe de las pensiones rentísticas de un año y si el interés del negocio no excedía de mil pesos, el juicio era verbal, en caso contrario sería escrito. Determinación esta que sirvió de antecedente ya que en el derecho moderno para determinar si el juicio se va a tramitar en un juzgado de primera instancia o en cuantía menor (como son llamados en el Estado de México), se deberá computar el importe de las pensiones rentísticas de un año, con la diferencia que independientemente del juzgado que conozca del asunto este tendrá que ser en forma escrita

"... Clasificado como extraordinarios, aún cuando sin ser más especial, el Código de 1884 regulaba un juicio verbal con dos modalidades: una ante los jueces menores y de paz y otra ante los de primera instancia, cuantitativos de quinientos y mil pesos respectivamente..." (25)

"... En cuanto al procedimiento que seguía cada uno de ellos, la competencia para los jueces menores, es que conocían de aquellos negocios cuyo interés pasaba de cien pesos, pero no de quinientos pesos; en los cuales se llevaba el mismo procedimiento que ante los jueces de primera instancia.

Pero si el interés del negocio excedía de cien pesos, entonces el juez menor libraba una orden al demandado, para que compareciera dentro de los tres días (artículo 1080), a contestar la demanda, si no comparecía se tenía por contestada en sentido negativo y se abría el juicio a prueba (artículo 1082); pero en el caso de que si se presentara el demandado y no el actor, se le imponía a este una multa de \$ 1. 00 a \$ 5. 00 pesos y se aplicaba al demandado por vía de indemnización. Para el caso de que comparecieran ambas partes, exponía primero el actor su demanda, luego el demandado su contestación y se señalaba día para el desahogo de pruebas y alegatos, dictando la sentencia en veinticuatro horas.

²⁴ MATEOS ALARCON, Manuel. **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS** Con las reformas introducidas por la ley de organización de tribunales y su reglamento. Editorial Herrero Hermanos, Sucesores, Novísima edición México, 1913 p. 14

²⁵ ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. **DERECHO PROCESAL CIVIL MEXICANO**. Tomo I. Editorial Porrúa S.A. México 1976. p. 155.

Los jueces de paz, conocían de los negocios cuyo interés no excediera de cincuenta pesos de la manera prescrita para los jueces menores en los negocios cuyo interés no exceda de cien pesos " (")

Los jueces de primera instancia conocían de los negocios cuyo interés era de quinientos pesos, pero no de mil pesos

Para estos, así como para los jueces menores, (en los negocios que la cuantía no exceda de quinientos pesos); se mandaba emplazar al demandado para que compareciera en tres días, y si se presentaba éste y no el actor, se le imponía una multa de \$ 5. 00 a \$ 10. 00 pesos, que se aplicaba por vía de indemnización al demandado. Si comparecían las partes redactaban ante el juez su demanda y contestación, si se oponían excepciones dilatorias o pruebas, se abría un término de ocho días, concluido el término probatorio, se hacía la publicación de probanzas, quedando los autos en la secretaría cinco días para cada parte, transcurrido dicho término se citaba para audiencia de alegatos en tres días, y la sentencia se pronunciaba dentro de ocho días

Al analizar este ordenamiento jurídico ya se establecía que para determinar si el juicio se iba a tramitar en forma verbal o escrita deberían de computarse las pensiones rentísticas de un año, luego entonces, aquí ya se puede apreciar lo que en la actualidad es conocido como la competencia por cuantía, aquí ya existe el acierto del mencionado código de empezar a catalogar los litigios desde un punto de vista cuantificable.

Además el procedimiento que seguían era muy aceptable pues en este código la tramitación de este juicio era brevísima, luego entonces éste se ajusta a las características esenciales de los juicios sumarios aparte de que en el presente cuerpo legislativo había una ventaja o beneficio para el demandado, que lo era la indemnización que se le hiciera con motivo de la no comparecencia del actor, beneficio que en la actualidad ya no tiene vigencia y en nuestra opinión debería de seguir existiendo pues de esta manera la parte actora de vería obligada a comparecer ante el juzgado, pues de lo contrario se haría efectiva la indemnización.

Finalmente, el código de procedimientos civiles de 1884 fue substituido por el código de procedimientos civiles de 1932.

Código de 1932.

"... El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal del 29 de agosto de 1932, todavía vigente en dicha entidad, y el cual ha servido como modelo a la mayor parte de los códigos estatales. Este código fue elaborado por una comisión integrada por Gabriel Garcia Rojas, José Castillo Larrañaga y Rafael Gual Vidal, basándose en los precedentes Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1872 1880 y 1884, así como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla de 1880 (conocido como el Código de Béstegui,

²⁶ MATEOS ALARCON, Manuel. op. cit. p 208

en alusión autor del proyecto respectivo), código que a su vez tuvo influencia de las leyes de enjuiciamiento Civil españolas de 1855 y 1881." (27)

Este código carece de exposición de motivos ya que por facultades extraordinarias concedidas al ejecutivo, este expidió el Código de Procedimientos Civiles que fue promulgado el 29 de agosto de 1932 y que entro en vigor el primero de octubre de 1932

Se encontraba formado por 939 artículos y el arrendamiento se regía por el juicio sumario, regulado por el " artículo 430 en su fracción III que se refiere a los juicios que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito y comodato, aparcería transportes y hospedajes ." (28)

El juicio de arrendamiento se regía por el juicio sumario, el cual se encontraba en el título séptimo, abarcando de los artículos 440 al 442.

El cual se inicia con un escrito de demanda, se curria traslado al demandado por un término no mayor de cinco días para que produjera su contestación. De ésta se daría traslado al actor para la réplica por tres días y de ella por un término igual al demandado por duplica (artículo 433).

Las pruebas se ofrecían en los escritos que fijaban la controversia (artículo 434), desde el día en que se mandaba emplazar, se fijaba día y hora para audiencia de pruebas y alegatos, la que nunca se celebraba después de los treinta días siguientes al emplazamiento (artículo 435), después se pasaba a la admisión de las pruebas ofrecidas, la recepción y práctica de las pruebas se hacía oralmente, los alegatos eran verbales (artículo 437), y la sentencia se dictaba en la audiencia misma, si había pruebas voluminosas se concedía un plazo de tres días para dictarla (artículo 439).

Para el caso de que se opusiera la falta de personalidad no se interrumpía el curso del juicio y en la audiencia se iniciaba con las pruebas de la excepción y ahí mismo se resolvía, para el caso de que se desechara la excepción se continuaba con el juicio, pero si era procedente, se suspendía la audiencia (artículo 438); es decir, incidentes se resolvían oralmente (artículo 440); no se concedía término extraordinario de pruebas y no eran admisibles la reconvección o la compensación, sino sólo cuando las acciones en que se fundaran, también estuvieran sujetas a juicio sumario (artículo 442).

"Este código suavizó asperezas y estableció la oportunidad para el arrendatario de excepcionarse contra la orden o decreto de lanzamiento, sólo que con limitaciones, las excepciones no han podido ser mas que las de pago y las de no haber podido disfrutar total o parcialmente de la cosa, por caso fortuito, fuerza mayor o evicción, así como que por causa de reparaciones se prive al inquilino del uso del inmueble..." (29)

²⁷ OVALLE FAVELA, José **DERECHO PROCESAL CIVIL**, Editorial Harla, Segunda edición, México 1989, p. 30

²⁸ **Código de Procedimientos Civiles, Diario Oficial de la Federación**, publicado el 10 de septiembre de 1932, tomo LXXIV, número nueve p 1

²⁹ DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo op. cit p 367

Como ya hemos mencionado efectivamente el código de 1932 del Distrito Federal ha servido como modelo de los códigos estatales entre estos el del Estado de México

En este código a comparación del de 1880, ya se amplía el término para dar contestación a la demanda a cinco días

Incluso se hablaba de la réplica en la cual debería referirse a los hechos afirmados por el demandado en su contestación y a su vez el juez aceptaba la denominada duplica que era la referencia a los hechos consignados en la réplica, en la actualidad estas figuras ya se encuentran reformadas a partir de 1967

Así también consideramos que estas figuras mencionadas en caso de que aún fueran contempladas en nuestra legislación, no serían aceptables en el juicio que nos ocupa pues harían tardío este procedimiento, cuando de lo que se trata es de concluirlo lo más rápido posible

En este ordenamiento ya existe la oportunidad de excepcionarse contra la orden de lanzamiento, claro con las limitaciones que se mencionan, las cuales han servido de antecedente en nuestra legislación del Estado de México

2. NATURALEZA JURIDICA DE ESTE JUICIO

Considero necesario mencionar algunas opiniones de autores connotados emitidas al respecto relacionadas con éste tema

Hugo Alsina, 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 reivindicatoria, la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos y el uso, por el juicio de desahucio. " (3º)

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 mas que cualquiera de los otros, 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.

En resumen, dicho tratadista concluye 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.

Rafael Pérez Palma 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 al actual régimen económico.

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 el pago de pesos" sino de desocupación, por falta de pago entre ambas acciones hay diferencias substanciales; la acción de pago de pesos que se sigue en la vía escrita o verbal, en tanto que la desocupación es la del desahucio, en las acciones de pago de pesos la cuantía del negocio se fija por la cantidad que el actor reclame de igual forma, éste autor señala que el desahucio es también 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 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

¹⁰ ALSINA, Hugo **TRATADO TEÓRICO PRACTICO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL**, tomo VI Editorial Ediar soc anon editores, Argentina 1981, p. 55.

tengan por objeto demostrar que no se ha causado la renta, por no estar el inquilino en el uso de la cosa

Concluyendo el autor, que en el léxico procesal, el término: "lanzamiento" por el que se da a entender 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, 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..." (¹¹)

Cipriano Gómez Lara señala que la naturaleza jurídica en este juicio es: "... indudablemente de origen sumario por el acortamiento de plazos, por la sencillez del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo y por la limitación del conocimiento. Constituye lo que la doctrina ha calificado como un juicio *sumario determinado*, o sea, un sumario con tramitación específica para cuestiones muy concretas.

Aquí se trata necesariamente de *arrendamientos de inmuebles*. Su carácter específico radica en que sólo se pueden tramitar cuestiones relativas a arrendamiento de inmuebles, es decir, algo relacionado con el arrendamiento de un bien mueble no podía tramitarse a través de este procedimiento. Para que un juicio de esta naturaleza tenga lugar, se exige la existencia previa de un contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles, los que podrán ser *urbanos o rústicos o rurales*.

La doctrina también califica a estos procedimientos como *juicios de lanzamiento*.

Asimismo, se trata de un juicio especial, pues tiene una tramitación singularizada, diferente al juicio ordinario; pertenece al género de los juicios ejecutivos pues se inicia con prevenciones y requerimientos que interfieren la esfera jurídica del inquilino, antes de la sentencia, pudiendo incluso llegar al embargo de bienes, siendo un juicio de tramitación expedita, dada la brevedad de los plazos y la celeridad con que se desenvuelve el proceso; considerándosele un juicio de cognición limitada, pues todo gira alrededor de la falta presunta del pago de rentas, no se pueden oponer toda clase de excepciones y sólo se falla acerca de la verificación del pago de rentas y alrededor de la desocupación del inmueble arrendado por el motivo de falta de pago de rentas..." (¹²)

¹¹ PEREZ PALMA, Rafael. **GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL**. Cárdenas editor y distribuidor, séptima edición, 1986, primera reimpresión 1994, México 1994. p. 150 cit context

¹² GOMEZ LARA, Cipriano. **DERECHO PROCESAL CIVIL**, Editorial Harla, quinta edición, México, 1991, p 277

De lo anterior podemos afirmar que la característica del juicio especial de desahucio es su tramitación singularizada, considerándolo el legislador como un juicio especial, pues su procedimiento es breve, presentando matices de un juicio ejecutivo porque se inicia requiriendo al demandado para que exhiba los documentos con que acredite, encontrarse al corriente el en el pago de las rentas, con el apercibimiento de que en caso de no desocupar voluntariamente dentro del término legal (dependiendo del destino del inmueble arrendado) será lanzado a su costa

3. TERMINOLOGIA, CONCEPTO DE DESAHUCIO Y JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

DESALOJO - " Accion que procede contra locatarios, sublocatario, tenedores precarios, intrusos y cualquier otros ocupantes de un inmueble, cuyo deber de restituirlo sea exigible, a fin de que procedan a desocuparlo o se lleve a cabo su lanzamiento " (¹¹)

JUICIO DE DESALOJO - " Es el que persigue el desahucio o desocupación de una finca. Esta reglado en los códigos de procedimientos, y se trata de un juicio sumario, en el que se han abreviado los terminos o plazos para apelar, producir pruebas, etc. La acción de desalojo procederá contra locatario, sublocatario, tenedores precarios intrusos u cualquier otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible. En estos juicios la sentencia se hace efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la notificación o se hubiesen presentado en el juicio. La demanda de desalojo puede interponerse antes del vencimiento del plazo convenido para la restitución del bien, en cuyo caso la sentencia que ordena la desocupación deberá cumplirse una vez vencido dicho plazo." (¹²)

DESAHUCIO - " M. Acto de desahuciar. desahucio de los inquilinos de mi casa de alquiler " (¹³)

DESAHUCIO - " Igual a lanzamiento en una de sus acepciones, o sea obligar al arrendador a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación. Es decir la palabra desahucio significa, tanto el aviso que da el arrendador al arrendatario de la conclusión del contrato de arrendamiento, como el que el arrendatario notifica a aquel en el mismo sentido." (¹⁶)

DESAHUCIAR - " Privar al inquilino del goce del local arrendado, en el juicio correspondiente" (¹⁷)

DESAHUCIO - " Dictar sentencia de desahucio // desalojar al inquilino vencido en el juicio de desahucio // " (¹⁸)

¹¹ RAMIREZ GRONDA, Juan D. **DICCIONARIO JURIDICO** (actualizado, corregido y aumentado) Editorial Heliasta S.R.L. Décima Edición actualizada, Argentina 1988 p. 124

¹² Ibidem

¹³ GARCIA-PELAYO Y GROSS, Ramón. **PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO** Editorial Larousse, Decimo Tercera Edición, segunda reimpresión, Mexico 1989 p. 329

¹⁶ PALLARES, Eduardo. **DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL**, Editorial PORRUA S.A. Décimo Quinta Edición, México 1983 p. 251

¹⁷ DE PINA, Rafael DE PINA VARA, Rafael. **DICCIONARIO DE DERECHO**, Editorial PORRUA S.A. Décimo Séptima Edición, México 1991 p. 242.

¹⁸ Ibidem.

" Las expresiones desahucio, desalojo, desocupación, lanzamiento, guardan entre si una relación de equivalencia de significados

Según el diccionario de la lengua española desahucio es la " acción y efecto de desahuciar, despedir a un inquilino"; desahuciar, en una de sus acepciones es despedir al inquilino o arrendatario porque ha cumplido su arrendamiento o por otra razón."

Es mas preciso utilizar la expresión desahucio que desalojo, pues, " desalojo es la acción y efecto de "desalojar" que significa " sacar o hacer salir de un lugar a una persona o cosa. No tiene esa alusión directa el inquilino o arrendatario

A su vez, desocupar resulta también una expresión de amplitud pues es : " sacar lo que ha dentro de alguna cosa o desembarazar algún lugar, dejarlo libre y sin impedimento. Es más precisa la voz "desahucio" que " desocupación " porque la primera se refiere al inquilino.

En cuanto al vocablo lanzamiento, en su significado forense se refiere al : " despojo de posesión o tenencia por fuerza judicial." No es sinónimo de desahucio, pues en el diccionario se alude en forma especial al inquilino, mientras que en el lanzamiento puede realizarse respecto de un comodatario o de un invasor de un predio reivindicado, al igual que un inquilino. Además, en el desahucio, la obligación de salida del inquilino puede decretarse en una sentencia que se cumple voluntariamente, sin llegar al lanzamiento que es la salida por fuerza judicial. Por tanto, no en todo desahucio hay lanzamiento, ya que el lanzamiento será la diligencia que implica el cumplimiento forzado de la obligación de desocupar la localidad arrendada cuando en el juicio de desahucio se ha obtenido sentencia favorable al arrendador .

El arrendador deposita por lo menos un mínimo de confianza en el inquilino, pues de otra manera no le hubiere entregado el inmueble en arrendamiento, y cuando falta al cumplimiento de los deberes pecuniarios, absteniéndose de pagar la renta, traiciona la confianza que le otorgó el arrendador y éste puede reclamar ante el juez la desocupación forzada de la localidad arrendada, por falta de pago de rentas..." (39)

Carlos Arellano Garcia define al desahucio de la siguiente manera " ... el desahucio es un juicio especial en el que el arrendador ejercita el derecho de acción con la pretensión de obtener la desocupación por el inquilino de un inmueble arrendado, por la falta de pago de las rentas previstas legalmente, pudiendo llegar al lanzamiento... (40)

De lo anterior podemos afirmar que el juicios especial de desahucio es aquel por medio del cual el arrendador ejercita su derecho de acción por la falta de pago de las pensiones rentísticas por parte del demandado, siendo su pretensión o principal objetivo la desocupación del inquilino del inmueble arrendado, pudiéndose incluso llegar al lanzamiento incluso de ser necesario mediante el empleo de la fuerza pública.

No debe confundirse lanzamiento con desahucio, ni desahucio con desalojo ya que este último no tiene alusión directa al inquilino o arrendatario, en tanto que el lanzamiento es una diligencia de carácter judicial que realiza un funcionario (ejecutor) en la que se obliga al

³⁹ ARELLANO GARCIA, Carlos. op. cit. p. 40 a 43

⁴⁰ Ibidem p. 46

inquilino de una manera forzada a desocupar la localidad arrendada por la falta de pago de rentas.

En el desahucio se priva al inquilino del goce del local arrendado por la falta de pago de las rentas lo cual se determinará mediante una sentencia, pudiendo el inquilino desocupar voluntariamente sin llegar al lanzamiento

4. JURISPRUDENCIA

Hemos considerado importante para el estudio de este tema el citar algunas tesis jurisprudenciales de la Corte las cuales servirán de ilustración para la presente temática

" TESIS DE JURISPRUDENCIA FIRME 1917-1994.

ARRENDAMIENTO. CONSIGNACION DE RENTAS JUICIO LIBERATORIO.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 44

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común. Tesis no. 196.

ARRENDAMIENTO. CONSIGNACION DE RENTAS JUICIO LIBERATORIO CORRESPONDIENTE.

No es necesario que el inquilino promueva el juicio de liberación después de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas, si se le demanda la rescisión del contrato por falta de pago oportuno de aquellas, porque es en este último juicio en donde debe estudiarse si operó la liberación de su deuda, tomando en cuenta tanto la oportunidad de las consignaciones, como los motivos del arrendador para negarse a recibir las rentas correspondientes

Sexta Época, Cuarta Parte

Vol. I, Pág. 136 A.D. 977/57. Refugio H. Vda. De Rodríguez 5 Votos.

vol. XII Pág. 120 A.D. 2256/57. Josefina Nuñez García Unanimidad De 4 Votos.

Vol. XXXIII Pág. 89 A.D. 3309/59 J. Guadalupe Cornejo Vázquez 5 votos.

Vol. XXIII Pág. 89 A.D. 8996/59 José Aválos Francisco 5 votos "

Esta tesis jurisprudencial nos parece acertada en razón de que si bien es cierto que el pago es la forma en que se extinguen las obligaciones, también lo es que en muchas ocasiones el acreedor (o arrendador) se niega a recibir el pago o a expedir el recibo correspondientes en donde conste que efectivamente el inquilino ya se liberó de la obligación mediante el pago. Así pues, es precisamente durante las diligencias de consignación de rentas cuando se va a determinar si efectivamente el consignante cumplió en tiempo la obligación de pagar las rentas y por ende, extinguió la misma, siendo muy útil la presente jurisprudencia pues de ésta forma, el inquilino ya no tendrá necesidad de iniciar el juicio de liberación correspondiente.

"ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.

Apéndice 1917-1985, Curta Parte. Tercera Sala Tesis no. 48.

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis no. 213.

ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.

La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2334 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

Quinta Época:

Tomo CXIV. Pág. 36 A.D. 1582/51 Arreola Federico 5 votos.

Tomo CXIV. Pág. 761 A.D. 3085/40 González María. Unanimidad 4 votos.

Tomo CXXI. Pág. 108 A.D. 4716/52 Rodríguez Conde Soledad 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte

Vol. XLII. Pág. 10 A.D. 1791/59. Virginia R. de Serna 5 votos.

Vol. XLII. Pág. 35 A.D. 3046/60 Julian Ávila de los Reyes. Unanimidad 4 votos."

De la tesis anterior podemos concluir que es muy acertada al determinar que la falta de forma implica una nulidad, pues siendo estas figuras (solemnidad y forma) elementos de validez del negocio jurídico, entonces si llegare a omitirse o a faltar la solemnidad (la cual puede ser en forma escrita o especial) el negocio no llegará a existir jurídicamente, no confundiéndose con la forma ya que aunque no haya tal forma, el negocio existe, pero estará afectado de nulidad.

"ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y DE PAGO DE RENTAS.

Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala Tesis no. 55

Apéndice 1917-1988. Segunda Parte. Común. Tesis NO. 221.

ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y DE PAGO DE RENTAS NO SON CONTRARIAS.

No puede decirse que la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando.

Quinta Época

Tomo LXV. Pág. 57. Enriqueta Lazo

Tomo LXXXVII. Pág. 2780. Carlos Blanco.

Tomo CXXXIX. Pág. 35 A.D. 5583/55 Maderas Negrete S.A.

Tomo XXX. Pág. 215 A.D. 1118/56 Gonzalo Rodríguez Leus

Sexta Época. Cuarta Parte

Vol. II. Pág. 17 A.D. 4186/54. Lilia López de Zybin 5 votos."

De la tesis anterior podemos concluir que efectivamente no son contradictorias las acciones de rescisión del contrato de arrendamiento y la de pago de rentas pues la rescisión resulta ser una consecuencia del incumplimiento de las obligaciones por una de las partes (en este acaso el inquilino o arrendatario) y en cambio el pago de las rentas es una de las obligaciones que tiene el arrendatario, la cual se deriva del contrato de arrendamiento por el uso y disfrute del bien inmueble objeto del arrendamiento; razón por la cual el arrendador tiene tanto el derecho de demandarle la rescisión como el de cobrarle las rentas que adeude, por ende, no son contradictorias

"ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO PROCEDENCIA DEL AMPARO.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 54.

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis 220

ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO PROCEDENCIA DEL AMPARO.

No siempre puede restituirse al inquilino en el goce de la cosa arrendada, pues resultaría inícuo y antijurídico cometer una violación a terceras personas, en el caso de que la finca hubiera sido arrendada a ésta, de donde se deduce que el lanzamiento causa en realidad un agravio irreparable en la sentencia definitiva, y es reclamable desde luego en amparo.

Quinta Época:

Tomo XLII Pág. 870. Méndez Francisco

Tomo XLVII Pág. 94. Garibay Ignacio

Tomo XLV. Pág. 3727. Bracelete José

Tomo XLVI. Pág. 299. Cuatle Donaciano.

Tomo XLVI. Pág. 6063. Olvera de Becerra Isidora "

Por lo que hace a esta jurisprudencia en nuestra opinión, resulta obsoleta y al decir casi inoperante, pues cuando se decreta el lanzamiento del inquilino a través de una sentencia ya esta plenamente comprobado que el arrendatario (demandado) no cumplió con la obligación del pago de renta, y pocas veces sucede que el inquilino no haya sido oído y vencido en juicio como lo dispone la propia constitución. Presentándose en la práctica que muchas veces el demandado recurre al amparo meramente para retrasar el procedimiento y seguir disfrutando de manera gratuita el goce de la localidad arrendada.

"ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 56

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis no. 222.

ARRENDAMIENTO LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN, NO SON CONTRADICTORIAS.

Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implica necesariamente la improcedencia de otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin la desocupación y entrega del local arrendado

Sexta Época. Cuarta Parte

Vol. I Pág. 90 A D 6164/56 Hernando Ancona 5 votos

Vol. XVII Pág. 103 A D 6914/57 Rodolfo Chanona Unanimidad de 4 votos Vol. XLV, Pág. 109 A D 4836/59 Francisco Hernández Reyes 5 votos

Vol. LXII, Pág. 55 A D 4486/61 José Rubio Acero 5 votos"

En nuestra opinión no estamos de acuerdo con esta tesis jurisprudencial pues en nuestro concepto uno de los modos de terminación del contrato de arrendamiento es la rescisión del mismo tal y como lo dispone el Código Civil, razón por la cual no vemos el caso de demandar tanto la rescisión como la terminación ya que la primera trae como consecuencia la segunda

"ARRENDAMIENTO, LEGITIMACIÓN DEL ARRENDATARIO.

Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no 57

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Comun Tesis no 223

ARRENDAMIENTO, LEGITIMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que quien se (sic) ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar, le basta con el contrato de arrendamiento, por lo que la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real

Quinta Época

Tomo CXXVII, Pág. 1019 A D. 2519/55. Eduardo Ventura 5 votos.

Sexta Época Cuarta Parte

Vol. XXI, Pág. 30 A D 5729/58 Ana Maria Molina de Beck Unanimidad de 4 votos

Vol. XXIV Pág. 78 A D 6027/58 Joaquin Villa Palacios 5 votos

Vol. LXII Pág. 24 A D 4056/61 Agustin Andrade Unanimidad 4 votos

Vol. LXII, Pág. 66 A D 100/61 Antonio Ortigón 5 votos."

En nuestra opinión esta tesis es importante porque las cuestiones de arrendamiento son distintas a las de propiedad y en consecuencia el arrendador no necesita demostrar que es el dueño del inmueble arrendado (ya sea por autorización expresa del dueño o por disposiciones de la ley) para poder ejercitar las acciones que se derivan del contrato de arrendamiento

"ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.

Apendice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 61.

Apendice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis 227

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.

El arrendamiento continua a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no esta previsto como causa de terminación de contrato en el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito, ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento. Para precisar a quien o a quienes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte con apoyo en el artículo 2888 del Código Civil, ha sostenido que desde el momento de la muerte del arrendatario, los presuntos herederos esposa, hijos, hermanos, que continúen poseyendo como inquilinos, son comuneros y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer a juicio en defensa de los derechos del arrendatario, aun cuando no existe testamento, ni albacea, ni declaración de herederos, procedimiento sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, ya que estos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión

Sexta Época, Cuarta Parte

Vol. XXIX, Pág. 41 A.D. 397/59. María del Carmen Caso, 5 votos

Vol. XXXI, Pág. 21 A.D. 7251/58. Etel R. Vda. de Shaderman. Unanimidad 4 votos

Vol. XXXVI, Pág. 27 A.D. 4552/59. Bernardino Menabrito. Unanimidad 4 votos

Vol. XXXVI, Pág. 104 A.D. 3912/59. Francisco Gallina M. 5 votos

Vol. XLII, Pág. 119 A.D. 3205/59. Elisa Velasco Vda. de Orozco 5 votos."

Por lo que hace a esta tesis jurisprudencial, consideramos que es una ley tutelar del arrendatario por lo oneroso de la apertura del procedimiento sucesorio, protegiendo al inquilino aun después de su deceso

"ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DE CONTRATO DE.

Apendice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 68

Apendice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis no. 238

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE.

El pago efectuado en un juicio de desahucio deja a este procedimiento sumario sin efecto pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rige el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I y 2453, del Código Civil del Distrito Federal

Quinta Época

Tomo LXXIII Pág. 2711 Perez Vda. de Pérez Lucía.

Tomo LXXIII Pág. 8279. May Ulfelder Ethel

Tomo LXXIII Pág. 8280 Mora Juan

Tomo LXIV Pág. 693. Muñoz Alfonso.

Tomo LXXIV Pág. 7002. Colegio de la Paz."

Como lo señala esta jurisprudencia el pago efectuado en el juicio especial de desahucio, no impide al arrendador demandar al inquilino, ya que puede darse el caso de que efectivamente el éste haya hecho el pago a través de una consignación o una vez emplazado a juicio haga el pago de las pensiones reclamadas o en el momento de verificarse el lanzamiento haga uso del beneficio que la ley le concede, es decir, haga pago de las pensiones rentísticas que adeuda, y por ende no será lanzado, pero en estos supuestos, si bien es cierto que hacen el pago de las rentas, también lo es, que no lo hacen en el plazo que para tal efecto se estipulo, razón por la cual puede el arrendador demandar la acción rescisoria por falta de pago oportuno, que es una de las causas de rescisión.

"ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.

Apéndice 1917-1983. Cuarta Parte. Tercera Sala. Tesis no. 67

Apéndice 1917-1983. Segunda Parte. Común Tesis no. 235.

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas. desde la fecha del contrato, éste en si mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación, y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.

Quinta Época

Tomo XXXIX Pág. 1093. Godoy Enrique

Tomo XXXIX Pág. 895. Mexican Mayak Co. S A

Tomo XXXIX Pág. 2569 Pliego Vda. de Hagembeck
Tomo XXXIX Pág. 2848 Davila Sánchez Santiago
Tomo XLII Pág. 153 V. Vda. de Martínez Rosa "

Consideramos que esta tesis es una de las más importantes en cuanto a este juicio de refiere, pues basta que el arrendador demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda la acción rescisoria, como la de falta de pago, y es al inquilino o demandado a quien le corresponde demostrar que ya se hizo el pago, esto es, la carga de la prueba le corresponde al demandado y será a éste quien debe demostrar que efectuó los pagos, corroborando su dicho con las constancias de pago, así como que la ocupación del inmueble no tuvo lugar en el tiempo cuyo pago se le está exigiendo

"ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 74.

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis no. 244.

ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN.

La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Época Cuarta Parte

Vol. XIX Pág. 47 D.A. 363/57 Constantino Díaz García 5 votos.

Vol. XXVIII Pág. 100 A.D. 2514/59 María Isabel León. Unanimitad 4 votos

Vol. XLI, Pág. 19 A.D. 1560/59 María del Refugio Olarte 5 votos.

Vol. LXII, Pág. 84 A.D. 4353/61 Sofía Vda. de Morelos 5 votos."

Actualmente es difícil que existan los contratos por tiempo indefinido, pero en la antigua Roma si era frecuente la tácita reconducción que ellos llamaban "relocatio tácita", y esta consistía que cuando se terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera aún vigente, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestare su deseo de dar por terminada la relación de arrendamiento. En la actualidad la ley señala que si después de haber terminado el arrendamiento y su prórroga, si es que la hubo y el arrendatario continua sin oposición del arrendador se da la tácita reconducción y a diferencia de la legislación romana, si existe especificación dependiendo si el predio es rústico se prorroga por un año y si es urbano será por tiempo indefinido, pero hay que tener en cuenta que sólo es dable la tácita reconducción en contratos por tiempo indefinido.

"ARRENDAMIENTO. JUICIO DE DESOCUPACIÓN.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 50.

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común. Tesis no. 215.

ARRENDAMIENTO. JUICIO DE DESOCUPACIÓN.

La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías

Quinta Época

Tomo III Pág 864 Alvarez Icaza Jesús

Tomo IV Pág 241 Salazar Guillermo

Tomo V Pág 539 Pérez Vargas Ignacio

Tomo V Pág 744 Tena María de Jesús

Tomo VI Pág 632 Gómez José "

Como se menciona en esta jurisprudencia la base del juicio especial de desahucio es el acreditamiento de la relación contractual entre arrendador y arrendatario, la cual se comprobará con la exhibición del contrato de arrendamiento. En nuestra opinión debería agregarse a esta jurisprudencia el supuesto de que la relación contractual no se haya acreditado por medio de información testimonial o algún medio preparatorio, entonces los procedimientos respectivos importarían una violación de garantías

"ARRENDAMIENTO LANZAMIENTO.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no 52

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis no 218

ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO.

El lanzamiento que se decreta por virtud de haberse comprobado que el inquilino falta al pago de las rentas, en los términos convenidos, no constituye una violación de garantía

Quinta Época

Tomo I Pág 459 Keinth Boya Frederick

Tomo II Pág 400 Martínez Angel

Tomo II Pág 598 Sánchez Raymundo

Tomo II Pág 993 Peral Teresa del

Tomo III Pág 1159 Ceballos Pinto Carmen "

Efectivamente como lo señala esta jurisprudencia cuando ya se decreta el lanzamiento es porque ya al demandado (inquilino) se le comprobó plenamente que éste no verificó el pago de las rentas, razón por la cual se le ha decretado el lanzamiento, sin que efectivamente esto importe una violación de garantías ya que el inquilino ya fue oído y vencido en juicio.

"ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 53
Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común Tesis no. 219.

ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO.

Con la ejecución del lanzamiento, no queda sin materia el juicio del amparo, porque los derechos derivados del contrato de arrendamiento no se definen tan solo con la práctica de esa diligencia, sino que quedan establecidos en la sentencia que en el juicio se dicte y, por tanto, la materia del juicio no desaparece, sino cuando por la misma sentencia, ha terminado.

Quinta Época

Tomo II Pág. 803 Benítez Vda. de Ruiz Salume.

Tomo III Pág. 943 Galván Marcos

Tomo VIII Pág. 771 Ruiz Lavín Ulpiano

Tomo VIII Pág. 1166 Ferrocarriles Nacionales de México (queja)

Tomo VIII Pág. 1166 Romero Rubio Vda. de Díaz Carmen (queja)."

El hecho de que se ejecute el lanzamiento, esto no quiere decir que el juicio de garantías queda sin materia, pues lo que se va a pedir es la protección de la justicia federal por un acto de la autoridad, pero respecto a la sentencia que se dictó condenando al inquilino (demandado) al lanzamiento, ya que los derechos que tiene el arrendatario se derivan del contrato de arrendamiento y no se determinan con la diligencia de lanzamiento.

"SUSPENSIÓN, CONTRATO DE FIANZA. CUANDO PROCEDE.

Apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala Tesis no. 292.

Apéndice 1917-1988 Segunda Parte Común. Tesis no. 1855.

SUSPENSIÓN, CONTRATO DE FIANZA. CUANDO PROCEDE ADMITIRLA PARA DEJAR SIN EFECTO LA SUSPENSIÓN DE UNA SENTENCIA QUE CONDENA A DESOCUPAR EL LOCAL ARRENDADO.

Al igual que en el desahucio, es improcedente admitir la contrafiianza para dejar sin efecto la suspensión de la sentencia que condena a desocupar un local arrendado, como consecuencia de la rescisión o terminación de un contrato de arrendamiento, porque implica llevar adelante la ejecución del fallo reclamado, y ocasiona al inquilino perjuicios no solo económicos, sino también de orden moral, vejaciones y descrédito, imposibles de reparar aun cuando obtuviera sentencia favorable en cuanto al fondo del amparo.

Quinta Época.

Tomo CXXIII. Pág. 811 Queja 215/54 José C. González. Unanimidad de 4 votos

Tomo CXXIII. Pág. 1425 Queja 171/54 Miguel Alfaro González. Unanimidad de 4 votos

Tomo CXXV Pág 999 Queja 89/55 Virginia Vinbert Vda de Ortiz de Zarate
Mayoria de 4 votos

Sexta Época Cuarta Parte

Vol XCIII Pág 89 Queja 28/60 Agustin Rivas Nuñez Mayoria de 4 votos

Vol XCIII Pág 89 Queja 272760 Ernestina Orea Mayoria 4 votos "

Consideramos que esta tesis benefica para el inquilino pues de ser admitida la
contrafianza para dejar sin efecto la suspensión de la sentencia, se le estaria coartando al
inquilino o demandado el derecho de intentar el último recurso que tiene para probar sus
defensas, que lo es el juicio de amparo.

"SUSPENSIÓN CONTRAFIANZA TRATÁNDOSE DE LANZAMIENTO.

Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte. Tercera Sala. Tesis no. 291

Apéndice 1917-1988. Segunda Parte. Común. Tesis 1854

SUSPENSIÓN CONTRAFIANZA. TRATÁNDOSE DE LANZAMIENTO.

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

Quinta Época :

Tomo CH Pág 661 Queja 100/49. Concepción G. de Pérez. Mayoria de 4 votos.

Tomo CIII Pág 1776 Queja 591/49 Martín López G. Unanimidad de 4 votos.

Tomo CIV Pág 213 Queja 32/50. Aureliano Anaya A. Unanimidad de 4 votos.

Tomo CIV Pág 2753. Queja 83/50. Faride Casasús de Yanin. Unanimidad de 4 votos

Tomo CVIII Pág. 695. Queja 659/50. Juan González Flores. Mayoria de 4 votos "

En esta tesis prevé la no afectación de los derechos del mismo y en otro aspecto aborda
los perjuicios que el inquilino sufra al ser lanzado, inclusive contempla los daños morales que se
le puedan ocasionar a éste, pues al ser lanzado sufre daños morales incluso descrédito tanto
con su familia, con los vecinos como con la sociedad y los mismos no se resarcirían aunque hubiera
sentencia favorable en amparo

"SUSPENSIÓN. MONTO DE LA FIANZA PARA SUSPENDER EL DESAHUCIO

Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte. Tercera Sala. Tesis no. 300.

Apéndice 1917-1988. Segunda Parte. Común. Tesis no. 1902.

SUSPENSIÓN MONTO DE LA FIANZA EN EL AMPARO PARA SUSPENDER LA SENTENCIA DE DESAHUCIO.

Si los quejosos en el amparo no fueron condenados al pago de una cantidad determinada de rentas, sino a la desocupación, los daños, para los efectos de la suspensión, estarán representados por la continuación de la ocupación, la que se traduce en el pago de las rentas correspondientes a un año, tiempo probable para la resolución del amparo, y los perjuicios para los intereses legales de esa cifra en igual tiempo

Sexta Época, Cuarta Parte

Vol. LXXXII Pág. 98. Queja 219/63. Alberto Escoto Salas. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XC Pág. 51. Queja 106/59. David Yavinonson 5 votos

Vol. XC Pág. 57. Queja 152/62. Clemencia Ramos Vda. de Armada 5 votos

Vol. XC Pág. 51. Queja 95/64. Abraham Berdichus 5 votos

Vol. XC Pág. 51. Queja 197/58. Ana María Molina de Beck 5 votos."

De lo anterior podemos concluir que este supuesto legal procede cuando el juez a quo, ha señalado una garantía equivalente a las rentas de un año para responder de los posibles daños y perjuicios que se ocasionen el amparo si se llegará a ejecutar

"ARRENDAMIENTO. JUEZ COMPETENTE.

Apéndice 1917-1985. Novena Parte. Cambio Sistema Competencia. Tesis no. 8

Apéndice 1917-1988. Segunda Parte. Común. Tesis no. 212

ARRENDAMIENTO ES JUEZ COMPETENTE EL DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Si los códigos de los estados cuyos jueces compiten establecen que es juez competente el de la ubicación de la cosa, cuando se ejecuta una acción real sobre bienes inmuebles, y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, si se reclama el pago de las rentas provenientes del arrendamiento de una finca urbana, como el pago de las rentas es una cuestión derivada del contrato de arrendamiento, se está en el caso de las disposiciones citadas, por lo que con arreglo a esas disposiciones legales, tiene que resolverse la competencia de acuerdo con el artículo 32 del Código Federal de Procedimientos Civiles, y fincarse en el juez del estado donde se encuentra la finca rentada

Sexta Época, Primera Parte

Vol. XXIX Pág. 51. 41/59. Instituto de Beneficencia Privada Fundación Gabriel Pastor. Unanimidad de 15 votos

Vol. XIX Pág. 56. 149/58. Abram Shabot. Unanimidad 16 votos

Vol. XXX Pág. 46. 36/59. Rosalia G. C. de Velasco. Unanimidad de 16 votos

Vol. LXIII Pág. 31. 89/60. Librería y Papelería "el diario" S. DE R. L. Unanimidad de 17 votos. Vol. LXV Pág. 9. 19/46. Elena Andrete de Davila. Unanimidad 17 votos."

Esta tesis jurisprudencial es muy útil para determinar que juez es el que debe de conocer de los asuntos que versen sobre acciones reales sobre bienes inmuebles, así también cuando se presente un incidente de incompetencia respecto al pago de las rentas y por ser una cuestión derivada del contrato de arrendamiento, debiendo conocer el juez del estado donde se encuentra el bien inmueble arrendado.

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO: DOCTRINA.

" A través del juicio especial de desahucio se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas. Se trata de un juicio ejecutivo especial porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo y a la oposición y prueba de las excepciones, porque en este juicio opera la inversión de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado y porque el conocimiento sumario tiene la finalidad preponderante ejecutiva la cual consiste en la desocupación del bien arrendado " (⁴¹)

Consideramos necesario hacer un breve comentario respecto de las características del juicio ejecutivo mercantil para poder vertir nuestra opinión respecto si el juicio especial de desahucio es un juicio ejecutivo ya que para que lo sea, según el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Mexico, establece para que el juicio ejecutivo mercantil tenga lugar, es necesario un título que lleve aparejada ejecución y el artículo 625 del mismo ordenamiento legal indica que " Motivan ejecución

I - Los documentos publicos que conforme a éste 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 fadures, depositarios o cualquier otra forma y:

III Los documentos privados reconocidos ante notario o ante autoridad judicial" (⁴²)

Y no obstante que el referido código lo establece en forma precisa, la doctrina nos ilustran diciendo que para la procedencia del juicio se requiere la concurrencia de los siguientes elementos: a) que exista un título o documentos que traiga aparejada ejecución; b) que sea conocido el acreedor y el deudor; c) que la obligación sea de plazo cumplido; y d) que sea reclamable una cantidad líquida, indicándonos también que este juicio tiene por objeto hacer efectivos los derechos de crédito consignados en el título, pertenecen al tráfico mercantil y civil, se trata de documentos que constituyen verdaderas pruebas preconstituidas que revisten las formalidades de contratar, el que ha contraído una deuda por persona determinada, de una cantidad líquida y exigible en una fecha cierta. Por lo antes expuesto, se advierte que el contrato de arrendamiento que es el documento fundatorio del juicio de desahucio, no reúne las características de documentos que traigan aparejada ejecución, por lo que estimamos que no es factible considerar al juicio de desahucio como sinonimo de juicio ejecutivo mercantil, pero si lo podemos considerar como un juicio ejecutivo especial ya que reviste matices de éste juicio con doble sistema de ejecución ya que por una parte el inquilino será requerido para que en el acto de la diligencia justifique, con los recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y no haciéndolo se le prevendrá para que en el termino que el juez le señale, dependiendo del destino del bien inmueble arrendado, proceda a desocupar el mismo, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, será lanzado a su costa, además si el

⁴¹ OVALLE FAVELA, Jose op. cit p 388

⁴² CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO Editorial Porrúa S.A., decima edición, México, 1993, p 144

arrendador lo pidiere, se le embargaran bienes suficientes para garantizar las rentas reclamadas, o bien tambien lo podrá hacer al momento del lanzamiento, incluso al igual que en un juicio ejecutivo se designará a un depositario para la guarda y custodia de los bienes embargados razón por la cual consideramos que si no es en si propiamente un juicio ejecutivo mercantil, si presenta matices ejecutivos, razón por la cual se le considera un juicio ejecutivo especial.

" el desahucio es un juicio especial en el que el arrendador ejercita el derecho de acción con la pretensión de obtener la desocupación por el inquilino del inmueble arrendado, por falta de pago de las rentas previstas legalmente, pudiéndose llegar hasta el lanzamiento.

Son elementos del concepto que se ha propuesto los siguientes

a) Es un juicio especial. Se trata de un juicio porque el arrendador no puede hacerse justicia por mano propia y ha de acudir a la autoridad judicial para que obligue al inquilino a desocupar la localidad arrendada. A su vez, es especial porque el legislador le ha dado caracteres singulares que lo hacen diferente al juicio ordinario.

b) El arrendador ejercita el derecho de acción. En el juicio especial de desahucio el arrendador tiene el monopolio de la acción. Es un juicio en el que el inquilino jamás será actor e incluso no tiene cabida la reconvencción

c) La pretension es obtener la desocupación por el inquilino del inmueble arrendado. Se trata de una pretensión porque en éste juicio caben múltiples hipótesis que pueden frustrar tal desocupación, entre ellas mencionaremos algunas.

-el inquilino demuestra haber pagado las rentas,

-el inquilino demuestra alguna de las excepciones de fondo o de forma (perentorias o dilatorias),

-el inquilino demuestre haber consignado las rentas que se pretende fundar la acción del arrendador,

-el inquilino paga antes de ser desahuciado,

-el inquilino desocupa voluntariamente, el inmueble arrendado.

d) por falta de pago de rentas previstas legalmente.

e) Se puede llegar hasta el lanzamiento. El lanzamiento es la salida del inquilino de una manera forzada, en una diligencia en la cual se obliga judicialmente al inquilino a salir de la localidad arrendada, incluso, de ser necesario, mediante el empleo de la fuerza pública. El lanzamiento es contingente pues, dictada la sentencia de desahucio, antes del lanzamiento el inquilino puede pagar y no será desalojado o bien puede desocupar dicha localidad en forma voluntaria, sin que se llegue al lanzamiento.

A efecto de completar la noción del juicio de desahucio podemos establecer algunas características del juicio de desahucio:

-Se trata de un juicio especial, pues tiene una tramitación singularizada, diferente al juicio ordinario,

-Pertenece al género de los juicios ejecutivos, pues se inicia con prevenciones y requerimientos que interfieren la esfera jurídica del inquilino, antes de la sentencia, pudiéndose incluso llegar al embargo de bienes.

-Es un juicio de tramitación expedita, dada la brevedad de los plazos y la celeridad con que se desenvuelve el proceso

-Se considera un juicio de cognición limitada, pues todo gira alrededor de la falta presunta del pago de rentas, no se pueden oponer toda clase de excepciones y solo se falla acerca de la verificación del pago de rentas y alrededor de la desocupación del inmueble arrendado por ese motivo de falta de pago de rentas * (23)

Como se menciono el desahucio es un juicio especial, pues el legislador le ha dado ese nombre por las características que encierra y por sus rasgos singulares que difieren de los juicios ordinarios y su tramitación tan particular

La acción que en ellos se ejercita no es la del pago de las rentas, sino la desocupación fundada en la falta de pago, siendo este su principal objetivo y no el pago de las pensiones rentísticas como algunos litigantes lo conceptúan, los cuales al demandar el desahucio demandan el pago de las rentas debidas y la desocupación, no siendo que lo primero lo deben demandar en la vía ordinaria civil mediante el juicio de pago de pesos, ya que si bien es cierto que el juicio de desahucio se tramita por la falta de pago de rentas, también lo es, que su principal objetivo no es obtener el pago sino la desocupación de la localidad arrendada, aunque estos juicios tengan la particularidad de que, con el pago de lo debido se de por terminado el procedimiento

Además en el juicio de pago de pesos se demanda por la cantidad que el actor reclame, no así en el desahucio, pues aquí será por el monto de las rentas de un año, es decir para determinar la competencia por razón de la cuantía se computará el importe de las pensiones rentísticas de un año, y el primero terminará con embargos y remates y el segundo terminará con el lanzamiento. Razón por la cual hemos considerado que en el desahucio no se debe demandar el pago de rentas, por lo antes expuesto

* El juicio especial de desahucio no tiene por finalidad el pago de las rentas (aunque la excepción de pago produzca en el su efecto característico), sino el de llegar al desalojo de la finca o departamento por medio del lanzamiento -si el arrendatario no se presta a cumplir el fallo adverso voluntariamente- Y como se ha mencionado en líneas anteriores que lo que el arrendador, dueño del inmueble demanda en este tipo de juicios, no es el pago de las rentas sino, invocando una causal de rescisión, que es el incumplimiento de dichos pagos, solicita la desocupación por parte del inquilino del inmueble arrendado, esta causal podemos afirmar que esta sujeta a una *condición de carácter resolutorio*, que, de presentarse produce la ineficacia de la causal rescisoria. El actor está demandando, una terminación de la relación contractual porque se le deben cuando menos dos rentas del local alquilado y, de ser fundada su pretensión, va a obtener una sentencia del tribunal que condenará a la desocupación del inmueble por parte del inquilino * (24)

²³ ARELLANO GARCIA, Carlos *op. cit.*

²⁴ DE PINA, Rafael y DE PINA VARA, Rafael **INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL**, Editorial Porrúa S.A. México cit context p p 422, 423

La finalidad de este juicio no es el pago de las rentas, sino la desocupación del local arrendado por la presunta falta de pago de las mismas, pero como se indica, estará sujeta a una condición de carácter resolutorio, pues si en el momento del lanzamiento o antes de que se venza el plazo para el mismo, el inquilino paga las rentas o acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las mismas no será lanzado, en nuestra opinión no deben otorgarse tantos privilegios al inquilino (demandado) y que incluso si este hace el pago antes de que se venza el plazo para la desocupación de igual forma deberá condenarse al pago gastos y costas o a una indemnización en favor del arrendador por el incumplimiento del pago de las rentas de manera oportuna

"... En el procedimiento del juicio especial de desahucio la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto. En caso de no ser necesario el contrato escrito, o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento del documento, se justificará por medio de información testifical, prueba documental o cualquier otra bastante como medio de preparación del juicio.

Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará el juez auto mandando a requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga para que dentro del término que fije el juez dependiendo si es la finca sirve para casa habitación, giro mercantil o industrial, rústica proceda a desocuparla, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será lanzado a su costa. Emplazándose en el mismo acto para que dentro del término que el juez le señale ocurra a exponer las excepciones que tuviere." (45)

Cuando se pretende demandar el juicio especial de desahucio deberá acompañarse a la demanda el contrato de arrendamiento, y en caso de no existir por medio de información testimonial o cualquier medio preparatorio, pero aquí no se menciona el supuesto de la pérdida o destrucción del contrato, entonces ¿cuál va ha ser la forma para poder comprobar la relación contractual entre arrendador y arrendatario?, en este caso debemos sujetarnos a las reglas mencionadas con antelación, pues el contrato de arrendamiento es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino que tiene para el pago de las rentas y en caso de que se haya extraviado o destruido dicho contrato como podrá demandar el arrendador a su inquilino tanto el juicio de desahucio como la acción rescisoria por falta de pago oportuno de rentas.

Y una vez analizado lo anterior, pasaremos a lo que se refiere a las excepciones que puede oponer el demandado y que son las de pago y las que tengan como fin la de demostrar que el inquilino fue privado del uso de la cosa arrendada y en caso de que oponga otras excepciones sólo se admitirán si ofrece pruebas al respecto, de las cuales se dará vista al actor por el término de tres días quien podrá en ese plazo, ofrecer pruebas, citándose para la audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. (46);

⁴⁵ **Ibidem** cit. context p p 421, 422, 423

⁴⁶ confr artículo 853 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

de lo anterior se deduce que si es posible hacer valer otras excepciones, pues la limitación contenida en tal precepto, es exclusivamente para cuando el inquilino no pague la renta, y no para la defensa de los derechos del demandado en el juicio de desahucio, ya que este se traduce en un procedimiento favorable para los arrendadores, puesto que en el caso de que los inquilinos no pudieran oponer excepciones distintas a las antes mencionadas, pues como probarían situaciones tales como que habiendo arrendadores que con el propósito de subir las rentas a sus inquilinos se niegan a recibir las mismas y a otorgar los recibos correspondientes, no obstante de que los mismos se encuentran al corriente de las mismas, con la seguridad de tener éxito pues el inquilino al no tener los multicitados recibos y los medios necesarios para su defensa, el juez desechará de plano sus excepciones, en estas condiciones, se da lugar a anomalías que van desde obtener un doble pago de rentas cuando no se expide el recibo al inquilino.

Así también se pueden suscitar otras cuestiones como lo son que "... Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las rentas reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia asentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez. Si se exhibiere el recibo de pago se dará vista al actor por el término de tres días si no lo objeta se dará por concluida la instancia, si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas.

En caso de que el arrendatario demuestra haber consignado las rentas reclamadas el juez que conoce del juicio deberá pedir al juez en donde estén consignadas las rentas los certificados o billetes de depósito, a fin de que el juez del desahucio mande hacer entrega de los mismos al arrendador, previo el endoso de dicho título.

Si durante el plazo señalado para que el inquilino desocupe la localidad éste hace el pago de las rentas insolutas no tiene mayores consecuencias para él pues en igualdad de circunstancias se sobresee la providencia de lanzamiento solicitada.

Pudiéndose hacer éste pago antes de consumar el desalojo, con la salvedad que en éste caso estará obligado a pagar los gastos y costas motivados por el procedimiento, previa su liquidación en forma incidental: un escrito de cada parte y tres días para resolver..." (47)

En nuestra opinión en caso de que el demandado deposite las rentas debidas en la institución que para tal efecto señala la ley que lo es, Nacional Financiera, debería implementarse que a su vez esta institución realizara un boletín informativo, por lo menos cada semana, el cual se enviara a los tribunales de toda la república a efecto de informar respecto de las consignaciones que se realicen y por ende, se aligeraría la carga de trabajo respecto a los juicios de desahucio.

"... En la ejecución de la sentencia de desahucio quedarán comprendidas todas las personas que ocupen la localidad y a la cabeza de las cuales figure el arrendatario y todas las demás personas que se encuentren ocupando la localidad cualquiera que sea su calidad

Teniendo el actuario (ejecutor en el Estado de Mexico) facultades para romper cerraduras, incluso hacer uso de la fuerza pública, si el arrendatario no se presta a cumplir el fallo adverso voluntariamente, que se entenderá con el ejecutado o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portero o portera, agente de la policia o vecino. Teniéndose como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trate.

De lo anterior, podemos precisar que en el momento de llevarse a cabo el lanzamiento quedarán comprendidos tanto el arrendatario como a las personas que se encuentren ocupando la localidad arrendada aunque ellas no hayan sido llamadas a juicio, y que en la mayoría de las veces se tiene que recurrir al empleo de la fuerza pública y al rompimiento de cerraduras, pues el inquilino a pesar de que sabe que ha sido desahuciado se niega a desocupar la localidad arrendada en forma voluntaria ya que quiere seguir en el goce y disfrute de la cosa en forma gratuita ocasionando una merma patrimonial al arrendador.

La sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos. " (48)

Por lo que hace a las apelaciones que interpone el demandado ante los tribunales de segunda instancia, la mayoría de éstas es con el solo afán de retrasar el lanzamiento, pues al dictarse sentencia en primera instancia en nuestra opinión ya se encuentra acreditadas las prestaciones del actor y resulta inoficioso que el demandado interponga un recurso para seguir postergando el juicio, aún a sabiendas que serán lanzados, mismos recursos que la mayoría de las veces son declarados desiertos ante el tribunal de alzada porque se presentan a continuar dicho recurso, o aún más, no proceden los agravios que presentan ante el juez a quo y por ende es confirmada la sentencia dictada en primera instancia, y en estos casos se debería implementar tanto al demandado como a su abogado patrono una corrección disciplinaria, cuando se demostrara que maliciosamente se interpuso el recurso para retrasar la providencia de lanzamiento.

JUICIO ESPECIAL DE DESALOJO: DOCTRINA INTERNACIONAL.

Considero oportuno hacer referencia a la doctrina internacional para mayor comprensión de juicio y tener un amplio campo de conocimiento sobre el tema motivo del presente trabajo recepcional. Citando al país argentino, el cual llama al juicio especial de desalojo juicio de desalojo.

DESALOJO

ARGENTINA I. GENERALIDADES.

OBJETO DEL PROCESO.

"... a) El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión.

Del concepto enunciado se infiere, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión.

El artículo 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (CPN) dice que: "la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible".

La pretensión de desalojo sólo implica la invocación, por parte del actor, de un derecho *personal* a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes.

La admisibilidad de la pretensión de desalojo se halla supeditada al requisito de que la obligación de restituir resulte de la demanda en forma nitida y sea además actual, real y concreta, debiendo en consecuencia recurrirse previamente a un proceso plenario cuando aquella obligación sea meramente potencial o abstracta.

Es viable el juicio de desalojo si en el contrato se estableció expresamente que la falta de pago daña derecho al vendedor a tenerlo por rescindido sin necesidad de intervención judicial y a solicitar directamente el lanzamiento del comprador, e incluso que la substanciación de dicho

juicio es innecesaria cuando existe sentencia firme que declara la rescisión de la venta, pues en tal caso procede la ejecución del fallo por la vía del lanzamiento.

Distinta es cuando las partes se hallan vinculadas por un contrato de locación, pues en tal hipótesis la demanda involucra tácitamente un pedido de resolución de aquél. Puede asimismo ser materia del juicio de desalojo el tema relativo a la validez del contrato de locación.

b) La mayoría de los códigos procesales vigentes circunscribe la admisibilidad de la pretensión de desalojo a la hipótesis de requerirse la restitución de bienes inmuebles, urbanos o rurales " (")

En nuestra opinión consideramos que esta disposición es muy amplia pues contempla todos los supuestos de las sujetos que pueden ocupar la localidad, disposición esta que no contempla nuestra legislación del Estado de México, debiéndose adicionar en el primer párrafo del artículo 856 del citado estado con el afán de que se cumpla con el principal objetivo de este juicio, que lo es, la recuperación el uso y goce del inmueble objeto del arrendamiento.

También podemos apreciar que no hay separación de las cuestiones de arrendamiento con las tramitación civil, pues es aplicable la acción de desalojo por la falta de pago oportuno en un contrato de compra-venta.

NATURALEZA.

" a) La sentencia dictada en el proceso de desalojo no importa prejuzgamiento acerca de la posesión o del dominio que cualquiera de las partes puede alegar respecto del bien cuya recuperación se solicita mediante aquél.

El proceso de desalojo carece de idoneidad para el planteamiento y decisión de la totalidad de las cuestiones jurídicas relacionadas con el uso y goce del bien que constituye objeto de la pretensión, y que, por lo tanto, al menos en términos generales, no puede ser rigurosamente encuadrado en la categoría de los procesos plenarios abreviados.

La doctrina, sin embargo, entiende lo contrario, y para ello se funda, por un lado en la inadmisibilidad de un proceso posterior destinado a discutir con mayor amplitud el tema resuelto por el fallo dictado en el juicio de desalojo, y, por otro lado, en la circunstancia de que la materia susceptible de discutirse en el eventual proceso petitorio o posesorio difiere de la que es propia de dicho juicio.

²⁹ PALACIO, Lino Enrique **DERECHO PROCESAL CIVIL. PROCESOS DE CONOCIMIENTO (SUMARIOS) Y DE EJECUCION**, tomo VII, segunda reimpresión, Abelardo Perrot S.A. E. el Buenos Aires Argentina, s/a p.p. 77 a 79

b) A tales argumentos cabe replicar que no es la irrebisibilidad de lo resuelto por la sentencia final la nota susceptible de diferenciar a los procesos plenarios de los sumarios y de establecer la existencia de cosa juzgada en el sentido material o en sentido formal

La posibilidad de un proceso ulterior se encuentra condicionada al planteamiento o prueba de materias distintas, aunque susceptibles de conducir al pronunciamiento de una sentencia cuyo *contenido* puede resultar incompatible con el de la primera

No implica prejuzgamiento acerca de la posesion o del dominio, de manera que tanto el actor cuya demanda es rechazada cuando el demandado condenado a desalojar pueden posteriormente lograr, a traves de la interposicion de una pretension posesoria o petitoria, el pronunciamiento de un fallo que disponga la restitucion del bien.

Se considera, por lo tanto, que el juicio de desalojo no puede tipificarse, sin más, como un proceso plenario abreviado, si bien, desde el punto de vista de la eventual admisibilidad de recursos extraordinarios " (...)

Como se puede apreciar en este apartado, no se define en si cual es la naturaleza del juicio de desalojo pues no puede ser considerado dentro de los procesos plenarios abreviados, ya que dictada la sentencia que condene a desocupar, ésta todavia admite diversos recursos lo cual se contraponen con el espíritu que el legislador dispuso para este tipo de juicios que lo es el de la brevedad del procedimiento.

COMPETENCIA.

" a) Desde el punto de vista de la competencia por razón del territorio debe repararse, ante todo, en el hecho de que la pretension de desalojo es personal por cuanto la prestación cuyo cumplimiento se persigue mediante ella -consistente en la obligacion de restituir-, participa de ese caracter

En el primer supuesto, es juez competente el del lugar de ubicacion del inmueble, pues por aplicacion de la regla instituida por el art 5º, inc 3º del CPN aquél debe reputarse el lugar implicitamente convenido para el cumplimiento de la obligacion.

En el segundo caso la competencia corresponde al juez del lugar del domicilio del demandado

b) La competencia por razón de la materia, en la Capital Federal aquella corresponde a los órganos integrantes de la justicia nacional especial en lo civil y comercial. Dichos órganos conocen "de las demandas por desalojo, resolución, cumplimiento, cobro de alquileres y demas

cuestiones vinculadas con el contrato de locación, como también en las que se promuevan contra todo intruso o tenedor cuya obligación de restituir sea exigible, haya o no contrato.

En lo que atañe a la competencia de la justicia federal es menester distinguir la que corresponde a los tribunales inferiores de la Nación y a la Corte Suprema en instancia originaria y exclusiva, y, con respecto a aquellos, según que tengan su asiento en el interior de la República o en la Capital Federal.

Son competentes los órganos de la justicia federal con asiento en el interior para conocer de las pretensiones de desalojo cuando en el proceso sean partes, la Nación o sus entidades descentralizadas o autárquicas, vecinos de diferentes provincias, un ciudadano argentino y uno extranjero o un estado extranjero, siempre que el consul no haya obrado en su carácter público.

La misma competencia incumbe a los tribunales federales que tienen su sede en la Capital Federal, con exclusión de los casos de distinta vecindad y extranjería y de aquellos en que el Estado Nacional haya actuado con entidad administrativa local.

Corresponde la competencia originaria de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en la materia que nos ocupa, cuando en el proceso son partes una provincia y los vecinos de otra o un ciudadano o súbdito extranjero, una provincia y un estado extranjero, un embajador u otro ministro diplomático extranjero o un cónsul extranjero que ha actuado en el ejercicio de sus funciones propias " (1)

Esta legislación resulta acertada en lo referente a los supuestos que pueden suscitarse, como es el caso de las controversias entre un ciudadano argentino y un extranjero, pues en la actualidad son muy frecuentes que se presenten pues con la expansión de las relaciones comerciales, los extranjeros de diversos países celebran contratos de arrendamiento con personas de diversas nacionalidades y a éste respecto debería contemplarse o adicionarse en un artículo relativo a estas hipótesis debiéndose determinar que órgano es competente para conocer de estos procesos.

LEGITIMACIÓN ACTIVA.

" a) Se hallan legitimados para interponer la pretensión de desalojo el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante.

b) La legitimación del propietario debe fundarse en la pertinente escritura traslativa de dominio inscrita en el registro inmobiliario correspondiente (art. 2505 del cód. civil); aunque aquella calidad puede desvirtuarse mediante la prueba de que no se hizo al adquirente la

efectiva tradición del inmueble, no pudiéndose tener por configurada la existencia de ese acto mediante la simple manifestación que al respecto contenga la escritura. Con mayor razón no se halla legitimado para interponer la pretensión que nos ocupa, quien sólo invoca la titularidad de un boleto de compraventa y no prueba que se le haya entregado la posesión del inmueble

e) Cuando media contrato de locación, el locador está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquel carácter, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, porque en tal caso el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión.

4) Quien posee un inmueble con ánimo de dueño, aunque no sea propietario, se encuentra legitimado para interponer la pretensión de desalojo contra el intruso o tenedor precario del inmueble, aunque si el demandado invoca y *prima facie* prueba su calidad de poseedor, la demanda, según veremos, no puede prosperar

e) Dice el art. 2876 del Código Civil que: "el usufructuario puede ejercer todas las acciones que tengan por objeto la realización de los derechos que corresponden al usufructo", y en razón de que, entre esos derechos, figura el consistente en dar en arriendo el usufructo (art. 2870, id.), y el más general de "gozar de los objetos sobre que se establece el usufructo, como el propietario mismo" (art. 2863, id.), es obvio que el usufructuario tiene legitimación para interponer la pretensión de desalojo contra el inquilino o intruso, sin que para ello se requiera el concurso del nudo propietario.

f) El art. 2965 del Código civil faculta al usuario que sea habitado para alquilar el fundo en el que se ha constituido el uso, motivo por el cual corresponde reconocerle legitimación procesal para interponer la pretensión de desalojo contra el inquilino. Asimismo, en tanto el art. 2950 del mismo ordenamiento concede al usuario acciones reales y posesorias para obtener el goce que le es debido, con mayor razón debe considerársele legitimado para reclamar el desalojo de un intruso.

g) Lo mismo que sucede en el caso del locador, el comodante hállase legitimado para deducir la pretensión que nos ocupa con prescindencia de que sea o no propietario de la cosa dada en comodato, de modo que sólo le incumbe la carga de probar la existencia del contrato." (32)

Por lo que hace a ésta legitimación hay que precisar que las cuestiones de arrendamiento son distintas a las de propiedad y por ende, el locador (como es llamado en Argentina) no necesita demostrar que es el dueño del bien inmueble motivo del arrendamiento, para poder ejecutar las acciones que se deriven por el incumplimiento del contrato de arrendamiento, pues la calidad de locador dimana de éste contrato.

LEGITIMACIÓN PASIVA.

a) El art. 680 del CPN, de conformidad con la redacción resultante de la ley 21.434 erige en legitimados pasivos de la pretensión de desalojo, a los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible

b) El locatario es el legitimado pasivo por excelencia, y el más frecuente en la práctica, de la pretensión de desalojo

El sublocatario puede hallarse provisto de legitimación pasiva autónoma en todos aquellos casos en los cuales, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el Código civil, puede ser directamente demandado por el locador

Prescribe por su parte, el artículo 684 del CPN (incorporado por la ley 22.434), que cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el oficial notificador debe hacer saber la existencia del juicio a cada uno de los sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubiesen sido denunciados, previniéndoles que la sentencia que se pronuncie producirá efectos contra todos ellos y que, dentro del plazo para contestar la demanda, ejerzan los derechos que estimen corresponderles

Se trata, de proteger al efectivo ocupante del inmueble, y no -como cuando ocurría durante la vigencia de las leyes de emergencia en materia de locaciones- al sublocatario inocente en el supuesto de que se disponga el desahucio por una causal sólo imputable al locatario por cuanto el art. 1606 del código civil prescribe que a raíz de la cesación de la locación se resuelven o pueden resolverse los subarriendos cuyo tiempo aun no se hubiese concluido, sin perjuicio del derecho del subarrendatario por la indemnización que le correspondiere contra el locatario

Pero este principio cede en el supuesto de que la pretensión de desalojo se funde en la existencia de una sublocación contractual prohibida. En esta hipótesis la pretensión debe interponerse conjuntamente contra el locatario y el o los sublocatarios, quienes integran un litisconsorcio necesario en los términos del art. 89 del CPN.

El sublocatario que acredita debidamente su condición de tal, se halla en todo caso habilitado para intervenir en el proceso iniciado contra el locatario, ya que si bien carece de legitimación propia, tiene en cambio, un interés personal en el contenido de la sentencia, y su intervención encuadra en los términos del art. 90, inc. 1º del CPN, relativo al tercero adhesivo simple

c) Corresponde considerar tenedor precario a quien goza o ha gozado del derecho de ocupar gratuitamente un bien inmueble mediante un título que es revocable a voluntad del que le ha concedido ese derecho. El precarista, por lo tanto, ocupa la cosa a raíz de un acto de

liberalidad o tolerancia por parte de su dueño y sin plazo alguno, razón por la cual, este último puede requerir la devolución en cualquier momento

Entre otros casos, se ha calificado tenedor precario, con la consiguiente obligación de restituir, a quien le fue negada por sentencia judicial la pretendida calidad de inquilino, aunque se presume que medió conformidad del propietario con respecto a la ocupación de la cosa durante el tiempo anterior a que se refiere el fallo, al titular de una locación extinguida a raíz de la declaración de nulidad del contrato en cuya virtud aquella se celebró, al adquirente de un inmueble que continuó ocupándolo con posterioridad a la rescisión o nulidad de la promesa de venta, etcétera

d) Cabe calificar como intruso a quien se introduce en un inmueble sin derecho y contra la voluntad del propietario o poseedor, aunque sin pretender la posesión de aquél. Al igual que el tenedor precario, por lo tanto, el intruso es un simple tenedor sin *animus domini*, pero la diferencia entre ambos, estriba en la circunstancia de que el primero obtuvo la tenencia a raíz de un acto voluntario del propietario o poseedor, al paso que el segundo lo hizo por acto unilateral.

Entre otros supuestos se ha declarado procedente la pretensión de desalojo por la causal de intrusión contra el vendedor que, luego de entregada la posesión del inmueble y escriturada su venta se introdujo en éste clandestinamente, contra el marido de la antigua locataria, el cual, luego de entregar ésta las llaves al locador, se niega a desocupar el inmueble al serle requerido, contra el ocupante que invoca un recibo extendido por quien a la fecha de su otorgamiento no era propietario de la tierra ni tenía otro título que lo habilitara para ello; contra la concubina del propietario del inmueble, una vez concluida la vida en común, sin que sea óbice para ello, el hecho de que haya ingresado en la finca en tal carácter varios años atrás, etcétera

Por otra parte, la alusión que la ley hace a "cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible" no importa a nuestro juicio el otorgamiento de una legitimación pasiva autónoma, pues tales ocupantes, sólo pueden encuadrar en la situación del tenedor precario o en la del intruso

e) En el juicio de desalojo se halla descartada toda posibilidad de debatir el tema relativo al mejor derecho a la posesión o a la posesión misma. Por lo tanto, la pretensión no procede contra el ocupante que alega su calidad de poseedor, siempre que éste aporte elementos probatorios que, *prima facie*, acrediten la verosimilitud de su alegación. Verificada esa demostración resulta excluido del juicio de desalojo el debate relativo a la naturaleza de la posesión, ya que la sentencia que se dicte en aquél no hace cosa juzgada sobre el punto y el actor sólo puede entonces hacer valer su eventual mejor derecho mediante la vía de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitorias " (31)

En lo referente a la obligación que tiene el notificador de hacer saber la existencia del juicio a cada uno de los sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubiesen sido denunciados, en nuestra opinión esta legislación es muy acertada, pues en nuestro país sucede que existen subarrendatarios, sin autorización del arrendador, situación que es ignorada por el éste y es hasta el momento del lanzamiento cuando los subarrendatarios tienen conocimiento de la existencia de un juicio, siendo muy conveniente agregar en el apartado del juicio especial de desahucio del Estado de México que [deberá hacerse saber la existencia del juicio a cada uno de los sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubiesen sido denunciados, en la demanda, con el apercibimiento que la sentencia que se pronuncie producirá efectos contra todos los ocupantes del inmueble materia del arrendamiento y que dentro del plazo para contestar la demanda ejerzan los derechos que estimen convenientes].

Así también en el inciso d) de referencia, se contemplan una serie de situaciones que en la actualidad son muy dables, mismas que deberían adicionarse en nuestra legislación actual, ya sea en un título especial o a través de un procedimiento especial para que su resolución sea rápida, breve y concisa

II. TIPO DE PROCESO APLICABLE Y OTRAS CONTINGENCIAS

TIPO DE PROCESO APLICABLE.

"... a) "La acción de desalojo se substanciará por el procedimiento establecido por este código para el juicio sumario, con las modalidades que se establezcan

Tales modalidades, sólo se refieren a la carga de denunciar la existencia de sublocatarios y ocupantes, al lugar y forma de las notificaciones, a la restricción de la prueba en los juicios fundados en las causales de falta de pago o vencimiento del plazo contractual, a los plazos para ordenar el lanzamiento y la condena de futuro

b) Los códigos provinciales han adoptado, al respecto, criterios diversos. Si bien la mayoría declara la aplicabilidad de las reglas correspondientes al proceso sumario (Buenos Aires, art. 676; Catamarca, art. 679; Río Negro, art. 676; Salta, art. 692; San Luis, art. 679; San Juan, art. 671; Santa Fe, art. 518 y Santiago del Estero, art. 671), los de Entre Ríos, Jujuy (arts. 388 y sigtes.), Salta y Santa Fe prevén diversas modificaciones con respecto a la estructura general de aquel tipo de juicio, y el de San Juan declara aplicables las reglas del juicio sumarísimo cuando la pretensión se funde en no haberse fijado término para la desocupación de la finca, en haber vencido el que estuviere estipulado o en la falta de pago de alquileres (art. 671)

El código de Córdoba (art. 750) somete al juicio de desalojo al trámite del "juicio verbal", con las modificaciones que se establecen en el título respectivo, y los de Corrientes (arts. 505 a 513), Santa Cruz (arts. 586 a 592) y Tucumán (arts. 423 y sigtes.) lo sujetan a

disposiciones específicas no encuadrables dentro de los restantes tipos de procesos reglamentados por esos ordenamientos" (42)

Por lo que podemos apreciar el juicio de desalojo, en la Argentina los substancian conforme al procedimiento establecido para el juicio sumario

En cambio los códigos provinciales adoptan otro tipo de procedimientos como el juicio verbal, juicio sumarísimo, etc

De igual forma sucede en nuestro país ya que en el Estado de México se tramita en forma especial por ser un juicio que reviste características especiales que lo hacen diferentes a los demás juicios y, vgr. en el estado de Tamaulipas el artículo 543 dispone que en este juicio se aplicarán las reglas del juicio sumario

Denuncia de la Existencia de Sublocatarios y Ocupantes.

" a) "En la demanda y en la contestación -prescribe el art. 681 del CPN- las partes deberán expresar si existen o no sublocatarios u ocupantes terceros. El actor, si lo ignora, podrá remitirse a lo que resulte de la diligencia de notificación, de la contestación a la demanda, o de ambas"

b) Constituye una carga que pesa sobre ambas partes, pero siendo el demandado quien necesariamente debe conocer la existencia de subinquilinos u otros ocupantes, el actor puede limitar el cumplimiento de aquélla a remitirse a las constancias de la diligencia de notificación del traslado de la demanda, de la contestación a esta, o de ambos actos." (43)

Consideramos que la legislación del Estado de México debería adicionarse esta disposición a los requisitos que se exigen para la admisión de la demanda de desahucio debiendo decir [las partes deberán expresar si existen o no sublocatarios u ocupantes terceros a efecto de que el juez al dictar el auto admisorio ordene la notificación a estos ya que el final la sentencia les parará perjuicio a los mismos y asimismo evitar que queden en un estado de indefensión al no tener conocimiento del juicio]

EXCEPCIONES PREVIAS.

" a) La mayor parte de los códigos procesales argentinos, en tanto sujetan la pretensión de desalojo al trámite del juicio sumario, admiten implícitamente, con excepción del de Entre Ríos, la posibilidad de que el demandado oponga excepciones de previo y especial pronunciamiento. Aunque ubicado dentro de esta tendencia, el código de Santa Fe descarta, empero, la admisibilidad de la excepción de arraigo (art. 522)

⁴² **Ibidem** p p 98, 99

⁴³ **Ibidem** p 100

b) Los restantes códigos vigentes en el país descartan, en cambio, ese tipo de excepciones, de modo que todas las opuestas deben resolverse en oportunidad de dictarse la sentencia definitiva

El código de San Juan, por su parte, se adhiere a un sistema intermedio, pues bien, como norma general, dispone que el desalojo de inmuebles urbanos y rurales se substanciará en juicio sumario, en el cual son admisibles excepciones de previo y especial pronunciamiento, declara aplicables las reglas del juicio sumarísimo, dentro de cuyo trámite se hallan descartadas ese tipo de excepciones, a los casos en que la pretensión se funde en la falta de plazo estipulado para la desocupación de la finca, en el vencimiento del plazo estipulado o en la falta de pago de los alquileres (art. 671)

c) El criterio adecuado consistirá en admitir que se decidieran como artículos de previo y especial pronunciamiento, las excepciones de incompetencia, falta de personería y defecto legal, sin perjuicio, naturalmente, de que la existencia de litispendencia y de cosa juzgada pueda ser declarada de oficio en cualquier estado de la causa, tal como lo dispone el art. 347, *in fine*, del CPN, en su actual versión." (56)

Consideramos que el criterio debería unificarse en este país, admitiendo como excepciones de previo y especial pronunciamiento la incompetencia, la litispendencia, conexidad y falta de personería, mismas que deberán resolverse en forma incidental y antes de que se dicte sentencia definitiva, pues en caso de ser procedente alguna de las mencionadas, resulta inoficiosa declararla, hasta cuando se dicte sentencia definitiva

CONTESTACION A LA DEMANDA.

" a) La contestación a la demanda, considerada en el sentido estricto de acto de oposición a la pretensión, se halla sujeta, en el juicio de desalojo, al cumplimiento de los requisitos genéricos que se analizaron en su momento, así como a los específicos que corresponden al tipo de proceso dentro del cual aquél se encuadra o que resultan de las reglas particulares contenidas en algunos ordenamientos, las que consisten, generalmente, en la oposición de las excepciones previas, juntamente con las alegaciones sobre el fondo del asunto y en el ofrecimiento de la totalidad de la prueba. A estos requisitos cabe agregar la carga que incumbe al demandado en el sentido de denunciar la existencia de subinquilinos o de terceros ocupantes

b) La falta de contestación a la demanda, genera el efecto de que se tengan por ciertos los hechos expuestos por el actor.

La falta de contestación a la demanda constituye fundamento de una presunción simple o judicial, desde que aquéllas asignan al silencio del demandado el alcance de una admisión

tácita de los hechos alegados por el demandante, quien resulta eximido, por ende, de la carga de la prueba

El código de Corrientes aclara, que "la sentencia se dictará conforme a derecho", y en igual sentido debe interpretarse la categórica norma contenida en el art. 755 del código de Córdoba, en cuya virtud la citación del demandado debe hacerse bajo apercibimiento de que si no comparece "se declarará el desalojo sin más citarlo ni oírlo" (⁵⁷)

Consideramos importante el supuesto que se maneja en Argentina respecto de la obligación que tiene el demandado de denunciar la existencia de subinquilinos o terceros ocupantes, porque es el quien en realidad sabe de la existencia de los mismos, presupuesto que no contempla nuestra legislación del Estado de México y serviría de mucho para determinar la situación jurídica de éstos, al momento de dictar sentencia

RECONVENCIÓN.

"a) La reconvencción es admisible si las pretensiones en ella deducidas derivan de la misma relación jurídica o son conexas con las invocadas en la demanda (art. 487). Posteriormente la ley 21.342, si bien adoptó el mismo principio general consagrado por el mencionado art. 679 (art. 33) , dispuso, en el art. 41, que "en ningún caso será admitida la reconvencción, sin perjuicio de que el demandado haga valer sus derechos en juicio separado que ni interrumpirá los trámites ni suspenderá la ejecución de la sentencia de desalojo La ley 22.434 derogó los arts. 33 a 46 de la ley 21.342 e imprimió al art. 679 del CPN una redacción substancialmente similar a la original, de manera que corresponde considerar actualmente admisible la reconvencción en el juicio de desalojo" (⁵⁸)

En nuestra opinión no debería contemplarse la figura de la reconvencción en esta legislación pues este juicio debe limitarse a resolver sobre la procedencia o improcedencia del juicio de desahucio porque su principal objetivo radica en la desocupación y entrega del bien arrendado.

DESALOJO POR FALTA DE PAGO Y CONSIGNACIÓN DE LOS ALQUILERES.

" a) Una jurisprudencia, fundada en la íntima conexión que media entre la demanda de desalojo por falta de pago y la de consignación de los alquileres, y en el consiguiente escándalo jurídico que generaría el dictado de sentencias que hiciesen lugar a ambas, se pronunció reiteradamente en el sentido de que correspondía suspender la substanciación del juicio de desalojo en el supuesto de mediar la existencia de un juicio por consignación de alquileres en el

⁵⁷ **Ibidem** p p. 102, 103.

⁵⁸ **Ibidem** p p. 103, 104

que hubiese notificado la demanda con anterioridad a la iniciación de aquél, siempre que el locatario no se encontrase en mora

b) Dispone, en efecto, el artículo 698 del código de Salta, que: "el juicio por consignación de alquileres o arrendamientos se acumulará al desalojo y ambos serán resueltos en una sola sentencia", agregando que "la acumulación tendrá lugar aun cuando deban alterar las reglas de la competencia" En sentido similar, al art 767 del código de Córdoba prescribe que "si el locatario alegare tener consignados los alquileres, podrá pedir la acumulación de la consignación al desalojo, en la audiencia del artículo 751, resolviéndose ambas acciones en la misma sentencia. El juez de desalojo, en este caso, podrá entender en la consignación, aunque ésta exceda la cuantía de su competencia, o pertenezca a otra jurisdicción"

El mismo principio es aplicable en el régimen del CPN y ordenamientos procesales afines, aunque con las siguientes diferencias 1) la acumulación debe hacerse en el expediente en el que primero se haya notificado la demanda (art 189), y no necesariamente en el desalojo. 2º) no constituye requisito de la acumulación el de que la demanda por consignación se haya interpuesto con anterioridad por cuanto esa circunstancia no implica, por sí, la inexistencia de mora del locatario, sin perjuicio de que se desestime la acumulación en el caso de que ella sea susceptible de producir demora perjudicial e injustificada en el trámite del juicio que se encuentre más avanzado en su substanciación, tal como lo prescribe el art. 188, inc 4º del CPN a raíz de la modificación que le introdujo la ley 22 434 " (")

De lo anterior, podemos inferir que en nuestra legislación procesal (Estado de México), debería de adicionarse o reformarse artículos al código de procedimientos civiles, en razón de que esta legislación contiene disposiciones acertadas y si las mismas se implementaran entonces se ahorraría bastante trabajo, ya que de oficio existiría la acumulación de las diligencias de consignación al juicio de desahucio, pues sucede que en ocasiones el inquilino consigna las pensiones rentísticas, ya sea en forma temporánea o extemporánea, al plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, solicitud esta que concluye por haberse cumplido el objeto de las presentes diligencias que lo es, la consignación y en el momento que le es interpuesto el juicio especial de desahucio, entonces oponen la excepción de pago a través de la consignación, pero al acumularse éste juicio el juez determinará si es procedente la consignación o no, valorando si la misma se hizo en forma temporánea o extemporánea y por ende condenando o absolviendo al demandado en la sentencia que se dicte, y además tiene como ventaja que independientemente que sea competente o no lo sea ya sea por jurisdicción o cuantía, de igual forma resolverá

PHUEMA.

" a) En el proceso de desalojo son admisibles, en general, todos los medios probatorios previstos en la ley, así como los que el juez disponga producir con el alcance establecido en el art 378 del CPN

⁵⁹ **Ibidem** p p 105 a 107

El art. 685 del CPN, restringe sin embargo ese principio en tanto dispone que "en los juicios fundados en las causales de falta de pago o por vencimiento del plazo sólo se admitirá la prueba documental, la de confesión y la pericial

El art. 33 de la ley 20 625, con exclusiva referencia al desalojo fundado en la falta de pago, establecía una limitación similar, pero al mismo tiempo acordaba primacía a la prueba documental que acreditase el pago de los alquileres, pues supeditaba la admisibilidad de las pruebas de confesión y pericial a la negativa, por parte del actor, de la autenticidad de los documentos acompañados por el demandado.

Normalmente acontece que el demandado acompaña recibos y simultáneamente requiere la producción de la prueba confesoria o de la pericial frente a la eventualidad de que el locador desconozca la autenticidad de aquellos. Pero si el demandado no cuenta con recibos, es obvio que sólo puede recurrir a la práctica de la prueba confesoria mediante la absolución de posiciones " (10)

Por lo que hace a las pruebas que pueden ofrecerse en éste juicio, por falta de pago o vencimiento de plazos, estimamos que esta restricción es innecesaria, ya que para demostrar que se ha verificado el pago, solamente pueden ofrecerse las pruebas que se encuentran estipuladas en éste apartado, misma restricción que debería implementarse en nuestra legislación del Estado de México porque maliciosamente el demandado ofrece pruebas que de antemano sabe que no van a resultar favorables, sin embargo, con el afán de retrasar el procedimiento las ofrece

RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE ABANDONADO.

"a) Algunas leyes de emergencia en materia de locaciones urbanas (v. gr., ley 16 739, art. 25, ley 18 880, art. 31), facultaban al locador, frente a la hipótesis de que el locatario hubiese hecho abandono de la cosa arrendada, a requerir la tenencia de ésta, en el carácter de medida cautelar, debiéndose tomar razón del estado del inmueble e inventariarse los bienes muebles

El objetivo de tales medidas se consideró circunscripto a preservar el bien arrendado del posible deterioro que pudiese experimentar a raíz del abandono, puntualizándose que la tenencia acordada al locador suponía la existencia de un proceso contencioso en trámite, circunstancia que, como es obvio, involucra la existencia de una demanda encaminada al reconocimiento judicial del derecho a la restitución del inmueble y la obtención de una sentencia que condene al cumplimiento de esa prestación. La tenencia, en suma, no podía mantenerse *sine die*, ni convertirse en definitiva sino como consecuencia de un fallo que condenara al desalojo.

El art. 697 del código de Salta prevé la adopción de una medida similar, y con el mismo alcance, en tanto determina que "acreditada la desocupación total del inmueble, el juez podrá disponer la entrega provisional al actor, con prohibición de innovar, salvo autorización del juez bajo caución suficiente"

Por un lado, en efecto, el art. 1564 del cód. civil confiere al locador, en el supuesto de que el locatario abandone la cosa arrendada: "sin dejar persona que haga sus veces", el derecho de requerir "las correspondientes diligencias judiciales que fueren necesarias", y por otro lado, el art. 232 del C'PN dispone, genericamente que: "quien tuviere fundado motivo para temer que durante el tiempo anterior al reconocimiento judicial de su derecho, éste pudiese sufrir un perjuicio inminente e irreparable podrá solicitar las medidas urgentes que, según las circunstancias, fueren más aptas para asegurar provisionalmente el cumplimiento de la sentencia".

*) El art. 442 del código de Tucumán prescribe que: "denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar persona que haga sus veces, el juez se informará sumariamente al respecto, ordenará la verificación del estado del inmueble y dispondrá averiguaciones entre los vecinos para saber de la existencia y paradero del inquilino. Si no la hubiere, el juez dará por resuelto el vínculo contractual o la protección legal y entregará el inmueble de inmediato al locador".

La viabilidad de la medida contemplada por esta norma, que constituye una correcta reglamentación del art. 1564 del cód. civil, se halla supeditada a la circunstancia de que el inmueble se encuentre efectiva y totalmente abandonado, de manera que ella no procede si existen ocupantes, con prescindencia de la legitimidad de la ocupación, o si resulta acreditado que el abandono obedeció a causales extrañas a la voluntad del locatario, como ocurriría, por ejemplo, si se lo hubiese privado de su libertad.

En el supuesto de que, practicadas las diligencias mencionadas en la norma, no llegue a obtenerse razón del paradero del locatario, el juez debe disponer que se haga entrega definitiva del inmueble al locador, ordenando librar el mandamiento correspondiente " (61)

Esta disposición argentina resulta acertada, pues sucede en diversas ocasiones que el arrendatario (que ellos llaman locatario) abandona el local arrendado sin hacer previa entrega al arrendador (locador) y en nuestra opinión la doctrina mexicana debería considerarla a la postre, agregándola en un apartado que lleve por nombre: "recuperación del inmueble abandonado", facultando al arrendador para que en el momento que tenga conocimiento de tal situación la haga del conocimiento del juez, para que éste a su vez, le de posesión del inmueble arrendado, previo cercioramiento, a través del funcionario judicial de que el inmueble se encuentra desocupado, deshabitado y vacío, debiéndose asentar en el acta respectiva el estado en que se encuentra el multicitado inmueble y también realizar un inventario de lo existente en el interior del mismo y por ende, si dentro de un plazo que fije el juez, el demandado no se

⁶¹ **Ibidem** p. p. 109 a 111

presenta a reclamar sus derechos, entonces se dará por concluido el vínculo contractual liberando al arrendador de este contrato a efecto de que pueda celebrar uno nuevo

LUGAR DE LA NOTIFICACIÓN

"a) Dispone el artículo 682 del CPN, incorporado por la ley 22.434, que "si en el contrato no se hubiese constituido domicilio especial y el demandado no tuviese su domicilio real dentro de la jurisdicción, la notificación de la demanda podrá practicarse en el inmueble cuyo desalojo se requiere, siempre que en el hubiese algún edificio habitado".

La norma transcrita acuerda prelación, según se advierte, al domicilio contractualmente elegido por las partes, aunque interesa recordar que, de conformidad con la doctrina jurisprudencial mayoritaria en el orden nacional, cuando esta constituido en documento privado carece de eficacia procesal si la firma que figura en él no ha sido reconocida o declarada judicialmente válida

En el caso de no haberse constituido domicilio especial, o si éste carece de eficacia en los términos de la jurisprudencia precedentemente recordada, el traslado de la demanda de desalojo debe practicarse en el domicilio real del locatario (que coincidirá con el lugar del inmueble arrendado si aquél se encuentra habitándolo), siempre que dicho domicilio esté ubicado dentro del ámbito correspondiente a la competencia territorial del juzgado que conoce en el proceso. Si, por el contrario, el domicilio real del demandado se halla en un lugar ajeno a dicha competencia, sea en el país o en el extranjero, la ley, adoptando un arbitrio tendiente a evitar dilataciones incompatibles con la naturaleza del proceso analizado, exime al actor del cumplimiento del trámite previsto por el art. 340 del CPN y autoriza a practicar la notificación en el mismo inmueble arrendado, siempre que concurra el requisito de que en él exista algún edificio habitado

El art. 682 del CPN, como se percibe, solo excluye la posibilidad de notificar el traslado de la demanda en el inmueble cuyo desalojo se reclama cuando en él no exista edificación alguna o cuando, existiendo, estuviere totalmente desocupada. La diligencia de la notificación, por tanto, puede realizarse con cualquier persona que habite el edificio en forma permanente, aunque lo haga, tratándose de una casa de departamentos, en una unidad distinta a la que fue objeto del contrato de arrendamiento, y con prescindencia del título de su ocupación. La validez del acto, sin embargo, requiere la efectiva presencia del ocupante, a quien debe dejarse copia de la cédula, no pudiendo en consecuencia el oficial notificador proceder en la forma prevista en el último párrafo del art. 141 del CPN, es decir, limitarse a fijar la cédula en la puerta de acceso al edificio

b) Frente al supuesto de que el demandado no tenga su domicilio dentro de los límites de la competencia territorial del juzgado, y de que el inmueble arrendado se encuentre totalmente desocupado, corresponde practicar la notificación del traslado de la demanda en el domicilio real del demandado, aunque esté ubicado en un lugar ajeno a dicha competencia

Finalmente, cuando se ignora el domicilio del demandado y en el inmueble cuyo desalojo se reclama no existe ningún edificio habitado, la notificación del traslado de la demanda debe practicarse por medio de edictos, de conformidad con las modalidades que a esa forma de notificación imprimen los arts 145 a 147 del CPN." (62)

Por lo que hace a esta disposición, esta carece de toda seguridad jurídica pues tal notificación se puede hacer con cualquier persona que habite el edificio en forma permanente, pero esa permanencia no es sinónimo de que la notificación será entregada y aun si se realiza la misma y si será entregada en forma oportuna al demandado. notificación que debe hacerse en forma personal al demandado porque se debe garantizar la oportunidad que este tiene de defenderse en un juicio en donde se le va a privar de la ocupación o el disfrute del bien dada en arrendamiento y por otro lado, si es que ha incumplido con el pago de las pensiones, desocupar de una manera pronta para no seguir causando perjuicios al actor

FORMA DE LA NOTIFICACIÓN

"a) Con respecto a la forma en que debe practicarse la notificación corresponde distinguir según que esta tenga lugar en el inmueble reclamado o en el domicilio (especial o real) del demandado.

b) Dispone el art 684 del CPN, en relación con la primera de las hipótesis enunciadas, que "cuando la notificación se cumpla en el inmueble reclamado, el notificador. 1º) Deberá hacer saber la existencia del juicio a cada uno de los sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubiesen sido denunciados, previéndoles que la sentencia que se pronuncie producirá efectos contra todos ellos y que, dentro del plazo fijado para contestar la demanda, podrán ejercer los derechos que estimen corresponderles, 2º) Identificará a los presentes e informará al juez sobre el carácter que invoquen y acerca de otros sublocatarios u ocupantes presentes en el acto, aunque no hubiesen sido denunciados, previéndoles que la sentencia que se pronuncie producirá efectos contra todos ellos y que, dentro del plazo fijado para contestar la demanda, podrán ejercer los derechos que estimen corresponderles, 3º) Podrán requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y exigir la exhibición de documentos de identidad u otros que fuesen necesarios. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo y en el anterior constituirá falta grave del notificador

La norma precedente transcripta requiere la formulación de diversas aclaraciones, pues no contempla la totalidad de las situaciones que pueden presentarse y adolece además de ciertas imperfecciones técnicas en lo que respecta a una de las funciones encomendadas al oficial notificador

Puede ocurrir, en primer lugar, que el actor, en el escrito de demanda, haya denunciado a todos o a algunos de los subinquilinos u ocupantes e indicados sus nombres, en cuyo caso

⁶² Ibidem p p 113 a 115.

corresponde el libramiento de una cédula genéricamente dirigida a los eventuales subinquilinos u ocupantes

El notificador, quien como auxiliar del juez debe limitarse a entregar a los posibles subinquilinos u ocupantes la copia de la cédula en cuyo texto se encuentra transcrita la providencia judicial que ordena la citación y sus consecuencias, sin perjuicio, naturalmente, de que el acta labrada en el original de aquella el mencionado funcionario deje constancia de las identificaciones e informaciones a que se refiere la norma

Según lo prevé el art 681, la existencia de subinquilinos y ocupantes puede surgir de las manifestaciones contenidas en el escrito de contestación a la demanda, en cuyo caso, si aquéllos no fueron directa o indirectamente individualizados en el acto de la notificación, corresponde que se los notifique con posterioridad

e) En el caso de que la notificación se practique en el domicilio especial o real del demandado las formas de aquel acto se hallan regidas por las disposiciones generales vigentes en materia de notificaciones por cédula, pero ello no obsta a que la notificación se practique también en el inmueble reclamado, porque en caso contrario podrían cercenarse los eventuales derechos de los subinquilinos y ocupantes

"Si faltase la chapa indicadora del número del inmueble donde debe practicarse la notificación, el notificador procurará localizarlo inquiriendo a los vecinos. Si obtuviere indicios suficientes, requerirá en el inmueble la identificación de los ocupantes, pidiéndoles razón de su relación con el demandado. Si la notificación debiese hacerse en una casa de departamentos y en la cédula no se hubiese especificado la unidad, o se la designare por el número y en el edificio estuviere designada por letras, o viceversa, el notificador inquirirá al encargado y vecinos si el demandado vive en el edificio; lo notificará si lo hallare, identificándolo. En caso contrario devolverá la cédula informando el resultado de la diligencia"

La notificación del traslado de la demanda, según se desprende de los términos del precepto transcrito, se halla supeditada a la efectiva presencia del demandado en el inmueble y a su previa identificación. En caso contrario, y frente a la hipótesis de que el oficial notificador haya logrado la localización del inmueble o de la unidad respectiva, procede el libramiento de una nueva cédula." (61)

Concluimos, que por lo que hace al apartado de las notificaciones resulta muy apropiado para las exigencias del derecho moderno, pues tiene una amplia perspectiva contemplando la notificación de sublocatarios u ocupantes, aunque no hubieran sido llamados a juicio teniendo como ventaja para los mismos el poder presentarse a deducir sus derechos dentro del plazo fijado al demandado para la contestación de la demanda, situación ésta que resulta benéfica para estos sujetos porque no se les deja en estado de indefensión.

⁶¹ *Ibidem* p.p. 115 a 118.

Otro acierto mas es la cedula generica por los eventuales inquilinos u ocupantes, cédula que en nuestro sistema juridico mexicano seria de mucha utilidad pues vendria a suplir muchas lagunas de la ley que existen

SENTENCIA Y RECURSOS

ALCANCE DE LA SENTENCIA

" Artículo 687 del CPN. "la sentencia se hara efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de notificación o no se hubiesen presentado en el juicio".

La sentencia de desalojo, no puede ejecutarse contra el ocupante que no haya tenido oportunidad de intervenir en el juicio, sea por hallarse afectado de irregularidades el acto de la notificación o como consecuencia de actitudes atribuibles a los restantes ocupantes del inmueble, y siempre, que aquél presente un titulo válido anterior a la fecha de la demanda.

EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA

a) La sentencia de desalojo se ejecuta a través del lanzamiento, que es el acto mediante el cual, con intervención del oficial de justicia y el eventual auxilio de la fuerza publica, se hace efectiva la desocupación del inmueble por parte del inquilino y demás ocupantes.

En el caso de que se interponga recurso de apelación contra el fallo de primera instancia y recaiga finalmente sentencia condenatoria en segunda instancia, el *delicta quo* coincide con el de la notificación de ésta, pues el lapso transcurrido entre la interposición del recurso y dicha notificación tiene efecto interruptivo con respecto al plazo del lanzamiento. No media tal efecto, en cambio, si el demandado se abstiene de la facultad de recurrir o si, habiendo interpuesto el recurso se opta luego por la deserción de éste, o la caducidad de la instancia, pues en tales hipótesis el plazo transcurrido desde la notificación de la sentencia de primera instancia, en virtud de su inoperancia procesal, debe considerarse superpuesto con el plazo para ordenar el lanzamiento, al que corresponde, por lo tanto, computar desde la fecha de la mencionada notificación.

Asimismo, se prevé el recurso de inaplicabilidad de la ley contra las sentencias de las cámaras de apelación (art 288 del CPN), el que debe interponerse dentro de los diez días de notificadas las sentencias dictadas por esos organos (art 293, id), no cabe acceder a la orden de lanzamiento hasta en tanto ese plazo no se encuentre vencido. Pero este recurso tiene efecto interruptivo del plazo del lanzamiento solo en el supuesto de que conduzca al pronunciamiento de un fallo plenario ratificatorio de la doctrina legal establecida por la sentencia de segunda instancia. Carece de ese efecto, por el contrario, cuando el demandado no interpone el recurso o en el caso de que, habiéndolo interpuesto, la sala que sigue en el orden del turno declare su inadmisibilidad (art 293, del CPN, modifié por la ley 22 434). En estas hipótesis debe

considerarse como momento inicial del plazo para decretar el lanzamiento el de la notificación de la sentencia de la cámara

En razón de que el plazo para ordenar el lanzamiento no reviste carácter perentorio, el pronunciamiento de la pertinente resolución se halla condicionado a la petición de la parte actora, pero la prórroga que esta pueda eventualmente conceder al locatario configura un simple plazo de gracia que no modifica la causa del desalojo

La resolución que dispone el lanzamiento, por último, debe considerarse notificada por ministerio de la ley, salvo que se dicte a raíz de un incidente planteado por el demandado, en cuyo caso debe notificársela personalmente o por cédula (art. 135, inc. 13 del CPN) " (")

Por lo que hace al recurso de inaplicabilidad de la ley contra las sentencias de la cámara de apelación tiene aciertos y desaciertos, ya que por una parte el término que conceden para interponerlos es demasiado por la naturaleza que reviste este tipo de juicio, presentando muchos obstáculos para el ejecutamiento de la sentencia de lanzamiento la cual se requiere que se lo más pronto posible. Acertado en la medida que solamente se interrumpirá el plazo del lanzamiento cuando vaya haber el pronunciamiento de un fallo favorable

CONDENA DE FUTURO

" a) El art. 688 del CPN (incorporado por la ley 22.434 ex art. 680) dispone que "la demanda de desalojo podrá interponerse antes del plazo convenido para la restitución del bien, en cuyo caso la sentencia que ordena la desocupación deberá cumplirse una vez vencido aquél. Las costas serán a cargo del actor cuando el demandado, además de haberse allanado a la demanda, cumpliera su obligación de desocupar oportunamente el inmueble o devolverlo en la forma convenida.

b) Nada dice la ley acerca de la anticipación que debe mediar entre la interposición de la demanda y el vencimiento de plazo de locación. Si bien en algún precedente se expresó que la antelación debe ser razonable, siendo improcedente la demanda interpuesta con anticipación

c) El art. 680 del CPN supedita la imposición de las costas del proceso de desalojo a la parte actora en la circunstancia de que el demandado se allane a la demanda y desocupe el bien en el plazo convenido

En la hipótesis de mediar allanamiento y de hallarse pendiente el plazo de locación, no es dudoso que la sentencia debe limitarse a hacer lugar a la demanda y a diferir el pronunciamiento sobre las costas hasta tanto llegue la oportunidad de hacer efectiva la desocupación del bien, pues es recién (sic) entonces cuando se estará en condiciones de verificar el cumplimiento del segundo de los requisitos exigidos por la norma.

Si bien al respecto exista uniformidad jurisprudencial, no ocurría lo mismo frente a los casos en que el demandado no se hubiese allanado oportunamente (es decir dentro del plazo para contestar la demanda) o se hubiese abstenido de comparecer al proceso. Mientras algunos precedentes, en efecto, decidieron que la postergación del pronunciamiento sobre costas sólo es pertinente en caso de allanamiento oportuno del demandado, otros se inclinaron en el sentido de que aun frente al allanamiento extemporáneo o a la falta de contestación a la demanda aquel pronunciamiento debe diferirse hasta que se cumpla con la efectiva desocupación del inmueble, ya que del juego armónico de las normas contenidas en los arts. 70, 307 y 680 del CPN cabe concluir que aunque el demandado hubiere incurrido en las mencionadas actitudes, puede eximirse del pago de las costas siempre que entregue el bien arrendado en tiempo y forma debidos "()

Por lo que se refiere a la interposición de la demanda antes de que se venza el plazo convenido para la desocupación, consideramos que es ilógica e inoficiosa, pues acarrea un cúmulo de trabajo innecesario para los juzgados, ya que el juez tendrá que resolver una cuestión que todavía no se encuentra palpable, incluso es contingente, porque se pueden presentar diversas hipótesis, como que el demandado se allane a la demanda o que desocupe la localidad en el plazo convenido.

En lo referente a la interposición de costas, que no es otra cosa que los gastos erogados por las partes para la tramitación del procedimiento, estimamos que deberá condenarse al demandado solamente en el caso de que no se allane a la demanda o no desocupe la localidad en el plazo convenido.

RECURSOS

" a) Con respecto al recurso de apelación, y en virtud de que, según se ha visto, el art. 679 del CPN (modific. por la ley 22-434) somete a la pretensión de desalojo al trámite establecido para el juicio sumario, son apelables la resolución que rechaza de oficio la demanda, la que declara la cuestión de puro derecho; la que decide las excepciones previas, las providencias cautelares, las resoluciones que pongan fin al juicio y la sentencia definitiva.

No rige en el juicio de desalojo, cualquiera que haya sido la causa en que se fundó la pretensión, la limitación de orden cuantitativo establecida, en general, por el art. 242 del CPN, ya que éste, en su versión posterior a la ley 22-434, excluye de dicha limitación "a los procesos en los que se pretenda el desalojo de inmuebles"

b) Contra la sentencia definitiva son admisibles, los recursos extraordinarios.

c) La sentencia definitiva dictada en juicios de desalojo en los que la Nación directa o indirectamente sea parte, y el monto discutido exceda la suma de \$ 4 451 642 919 (decreto-ley 1285/58, art. 24, inc. 6º, ap. a], ley 21708, art. 2º y res. de la CSN de fecha 23-2-82), es impugnabile mediante el recurso ordinario de apelación ante la Corte Suprema de Justicia de la

Nacion El mencionado monto debe determinarse en funcion del alquiler vigente al tiempo de interponerse la demanda con el reajuste por perdida del valor adquisitivo de la moneda, pues tal correccion del monto en debate incide en la competencia del tribunal a raz de lo dispuesto en el art 4° de la ley 21 708 * (**)

En comparacion con la legislacion del Estado de Mexico, el recurso que se admite es el de apelacion respecto de la sentencia que decreta el desahucio, sera apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza La que lo niegue, sera apelable con efecto suspensivo Y la intervencion del juez a quo, debera ceñirse al contenido de los agravios, no pudiendo el Tribunal que conozca del recurso de apelacion, suplir los agravios no expresados, ni la deficiencia de estos

ESPAÑA

Citaremos otra legislacion como lo es España, y nuestro tema de estudio se encuentra contenido dentro de los procesos sumarios y especiales

Procesos Plenarios y procesos sumarios especiales.

* Actualmente el derecho español, para el conocimiento de los asuntos que no presentan características peculiares hay arreglados (sic) cuatro tipos de procesos o juicios que se conocen con la denominación de juicios o procesos de << mayor cuantía >>, de << menor cuantía >>, de << pequeña cuantía >>, y de << mínima cuantía >>

El proceso o juicio sumario o breve es aquel que se halla sujeto a limitaciones en el procedimiento y en los medios de ataque y de defensa que pueden esgrimir las partes (alegaciones y pruebas), lo que lleva consigo la inherente restricción del conocimiento del asunto por el órgano jurisdiccional, a fin de que pueda resolver con mayor rapidez

Se hallan regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil por un lado y por otro lado con los que vagan fuera de ella

En cuanto a los primeros sin sujeción a ningún criterio sistemático, sino simplemente siguiendo el orden en que aparecen en dicha L e c , tenemos los seis siguientes << del juicio ejecutivo >>, << del procedimiento de apremio en negocios de comercio >>, << del juicio de desahucio >>, << de los alimentos provisionales >>, << de los retractos >>, de los interdictos >> " (**)

Así nuestro objeto de estudio se encuentra contenido dentro de los procesos arrendaticios

* Ibidem p p 129 a 131

** PRIETO-CASTRO Y FERNANDEZ, Leonardo DERECHO PROCESAL CIVIL. (Manual Universitario Español Tomo II, Procesos Sumarios y Especiales, Ejecución Singularizada), edición segunda, editorial, Technos Madrid, España, 1977, p p 19-22

De lo anterior, podemos inferir que en la legislación española el juicio de desahucio se encuentra contenido entre los juicios sumarios o breves, teniendo como finalidad, la de resolver el procedimiento como mayor rapidez, y aunque en nuestra legislación este juicio se encuentra contenido en los procedimientos especiales, lo cierto es que su finalidad es que se resuelvan con prontitud.

Continuando este autor en el Capítulo II tratando los procesos arrendaticios:

* Procesos de desahucio y de arrendamientos en general - Los procesos que se estudian en este lugar tienen por objeto fundamental la relación arrendaticia, naturalmente creada por el contrato de arrendamiento, tanto rústico como urbano, aunque también se puede presentar como objeto el de la posesión precaria de un bien por el demandado " (11)

De lo anterior podemos señalar que esta legislación contempla dos objetivos fundamentales como lo son la relación arrendaticia creada por el contrato de arrendamiento y otra que nuestra legislación (Estado de México) no contempla que es, la posesión precaria de un bien por el demandado.

"Juicio de desahucio de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A. Denominación.- Con el nombre de <<desahucio>>, antiguo en la legislación española, se quiere significar el estado de desconfianza del arrendador respecto del arrendatario, que le hace desear poner fin al contrato de arrendamiento. La misma actitud del arrendatario respecto del arrendador no se incluye, a pesar de que existen causas de extinción a favor de aquél.

No obstante esta limitación, que obligará al arrendatario a incoar un juicio ordinario, las normas sobre el juicio de desahucio de la L. e. c. constituyen el derecho procesal común arrendaticio donde se hallan los conceptos que se manejan en esta materia << parte legítima >> activa o pasiva, (legitimación activa o pasiva), <<arrendador>>, <<arrendatario>> " (12)

Efectivamente, desahucio significa el estado de desconfianza que se genera en el arrendador respecto al arrendatario y es precisamente por esa falta de confianza que son denominados juicios de desahucio ya que se va a desahuciar al arrendatario del bien inmueble arrendado por el incumplimiento de sus obligaciones que tiene para con el arrendador.

* B) **Objetos** - El juicio de desahucio se sigue para el conocimiento de las causas de rescisión y resolución establecidas en el Código y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero además para decidir las cuestiones derivadas de los contratos de arrendamientos urbanos no comprendidos en la legislación especial, y entre ellas la resolución por falta de pago, para conocer de todos los casos de la resolución de contratos de arrendamientos rústicos, individuales o colectivos, de medidas cautelares respecto de los mismos y de los contratos entre parientes no protegidos por esta legislación especial de arrendamientos rústicos " (13)

Ibidem p. 24

Ibidem p. 25

Ibidem p. 26

De lo anterior podemos inferir que el juicio de desahucio abarca diversas causas sobre las que puede demandarse y no solamente por la falta de pago, siendo su objetivo principal el resolver las cuestiones que se presenten relativas al arrendamiento

" C) **Órganos** - Los órganos a los que se atribuye el conocimiento de los asuntos de desahucio, la competencia objetiva de los mismos y la clase de procedimiento a seguir depende de la causa que se alegue

a) Los órganos son los juzgados de primera instancia para los asuntos de mayor importancia cuantitativa o cualitativa, y los municipales o comarcales para los demás. Cuando la causa alegada sea la falta de pago, la competencia objetiva corresponde en todos los casos a estos dos últimos órganos

b) El procedimiento del juicio de desahucio está dominado por la preocupación de garantizar que la citación del demandado llegue al conocimiento de su destinatario en dos aspectos: primeramente porque la oportunidad de defensa no debe correr riesgo en un juicio en donde se trata de privar de la ocupación o el disfrute de un bien en nexo personal íntimo con dicho sujeto, y segundo porque, al contrario, una actitud de ocultación o de pasividad del demandado no puede constituir obstáculo a la satisfacción de los derechos del actor, continuando injustamente en la posesión de la finca. De aquí que la L. e c. prevea la citación personal del demandado, dos citaciones subsidiarias a través de persona ligada con el demandado, otra subsidiaria para el que se encuentre fuera de la localidad y, por último la ficticia "en estrados".

Si a pesar de las citaciones el demandado no comparece, la sentencia es estimatoria, es decir, declara "haber lugar al desahucio", como si se hubiese producido el allanamiento

c) Otra característica de este juicio es la necesidad de que el demandado que intenta interponer un recurso acredite que tiene satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato debe pagar adelantadas o las consigne en el Tribunal, y en otro caso la sentencia se convierte en firme. Tratándose del recurso de casación se han de efectuar dichos pagos u consignación de las rentas que vayan venciendo durante la substanciación

La misma exigencia se impone para el planteamiento de incidentes de competencia, de recusación y cualesquiera otros

Este requisito de admisibilidad tiene por objeto evitar que durante la pendencia del recurso o del incidente el demandado pudiera continuar en el uso del bien sin pagar merced o dilatando la decisión del asunto en las mismas condiciones, en perjuicio del arrendador

d) Para que la sentencia no encuentre obstáculo en su efectividad, se permite, como última forma de notificación, la ficticia "en estrados" con el mismo efecto que si fuese personal. " (")

Por lo que hace a este tipo de seguridad jurídica en cuanto a las citaciones que se le hacen al demandado a efecto de que se apersona en el juicio, parecieran un tanto exageradas,

pero como se menciona la defensa no puede correr riesgos ya que se trata de privar de la ocupacion a un sujeto y por el otro lado por la ocupacion injusta de la finca, por lo que esta exageracion de varias notificaciones es necesaria para poder determinar la situación juridica del demandado y este a su vez no pueda alegar que se le dejó en un estado de indefension por no estar debidamente emplazado a juicio

Por lo que se refiere a esta exigencia que dispone esta legislación, resulta acertada, misma que debería agregarse a nuestro juicio especial de desahucio ya que en muchas ocasiones el demandado con el objeto de seguir disfrutando de la localidad en forma gratuita interpone recursos inoficiosos y esto obviamente le causa perjuicios económicos al arrendador

En cuanto a que la notificación de la sentencia se haga en estrados, en nuestra opinión esta debería hacerse en forma personal al demandado, debido al principio de seguridad jurídica

" D) **Clases de juicios de desahucio.** Existen dos tipos de juicio el que se debe seguir ante los Juzgados Municipales o Comarcales y el propio de los Juzgados de Primera Instancia.

Ambos se aproximan a las reglas del juicio verbal, con algunas notas diferenciadoras entre ellos

a) La legitimación activa para promoverlos corresponde en los dos casos a quienes tengan la posesión real de la finca a título de propietarios, usufructuarios o de cualquier otro que les dé derecho a disfrutarla y a sus causahabientes, y se hallan legitimados pasivamente los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, administradores encargados o cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o sea urbana, sin pagar merced, siempre que se le requiera con un mes de anticipación para que la desocupe

b) El juicio se inicia por escrito preparatorio de demanda (anacrónicamente llamado también << papeleta >>) para juicio verbal cuando éste se sigue ante órgano de la J.M., y en la comparecencia el demandante ratifica su demanda y puede agregar los fundamentos de hecho y de derecho que sean necesarios. Después, el demandado puede contestar. Seguidamente, las partes tienen la oportunidad de proponer pruebas y de practicarlas en el acto o en el plazo máximo de doce días

En este punto rige la limitación, no plausible, de que si la demanda se funda en falta de pago sólo son admisibles como medios de prueba la confesión judicial o el documento o el recibo en que conste haberse verificado dicho pago

La sentencia se ha de dictar en muy breve plazo y puede ser absolutoria de la instancia o bien disponer que procede o no el desahucio, y en caso afirmativo ha de contener el apercibimiento de ejecución, consistente en el lanzamiento o extracción de las personas y enseres si el demandado no desaloja voluntariamente la finca dentro del plazo que la ley establece

c) Las notas diferenciales de los juzgados de primera instancia son:

La demanda no es simple escrito preparatorio, sino que ha de contener los requisitos de la demanda ordinaria, la citación para la primera comparecencia del juicio verbal importa un número mayor de días, y se prevén tres posibles posturas del demandado

Preve la conformidad del demandado en los hechos de la demanda, lo que simplemente constituye una exoneración de prueba y puede conducir a una sentencia estimatoria, atribuye a la incomparecencia del demandado también la consecuencia de una admisión de los hechos o conformidad con ellos y "se dicta en rebeldía" la misma sentencia que en el caso anterior puede recaer, y cuando el demandado se opone al desahucio en el juicio verbal y "no conviene en los hechos" que deberá precisar, como asimismo las razones en que se funde, el asunto pasa, a substanciarse conforme al procedimiento de los incidentes" (2)

Contrariamente a la legislación referida, en nuestra legislación procesal estos juicios se pueden ventilar en los juzgados de primera instancia o en los de menor cuantía, fijándose la competencia dependiendo de la cuantía la cual se fijará por el importe de las pensiones de un año (confr artículo 58 del C P C E M) y no importará si el juzgado es de primera instancia o de menor cuantía ya que ambos llevarán el mismo procedimiento que establece el capítulo relativo al juicio especial de desahucio y al contrario de la legislación española no existe limitación respecto de las pruebas que pueden ofrecerse

* E.) **Recursos.**- En materia de recursos, la L. e. c. ha sido varias veces modificada, y los hoy existentes son el de apelación contra las resoluciones que dictan los órganos de la J.M. y los Juzgados de Primera Instancia, y el de casación contra las que, conociendo de aquel recurso, emanan las salas de las audiencias territoriales" (3)

En nuestro sistema jurídico mexicano actual no se contempla el recurso de casación, pues el recurso contra las resoluciones que dicte un juzgado de primera instancia se tramitan mediante el recurso de apelación

" Especialidades procesales en materia de arrendamientos urbanos

La competencia objetiva se determina y se atribuye a los juzgados de primera instancia el conocimiento de los asuntos que afectan a locales de comercio y vivienda de personas ejercientes de profesiones colegiadas, dependencias del Estado y analogas, o se refieran a tanteo y retracto. Su competencia objetiva cuantitativa viene determinada por el importe de la renta de un año" (4)

Al igual que en nuestra legislación la competencia se determinará por el importe de las rentas de un año, pero con la salvedad que en la legislación española se hace un distinguo, pues conocerán los juzgados de primera instancia si son locales comerciales, muy al contrario de nuestra legislación ya que no importa el destino del bien inmueble arrendado, para que conozca

² **Ibidem** p p 27, 28

³ **Ibidem** p 28, 29

⁴ **Ibidem**

el juzgado de primera instancia, siempre y cuando sea competente para conocer del asunto por razón de la cuantía

"Clases de Juicio - El tipo de juicio que se ha de seguir para los asuntos atribuidos a los juzgados municipales o comarcales es el de pequeña cuantía, y el de los incidentes para los asuntos de la competencia de los juzgados de primera instancia con algunas modificaciones en orden al plazo de prueba y concentración de las cuestiones incidentales, para tratarlas y decidir las juntamente con el asunto de fondo

Admite la L. A. U. la acumulación objetiva y la subjetiva y la reconvencción sobre materia propia de la ley especial, excepto en los juicios de desahucio por falta de pago

Recursos.- Los recursos que concede la L. A. U. son, en primer lugar, el de apelación del que conocen las salas de audiencias provisionales y los juzgados de primera instancia, de un lado, y las salas de audiencias territoriales, de otro lado, cuando la sentencia es dictada, respectivamente, por los órganos de la J. M. o por los juzgados de primera instancia " (^)

Consideramos por lo que hace a la tramitación de los incidentes en este tipo de juzgados es inoficiosa, porque debieran de resolverse los incidentes en el juzgado de primera instancia para evitar dilaciones al procedimiento hasta en tanto en cuanto no resuelva el juzgador comarcal o municipal.

Por lo que se refiere a los recursos, consideramos que contrariamente a nuestra legislación (Estado de México) el que conoce del recurso de apelación que se interponga en este juicio son las salas civiles del Tribunal Superior de Justicia y nunca un juzgado de primera instancia, como sucede en la legislación española.

"Especialidades procesales en materia de arrendamientos rústicos.- Los problemas sociales que plantea la propiedad de la tierra y el arrendamiento y aparcería de la misma han tenido su repercusión en una legislación material y procesal, hoy incluidos en el <<reglamento>>

A) Clases.- Las especies procedimentales rústicas son el juicio para las cuestiones generales que pueden surgir en los arrendamientos rústicos no protegidos, este mismo juicio, pero con ciertas particularidades, para la resolución de arrendamientos protegidos, este mismo juicio, pero con ciertas particularidades, para la resolución de los contratos de arrendamientos protegidos, por causas de terminación de tiempo de duración, y el proceso especial para cuestiones de acceso a la propiedad de arrendatarios especialmente protegidos.

La competencia objetiva y la funcional, para los recursos, se determinan atendiendo al valor y a la dificultad de la materia, con asignación del conocimiento en primera instancia y en los recursos a los Juzgados Municipales y Comarcales, Juzgados de Primera Instancia, Salas de Audiencias Provinciales y Territoriales y Sala Sexta del Tribunal Supremo

Cuando el valor no sea numéricamente determinable se considera como cuantía el importe de la renta de un año " (66)

Como podemos apreciar esta legislación tiene contemplados todos los supuestos que pueden presentarse en el arrendamiento rústico, el cual se tramita en primera instancia, pero el inconveniente de la misma, es que los recursos se diligencian en un juzgado municipal o comarcal, no considerando pertinente que se tramite este juicio en diversos juzgados, siendo lo ideal que sea un solo juzgado el que conozca del asunto de principio a fin

" B) **Juicios por cuestiones generales** - ... se compone de demanda y contestación escritas, comparecencia para proponer y practicar pruebas e informes de las partes. El plazo probatorio se puede ampliar por causa fundada y se conceden a los jueces amplias facultades para mejor proveer y ordenar la petición de asesoramiento y antecedentes, lo que comunica cierta justificación al juicio especial y no quedan los jueces sometidos al principio de justicia rogada en materia de reducción y aumento del importe de las rentas.

En cuanto al sistema de medios de impugnación, se concede el recurso de apelación del que conocen, según la entidad del asunto, las Salas de las Audiencias Provisionales o de los Juzgados de Primera Instancia y las Salas de las Audiencias Territoriales " (67)

Por lo que se refiere a la tramitación de este juicio consideramos que es muy amplia y benéfica para ambas partes ya que como se menciona, el juez tiene amplias facultades para mejor proveer, mismas que hacen que éste se encuentre inmerso en la litis y así dictará una sentencia con pleno conocimiento del asunto en cuestión

"**Sobresimiento del juicio de desahucio por falta de pago de las rentas.** La L. A. U. introdujo un derecho claramente discriminatorio contra los arrendadores consistente en permitir que el arrendatario o inquilino demandado por falta de pago pudiese privar de objeto al juicio, con el consiguiente sobresimiento y vuelta de las cosas a su estado anterior, haciendo efectivas las rentas debidas y las costas causadas hasta el momento." (68)

Efectivamente como señala éste apartado esta disposición resulta discriminatoria contra los arrendadores ya que después que estos han tenido que iniciar un juicio por el incumplimiento de las obligaciones del inquilino, todavía aún se les concede el privilegio de sobreseer el juicio si es que verifican el pago y las costas, beneficio éste que resulta inicuo, ya que tiene mas privilegios el demandado que ha incumplido con sus obligaciones que el propio actor o arrendador

76 **Ibidem**

77 **Ibidem** p p 30 a 32

78 **Ibidem** p p 33, 34

CAPITULO 11

LEGISLACION EN EL ESTADO DE MEXICO, EN TAMAULIPAS Y EN EL DISTRITO FEDERAL.

LEGISLACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MEXICO.

En seguida abordaremos la legislación del Estado de México, por ende todos los artículos que se citen se referirán al Código de Procedimientos Civiles y Código Civil de esta entidad.

PRESENTACIÓN Y ADMISION DE LA DEMANDA REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO.

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 por 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 documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra base como medio preparatorio del juicio."

Esta disposición procesal establece los requisitos legales para la admisión de la demanda de desahucio y 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 renta; 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 este no existe por haberse celebrado por un acuerdo de voluntades, [sin forma escrita] se debe promover medios preparatorios a juicio de desahucio. A este respecto se consideran dos situaciones distintas, una es la presentación del medio preparatorio 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 probatorio exhibido, en el momento de dictar sentencia, en el segundo caso se sostiene que para tener por satisfecha y demostrada la relación contractual, el juez debe analizar debidamente el medio preparatorio respectivo, pues ello depende de la procedencia o improcedencia de la acción intentada.

Por ello (en el medio preparatorio) la información testimonial debe promoverse y desahozarse en los términos del artículo 359 del Código de Procedimientos Civiles de esta entidad, es decir, que al admitirse el medio preparatorio mediante información testimonial, el juzgador debe hacerlo del conocimiento de la presunta demandada, corriéndosele traslado con la copia simple del interrogatorio exhibido para que este tenga oportunidad de formular pliego de repreguntas y en estas condiciones la información testimonial tendrá validez suficiente como acto prejudicial y 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.

Otro medio preparatorio, es la declaración bajo protesta de decir verdad, del arrendatario. A este respecto, se considera que esta forma de preparar el juicio debe citarse sujetándose a las reglas establecidas por la ley para la prueba confesional, es decir, que para su preparación debe de citarse al presunto demandado o absolvente en términos del artículo 290 de la mencionada ley que establece que " El que haya de absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar, el día anterior al señalado para la diligencia, bajo el apercibimiento de que, si dejare de comparecer sin justa causa, será tenido por confeso " sujetándose a lo que establece el artículo 520, fracción I del mismo ordenamiento legal que dispone " El juicio podrá prepararse I Pidiendo declaración bajo protesta el que pretende demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia "

Así pues, por lo que respecta al requerimiento y emplazamiento, nuestra legislación adjetiva civil en su artículo 849 establece que "Presentada la demanda con el documento o rendida la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazara para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere "

Es precisamente en este artículo en donde encontramos la parte ejecutiva de este juicio que es el requerimiento que hace el ejecutor al arrendatario para que acredite, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se le prevenga por el término que el juez señale, el cual dependerá del destino del bien inmueble arrendado.

La otra parte ejecutiva la encontramos en el apercibimiento que se hace al inquilino de que deberá desocupar el local arrendado, y si no lo hace será lanzado a su costa.

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, preceptúa el artículo 850 que " Si en el acto de la diligencia justificara el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las rentas

reclamadas o exhibe su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez. Si se exhibió el importe se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se dará vista al actor por el término de tres días, si no lo objeta se dará por concluida la instancia, si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas, procediéndose en su caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 853 "

De lo anterior podemos inferir que este artículo requiere ser modificado, pues únicamente contempla situaciones como si en la diligencia justifica el arrendatario haber hecho el pago con el recibo correspondiente o exhibe su importe, pero que sucede en el caso, de que el inquilino exhiba un escrito sellado por un juzgado el cual exista constancia de que se acompañó con los certificados de depósito, situación que se presenta con frecuencia, pues muchos arrendatarios maliciosos e injustificadamente se niegan a recibir las rentas para posteriormente demandar el desahucio, razón por la cual el inquilino se ve en la necesidad de iniciar una consignación de pago de rentas.

Debiéndose modificar este artículo para el caso de que se llegue a dar este supuesto, mismas constancias que deberán agregarse en autos, solicitando al juez en donde se haya hecho la consignación los originales y una vez recibidos y analizados por el juez dar por terminada la diligencia de lanzamiento, entregándose los certificados de depósito al arrendador a contra entrega de los recibos al arrendatario.

Estableciendo el artículo 851 preceptúa "Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia del lanzamiento sin condenación en costas.

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

En el caso del primer supuesto a que se refiere este dispositivo legal consideramos que si no es condenado el inquilino al pago de costas, si se le debería imponer una indemnización al mismo en favor del arrendador, pues este tuvo que iniciar un juicio, precisamente por el incumplimiento de las obligaciones del demandado resultando inicu y antijurídico que aún cuando este no cumplió "en tiempo" su obligación de verificar el pago, todavía se le exima del pago de costas, que no es otra cosa que los gastos erogados para la tramitación del juicio.

Otro beneficio que la ley concede al inquilino es el contenido en el artículo 852 el cual señala que " Los beneficios de los plazos que este artículo concede a los inquilinos, no son renunciables "

Consideramos que este precepto resulta impreciso, pues no señala a que plazos se refiere y debería encontrarse enseguida del artículo 849 del código adjetivo de la materia, pues los términos a que se hace referencia son los de treinta, sesenta y noventa días que la ley concede al inquilino para desocupar la localidad arrendada. No debiendo confundirse con los términos contenidos en el artículo 2332 del código civil, pues estos no son de orden público.

Preceptuando dicho artículo " Todos los arrendamientos, sean de predios rusticos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes terminos

I Si es el arrendador quien da por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipacion, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica,

II Si es el arrendatario quien desea terminar el contrato, deberá dar el aviso al arrendador con dos meses de anticipacion, si la finca es urbano, y con un año, si es rústica "

EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

El artículo 853 dispone " En caso de que se opongan otras excepciones, solo se admitiran si se ofrecen pruebas al respecto, mandandose dar vista al actor por el término de tres dias, quien podra, dentro de este plazo, ofrecer pruebas. El juez, previa decisión sobre las pruebas, citara a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos, que se efectuara dentro de los ocho dias siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevara a cabo antes del vencimiento del termino fijado para el lanzamiento

Para no pagar las rentas, el inquilino, solo puede oponer como excepciones las derivadas de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil "

Las cuales son " si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causara renta mientras dure el impedimento, y si este dura mas de dos meses, podra pedir la rescisión del contrato

Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podra el arrendatario pedir la reduccion parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescision del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior

Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2285, y si el arrendador procedio de mala fe, respondera tambien de los daños y perjuicios

El arrendatario que por causa de reparación pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reduccion de ese precio o la rescision del contrato, si la pérdida del uso dura mas de dos meses en sus respectivos casos "

En caso de que el inquilino oponga como excepciones las previstas por los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil hay que tener en cuenta que estas unicamente estaran encaminadas a probar al juez el motivo por el cual no se cumplió con el pago de las mismas, a efecto de que el juez pueda determinar en la sentencia, si el demandado probó o no sus excepciones, y así resolver si es o no procedente el lanzamiento, pero no se harán valer como contrademanda, pues estaríamos frente a una reconvencción misma que no es dable en el juicio

especial de desahucio por el objetivo del mismo es la desocupación y entrega del bien dado en arrendamiento, debiendo demandar en juicio diverso cualquier contra prestación

SENTENCIA Y LANZAMIENTO.

" 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.

Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falta para cumplirse el señalado por el artículo 849." (artículos 854 y 855)

Los efectos que produce el recurso de apelación son: el devolutivo y el suspensivo, en el primer caso se admitirá el recurso en un sólo efecto y en el suspensivo se admitirá en el efecto devolutivo y suspensivo, es decir, en ambos efectos.

En cuanto al devolutivo, se mantiene viva la jurisdicción del juez para seguir conociendo del juicio y para continuar su tramitación, de manera que en este efecto no implica la suspensión del procedimiento, ni de la ejecución del lanzamiento; en cambio si la apelación se admite en ambos efectos, la jurisdicción del juez de primera instancia estará imposibilitado legalmente para seguir actuando y será el superior, quien adquiera en virtud del doble efecto del recurso, la plena jurisdicción en el negocio que se trate.

Continuando con el tema por lo que hace a la diligencia de lanzamiento, esta se encuentra contenida en el artículo 856 que dispone: " La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstica, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja, u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a disposición de la presidencia municipal o no habiéndola en el lugar, a la de la primera autoridad administrativa, cuyas autoridades en su caso mandarán depositar los objetos de la mejor manera posible. De tal envío se dejará constancia en los autos."

En lo referente a la remisión de los objetos cuando no hubiese persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, este artículo nos indica que deberán remitirse a la presidencia municipal o a la primera autoridad administrativa y en nuestra opinión debe reformarse esta disposición jurídica, debiendo ser el juez quien designe el depositario, el cual previamente deberá satisfacer los requisitos que establece la ley, para el caso de que se presente este supuesto, o mejor aún el tribunal Superior de Justicia debería tener sus propios

almacenes de deposito para remitir estos objetos a esta dependencia, esto en razón de que en muchas ocasiones en la presidencia municipal no cuentan con el espacio suficiente.

Asimismo estos almacenes servirían para depositar joyas, dinero o cosas de valor que se encuentren en el inmueble en el momento de verificarse el lanzamiento.

" Al hacerse el requerimiento que se dispone en el artículo 849 se embargarán y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de parte hecha en forma legal, y llenándose previamente los requisitos que exige este Código respecto a depositarios.

Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata " (artículos 857 y 858)

El primer artículo enunciado resulta contradictorio en razón de que la finalidad del juicio especial de desahucio es la desocupación y entrega del bien arrendado y no el pago de las rentas reclamadas, pues si bien es cierto que este juicio tiene lugar por la falta de pago de las rentas, también lo es que, no se está reclamando el pago de las mismas.

El legislador contemplo el pago de las pensiones debidas al arrendador, razón por la cual, faculta a este a trabar embargo sobre bienes del inquilino para garantizar las pensiones debidas, pero lo que no previó fue lo referente al embargo y qué procedimiento debería de seguirse para el remate de los mismos y si el embargo, se decidirá en forma incidental o en la propia sentencia. Pues en la práctica el juzgador solamente resuelve respecto de la procedencia o improcedencia del desahucio, mas no sobre el pago de lo debido.

LEGISLACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

Continuaremos con la legislación del estado de Tamaulipas, por obvio todos los preceptos legales que se citen en este apartado se referirán al Código de Procedimientos Civiles de esta entidad

DEMANDA, ADMISION REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO

El artículo 543 del estado de Tamaulipas dispone: "El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario

Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificará la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento".

Asimismo en caso de que no se tenga contrato escrito como lo dispone el artículo que antecede, se puede acreditar la relación entre arrendador y arrendatario, esta puede probarse con información testimonial, sujetándose a lo preceptuado por los artículos 362 que dispone: " Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos

Una parte solo puede presentar hasta cinco testigos sobre cada hecho, salvo disposición diversa de la ley

El examen de testigos se hará con sujeción a los interrogatorios que presenten las partes, pero el juez podrá ampliar las preguntas y repreguntas de una manera discrecional.

Los litigantes podrán presentar interrogatorio de repreguntas antes del examen de los testigos

Los interrogatorios de preguntas y repreguntas deben ser concedidos en términos claros y precisos, sin comprender en una sola hechos o circunstancias diversos y sin sugerir por sí mismos las respuestas

No podrán señalarse día para la recepción de la prueba testimonial, si no se hubiere presentado el interrogatorio y su copia " (artículos 362, 363, 366, 367) y entonces dadas estas condiciones la información testimonial tendrá validez suficiente como acto prejudicial para poder demostrar la existencia de la relación contractual del arrendamiento.

Así también se puede promover medios preparatorios a juicio especial de desahucio sujetándose a lo establecido por la fracción I del artículo 413 que dispone que " El juicio podrá prepararse, pudiendo

I - Declaración bajo protesta, de aquel contra quien se propone a dirigir la demanda acerca de un hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia."

Continúa el artículo 414 parte in fine, diciendo: "... en el escrito en que se pida, debe expresarse el motivo y el juicio que se trata de seguir o que se teme..."

El artículo 415 de esta misma ley nos dice que: " para la tramitación de estas diligencias preparatorias serán aplicables las siguientes reglas:

II - Las diligencias se practican con citación contraria

VIII - En el caso de la fracción I del artículo 413 se procederá conforme al capítulo II del título quinto, pero con la salvedad de que no se apercibirá en la primera ocasión según dispone la fracción II del artículo 31, sino hasta el segundo citatorio si con el primero no compareció "

Como podemos apreciar en este juicio se van aplicar las reglas del juicio sumario por la naturaleza jurídica del mismo, que lo es la abreviación de este procedimiento a su máxima expresión

Por lo que hace a la segunda parte de este artículo cuando no exista contrato se rendirá información testimonial, prueba documental o algún medio preparatorio, olvidando el legislador lo preceptuado por el artículo 470 en su fracción II de este mismo ordenamiento legal, que dispone " se ventilarán en juicio sumario.

II - Las demandas que tengan por objeto la firma o el otorgamiento de un documento. " y una vez que se dicte sentencia condenando al demandado al otorgamiento del documento y de no hacerlo, lo hará el juez en su rebeldía, entonces este será el documento fundatorio para iniciar el juicio de desahucio, evitándose las formas descritas en líneas que anteceden

Un acierto de esta ley es el relativo a que simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas e incluso las que se sigan venciendo hasta el lanzamiento, concordando esto con lo que establece el artículo 231 que señala: " cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda, por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras.

No podrán deducirse subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias, ni cuando el ejercicio de la otra, ni cuando deben hacerse valer mediante distintos procedimientos " y aunque la finalidad de este juicio se ha considerado la desocupación y entrega del inmueble arrendado, también hay que tener en cuenta que la causa generadora del juicio ha sido la falta de pago de las pensiones rentísticas y es lógico es que se tengan que reclamar las mismas; contrariamente a las legislaciones del Estado de México y Distrito Federal, en donde no contempla este supuesto, sucediendo en ocasiones que el inquilino mañosamente abandona el

local arrendado sin pagar la renta o una vez que se le ha lanzado se desaparece sin saber su paradero, trayendo como consecuencia un menoscabo económico para el arrendador

Siendo un juicio práctico en donde se puede palpar la economía procesal, porque no habrá necesidad de promover un juicio diverso para el cobro de las rentas debidas

Continuando con el tema: " Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuario o de cualquier otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionados

La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes" (artículo 544, 545)

Esta disposición prevé quienes se encuentran legitimados para promover el juicio de desahucio, pues la calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento a este respecto nuestro máximo Tribunal dispone " ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDATARIO

Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte. Tercera Sala. Tesis número 57

Apéndice 1917-1988. Segunda Parte. Común. Tesis número 223.

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

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

Quinta Época:

Tomo CXXVII, Pág. 1019 A.D. 2519/55. Eduardo Ventura 5 votos.

Sexta Época. Cuarta Parte:

Vol. XXI, Pág. 30. A. D. 5729/58. Ana María Molina de Beck. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXIV, Pág. 78. A.D. 6027/58. Joaquín Villa Palacios. 5 votos.

Vol. LXII, Pág. 24. A.D. 4056/61. Agustín Andrade. Unanimidad 4 votos.

Vol. LXXII, Pág. 66. A.D. 100/61. Antonio Ortegón. 5 votos "

" Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al inquilino, para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de veinte días si la finca sirve para habitación; dentro de cuarenta si para giro mercantil o industrial, y dentro de cincuenta si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Ordenará que en el mismo acto se le emplaze para que dentro de tres días ocurra a oponer las

excepciones que tuviere, corriendosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. Todo lo relativo a excepciones se decidirá en la sentencia, en su caso, sin imputar a qué clase pertenecen aquellas" (artículo 546)

En lo referente a los terminos fijados para la desocupacion y emplazamiento, son acertados, atendiendo a la naturaleza de este juicio, por lo que hace al termino del emplazamiento estimamos que debería implementarse en la legislación del Estado de Mexico pues no existe razon para conceder cinco dias al demandado para oponer excepciones ya que este es un juicio especial que se caracteriza por la brevedad de los plazos.

Volviendo a la legislación tamaulipeca se establece que todas las excepciones que se interpongan serán resueltas en la sentencia, pero ¿qué sucede si entre las excepciones que opone el demandado se encuentra la de incompetencia?, entonces el procedimiento se tiene que suspender por ser excepción de previo y especial pronunciamiento, por ende, el legislador debió de excluir a este tipo de excepciones

Asimismo consideramos que este artículo se contrapone con el principio de inmediatez de justicia, de economía procesal, pues el actor se deberá esperar hasta la sentencia para que se le determine si sus excepciones fueron procedentes o improcedentes, esto en el caso de que las mismas estén debidamente fundadas, pero en caso contrario habra sido un juicio tardio para al final determinar el juez que las mismas no fueron procedentes por no estar fundadas, por ende consideramos antijuridica este último apartado del artículo en comento

No obstante lo anterior este artículo presenta un acierto en lo referente al embargo decretado en bienes del deudor para cubrir las pensiones reclamadas, respecto del cual decidirá el juzgador al momento de dictar sentencia, (como lo veremos mas adelante).

Por otra parte " Será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado de que habla el artículo anterior, la finca o departamento de cuya desocupación se trate. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico o portero, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario. Si el local se encuentra cerrado podrá entenderse con un agente de la policia de planta en dicho lugar, o vecinos, fijandose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia

Si en el acto de la diligencia el arrendatario presenta los comprobantes que en su concepto demuestren el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere el importe de las misma, aquella no se suspenderá, pero unos y otros, en su caso, se agregarán para dar cuenta al juez, este, en el segundo supuesto, sin mas tramite lo mandará entrega al actor y se dará por terminado el procedimiento

Si se exhibiere el recibo de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres dias, y si no lo objeta, se dará por concluida la instancia" (artículo 547)

Por lo que se refiere al supuesto de que el inmueble se encuentre cerrado, y la diligencia pueda entenderse con el policía de planta o con un vecino, lo consideramos absurdo pues es imposible que al momento de requerirles que exhiban los recibos correspondientes, lógicamente no lo podrán hacer y mucho menos cubrir el importe de las pensiones debidas.

Además, el notificador no se podrá cerciorar plenamente que el demandado ha sido debidamente emplazado. Puede suceder que el policía o vecino con quien se haya practicado la diligencia no entregue las copias de traslado, ya sea por descuido, negligencia e incluso por enemistad. Entonces el inquilino no podrá defenderse en el juicio.

Aunque el instructivo se haya fijado en la puerta del domicilio, el demandado no sabrá en qué términos se encuentra formulada la demanda.

Al no suspenderse la diligencia por exhibir los recibos o el importe de las pensiones debidas, consideramos que el precepto referido es lógico, puesto que en legislaciones como el Estado de México y el Distrito Federal se suspende dicha diligencia, si se dan estos supuestos, pero ¿qué sucede cuando el actor objeta los recibos?, entonces el demandado como no ha sido emplazado, no podrá oponer otras excepciones, pues jurídicamente no ha sido llamado a juicio.

Ahora bien * En cualquier tiempo, desde el requerimiento hasta antes de la expiración del término fijado por el artículo 546 para la desocupación, el inquilino podrá exhibir los comprobantes que demuestren el pago de las pensiones reclamadas, o consignar el importe de ellas, en el primer caso se dará vista al actor, y si no objeta se tendrá como cierta la afirmación del demandado y se dará por terminado el procedimiento, e igualmente cuando pague lo debido; en este último supuesto se le condenará al pago de las costas. Los beneficios y términos que este capítulo concede a los inquilinos no son renunciables". (artículo 548)

Por lo que se refiere a la condenación de costas al demandado, aunque realice el pago de las pensiones que se le reclaman, en nuestra opinión es justa dicha condenación, ya que el arrendador tuvo que hacer gastos para la tramitación del juicio, precisamente por el incumplimiento del inquilino, contrariamente a las codificaciones del Estado de México y Distrito Federal en donde si el inquilino paga antes del plazo fijado para el desahucio no será condenado al pago de las costas.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS OPONIBLES EN ESTE JUICIO.

El artículo 549 establece: "Si el inquilino opone excepciones o el actor desconoce u objeta de falsos los recibos o comprobantes presentados por aquél, se considerará como término probatorio común el lapso que media entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el último fijado para la desocupación, de conformidad con lo establecido en el artículo 546."

En nuestra opinion el termino probatorio comun que este articulo dispone es excesivo, porque la naturaleza de este juicio es sumaria y por ende los terminos se deben caracterizar por ser breves

Asimismo continuando con el tema " si el demandado justificare las excepciones que haya opuesto, el juez al sentenciar condenara al actor al pago de daños y perjuicios que a aquel se le hubieren ocasionado

En el caso del articulo anterior, si no se hubieren justificado los daños y perjuicios en el término probatorio, el demandado podrá entablar su acción en el juicio que corresponda " (artículos 553 y 554)

Concluimos que estas disposiciones legales tutelan tanto derechos del arrendador como del arrendatario resultando equitativo y acertado pues el juez lo determina en la sentencia, e incluso tiene la ventaja que en caso de que no se haya justificado los daños y perjuicios en el término probatorio facultando al demandado a entablar la demanda en juicio diverso.

SENTENCIA Y LANZAMIENTO.

" No verificándose la desocupación en los términos señalados en el artículo 546, el juez, dentro de los siguientes cinco dias dictará sentencia. Si de las constancias de autos apareciere que dentro de aquellos el inquilino no demostró estar o haberse puesto al corriente, se le condenará a la desocupación y pago de lo debido; contra esta resolución procede el recurso de apelación en el efecto devolutivo. En su caso, el lanzamiento se llevará adelante y se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de la familia, doméstico, portero, agente de policia o vecino, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere necesario. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra autorizada para ello, se entregarán por inventario al depositario que nombre el juez por cuenta del inquilino, dejándose constancia de esa diligencia en las actuaciones.

El lanzamiento se ejecutará, no sólo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardas, puestos en la finca, así como contra cualquier otra persona que la disfrute o tenga en uso precario por transmisión que le haya hecho el arrendatario

Al ejecutarse el lanzamiento se retendrán los bienes que se hubiesen embargado conforme a lo dispuesto por el artículo 546 o se realizará el secuestro en su caso. En cualquiera de estos supuestos los bienes embargados se pondrán inmediatamente en posesión del depositario que bajo su responsabilidad designe el actor. El secretario o actuario estará autorizado a emplear el uso de la fuerza pública en caso de resistencia a que el depositario entre en posesión material

Para el remate de los bienes embargados de conformidad con lo previsto en este capítulo, se estará a lo resuelto en la sentencia que decida sobre el lanzamiento, según lo dispuesto por el artículo 550 " (artículos 550, 551, 552)

La sentencia que se dicte en este juicio estará apegada al principio de congruencia, pues se dictaminará sobre las prestaciones reclamadas, en la demanda que lo son, la desocupación de una finca o local y el pago de las rentas vencidas.

En lo referente a la designación del depositario hecha por el juez, esta legislación resulta acertada, ya que en legislaciones del Estado de México y Distrito Federal, al verificarse el lanzamiento, en caso de que no haya persona de la familia del inquilino que se haga cargo de los bienes, estos se tendrán que remitir, en caso de la primera legislación referida a la presidencia municipal o autoridad administrativa y en la segunda legislación se remitirán a la demarcación de policía o local que designe la autoridad administrativa, no teniendo en muchas ocasiones estas dependencias, espacios suficientes para hacer este depósito, en cambio en la legislación de Tamaulipas existe la designación del depositario, el cual se tendrá que hacer cargo de los bienes y con ello se agiliza el trabajo de los juzgados.

Por lo que hace al embargo en esta legislación, encontramos un sistema jurídico de normas bien estructurado, pues dispone la retención de los bienes que se hubiesen embargado al momento del lanzamiento o al practicarse éste, así también la garantía de que estos, sean puestos en posesión material al depositario, incluso se autoriza al secretario o actuario a que hagan uso de la fuerza pública, en caso de oposición a la entrega de los bienes.

Una nota distintiva de esta legislación, es que si se interpone el recurso de apelación, este será admitido sólo en el efecto devolutivo, es decir, no se suspenderá la ejecución de la resolución apelada y deberá otorgarse previamente caución para responder de los daños que pudieran ocasionarse a la contraria.

LEGISLACION EN EL DISTRITO FEDERAL DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

" Este procedimiento seguira utilizandose hasta el 18 de octubre de 1998 ya que los articulos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal permanecerán vigentes (con el texto anterior a la reforma publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio y de 23 de septiembre de 1993). " (") para aplicarse en los casos que posteriormente se mencionaran, por lo que estimamos conveniente realizar un estudio de éste juicio ya que es un antecedente muy importante para el presente trabajo

" PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE GOBERNACIÓN.

DECRETO por el que se modifican los articulos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice Estados Unidos Mexicanos a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

" EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA.

SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993

Artículo Único - Se reforman los articulos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial* de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que

I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993,

II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993. " (")

Cabe aclarar respecto de este decreto que el juicio especial de desahucio se aplicará en los casos antes referidos, en las líneas urbanas destinadas a casa habitación cuando los contratos de arrendamiento se hubiesen celebrado antes del 19 de octubre y estos continúen en vigor

Las disposiciones contenidas en este decreto no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, y se regirán por los procedimientos anteriores a la entrada en vigor del multicitado decreto

Cuando se encuentren en los supuestos mencionados se seguirán aplicando las disposiciones referentes al juicio especial de desahucio

Continuando con el decreto " **TERCERO.-** Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1993 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993 "

TRANSITORIO

ÚNICO - El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

México, Distrito Federal a, a 11 de septiembre de 1993 - Dip. Rodolfo Echeverría Ruiz, Presidente- Sen. Humberto A. Lugo Gil, Presidente- Dip. Florencio Salazar Adame Secretario - Sen. Ramón Serrano Ahumada, Secretario - Rúbricas "

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecisiete días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari- Rúbrica - El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido Rúbrica " (")

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, de fecha 23 de septiembre de 1993, p 2
Ibidem.

" PODER EJECUTIVO
SECRETARIA DE GOBERNACION

DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al consumidor

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice Estados Unidos Mexicanos-
Presidencia de la Republica

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

**" EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:
SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA
LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.**

Artículo Segundo

Se reforman los artículos 42, 114 fracción. VI, 271, cuarto párrafo, 731, 957 a 966 y la denominación del Título Decimosexto bis; se adicionaron los artículos 285 con un último párrafo y 517 con un último párrafo; y se derogaron los artículos 489 a 499 y el último párrafo del 525 ". (")

Derogándose los artículos 489 al 494.

Por lo que una vez que se ha analizado en que casos es procedente el juicio especial de desahucio, según el decreto antes mencionados, entraremos al estudio de la legislación del Distrito Federal, por consiguiente todos los artículos que se mencionen en este apartado se referirán al Código Procesal Civil y al Código Civil de esta entidad

DEMANDA

" La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la 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 documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio (artículo 489)

La regla general es que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales (artículo 2406 del Código Civil). Siempre debe celebrarse por escrito cuando recaiga sobre fincas urbanas destinadas a habitación (artículo 2448 F idem). Y cuando el predio fuera rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato de arrendamiento debe otorgarse en escritura pública (artículo 2407 idem)

Para acreditar la relación contractual el arrendador deberá exhibir el contrato y si este no existe por haberse celebrado por un acuerdo de voluntades se debe promover medios preparatorios a juicio debiendo sujetándose a las reglas para la prueba confesional, esto es, que para su preparación debe citarse al presunto demandado a absolver posiciones en términos del artículo 309 de la ley en consulta que establece que: "El que haya de absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar el día anterior al señalado para la diligencia, bajo apercibimiento de que si dejare de comparecer sin justa causa, será tenido por confeso" sujetándose a lo que establece el artículo 193 en su fracción I que dice: "El juicio podrá prepararse

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

"Al pedirse la diligencia preparatoria debe expresarse el motivo por lo que se solicita y el litigio que se trata de seguir o que se teme".

"Promovido el juicio, el tribunal, a solicitud del que hubiere pedido la preparación, mandará agregar las diligencias practicadas para que surtan sus efectos".

La información testimonial debe promoverse y desahogarse en los términos de los artículos 356. Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos" (artículos 194, 199 y 356)

* Para el examen de los testigos no se presentarán interrogatorios escritos. Las preguntas serán formuladas verbal y directamente por las partes, tendrán relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral. Deberán estar concebidas en términos claros y precisos, procurando que en una sola no se comprenda más de un hecho. El juez debe cuidar de que se cumplan estas condiciones impidiendo preguntas que las contraríen. Contra la desestimación de preguntas sólo cabe la apelación en el efecto devolutivo

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, cuando el testigo resida fuera del Distrito Federal, deberá el promovente, al ofrecer la prueba, presentar sus interrogatorios con las copias respectivas para las otras partes, que dentro de tres días podrán presentar sus interrogatorios de preguntas. Para el examen de estos testigos, se librará exhorto en que se incluirán, en pliego cerrado, las preguntas y repreguntas". (artículos 360 y 362)

Consideramos que esta legislación, presenta ventajas en cuanto a esta prueba en comparación con otras legislaciones como la del Estado de México, pues en ésta legislación al momento de ofrecer esta probanza se deberá exhibir el pliego de preguntas sobre la que versará dicha prueba debiendo exhibir además copia del mismo para que la parte contraria formule sus repreguntas, por ende el testigo sabrá anticipadamente sobre el tema que versará tal probanza y las preguntas que se le formularan, esto permitirá al testigo preparar las respuestas

" Los testigos serán examinados separada y sucesivamente, sin que unos puedan presenciar las declaraciones de los otros. A este efecto, el juez fijará un sólo día para que se presenten los testigos que deben declarar, y designará el lugar en que deben permanecer hasta la conclusión de la diligencia, salvo lo dispuesto en los artículos 358 a 360. Si no fuere posible terminar el examen de los testigos en un sólo día, la diligencia se suspenderá para continuarla al día siguiente

El tribunal tendrá la más amplia facultad para hacer a los testigos y a las partes las preguntas que estime conducentes a la investigación de la verdad respecto a los puntos controvertidos

Los testigos están obligados a dar la razón de su dicho y el juez deberá exigirla en todo caso " (artículos 360, 362, 364, 366 y 369)

Asimismo consideramos que en caso de que no se haya otorgado documento escrito la relación contractual se acreditará con prueba testimonial, documental o con medios preparatorios a juicio, en nuestra opinión se debería estar a lo dispuesto por el artículo 27 de este mismo ordenamiento que dispone que: " el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente" y una vez que se dicte sentencia condenando al inquilino al otorgamiento del mismo y en caso contrario lo hará el juez en su rebeldía, y con este documento demandar el desahucio, evitándose este tipo de medios de acreditamiento por economía procesal

Por lo que respecta al requerimiento y emplazamiento la ley procesal del Distrito Federal en su artículo 490 establece que "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de

noventa si fuere rustica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere."

Consideramos que los términos que señala la ley para la desocupación en cuanto a casa habitación y giro mercantil o industrial son poco favorables ya que teniendo en cuenta el desmesurado crecimiento de esta ciudad, no es factible que el inquilino desocupe en estos términos, pues en esta metrópoli hay mucha escasez de vivienda.

Por lo que hace al término que se le concede al demandado para contestar la demanda en nuestra opinión es excesivo teniendo en cuenta que no se trata de un juicio ordinario sino de un juicio especial el cual se debe resolver lo más pronto posible.

El artículo 491 señala que " Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibe el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días, si no los objeta, se dará por concluido el juicio, si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494".

Estimamos que la disposición referida contempla todas las situaciones que se pueden dar en la diligencia en donde el inquilino entre otros supuestos puede exhibir una copia sellada por un juzgado de la consignación y que en la misma se acompañaron los certificados de depósito, luego entonces el juez deberá solicitar los originales al juzgado en donde se encuentre radicada la consignación, posteriormente éste deberá determinar si se verificó en tiempo la misma, pero ¿cuál es el término que el juez debe tener en cuenta para analizar si es temporánea o extemporánea? a este respecto la Corte dispone: "CONSIGNACION DE RENTAS, TERMINO PARA HACERLA. La Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el arrendatario debe pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado, para cumplir con dicha obligación. Por tanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dichos diez días, no incurrió en impuntualidad" (11)

¹¹ Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutoria, 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México 1975, tesis 57, p. 178. Apéndice 1985 Tercera Sala, tesis 44, p. 125.

Ahora bien * Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas

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

Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables " (artículos 492 y 493)

En nuestra opinión, consideramos injusto que el legislador conceda al arrendatario moroso, el beneficio de que, si exhibe el importe de las pensiones debidas durante el plazo para el desahucio no será condenado en costas, pues si bien es cierto que ya se han pagado las pensiones debidas, y que con ello concluye el procedimiento, también lo es que se cumplió extemporáneamente, razón por la cual el arrendador tuvo que iniciar un juicio y por ende, hacer gastos para la tramitación del mismo

Ahora bien por lo que hace a los plazos que son precisamente los veinte, cuarenta y noventa días estos no pueden renunciarse por el inquilino ya que son de orden público, los cuales no se deben confundir con los términos a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil

EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Por lo que respecta a las excepciones y defensas oponibles en éste juicio el artículo 494 establece que " el juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas

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

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación"

Dichas excepciones son las siguientes " si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato

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 opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior

Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observara lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedio con mala fe, respondera tambien de los daños y perjuicios.

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, pedir la reducción de ese precio o la rescision del contrato, si la perdida del uso dura más de dos meses en su caso "

Consideramos que este procedimiento resulta demasiado estricto, coartando el derecho de defensa que tiene el inquilino, si acaso quisiera oponer otro tipo de excepciones, pues suponiendo que el arrendador no expida recibos a sus arrendatarios, ¿cómo podría este probar tales situaciones? ya que habiendo arrendadores que con el propósito de lanzar a sus inquilinos a los cuales no les ha otorgado los recibos correspondientes del pago de sus rentas, entablen la demanda de desahucio en su contra, con la seguridad de tener éxito con base en que el inquilino al no tener los recibos respectivos y los medios necesarios para su defensa, el juez desechará de plano todas las excepciones

En estas condiciones, se da lugar a diversas anomalías que van, desde obtener un doble pago de rentas cuando no se expiden los recibos al inquilino, hasta un lanzamiento injustificado

Ahora bien, en caso de que se opongan las excepciones que dispone el código civil para no pagar la renta estas sólo serán tomadas en cuenta si se ofrecen con sus pruebas y posteriormente, para que el juez resuelva sobre la procedencia o improcedencia del lanzamiento del demandado, pero no se admitiran en via de reconvencción o compensación por la naturaleza del mismo

SENTENCIA Y LANZAMIENTO

" Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490

La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue será apelable en ambos efectos

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos

Al hacer el requerimiento que se dispone el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude (artículo 496, 497 y 498)

Por lo que hace al embargo en el juicio especial de desahucio, lo consideramos contradictorio, pues la finalidad de éste juicio, es la desocupación del bien inmueble arrendado, y no el pago de las rentas debidas, pues esta prestación deberá tramitarse en un juicio de pago de pesos, siendo el desahucio el procedimiento que servirá de antecedente para la tramitación del ya mencionado juicio, y por ende, opinamos que debería derogarse la parte de este artículo que se refiere al embargo de bienes del demandado para cubrir las pensiones reclamadas pues no se están reclamando las mismas, o bien reformarse precisando cual será el procedimiento para el remate de estos bienes.

" Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata".

Consideramos que este precepto está de sobra pues por lógica el domicilio en donde se llevará a cabo la ejecución del desahucio, será el inmueble motivo de la litis.

Al hacer un análisis sobre estas tres legislaciones estudiadas se encontraron una serie de semejanzas y diferencias entre las cuales las más importantes son las siguientes:

- Los términos que señalan los jueces de las diferentes legislaciones son distintos ya que en el Estado de México el término que se concede al inquilino para desocupar el inmueble es de treinta días para casa habitación, sesenta días, para giro mercantil o industrial, noventa días si fuere rústica

- Por lo que hace a la legislación del Distrito Federal los términos para la desocupación son giro mercantil o industrial es de cuarenta días, casa habitación y finca rústica es el mismo tiempo que en el Estado de México.

- La legislación de Tamaulipas prevé que el término para desocupar el inmueble que sirve para habitación será de veinte días, para giro mercantil o industrial cuarenta días y dentro de cincuenta días si fuere rústica

- En cuanto al término para dar contestación a la demanda en el Estado de México la ley concede cinco días, en el Distrito Federal son nueve días y en Tamaulipas son tres días.

- Tanto en el Estado de México como en el Distrito Federal al hacerse el requerimiento que disponen tanto los artículos 849 y 490, respectivamente, (confrontese dichos artículos) si así lo hubiera solicitado el actor se embargarán bienes del demandado para cubrir las pensiones

reclamadas, lo mismo se observara cuando se ejecute el lanzamiento. Pero en estas dos legislaciones el juez al dictar sentencia solamente resolvera sobre la procedencia o improcedencia del lanzamiento, existiendo una laguna de la ley en esta legislacion en lo referente al remate de los bienes embargados

En cambio en la legislacion tamaulipeca no existe esta laguna de la ley y simultaneamente con el desahucio podra reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que se verifique el lanzamiento. Y en la sentencia resolvera respecto del lanzamiento y el pago de lo debido

- En el Estado de México si en el acto de la diligencia justificara el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las rentas reclamadas o exhibiere su importe se suspendera la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregando el justificante para dar cuenta al juez, en el Distrito Federal si se exhibe copias selladas de la Central de Consignaciones, por la oficialia de partes comun del Tribunal o por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago o exhibiere los depósitos respectivos, se pedirán los certificados y se dará por terminado el procedimiento y aqui tampoco se suspende la diligencia y en la legislacion de Tamaulipas aunque se presenten los recibos de pago o se exhiba el importe la diligencia no se suspenderá dicha diligencia, pero se agregaran y se dara cuenta al Juez

- Tanto en el Estado de México como el Distrito Federal en caso de que se exhiban los recibos de pago se dará vista a la parte actora por el término de tres dias si no los objeta se dará por concluido el procedimiento, en caso de que los objete, (en el Estado de México), dentro de los tres dia siguientes podran las partes ofrecer pruebas, en el Distrito Federal se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, en tanto que el codigo de Tamaulipas en caso de objeción se considerará como termino probatorio comun el lapso que media entre la expiración del señalado para la contestacion de la demanda hasta el ultimo fijado para la desocupación

- En el Estado de México en caso de oponerse otras excepciones sólo se admitiran si se ofrecen pruebas al respecto, en el Distrito Federal de igual forma, dandoles en ambas legislaciones el término de tres dias al actor quien podra ofrecer las pruebas que estime convenientes y admitidas las mismas se citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos que se efectuara dentro de los ocho dias siguientes, llevándose a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento, esto en la legislacion del Estado de México y en el Distrito Federal si no se ofrecen pruebas se citará para la resolución, y en la legislacion de Tamaulipas todo lo que se refiere a excepciones se decidira en la sentencia, en su caso sin importar a que clase pertenecen aquellas. Y si el demandado justificare sus excepciones el juez al sentenciar condenará al actor al pago de daños y perjuicios que aquel se le hubiese ocasionado

- En la legislacion de Tamaulipas si no se ha verificado la desocupación en los términos señalados con anterioridad el juez dentro de los siguientes cinco dias dictará sentencia

- En cuanto al lanzamiento si no hubiera persona de la familia del demandado que los recoja en el Estado de México se remitiran por inventario a la presidencia municipal o a la primera autoridad administrativa, en el Distrito Federal a la demarcacion de policia correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, en Tamaulipas se entregaran al depositario que nombre el juez por cuenta del inquilino. Contemplando esta legislación que se ejecutará no solo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores encargados, porteros o guardas puestos en la finca a contra cualquier otra persona que disfrute o tenga uso precario por transmisión que le haya hecho el arrendatario.

- Al ejecutarse el lanzamiento en el estado de Tamaulipas se retendrán los bienes que se hubiesen embargado o se realizará el secuestro en su caso, y los bienes se pondrán inmediatamente en posesión del depositario que bajo su responsabilidad designe el actor, estando autorizado el secretario o actuario a emplear el uso de la fuerza pública en caso de que haya resistencia a que el depositario tome posesión material, en el caso del remate de estos bienes se estará a lo resuelto en la sentencia que decida sobre el lanzamiento.

- En el Distrito Federal son improcedentes la reconvencción y la compensación.

- En el Estado de México y Tamaulipas no se habla nada de estas figuras.

- En el Estado de México la sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de fianza.

- En el Distrito Federal la sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue en ambos efectos, pero aquí no se habla nada respecto de la fianza.

- Pero en Tamaulipas la sentencia que decrete el desahucio será apelable solo en el efecto devolutivo, debiendo otorgarse previa caución.

CAPITULO III.

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ÁMBITO FORENSE.

Ahora examinaremos al juicio especial de desahucio en el ámbito forense, en donde veremos la tramitación del mismo ante los juzgados, asimismo los artículos que se mencionen en este capítulo se referirán al Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, por ser la legislación en estudio

Comenzaremos por analizar la demanda que es el primer acto procesal a través del cual el actor solicita la intervención del órgano estatal para resolver una controversia

I.- LA DEMANDA

Demanda. "Acto procesal-verbal o escrito- ordinariamente inicial del proceso en el que se plantea al juez una cuestión (o varias no incompatibles entre si) para que la resuelva, previos los trámites legalmente establecidos, dictando la sentencia que proceda, según lo alegado y probado. Por prescripción expresa, derivada del orden natural de las cosas, la demanda debe presentarse ante juez competente " (44)

La demanda es el acto procesal de una persona (física o moral) por medio de la cual se solicita a un tribunal su intervención, para resolver una controversia en contra de otra persona (física o moral)

Una vez que se ha precisado qué es una demanda se debe tener presente los requisitos legales que debe reunir, según el artículo 589 son " I. El tribunal ante el cual se promueve.

II El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones.

III El nombre del demandado y su domicilio.

IV Lo que se pide, designándose con toda exactitud en terminos claros y precisos.

V. Los hechos en que el actor funda su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa.

VI El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez.

VII Los fundamentos de derecho y la clase de acción procurando citar los preceptos legales aplicables "

Comparando esta legislación con la de Tamaulipas, encontramos, que aparte de los requisitos ya señalados, se contemplan también otros como " 1 Se escriban en máquina, a

doble espacio y dejando el margen suficiente en ambas caras de la hoja para que la costura del expediente no impida su fácil lectura

II - En el ángulo superior derecho de la primera hoja el número del expediente y nombres de las partes y sus abogados

III - La autoridad a quien se dirige

IV - Nombre completo, profesión, oficio u ocupación, nacionalidad estado civil, edad y domicilio del que promueve, en caso de ser la primera ocasión que comparece, de no ser así, únicamente se cumplirá con la primera exigencia por lo que se refiere a esta fracción.

V - Se fundarán en derecho. Al efecto, deberá citarse expresamente la disposición legal en que se basa la petición o la manifestación

VI - Lugar y fecha

VII - Serán firmados por la parte y su abogado, según lo dispuesto por el artículo 52, o solamente por este cuando tenga el carácter de mandatario jurídico, pudiendo hacerlo aquella junto con él si lo desea. En caso de que el interesado no supiere leer o no pudiere firmar, se refrendarán con la impresión del dígito pulgar derecho correspondiente, y si esto no fuere posible, lo hará a su ruego, otra persona, haciéndose constar esta última circunstancia ante dos testigos, cuyo domicilio se expresará en el escrito

VIII - Siempre se presentarán originales, salvo las copias de ley. Los escritos pueden presentar una copia simple de sus escritos, a fin de que se les devuelva con la fecha y hora de presentación, sellada y firmada por el secretario, o quien haga sus veces. " (")

De lo anterior podemos inferir que los requisitos que contempla esta legislación son de forma, pero son muy importantes pues muchas ocasiones los litigantes al presentar sus demandas y promociones diversas, suelen omitir algunos de los requisitos que hemos mencionado y esto provoca situaciones tales como: el promover en expediente o juzgado diverso

Respecto del requerimiento, de presentar las promociones en máquina, a doble espacio y el dejar el margen para la costura del expediente, son requisitos que consideramos importantes para la fácil y rápida lectura de las promociones, así como la formación del expediente.

Y una vez que se han cumplido éstos requisitos, la demanda deberá fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades y se acompañará del contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, y 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

En el escrito inicial de demanda el actor debera fundar su peticion de desocupación y entrega del local arrendado, en la falta de pago de mas de dos mensualidades de renta que el inquilino haya dejado de pagar sin causa justificada, pudiendo solicitar el embargo de bienes del demandado (inquilino) suficientes a garantizar las rentas insolutas asi como el pago de los gastos y costas que genere el presente juicio

Por lo que una vez que el juez analice la misma, este dictara el auto inicial (el cual se estudiara en el siguiente apartado)

A) EL AUTO INICIAL.

Una vez que el juez ha revisado la demanda, dictara auto inicial, que contendrá la fecha teniendo por presentado al actor, ya sea por propio derecho o por apoderado, dando cuenta con las constancias que presente (ya sea contrato de arrendamiento, algun juicio de medios preparatorios en copia certificada, recibos, etc), haciendo un resumen de las prestaciones a que hace mencion el actor en su escrito inicial, formando el expediente respectivo, a continuacion citara los preceptos legales en que se basa para admitir la demanda, en la via y forma propuesta, ordenando se requiera en el acto mismo de la diligencia al demandado para que acredite con los recibos correspondientes, encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman y en caso de no hacerlo, señalará un plazo (dependiendo del destino o uso del inmueble) para que desocupe la localidad, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será lanzado a su costa, y hecho lo anterior con las copias simples exhibidas debidamente selladas y cotejada emplazará al demandado para que dentro del término de cinco dias ocurra al juzgado a exponer las excepciones que tuviere

En caso de que el actor haya solicitado que se embarguen bienes para garantizar las pensiones rentísticas adeudadas, el juez dictará auto para requerir al demandado el pago de las rentas que adeuda y en caso de no hacerlo, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes, para lo cual el juez fijará una fianza al actor para los posibles daños y perjuicios que se le pudieren ocasionar al demandado

Se prevendrá al demandado para que señale domicilio para oír y recibir notificaciones en la ciudad donde se encuentre radicado el juicio, con el apercibimiento legal, que en caso de no hacerlo, las subsecuentes y aun las de carácter personal se le haran en términos de lo establecido por los artículos 184, 185 y 195 del Código Procesal Civil del Estado de México. Asimismo en este auto se acuerda respecto del domicilio que haya señalado, el promovente o actor para oír y recibir notificaciones en caso que no se haya señalado domicilio regirá el mismo apercibimiento decretado para el demandado, esto es, se le harán por lista y boletín judicial, si hubiera señalado profesionistas o personas para los efectos aludidos, se les tendrán por autorizados a los mismos

B). CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Gramaticalmente " La palabra "contestacion" es la accion de contestar y a su vez contestar. del verbo latino "contestari" significa responder o sea. hacer frente a aquello que requiere una manifestacion de voluntad expresa o tacita. Tal expresion de voluntad integra la contestacion

En el ambito del vocabulario procesal la contestacion hace referencia a la respuesta que la parte demandada da a las pretensiones del actor contenidas en el escrito de demanda. Por tanto, en el lenguaje forense, la contestacion es al demandado lo que la demanda es al actor

En el escrito de contestación la parte demandada precisa la version del asunto que se desglosa en la demanda y ha de hacer referencia detallada a todos y cada uno de los puntos de hecho y de derecho que se contienen en el escrito de demanda

Gramaticalmente la contestacion es la respuesta que da el demandado al escrito de demanda" (")

En el significado forense " El escrito en que el demandado evacua el traslado de la demanda, y da respuesta a esta, no siendo siempre esta escrita, pudiendo ser verbal en los juicios que no son escritos " (")

Una vez precisado lo anterior, podemos concluir que la contestacion es un acto juridico por medio del cual el demandado dara contestación a la demanda incoada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que estime pertinentes

Pero esta contestación debe sujetarse a ciertos requisitos logicos y legales los cuales son

" 1 - En la contestación debe señalarse el tribunal ante el cual se promueve

2 - Debera determinar el juicio en que promueve, así en el rubro de su recurso, precisar el nombre de cada parte, el juicio en que contesta y el número de expediente y la Secretaria en que esta radicado el presente asunto. Este requisito es importante para la mejor identificacion del expediente en que se promueve

3 - Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones de su parte (este debera encontrarse dentro de la jurisdicción de ubicación del juzgado)

4 - En la contestacion, de haber reconvenccion o contrademanda, tendrá que puntualizarse el objeto u objetos de la reclamacion. En la contestación sin contrademanda el reo o el demandado debera aludir al objeto u objetos pretendidos por la parte actora (en si este requisito solamente se menciona, pero no es dable en el juicio especial de desahucio ya que no tiene cabida ni la compensacion, ni la reconvenccion)

5 - Deberá referirse a los hechos de la demanda con base en las siguientes consideraciones

a) numerará los hechos de su contestación. A este respecto es conveniente que, para que haya una plena congruencia con la demanda, se utilicen los mismos números o incisos que haya utilizado el actor. Y en caso de numerar más hechos entonces continúe la numeración en forma progresiva o siga con los incisos.

Referirse de manera sucinta a los hechos aducidos por la parte actora y así narrará los hechos que, en concepto de la parte demandada deberá adicionarse en la fijación de la litis.

6 - Deberá precisar los fundamentos de derecho que estime son aplicables al caso concreto así como los principios que estime aplicables.

7 - Indicará las excepciones y defensas oponibles en este caso (pudiendo solamente aducir el demandado para no pagar las rentas las excepciones que contemplan los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil, y en caso de oponer otras excepciones solo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto).

8 - Pudiendo exhibir, billete de depósito que ampare las rentas adeudadas ó el importe de las mismas en efectivo. En este caso el juez dará por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas.

9.- El demandado formulará la contestación refiriéndose a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos si son propios, o expresando los que ignore, por no serlo, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.

10.- Debiendo acompañar el demandado a su escrito de contestación: el poder que acredite la personalidad con que comparece; el documento o documentos que acrediten la personalidad con que se ostenta el litigante que patrocina el juicio; los documentos en que el demandado funde su derecho. " (**)

Y una vez que se ha precisado los requisitos que debe tener toda contestación de demanda, ésta deberá presentarse dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que fue notificado el demandado.

Hecho lo anterior, el juez revisará si la contestación se encuentra en tiempo y forma, haciendo una certificación en donde se asentará el día en que empieza a correr el término para dar contestación a la demanda y el día que fenece.

En seguida dictará auto admitiendo la contestación a la demanda en tiempo y forma, teniendo por presentado al demandado ya sea por propio derecho o por conducto de apoderado

** ARELLANO GARCIA, Carlos. DERECHO PROCESAL CIVIL, op. cit., cit. contex. p.p. 186, 187 y 188.

segun sea el caso, citando los preceptos legales relativos y aplicables y en su caso, teniendo por opuestas las defensas y excepciones que haga valer el demandado, si es que estas fueren procedentes. Asimismo deberá acordar lo referente al domicilio que haya señalado para oír y recibir notificaciones así como por autorizados a los profesionistas y personas que mencione.

C) LAS PRUEBAS (OFRECIMIENTO, ADMISION Y DESAHOGO).

En caso de que el demandado al momento de dar contestación a la demanda oponga excepciones, solo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, con lo cual se le dará vista al actor por el término de tres días, quien dentro de ese plazo podrá ofrecer pruebas, por lo que el juez previa decisión respecto de las mismas, señalará día y hora para la audiencia en donde se desahogaran las pruebas admitidas y de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho días siguientes, misma audiencia que tendrá que llevarse a cabo antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

" Periodo Probatorio

Este periodo constituye el fundamento de todo juicio, motivo por el cual debe encontrarse regulado en cualquier ordenamiento procesal ya que el mismo deriva de la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional, mediante el cual se concede a las partes contendientes el derecho de demostrar la existencia de los hechos que fundamentan sus pretensiones, así como la procedencia del derecho invocado" (")

Este periodo doctrinalmente se divide en cuatro fases

Cipriano Gómez Lara señala que son las siguientes " 1o. Ofrecimiento de las pruebas, 2o Admisión de las pruebas, 3o. Preparación de la prueba, 4o Desahogo de las pruebas.

El *ofrecimiento* es un acto de las partes, las cuales ofrecen al tribunal los diversos medios de prueba: documentos, testigos, confesional de la contraparte, etcétera, relacionando las pruebas con todos y cada uno de los hechos aludidos en la contestación de la demanda (")

En efecto si se ha ofrecido como excepción la de pago para acreditar la misma se deberá ofrecer documentales como: recibos de renta, copia certificada de juicio de consignación de pago de rentas, o certificados de billetes de depósito, cheques certificado, recibos que hayan sido expedidos por el actor por concepto de pago de rentas. En caso de que se alegue que el arrendador recibió el pago y no entregó los correspondientes recibos oficiales o que extravió los mismos, podrá ofrecer la confesional del propio actor o la testimonial.

Para acreditar la excepción de privación parcial o total de usar la cosa arrendada, deberá ofrecer además de las anteriores, la pericial en materia de ingeniería civil o de arquitectura, además cuando el motivo que impida el uso de la cosa pueda apreciarse por medio de los sentidos podrá ofrecerse la inspección judicial.

La *admisión*, es un acto del tribunal, a través del que se está aceptando o se está declarando procedente la recepción del medio de prueba que se ha considerado idóneo para acreditar el hecho o para verificar la afirmación o negativa de la parte con dicho hecho. El

PEREZ PALMA, Rafael op. cit , p 401

GÓMEZ LARA, Cipriano, TEORIA GENERAL DEL PROCESO op cit p. 129

juzgador puede rechazar o no admitir los medios de prueba, en varios supuestos si dichas pruebas se ofrecen fuera de los plazos legales, o bien cuando no son idóneas para probar lo que la parte pretende " (1)

El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes, siempre que estén permitidas por la ley y no sean contrarias a derecho ni a la moral

El artículo 281 señala " La ley reconoce como medios de prueba

I. La confesión,

II. Documentos públicos,

III. Documentos Privados,

IV. Dictámenes periciales,

V. Reconocimiento o inspección judicial,

VI. Testigos,

VII. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos, y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia,

VIII. (Derogada),

IX. Presunciones "

El juez examinará las pruebas que las partes le hubieran presentado y si se encuentran en tiempo y forma, mandará formar el respectivo cuaderno de pruebas (actor o demandado) haciendo mención a todas y cada una de las pruebas y si las admite o no, en éste último caso deberá expresar el motivo por el cual no son admitidas; en caso de que se ofrezcan (pruebas) como la confesional, testimonial, inspección judicial el juez deberá señalar día y hora para que se desahoguen

" La *preparación* consiste en el conjunto de actos que debe realizar el tribunal, con la colaboración muchas veces de las propias partes y de los auxiliares del propio tribunal " (2)

Muchas ocasiones se requiere de la colaboración, tanto de las partes como de los funcionarios del juzgado, como el notificador, el cual tendrá la tarea de notificar, citar a los testigos, peritos, etc , por lo que hace a las partes pueden auxiliar en la preparación de las pruebas en el supuesto de que se comprometan a presentar algún testigo, documento, etcétera

Así también los terceros están obligados en todo tiempo a prestar auxilio a los tribunales en la averiguación de la verdad, en consecuencia, deben, sin demora exhibir documentos y cosas que tengan en su poder, cuando para ello fueren requeridos. Los jueces tiene la facultad y el deber de compeler a los terceros, por los medios de apremio más eficaces, para que cumplan con esta obligación (cfr artículo 278)

En cuanto a las pruebas que se han admitido el tribunal las preparará con toda anticipación para que se puedan desahogar

Ibidem.

GÓMEZ LARA, Cipriano **TEORÍA GENERAL DEL PROCESO**, op cit p 129

" El *desahogo de la prueba* es el desarrollo o desenvolvimiento mismo de esta " (")

Es precisamente en la audiencia que dispone el artículo 853, en donde se desahogaran las pruebas admitidas y de alegatos, la cual se tendrá que efectuar dentro de los ocho días siguientes, debiendo tener en cuenta que esta audiencia se llevará a cabo antes del vencimiento del término que se ha fijado para el lanzamiento.

D). TERMINOS Y NOTIFICACIONES

Termino judicial, es el tiempo dentro del cual los actos procesales deben llevarse a cabo, para tener eficacia y validez legales. Término y plazo, son dos conceptos semejantes, pero no iguales, plazo, despierta la idea de espera, para el cumplimiento de alguna obligación que consiste en un acto unico, en tanto que el termino es una dilación, dentro de la cual se pueden ejecutar uno o varios actos procesales

Los terminos pueden ser **prorrogables o improrrogables**, según que su duración pueda o no ser prolongada, **fatales**, aquellos en los que con mas énfasis, se quiere hacer resaltar el carácter de improrrogabilidad, **perentorios o preclusivos**, los que una vez concluidos, hacen imposible el ejercicio del derecho que dentro de ellos se pudo hacer valer, **dilatatorios**, los que forzosamente han de transcurrir antes de que el acto procesal se pueda realizar, **legales**, los que fija la ley, **judiciales**, los que fijan los jueces, **convencionales**, lo que provienen de un acuerdo entre las partes, **comunes**, los que conciernen simultáneamente a varias partes; y **personales o individuales**, los que corresponden a una sola de ellas.

En el lenguaje forense, al primer dia del término se le llama día a quo, y al último día ad quem, de aquí se diga, que el día a quo, no se cuenta dentro del término, pero si el ad quem. "

(4)

De lo anteriormente expuesto podemos concluir, que el juicio especial de desahucio contempla tanto plazos como términos. Respecto de los plazos que contempla este juicio tenemos los treinta, sesenta y noventa dias que se conceden al inquilino para que desocupe voluntariamente la localidad arrendada. Por lo que hace a los términos existentes en éste juicio, tenemos el término de tres dias para objetar los recibos de pago de rentas, excepciones, cinco dias para contestar demanda

La legislación del Estado de México contempla los términos de la siguiente manera: " Los términos judiciales son fatales, salvo disposición diversa de la ley y todos ellos sin excepción, empezaran a correr el dia siguiente a aquel en que surta sus efectos la notificación correspondiente y se contarán en ellos el dia del vencimiento, mismo que quedará limitado para los efectos de presentación de las promociones, al horario de trabajo de los juzgados y de la oficialia de partes comun, en su caso, que para tal efecto señale el Pleno del Tribunal Superior de Justicia, mediante Acuerdo que deberá ser publicado en el periódico oficial, Gaceta de Gobierno del Estado y en el Boletín Judicial

Cuando fueren varias las partes, el término se contarán desde el dia siguiente a aquel en que todas hayan quedado notificadas, si el término fuere común a todas ellas

En ningún término se contarán los dias en que no se puedan tener lugar las actuaciones judiciales, salvo disposición contraria de la ley

⁴ PEREZ PALMA, Rafael op. cit., p p. 205, 206

Cuando en uno o más días, dentro de un término, no haya habido, de hecho, despacho en el tribunal, se aumentaran, de oficio, al término los días en que no hubiere habido despacho.

En los autos se asentará razón del día en que comienzan a correr un término y del en que debe concluir. La constancia deberá asentarse precisamente el día en que surta sus efectos la notificación de la resolución en que se conceda o mande abrir el término.

La falta de la razón no surte más efectos que los de la responsabilidad del omiso.

Cuando la práctica de algún acto judicial o el ejercicio de un derecho, dentro de un procedimiento judicial, deba efectuarse fuera del lugar en que radique el negocio, y se deba fijar un término para ello o esté fijado por la ley, se ampliará ese término en un día más por cada cien kilómetros de distancia o fracción que exceda de la mitad entre el lugar de radicación y en el que deba tener lugar el acto o ejercitarse el derecho.

La distancia se calculará sobre la vía de transporte más usual.

Para fijar la duración de los términos, los meses se regulan por el número de días que les corresponda y los días se entenderán de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro (artículos 166, 167, 168, 169, 171, 175).

Existe disparidad de criterios entre juzgadores respecto de los plazos a que hemos hecho alusión, pues algunos de ellos en el momento de hacer el computo para la desocupación (treinta, sesenta y noventa días), lo hacen contando únicamente los días hábiles, por el contrario otros juzgadores realizan éste escrutamiento por días calendario, es decir, se rigen por el número de días que tiene un mes; en nuestra opinión el segundo criterio citado es el más apropiado, pues si atendemos a lo establecido por la ley ésta dispone que los días se entenderán de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro, aunado a lo anterior el inquilino ocupa la localidad arrendada tanto los días hábiles como los inhábiles, por ende, deben contarse ambos, además este juicio es de tramitación especial y debe atenderse al principio de inmediatas jurídica.

NOTIFICACIONES

Cipriano Gómez Lara define a las notificaciones de la siguiente manera: "...son todos aquellos procedimientos, formas o maneras a través de los cuales el tribunal hace llegar a los particulares, partes, testigos, peritos, etcétera, noticia o conocimiento de los actos procesales, o bien, presume que tales noticias les han llegado a dichos destinatarios o los da por enterados formalmente" (⁹⁵)

Otra definición de notificación es la que señala Rafael de Pina: " La notificación es el acto por el cual se hace saber en forma legal a alguna persona una resolución judicial." (⁹⁶)

⁹⁵ TEORIA GENERAL DEL PROCESO, p. 273

⁹⁶ INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, op. cit. p. 230

Cuando en uno o mas dias, dentro de un termino, no haya habido, de hecho, despacho en el tribunal, se aumentaran, de oficio, al termino los dias en que no hubiere habido despacho.

En los autos se asentara razon del dia en que comienzan a correr un termino y del en que debe concluir. La constancia debera asentarse precisamente el dia en que surta sus efectos la notificacion de la resolucion en que se conceda o mande abrir el termino.

La falta de la razon no surte mas efectos que los de la responsabilidad del omiso.

Cuando la practica de algun acto judicial o el ejercicio de un derecho, dentro de un procedimiento judicial, deba efectuarse fuera del lugar en que radique el negocio, y se deba fijar un termino para ello o este fijado por la ley, se ampliara ese termino en un dia mas por cada cien kilometros de distancia o fraccion que exceda de la mitad entre el lugar de radicacion y el que deba tener lugar el acto o ejercitarse el derecho.

La distancia se calculara sobre la via de transporte mas usual.

Para fijar la duracion de los terminos, los meses se regulan por el numero de dias que les corresponda y los dias se entenderan de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro (articulos 166, 167, 168, 169, 171, 175).

Existe disparidad de criterios entre juzgadores respecto de los plazos a que hemos hecho alusion, pues algunos de ellos en el momento de hacer el computo para la desocupacion (treinta, sesenta y noventa dias), lo hacen contando unicamente los dias habiles, por el contrario otros juzgadores realizan este escrutamiento por dias calendario, es decir, se rigen por el numero de dias que tiene un mes, en nuestra opinion el segundo criterio citado es el mas apropiado, pues si atendemos a lo establecido por la ley esta dispone que los dias se entenderan de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro, aunado a lo anterior el inquilino ocupa la localidad arrendada tanto los dias habiles como los inhables, por ende, deben contarse ambos, ademas este juicio es de tramitacion especial y debe atenderse al principio de inmediates juridica.

NOTIFICACIONES

Cipriano Gomez Lara define a las notificaciones de la siguiente manera " son todos aquellos procedimientos, formas o maneras a traves de los cuales el tribunal hace llegar a los particulares, partes, testigos, peritos, etcetera, noticia o conocimiento de los actos procesales, o bien, presume que tales noticias les han llegado a dichos destinatarios o los da por enterados formalmente " (15)

Otra definicion de notificacion es la que señala Rafael de Pina " La notificacion es el acto por el cual se hace saber en forma legal a alguna persona una resolucion judicial " (16)

TEORIA GENERAL DEL PROCESO, p 273

INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, op. cit p 230

Asimismo Perez Palma define a la notificación: " es el acto por el cual se hace saber, en forma legal una resolución judicial " (17)

De las tres definiciones anteriores consideramos que la mas apropiada es la señalada por el primer autor mencionado, pues describe que son las notificaciones y sus formas asi como la o las personas a quienes pueden hacerse las mismas.

Respecto a la segunda y tercera conceptualización, consideramos que se encuentran incompletas pues no se precisa en las mismas, quienes harán las notificaciones o cuales serán las formas de hacer tales notificaciones

En nuestro concepto la notificación es el medio de comunicación procesal que tienen los tribunales para hacer saber a una persona o personas alguna noticia o algún acto procesal, ya sea a través de un funcionario judicial en forma verbal o escrita o por medio de publicaciones (edictos).

Emplazamiento

El segundo medio de comunicación es el emplazamiento "... es el acto formal en virtud del cual se hace saber al demandado la existencia de la demanda entablada en su contra por el actor y la resolución del juez que, al admitirla establece un término (plazo) dentro del cual el reo debe comparecer a contestar el libelo correspondiente, es decir, el emplazamiento constituye una forma especial de notificación que es la primera que se hace al demandado llamándolo a juicio..." (18)

El emplazamiento "... es el acto procesal por el que se hace saber a una persona, que ha sido demandada, se le da ha conocer el contenido de la demanda y se le previene que la conteste, apercibida que de no hacerlo, tendrá que sufrir las consecuencias de su inactividad..." (19)

En nuestro concepto el emplazamiento es un acto procesal por medio del cual se comunica al demandado la existencia de una demanda incoada en su contra, fijándole un término para que pueda hacer uso de todos los recursos y medios que la ley ha creado, asi como de oponer las excepciones que tenga que hacer valer. Siendo el emplazamiento primer llamamiento que hace la autoridad al demandado otorgándole un plazo para comparecer en juicio, de ahí el término: emplazamiento, pues se refiere al plazo concedido al demandado para apersonarse en juicio.

¹⁷ **GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL**, op. cit., p. 169.

¹⁸ **TEORIA GENERAL DEL PROCESO**, op. cit., cit. contex. p p 273.

¹⁹ PEREZ PALMA, Rafael **op. cit.**, p 185

La ley dispone que las notificaciones, citaciones y emplazamientos, se efectuarán lo mas tarde, el día siguiente al que se dicten las resoluciones que las prevengan, cuando el tribunal no dispusiere otra cosa

La resolución en que se mande hacer una notificación, citación o emplazamiento, expresará el objeto de la diligencia y los nombres de las personas con quienes ésta deba practicarse. (artículos 182 y 183)

Asimismo, la ley prevé que serán notificaciones personales: para emplazar a juicio al demandado y en todo caso en que se trate de la primera notificación en el negocio, teniéndose como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata, debiéndose cerciorar al ejecutor por cualquier medio, de que la persona que deba ser notificada viva en la casa designada y en este caso si la primera busca no se encuentra el demandado, dicho funcionario le dejará citatorio.

El citatorio es sinónimo de citación para que el demandado aguarde al funcionario para la práctica de la diligencia, que se llevará a cabo dentro de las veinticuatro horas siguientes, por ende el ejecutor le fijará día y hora para que espere, existiendo inserto en el mismo citatorio el apercibimiento, que en caso de no esperar al suscrito la diligencia se entenderá con quien se encuentre, dicho citatorio deberá contener el tribunal o juzgado que manda practicar la diligencia, el nombre y domicilio de la persona buscada (demandado), día, hora, mes, año y domicilio en donde tendrá verificativo la diligencia, nombre, de la persona a quien se entrega el citatorio, la hora y fecha y en su caso recogerá la firma de recibo.

Hecho lo anterior y al constituirse el funcionario adscrito de nueva cuenta en el domicilio del demandado y en el supuesto de que no espere al funcionario, éste procederá a entender la diligencia con la persona que se encuentre o su representante o procurador dándole lectura íntegra de la resolución; requiriendo a la persona con quien se entienda la diligencia para que a nombre del demandado, y en ese mismo acto acredite con los recibos correspondientes encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman y en caso de no hacerlo se le prevendrá para que desocupe la localidad motivo de la litis, acto seguido el ejecutor con las copias simples de la demanda debidamente selladas y cotejadas así como los demás documentos que hubiera presentado el actor en su demanda, corriéndole traslado emplazándola para que comparezca al juzgado a exponer las excepciones que tuviera, siendo éste el primer acto de la autoridad judicial a través del cual lo hace sabedor de la demanda incoada en su contra, es decir, el primer aviso de la autoridad al demandado, debiendo dejar para su mayor ilustración instructivo (cédula de notificación, del cual hablaremos en otro apartado).

Siendo los efectos del emplazamiento los siguientes:..." prevenir el juicio a favor del juez que lo hace; sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó; salvo el derecho de provocar la incompetencia; producir las consecuencias de la interpelación judicial; originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos..." (100)

¹⁰⁰ GOMEZ LARA, Cipriano. TEORIA GENERAL DEL PROCESO, op. cit. p. 274.

Siendo el emplazamiento de mucha importancia para la validez de las subsecuentes actuaciones judiciales que se practiquen, pues en caso de que este se hubiera realizado en forma deficiente o con anomalías e incluso la falta del mismo, el demandado está facultado para promover incidente de nulidad de actuaciones.

Un emplazamiento puede ser nulificado cuando haya sido realizado en forma defectuosa o viciada.

En caso de que el ejecutor no se pueda cerciorar de que se trata de la persona y domicilio buscados, se abstendrá de practicar la notificación, dando cuenta al juez del conocimiento.

Requerimiento

Otro medio de comunicación procesal es el requerimiento: "...es un medio de comunicación procesal, una notificación especial que debe ser hecha personalmente. El requerimiento implica una orden del tribunal para que la persona o entidad requeridas, hagan algo, dejen de hacerlo o entreguen alguna cosa. Quien requiere es en estos casos, la autoridad judicial y el destinatario de este medio de comunicación lo puede ser una parte, pero también en casos el requerido puede ser un tercero ajeno, en algunas ocasiones otra autoridad auxiliar del tribunal o los propios subordinados de éste..." (101)

En nuestra opinión, este medio de comunicación procesal es importante, en el juicio que se está tratando, pues antes de emplazar a juicio al demandado se le hará el requerimiento al mismo para que en el acto mismo de la diligencia justifique con los recibos correspondientes encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas. Existiendo el apercibimiento, que en caso de no hacerlo, deberá desocupar la localidad, en el plazo que para este efecto, fija la ley.

Citación.

Es el "... medio de comunicación que pueden dirigir las autoridades judiciales a los particulares y consiste precisamente en un llamamiento que se hace al destinatario de tal medio

¹⁰¹ GÓMEZ LARA, Cipriano, op. cit., p. 275

de comunicación para que comparezca o acuda a la práctica de alguna diligencia judicial fijándose por regla general, para tal efecto, día y hora precisos

El apercibimiento que no es sino la advertencia de que el destinatario será sancionado si no cumple con lo que se le ha requerido, pero, por otra parte, el apercibimiento ya no es en sí, un medio de comunicación procesal, sino una corrección disciplinaria " (102)

" citación, el poner en conocimiento de alguien, un mandato del juez o tribunal, para que ocurra a la práctica de alguna diligencia judicial. " (103)

De los conceptos anteriores podemos concluir, que la citación en un medio de comunicación procesal a través del cual el juez o tribunal citan a una persona o personas para que comparezca el día y hora determinada a la práctica de una diligencia de carácter judicial, además contendrá un apercibimiento para el caso de no hacerlo. (audiencia testimonial, confesional, etcétera).

Ahora bien esta citación puede hacerse en forma personal, es decir el notificador o ejecutor la harán saber al destinatario de la misma, constituyéndose en el domicilio que tengan señalado, otra forma será que la citación se haga a través de instructivo o cédula de notificación o de citatorio el cual deberá contener los siguientes requisitos: constar en documento escrito, en el cual se expresará el nombre y domicilio de la persona a quien vaya dirigido, el juzgado que manda practicar dicha diligencia, el día y hora en que tendrá verificativo la diligencia, lugar en donde se practicará la misma (por lo que hace a este requisito, la diligencia por lo regular se llevará a cabo en el domicilio del demandado que lo será la finca cuya desocupación se trate), conteniendo el apercibimiento legal que en caso de no esperar al funcionario del juzgado, dicha diligencia se entenderá con quien la persona que se encuentre, asimismo contendrá el nombre y firma de la persona que recibe el citatorio, lugar y fecha de entrega, firma del ejecutor, además deberá estar debidamente sellado por el juzgado.

En la práctica el citatorio resulta ser un arma de dos filos, pues ocurre que el demandado tanto puede esperar al funcionario para que lleve a cabo la diligencia u obstaculizar la diligencia ya sea no abriendo la puerta, escondiéndose, ausentándose sin que haya persona alguna en el domicilio o que habiéndola sea una persona incapaz para recibir dicha notificación, como es el caso de un menor de edad, e incluso se niegan a recibir la notificación, (de este último caso hablaremos en otro apartado).

Formas o medios de hacer las notificaciones

Cipriano Gomez Lara señala: " los diversos procedimientos para realizar las notificaciones que pueden ser, a saber: a) personalmente, b) por cédula, c) por boleto judicial, d) por edictos, e) por correo, f) por telegrafo, g) por teléfono, h) por radio y televisión

Ibidem

PEREZ PALMA, Rafael op. cit., p 169

a) Personalmente

La notificación personal es aquella que debe hacerse generalmente por el secretario actuario del juzgado teniendo frente a sí a la persona interesada y comunicándole de viva voz la noticia que deba darsele " (")

La legislación procesal en su artículo 188 en la fracción I, ordena que " Las notificaciones serán personales

I Para emplazar a juicio al demandado y en todo caso en que se trate de la primera notificación en el negocio. "

Respecto a este tipo de notificación la misma se entenderá personalmente cuando el ejecutor de viva voz le comunique al destinatario una resolución judicial

Asimismo como ya lo mencionamos se notificará en forma personal al demandado el emplazamiento a juicio, por lo que el ejecutor deberá constituirse en compañía del actor en el domicilio del demandado que será la finca o departamento de cuya desocupación se trate, es decir el inmueble motivo de la litis, y teniendo frente a él comunicarle de viva voz la existencia de la demanda instaurada en su contra dando lectura íntegra al auto admisorio de la misma Consideramos que esta notificación sería ideal si en la mayoría de las ocasiones se pudiera entendiéndose directamente con el demandado, pues existe más seguridad jurídica de que el mismo ha quedado debidamente llamado a juicio

b) Por cédula

Este tipo de notificación se hará en caso de que en la primera búsqueda la persona a notificar o el demandado no se encuentre La cédula de notificación (instructivo en el Estado de México) es un documento que contiene el tribunal de donde emana dicha notificación, el nombre y domicilio de la persona a quien deba hacerse la notificación, datos de identificación del expediente (número de expediente, nombre y apellido del promovente o actor, en caso de que este sea una persona moral deberá expresar el nombre del apoderado, nombre y apellido del demandado, secretaria en que se este tramitando) conteniendo inserto la copia literal de la resolución que deba notificarse, el nombre de la persona a quien se deje el instructivo, hora y fecha de entrega, así como la firma de quien lo recibe y del ejecutor

Deben firmar las notificaciones la persona que las hace y aquella a quien se hacen Si esta no quisiere o no supiere firmar, lo hará el notificador, o ejecutor haciendo constar esta circunstancia A toda persona se le dará copia simple de la resolución que se le notifique, si la pidiere, sin necesidad de acuerdo judicial

Esta forma de notificación se encuentra regulada en el artículo 189 párrafo segundo. " Si se tratare de la notificación de la demanda, y a la primera busca no se encuentra a quien deba

ser notificado, se le dejara citatorio para que espere, en la casa designada, a hora fija del dia siguiente, y, si no espera, se le notificara por instructivo, entregando las copias al hacer la notificación o dejar el mismo"

El ejecutor debera asentar en su razon, el motivo por el cual notifico por medio de instructivo, indicando tambien los medios por los cuales se cercioro que efectivamente era el domicilio del demandado y haciendo constar que esta dejando la respectiva notificación con una persona capaz y que habita en el mismo domicilio del demandado

Asimismo se puede hacer la notificación por medio de instructivo en el caso de que el demandado o persona a notificar se niegue a recibir la misma, a este supuesto ha establecido el legislador en su articulo 191 lo siguiente " si en la casa se negara el interesado o la persona con quien se entienda la notificación, a recibir ésta, la hará el notificador por medio de instructivo que fijara en la puerta de la misma, y asentará razon de tal circunstancia " esta disposición resulta muy util en la practica, en el caso de los demandados, pues de una forma dolosa y amañada se niegan a recibir la demanda, para evadir la justicia, consideramos que el legislador previendo de manera acertada ésta situación implemento este articulo

Asi tambien esta legislación prevé que en caso de que la persona que haya de ser notificada por primera vez, resida fuera del lugar del juicio, se girará exhorto con los insertos necesarios a efecto de que el juez exhortante realice el emplazamiento a juicio del demandado lo anterior se encuentra regulado en el articulo 159 de la ley procesal de mérito. (ya mencionado)

c) Por Boletín Judicial.

" este tipo de notificación es de las que denominamos formales, porque la publicación a que nos hemos venido refiriendo, no comunica en realidad nada, pues solo contiene una lista con el señalamiento de los procesos y trámites en que se han dictado resoluciones, a manera de un verdadero aviso para que los interesados acudan al tribunal a enterarse de la providencia que debe comunicárseles. " ()

Este medio de comunicación lo establecen los tribunales para que los actores, demandados, litigantes y todo el que tenga interés en algún juicio que se este tramitando lo consulte, su publicación es diaria, con excepción de sábados y domingos es publico en general y se denomina formal, ya que en si esta publicación no comunica nada pues solamente se mencionará el número de expediente, tipo de juicio, el nombre del actor y demandado, excepto cuando este sea un juicio inicial pues solamente se pondrá el nombre del actor y en donde vaya el nombre del demandado se pondra la palabra "secreto", es decir, esto se hará con el propósito de que el demandado no se entere de la existencia de un juicio en su contra sino hasta el momento del emplazamiento, para garantizar el éxito del mismo

Así también este medio de comunicación es aplicable cuando los litigantes no cumplen con el requisito de señalar domicilio para oír y recibir notificaciones de su parte. las posteriores y aun las de carácter personal se les harán en términos de lo establecido por el artículo 184, 185 y 195. " Todos los litigantes, en el primer escrito o en la primera diligencia judicial en que intervengan, deben designar casa ubicada en la población en que esté ubicado el tribunal, para que se les hagan las notificaciones que deban ser personales. Igualmente deben señalar la casa en la que ha de hacerse la primera notificación a la persona o personas contra quienes promuevan, o a las que les interese que se notifiquen, por la intervención que deban tener en el asunto.

Cuando un litigante no cumpla con lo prevenido en la primera parte del artículo anterior, las notificaciones personales se le harán conforme a las reglas para las notificaciones que no deben ser personales.

Si faltare a la segunda parte del mismo artículo, no se hará notificación alguna a la persona o personas contra quienes promueva o a las que les interese que sean notificadas, mientras no se subsane la omisión, a menos que las personas indicadas ocurran espontáneamente al tribunal, a notificarse.

Las notificaciones que no deban ser personales, se harán en el tribunal, si vienen las personas que han de recibirlas a más tardar el día siguiente al en que se dicten las resoluciones que han de notificarse, sin perjuicio de hacerlo desde luego, por lista que se fijará diariamente en la puerta del juzgado o tribunal expresando únicamente el número de expediente y el nombre de las partes, de lo cual se asentará razón en el expediente respectivo.

En las Salas del Tribunal Superior de Justicia y en los juzgados, cuando el propio Tribunal lo determine, se harán las notificaciones que no sean personales, por Boletín Judicial, que contendrá la lista de acuerdos a que se refiere el párrafo precedente. "

De lo anterior podemos inferir que si una de las partes o ambas no hicieran designación de domicilio donde se les harán las posteriores notificaciones, existiera el apercibimiento legal que las mismas y aún las de carácter personal se le harán por boletín judicial, asentándose tal circunstancia en el expediente.

d) Por Edictos.

" El edicto constituye un verdadero llamamiento judicial a posibles interesados o a personas de las cuales se ignora el domicilio y consiste en una publicación de tal llamamiento en periódico de mayor circulación, en el Boletín Judicial, y en algunos casos, en el Diario Oficial de la Federación. "()

Dicha notificación se establece en el artículo 194 "... Cuando hubiere que citar a juicio a alguna persona que haya desaparecido, no tenga domicilio fijo o se ignora dónde se

encuentra la notificación se hará por edictos, que contendrán una relación sucinta de la demanda y se publicará por tres veces de ocho en ocho días en el periódico Gaceta del Gobierno del Estado y en otro de circulación en la población donde se haga la citación haciéndosele saber que debe presentarse dentro del término de treinta días contados a partir del siguiente al en que surta efectos la última publicación. Se fijará además, en la puerta del tribunal, una copia íntegra de la resolución, por todo el tiempo del emplazamiento. Si pasado este término no comparece por sí, por apoderado o por gestor que pueda representarla, se seguirá el juicio en rebeldía, haciéndose las ulteriores notificaciones en términos del artículo 195.

El juez tomará previamente, las providencias necesarias para cerciorarse de la necesidad de emplazar, en la forma señalada en este precepto, mediante informe de la policía judicial y autoridad municipal respectiva "

Este tipo de notificación no es muy dable en este juicio, pero en caso de que se de la misma el actor deberá manifestar ante el juzgado la necesidad de emplazarlo por edictos al demandado para el efecto de que éste no quede en estado de indefensión y no se le vulnere las garantías individuales que consagran los artículos 14 y 16 constitucional.

Asimismo el actor deberá manifestar que efectivamente desconoce el domicilio en donde pueda ser localizado el demandado, pues éste ha abandonado el local objeto del arrendamiento, pues en caso contrario el emplazamiento se tendrá por nulo.

e) Por correo y telégrafo.

Cipriano Gómez Lara señala como medio de notificación, al correo, telégrafo, teléfono y radio y televisión, siendo las dos primeras contempladas por nuestra legislación (Estado de México) en su artículo 202 que determina que " Cuando se trate de notificar a peritos, terceros que sirvan de testigos o personas que no sean parte en el juicio, se puede hacer personalmente o por instructivo en sobre cerrado y sellado, conteniendo la determinación del tribunal que mande practicar la diligencia. Estos sobres pueden entregarse por conducto de la policía, de las partes mismas o de los notificadores, recogiendo la firma del notificado en el mismo sobre, que será devuelto para agregarse a los autos. Las mismas personas pueden ser notificadas por correo certificado, con acuse de recibo o, por telégrafo, en ambos casos, a costa del promovente. Cuando se haga por telegrama se enviará por duplicado a la oficina que haya de transmitirlo, la cual devolverá, con el correspondiente recibo o sellado, uno de los ejemplares que se agregará al expediente "

Por lo que hace a este tipo de comunicación procesal lo que se llega a utilizar es el telégrafo y el correo, pues son medios de comunicación rápidos a través de los cuales las autoridades envían ordenes o requerimientos a otras autoridades. Siendo el telégrafo un medio muy útil y ágil ya sea para enviar o recibir alguna notificación

El telefono, la radio y television la legislacion del Estado de Mexico aun no lo contempla, sin embargo aunque el codigo procesal del Distrito Federal no autoriza el empleo de tal medio de comunicacion, existe una excepcion en el titulo especial de justicia de paz, en el articulo 15 para citar a peritos, testigos y terceros, asimismo la legislacion del Estado de Tamaulipas, legislaciones que fueron abordadas en este trabajo, no se contempla tal medio de comunicacion. Por lo que se refiere a las notificaciones por telefono en nuestra opinion solamente deberian legislarse para notificar a peritos, pues no seria dable la plena identificacion del notificador para con el testigo, demandado, o algun tercero, pues no existiria pleno cercioramiento que efectivamente del otro lado del audicular se encuentre la persona a notificar.

Por lo que hace al radio y television por ahora no hay disposicion que autorice la utilizacion de los mismos como medios de comunicacion procesal en nuestro sistema juridico. Consideramos que estos dos medios de comunicacion si deberian legislarse respecto de las notificaciones por edictos, ya que la radio y la television son medios de comunicacion que la mayoria de la poblacion tiene acceso y son los que tiene mayor difusion, incluso seria de gran auxilio no solamente para legislaciones tales como el Estado de Mexico, Distrito Federal, sino incluso todo el pais.

E). DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

La prueba documental es muy importante en éste juicio, pues será el contrato de arrendamiento, o algun medio preparatorio a juicio de desahucio, por medio de los cuales se acreditara la relacion contractual entre arrendador y arrendatario, asimismo recibos de rentas, billetes de depósito, a través de los cuales probará el inquilino que ha pagado las rentas que se le reclaman, estos deberan estar documentados en papel, mediante la escritura. En seguida citaremos algunos conceptos de documento

Conceptos

Cipriano Gomez Lara señala que en su concepto " el documento es una cosa que contiene la representación material, a través de signos, simbolos, figuras o dibujos, de alguna idea o pensamiento " (117)

" Documento Representación material idónea para poner de manifiesto la existencia de un hecho o acto juridico (acontecimiento de la vida independiente de la voluntad humana, contrato, testamento, sentencia, etc), susceptible de servir, en caso necesario, como elemento probatorio" (118)

" En sentido estricto es documento toda cosa que sea producto de un acto humano, perceptible con los sentidos de la vista y el tacto, que sirve de prueba histórica indirecta y representativa de un hecho cualquiera. Puede ser declarativo-representativo, cuando contenga una declaración de quien lo crea u otorga o simplemente los suscribe, como es el caso de los escritos públicos o privados " (119)

De lo anterior, podemos concluir que la prueba documental emana de un hecho o acto juridico entre las partes y estará representado por signos, palabras, figuras, etcétera, en el caso del juicio especial de desahucio los documentos que son dables que se presenten son los recibos de rentas, contrato de arrendamiento, entre otros.

Clasificación de los Documentos :

Estos se clasifican en documentos publicos y privados

GOMEZ LARA, Cipriano TEORIA GENERAL DEL PROCESO, op cit p 309

DE PINA, Rafael, DE PINA VARA Rafael DICCIONARIO DE DERECHO, op cit p

300

DEVIS ECHANDIA, Hernando TEORIA GENERAL DE LA PRUEBA JUDICIAL.

Tomo II, segunda edición: editorial Victor P. Zavala-Editor Alberti 835, Argentina, 1972, p 486

" Documentos publicos son los escritos que consignan, en forma autentica, hechos o actos juridicos realizados ante fedatarios o autoridades en ejercicio de sus funciones y los por ellos expedidos para certificarlos

Insistimos en que los instrumentos a que nos referimos deben ser escritos, para distinguirlos de aquellas cosas que sirven tambien para reproducir acontecimientos por otros procedimientos como son la fotografia, la cinematografia, la fonografia, etc

La escritura, como elemento esencial de este medio probatorio, puede ser manuscrita o impresa por cualquier procedimiento y puede tratarse de escritos firmados o no firmados

La forma autentica significa la indubitabilidad de su procedencia. Precisamente como medio de autenticidad se ha recurrido a la firma, rubrica, sellos, huellas digitales. Se quiere que la atribucion de un documento a una persona, no pueda ser objeto de dudas

Los documentos deben consignar hechos o actos juridicos, en otras palabras, lo escrito debe hacer referencia a hechos o actos de voluntad tendientes a crear, extinguir o modificar situaciones juridicas

La realizacion de esos hechos ante fedatarios o autoridades en el ejercicio de sus funciones, puede decirse que es la diferencia especifica en la definicion de documentos y, por accesion, las certificaciones que de los actos realizados ante ellos, expiden los fedatarios como las autoridades en el ejercicio de sus funciones " (110)

" Documento publico Documento escrito otorgado por autoridad o funcionario publico o por persona investida en el ejercicio de sus funciones " (111)

" Los publicos son los que otorgan autoridades o funcionarios en el ejercicio de sus atribuciones, o bien, funcionarios o personas investidas de fe publica ..." (112)

De las tres definiciones doctrinales citadas, podemos concluir que los documentos publicos proceden, emanan o son otorgados por funcionarios o fedatarios publicos, estos se practicarán dentro de las facultades que les ha otorgado la ley, dentro de los limites de su competencia

El codigo, señala en el articulo 316 " ... Son documentos publicos aquellos cuya formacion esta encomendada por la ley, dentro de los limites de su competencia, a un funcionario publico, revestido de la fe publica, y los expedidos por funcionarios publicos, en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de publicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes"

- BECERRA BAUTISTA, Jose. **EL PROCESO CIVIL EN MEXICO**, Editorial Porrúa S.A., Decimocuarta edicion, México, 1992 p 144
- DE PINA Rafael, DE PINA VARA Rafael. **DICCIONARIO DE DERECHO**, op cit p. 301
- GOMEZ LARA, Cipriano. **DERECHO PROCESAL CIVIL**, op cit p 144

Asimismo estos documentos publicos se van a caracterizar de un documento privado, por el distintivo que estos contendran sellos rubricas, en algunos casos por hojas de papel especiales para el uso de los juzgados que utilizaran los funcionarios como el secretario de acuerdos, ejecutor, notificador para la realizacion de estas documentales (verbigracia la expedicion de copias certificadas de algun medio preparatorio a juicio, que servira para iniciar el juicio especial de desahucio)

Asi tambien otro documento que se tendra como documento publico el telegrama que aunque nuestra legislacion no lo preve, existen legislaciones tales como Tamaulipas que en su articulo 326 establece " Los telegramas se tendran como documentos publicos o privados, segun que sean firmados por funcionarios publicos en el ejercicio de sus funciones o por particulares " (¹¹³)

En nuestra opinion consideramos que deberia contemplarse en nuestra legislacion al telegrama como prueba documental publica o privada, pues en la actualidad es un medio de comunicacion muy usual tanto por funcionarios publicos en ejercicio de sus funciones, como de los particulares

Incluso consideramos que otra prueba documental que deberia contemplarse es el fax, pues en la actualidad es un medio de comunicacion que utilizan tanto funcionarios publicos en ejercicio de sus funciones, como particulares.

Continuando con el tema analizaremos los documentos privados

" Son documentos privados, por exclusion, todos aquellos que no son publicos, o sea, que provienen de los particulares y no de autoridades en ejercicio de sus funciones " (¹¹⁴)

" Documentos privados son los escritos que consignan hechos o actos juridicos realizados entre particulares

La caracteristica esencial de estos escritos es precisamente la ausencia de la intervencion de una autoridad o de un fedatario en el momento de su otorgamiento " (¹¹⁵)

El articulo 320 señala " Son documentos privados los que no reunen las condiciones previstas por el articulo 316 "

En nuestro concepto, documento privado es aquella constancia escrita que plasma algun hecho o acto juridico celebrado entre particulares, teniendo como nota caracteristica que no existe la intervencion de un funcionario o fedatario publico (verbigracia el contrato de arrendamiento que celebra el arrendador y el arrendatario, o los recibos impresos o manuscritos que entrega el arrendador al inquilino)

¹¹³ **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE TAMAULIPAS**, op cit, p 99

¹¹⁴ GONIEZ LARA, Cipriano **DERECHO PROCESAL CIVIL**, op cit p 144

¹¹⁵ BECERRA BAT LISTA, José **op.cit** p 151

Documentos expedidos por otras entidades.

Siguiendo el principio de derecho internacional privado de que la "forma" se rige por la ley del lugar del otorgamiento del acto jurídico (locus regit actum)

En cuanto a los documentos procedentes de algún lugar del país que deban producir efectos en otro lugar del país, ha de tomarse en cuenta lo dispuesto por los artículos 317 y 318 que señalan "Los documentos públicos expedidos por autoridades de la Federación, de los Estados y del Distrito Federal o de los Municipios, harán fe en el Estado sin necesidad de legalización

Para que hagan fe en el Estado los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán llenar los requisitos que fija el Código Federal de Procedimientos Civiles "

Este último artículo a su vez se relaciona con el 391 que dispone " Los documentos públicos hacen prueba plena. Los procedentes del extranjero tendrán el valor probatorio que les conceda el Código Federal de Procedimientos Civiles".

De lo anterior, concluimos que la regla general para fijar la competencia, señala un principio antiquísimo que el lugar, rige al acto, asimismo en algunas legislaciones de la República Mexicana se requiere la legalización de las firmas para la legalización de los exhortos, que consistirá en la razón que ponga el funcionario correspondiente, a través de la cual hará constar, que las firmas que calzan el exhorto fueron puestas por los funcionarios que remitieron el exhorto para su diligenciación y que estos funcionarios al tiempo de firmar el exhorto estaban en ejercicio de su cargo, tal es el caso de los estados como Tamaulipas, Tlaxcala, Yucatán, etcétera, por citar algunos ejemplos, pero en legislaciones como el Estado de México, Distrito Federal, no es necesaria la legalización de firmas.

Documentos en idioma extranjero y documentos en idioma nacional.

Otro criterio el cual nos permite distinguir a los documentos desde el punto de vista del idioma en que están redactados

" Tanto los documentos públicos como los privados pueden estar redactados en idioma extranjero, en este caso, deben acompañarse de su traducción castellana para que se de vista a la contraparte " (1º)

Los documentos pueden obrar en idioma nacional o bien, en idioma extranjero, es decir, en caso de que se presente como prueba un documento en idioma extranjero, esto es, diverso al oficial que prevalece en el lugar en donde se está tramitando el juicio, deberá acompañarse al mismo la respectiva traducción. Habida cuenta que el idioma oficial en México es el español (castellano)

A este respecto dispone el artículo 319 " De la traducción de los documentos que se presenten en idioma extranjero, se mandara dar vista a la parte contraria, para que dentro de tres dias manifieste si esta conforme. Si la estuviere o no contestase la vista, se pasara por la traduccion, en caso contrario, el tribunal nombrara traductor "

En nuestra opinion este precepto legal lo contemplo el legislador con miras al futuro, pues en la actualidad con la expansion comercial se celebran contratos, convenios, etcetera, entre ciudadanos mexicanos y extranjeros, presentandose en la practica el ofrecimiento de dichas probanzas en diversos idiomas extranjeros

Documentos dubitables e indubitables.

En cuanto puedan o no implicar duda en cuanto a su autenticidad, los documentos se clasifican en dubitables e indubitables

Por lo que hace a este tipo de documentos son aquellos en los que existe duda respecto de su autenticidad pudiendo ser estos publicos o privados, en estos casos el secretario del juzgado hara comparecer ante la presencia judicial al que hubiese suscrito el documento, respecto del que se tenga duda. En la practica sucede con frecuencia que en ocasiones que el secretario tiene duda respecto de la firma o firmas que aparecen calzando los ocursos que se presentan, razon por la cual manda citar al ocursante para que ante la presencia judicial imprima su firma o huella o tambien para que comparezca el abogado patrono a ratificar o firmar las promociones

Para determinar que documentos se consideran indubitados para el cotejo el articulo 327 nos ilustra a este respecto

" Se consideraran indubitados para el cotejo

I - Los documentos que las partes reconozcan como tales, de comun acuerdo,

II - Los documentos privados cuya letra o firma hayan sido reconocidas en juicio por aquel a quien se atribuya la dudosa,

III - Los documentos cuya letra, firma o huella digital ha sido judicialmente declarada propia de aquel a quien se atribuya la dudosa, exceptuando el caso en que la declaracion haya sido hecha en rebeldia,

IV - El escrito impugnado, en la parte en que reconozca la letra como suyo aquel a quien perjudique, y

V - Las firmas o huellas digitales puestas en actuaciones judiciales, en presencia del secretario del tribunal, o de quien haga sus veces, por la parte cuya firma, letra o huella digital se trate de comprobar "

No obstante lo dispuesto por este articulo en la practica algunos litigantes de manera dolosa objetan un documento que de ante mano saben que es indubitable para el cotejo aun a

sabiendas que el mismo esta contenido en cualquiera de las cinco fracciones del mencionado precepto, con el afán de retrasar el procedimiento

Documentos auténticos y falsos.

" La autenticidad es, en realidad, una indubitabilidad, es decir, el no poder dudar del origen y de la procedencia de un documento. El hombre desde épocas muy remotas para garantizar esa autenticidad, aunque algunas veces haya fallado en ello, ha recurrido a una serie de mecanismos y procedimientos: las firmas, las rúbricas, los sellos, las lacres, las huellas, los papeles especiales " (11)

El documento autentico " documento publico que por si mismo hace prueba o da fe de su contenido en virtud de hallarse autorizado por quien goza de fe publica" (12)

En la practica se utilizan estos mecanismos a diario en las actuaciones judiciales de los juzgados, pues existen sellos distintivos de los juzgado, papel especial para las diferentes actuaciones, etcetera

Asimismo respecto a los documentos falsos Devis Echandia nos señala que "... la falsedad documental se divide en material e ideologica o intelectual. La primera consiste en alterar la materialidad del documento (adulteraciones, adiciones, borraduras) o suplantar la firma de su autor, la segunda, en faltar a la verdad en las declaraciones contenidas en el instrumento" (13)

Estamos de acuerdo con la clasificación que hace este autor respecto de los documentos falsos, pues sucede en la práctica que se presenten contratos de arrendamiento, recibos, adulterados, o adicionados o existan borraduras en el mismo. Por ende los documentos falsos han de ser objetados conforme lo dispone el artículo 328 " Cuando alguna de las partes sostenga la falsedad de un documento, se observarán las prescripciones relativas del Código de Procedimientos en materia criminal. En este caso, si el documento puede ser de influencia notoria en el pleito, no se efectuará la audiencia final del juicio, sino hasta que se decida sobre la falsedad por autoridades judiciales del orden penal, a no ser que la parte a quien beneficie el documento renuncie a que se tome como prueba

Cuando concluya el procedimiento penal sin decidir si el documento es o no falso, el tribunal de lo civil concederá un término de diez días para que rindan las partes sus pruebas, a fin de que, en la sentencia, se decida sobre el valor probatorio del documento "

302 GÓMEZ LARA Cipriano, DERECHO PROCESAL CIVIL, op cit p 145
 DE PINA, Rafael, DE PINA VARA, Rafael **DICCIONARIO DE DERECHO**, op cit p
TEORIA GENERAL DE LA PRUEBA JUDICIAL, op cit p 567

Por lo que hace a este tipo de documentos es muy dable que se presenten documentos falsos, a este respecto cuando se presume la falsedad del mismo se dara vista al Ministerio Publico adscrito al juzgado, para que dentro del termino de diez dias practique las diligencias necesarias para determinar si hace consignación de los hechos o no, esta determinación debiera hacerse saber al juez antes de que dicte sentencia. Por lo regular el Ministerio Público de la adscripción, retarda demasiado la investigación respecto de la falsedad de documentos, situación ésta que retarda el juicio que nos ocupa, debiéndole dar prioridad dichos funcionarios, pues se trata de un juicio especial y su tramitación debe ser breve.

Reconocimiento de documentos.

El reconocimiento entraña una manifestación de la voluntad de una persona física o moral, que tiene como objetivo admitir o rechazar un documento ofrecido como prueba por la parte contraria, esto es dable en caso de que el inquilino al contestar la demanda ofrezca como prueba el reconocimiento de alguna documental

Por el contrario, la objeción es una " oposición a la admisión del documento, o sea la pretensión puramente procesal de que no sea admitido y se rechace " (120)

De lo anterior podemos concluir que tanto el reconocimiento, como la objeción, guardan entre sí una relación estrecha, pues el primero será una manifestación de voluntad que estará encaminada a admitir o rechazar un documento ofrecido por la parte contraria como prueba, y la objeción serán los argumentos en que se basará cualquiera de las partes para desvirtuar la prueba documental ofrecida.

A este respecto los artículos 395 y 396 señalan. " Si la parte contra la cual se presenta un escrito privado subscripto, no objeta dentro del término señalado por el artículo 329, que la subscripción ya sido puesta por ella, ni declara no reconocer que haya sido puesta por el que aparece como subscriptor, si éste es un tercero, se tendrá la subscripción por reconocida. En caso contrario, la verdad de la subscripción debe demostrarse por medio de prueba directa para tal objeto, de conformidad con los capítulos anteriores.

Si la subscripción está certificada por notario o por cualquier otro funcionario revestido de fe pública, se tendrá como auténtica y tendrá el mismo valor que un documento público indubitado.

Por lo que hace a la objeción de los documentos en el juicio que nos ocupa tenemos que señala el artículo 850 de la ley procesal en cita que : " Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las rentas reclamadas o

exhibe su importe se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregando el justificante de pago para dar cuenta al juez " "

Continua el mismo precepto legal diciendo " Si se exhibiere el recibo de pago se dará vista al actor por el término de tres días, si no lo objeta se dará por concluida la instancia; si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas " "

En caso de que en el momento de la diligencia justificara el arrendatario ante el ejecutor, con la exhibición de los recibos correspondientes, en donde acredite que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, consideramos que no debería suspenderse tal diligencia, pues debería concluirse la misma y dar cuenta al juez con las constancias exhibidas, en razón de que en nuestra opinión esta disposición deja en estado de indefensión al demandado en caso de que este quiera oponer otras excepciones diferentes a las de pago, pues si se suspende la diligencia no sabrá el inquilino que otras prestaciones le está demandando el actor, pues no fue emplazado a juicio

F). TESTIMONIAL

Concepto.

José Becerra Bautista el testigo " ... la persona ajena a las partes que declaran en juicio sobre los hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella directamente, a través de sus sentidos..." (¹²¹)

Cipriano Gómez Lara señala: "... es aquella persona a la que le constan ciertos hechos y se le llama para que rinda una declaración ante el funcionario u oficial, o ante el juez, declaración que va a verter ese propio testimonio mediante un interrogatorio y por medio de preguntas que se le van formulando..." (¹²²)

En nuestro concepto el testigo es la persona física capaz que percibe con los sentidos situaciones relacionadas con un hecho o acontecimiento que las partes han controvertido en el juicio y siempre será un tercero diferente a las partes en el proceso o litis.

Debiendo ser una persona física pues una persona moral sólo es un ente jurídico, que no puede percibir sensorialmente acontecimientos, debiendo ser el testigo un tercero diferente a las partes, pues de nada serviría el testimonio de alguna de las partes, ya que favorecerían sus propios intereses, deben ser hechos conocidos directamente a través de los sentidos del testigo (ya sea por el oído, vista, tacto).

Por lo que hace a la prueba testimonial será aquél medio acrediticio que se realizará a través de testigos por el que se pretende obtener información de algún hecho o acontecimiento relacionado con la controversia el cual se deberá rendir ante el juez que este conociendo del proceso con las formalidades que la ley exija para su desahogo.

Reglamentación Legal.

La prueba testimonial se encuentra regulada en el Capítulo VI del artículo 352 al 374 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México.

Personas que pueden rendir testimonio

La ley señala que: " Para conocer la verdad, puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación la de que las pruebas estén reconocidas por la ley y tengan relación inmediata con los hechos controvertidos " (artículo 267)

¹²¹ **EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO**, op cit., p.119.

¹²² **DERECHO PROCESAL CIVIL**, op. cit. p. 165

Es por eso que en caso de que el juez considere pertinente que alguna persona rinda su testimonio para el mejor esclarecimiento de la verdad y así poder resolver la litis que se le presente los citara para rendir testimonio, no es muy usual que se presente este tipo de prueba en el juicio especial de desahucio

Asimismo " Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deban probar, estan obligados a declarar como testigos" (articulo 352)

El testigo esta obligado, ademas, a declarar con veracidad a ser imparcial. No debe tener interes en el asunto. Debe emitir su declaración bajo protesta de decir verdad

Los testigos por regla general, son testigos de parte, porque es una parte la que los ofrece, de tal suerte que pueden haber testigos de la parte actora o de la parte demandada. Al ofrecerse la declaración debe relacionarse con los hechos controvertidos, pero no versará sobre situaciones jurídicas, pues entonces careceria de valor dicho testimonio

Asimismo, puede ocurrir que tambien haya lo que se llama la preconstitucion de la prueba testifical en el siguiente caso que dispone el articulo 357 de la ley en consulta " A los ancianos de mas de setenta años, a las mujeres y a los enfermos, podrá el tribunal, según las circunstancias, recibirles la declaración en la casa en que se hallen en la presencia de la otra parte, si asistiere"

Asi tambien la ley limita a las partes para que solo puedan presentar cinco testigos sobre cada hecho (confróntese articulo 353)

Ofrecimiento y preparación de la prueba testimonial.

Si se ofrece esta prueba previa decisión citara a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas y de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho dias siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia se llevara a cabo antes del vencimiento del termino fijado para el lanzamiento. Por ende, al ofrecerse esta prueba se deberá proporcionar el nombre y domicilio del testigo o testigos sujetandose a lo que establece el articulo 359 del Código Procesal que señala " El examen de testigos se hara con sujecion a los interrogatorios que presenten las partes al promover esa prueba y desde luego el juez señalará dia para su recepción, mandando dar copia del interrogatorio a los demás interesados en el juicio, quienes podrán presentar interrogatorios de repreguntas hasta en el momento en que vaya a practicarse la diligencia

Al final del examen de cada testigo, las partes podrán por una sola vez y en forma oral, formularle preguntas o repreguntas previa autorización solicitada al juez, quien de acuerdo a su criterio podrá concederla o negarla. La autorización a una de las partes implica la autorización a la otra

Para el examen de los testigos que no residan en el lugar del negocio, se librará recado al tribunal que ha de practicar la diligencia, acompañándose, en pliego cerrado, los interrogatorios, previa la calificación correspondiente"

Asimismo, la parte que ofrezca esta prueba como ya lo mencionamos deberá proporcionar el nombre y domicilio del testigo para que el funcionario del juzgado (notificador) estar en posibilidad de citarlo en términos de ley, debiendo hacer tal citación por lo menos con veinticuatro horas de anticipación dejando a disposición de la contraria copia del interrogatorio a efecto de que pueda formular sus repreguntas

En caso de que alguna de las partes se encuentre imposibilitada para presentar algún testigo, hará tal manifestación al tribunal y este lo hará con sujeción a lo que establece el artículo 354: " Los testigos serán citados a declarar cuando la parte que ofrezca su testimonio manifieste no poder por sí misma hacer que se presenten. "

Asimismo la legislación procesal del Distrito Federal al contrario de la legislación del Estado de México establece que (¹²¹) para el examen de testigos no se presentarán interrogatorios escritos, y lo único que se le entregará serán cédulas de notificación; sin embargo si deben exhibirse interrogatorios con copias para las otras partes, cuando el testigo resida fuera del lugar del juicio y el examen se haga por medio de exhorto

Consideramos que el precepto de la legislación del Distrito Federal que señala que no de exhibirán interrogatorios escritos al tenor del cual declararían los testigos esto es un acierto, pues se infiere que los testigos apreciaron con sus sentidos los hechos que ocurrieron y les constaron, por ende al proporcionarles al efecto el interrogatorio sobre el que versará tal probanza ellos ya saben lo que se les va a preguntar, pues previamente estarán aleccionados sobre la forma que deberán responder a las cuestiones que se les planten, por ende, considero que debería reformarse esta disposición que actualmente nos rige en el Estado de México.

También se da el supuesto de que se aleccione a los testigos en la víspera de la diligencia, para indicarles que se les va a preguntar y la forma en que han de contestar a efecto de que no tengan confusiones, resultando esta prueba poco idónea para acreditar algún hecho, pues los testigos ya sabrán lo que les van a preguntar y la forma en que habrán de contestar

Volviendo a la preparación de esta probanza, el notificador deberá constituirse en el domicilio señalado en autos del testigo a efecto de notificarlo y citarlo de la testimonial ofrecida respecto de su persona, debiendo el notificador de entregar instructivo que deberá contener íntegro el auto que admita la prueba en comento, en el cual señalará día y hora para la recepción de la misma, con el apercibimiento de ley en caso de no comparecer.

¹²¹ cfr artículos 291 y 360 del **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.** Op. cit p p. 76, 89.

Formalidades de la Diligencia.

Llegada la fecha de la recepción de la prueba se iniciará presentando la parte que hubiese ofrecido la prueba, a sus testigos ante la presencia judicial, debiendo estos previamente identificarse ante la misma con documento fehaciente, en la práctica esto es de suma importancia pues debe tenerse certeza de la identidad del testigo que va a declarar es la misma persona a la cual se cito, es por ese motivo que se precisa tal requisito, pues inclusive en caso de que el testigo no traiga identificación, se le prevendrá para que en un término que le fije el juez la exhiba, hecho lo anterior se procederá a tomarle la protesta de ley al testigo o testigos, esto es el apercibimiento que se hace a los mismos para que se conduzcan con verdad en la diligencia en que van a intervenir, apercibidos de las penas en que incurrir los que se conducen con falsedad ante una autoridad judicial, esta protesta se tomará conjuntamente cuando sean varios los testigos, pero su testimonio será tomado en forma individual.

Acto seguido se procederá a tomarse los generales de el o los testigos presentados, esto es, en el medio forense, la toma de generales significa que la persona que comparece al tribunal a declarar, proporciona en primer término sus datos identificatorios como lo son: nombre, domicilio, edad, ocupación, lugar de nacimiento, estado civil, etc.

A éste respecto Rafael de Pina define a los generales de ley como: "... aquellas circunstancias personales sobre las que el juez o autoridad administrativa debe interrogar, en primer término, a quien comparezca para formular alguna declaración destinada a surtir efectos en un proceso o expediente gubernativo..." (124)

Así también armado a los generales se preguntará al testigo si es pariente consanguíneo o afín de alguno de los litigantes y en que grado; si tiene interés directo en el pleito, o en otro semejante y si es amigo o enemigo de alguna de las partes.

A continuación se procederá a la separación de los testigos (en caso de que fueren varios) tal como lo dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil: " Los testigos serán examinados separada y sucesivamente, sin que unos puedan presenciar las declaraciones de otros. Cuando no fuere posible terminar el examen de los testigos en un solo día, la diligencia se suspenderá para continuarse al día siguiente hábil"

Consideramos que ésta disposición resulta desfavorable o negativa, pues debería implementarse en éste artículo que en caso de que haya que desahogar la prueba de varios testigos, esta deberá desahogarse en un sólo día, pues entonces no tiene razón de ser la separación de los testigos, ya que si no se desahoga la prueba el mismo día, obviamente los testigos que ya fueron examinados se comunicaran con los que no han sido interrogados, dando por resultado el favoritismo para la parte que los haya ofrecido.

Continuando con el desahogo de ésta prueba se procederá al examen, previa calificación de preguntas y repreguntas las cuales deben: "... estar concebidas en términos claros y precisos,

¹²⁴ **DICCIONARIO DE DERECHO. Op. cit** p. 155

han de ser conducentes a la cuestión debatida, se procurará que en una sola no se comprenda más de un hecho y no hechos o circunstancias diferentes, y pueden ser en forma afirmativa o inquisitiva. Solamente se referirán a hechos o circunstancias que hayan podido apreciar los testigos por medio de sus sentidos.

Serán desechadas las preguntas y repreguntas:

- I. Que se refieran a hechos o circunstancias que ya consten en autos,
- II. Las insidiosas,
- III. Las contradictorias, en cuyo caso se desecharán las dos preguntas o repreguntas que contengan contradicción,
- IV. Las que están concebidas en términos técnicos, y
- V. Las que se refieran a opiniones, creencias o conceptos subjetivos personales de los testigos." (artículos 360 y 361)

Como se menciona, esta prueba se deberá hacer sobre hechos relacionados con la controversia, pues de nada serviría que se trataran situaciones diversas a ésta, además tales situaciones deberán haberse apreciado por el testigo a través de sus sentidos, ya sea por la vista el oído, el olfato, etcétera, pues no tiene validez un testimonio en el cual al testigo no le hayan constado los hechos, pues al momento de que se le inquiera sobre la razón de su dicho tendrá que decir que lo sabe porque se lo contaron y esto carece de idoneidad procesal

"... Cuando el testigo deje de contestar a algún punto, o haya incurrido en contradicción, o se haya expresado con ambigüedad, pueden las partes llamar la atención del tribunal para que, si lo estiman conveniente, exija a aquél las respuestas y aclaraciones que procedan.

Cada respuesta del testigo se hará constar en autos, en forma que el mismo tiempo se comprenda en ella el sentido o término de la pregunta formulada. Sólo cuando expresamente lo pida una parte, respecto a preguntas especiales, puede el tribunal permitir que primero se escriba textualmente la pregunta y a continuación la respuesta".

Pero en general se formula la pregunta en forma oral debiendo escribirse las respuestas en forma textual, lo anterior a efecto de que no se varíe en la substancia la respuesta del testigo ya que aquí no cabe la interpretación del juez (asistido del Secretario de Acuerdos), esto es, que el secretario haga una interpretación diversa a la respuesta que está dando el testigo, por lo que deberá asentar la respuesta tal y como lo está manifestando el testigo. Esto es para que a la hora de dictaminar el juzgador lo haga en base a la respuesta emitida por el testigo y no a la interpretación que hiciese el Secretario.

Y en caso de que se haya presentado un testigo que no hable castellano "... este rendirá su declaración por medio de interprete, que será nombrado por el tribunal. Cuando el testigo lo pidiere, además de asentar su declaración en español, podrá escribirse en su propio idioma, por él o por el interprete..."

Por lo regular no es muy dable que se de este tipo de testimoniales de personas extranjeras, pero es muy importante que el legislador haya incluido este precepto, pues consideramos que éste artículo tiene perspectiva a futuro, ya que con la expansión comercial es muy probable que en el futuro existan controversias respecto de bienes inmuebles dados en arrendamiento con extranjeros.

Por último, el testigo debe dar la razón de su dicho, el testigo debe exponer las causas del conocimiento o de las apreciaciones sobre los hechos declarados, es decir, el secretario inquirirá al testigo porque sabe y le constan los hechos que ha declarado.

Hecho lo anterior y para finalizar previa lectura y ratificación que se de al acta se firmará al calce y al margen para debida constancia, así como el interrogatorios y pliego de repreguntas si se hubiese exhibido. En caso de que el testigo no pueda o no sepa leer, la declaración será leída por el Secretario, y si no puede o no sabe firmar imprimirá su huella digital, y sólo en caso de que no pueda hacerlo se hará constar tal circunstancia.

La declaración una vez ratificada y no puede variarse ni la substancia, ni la redacción.

G). PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

Naturaleza jurídica de las presunciones.

Cipriano Gómez Lara indica: "...la presunción no es una prueba ni un medio de prueba. Indudablemente que la presunción no tiene materialidad, no está en ninguna parte físicamente, y entraña un mecanismo de razonamiento del propio juzgador a través del cual por deducción o por inducción, se llega al conocimiento de un hecho primeramente desconocido, partiendo de la existencia de un hecho conocido. Por lo tanto, el mecanismo de la presunción es un mecanismo meramente de raciocinio, repetimos, de deducción o de inducción lógica y sólo en este sentido puede ser considerado como medio de prueba..." (125)

Rafael Pérez Palma señala que: " La presunción es el resultado de la operación de la mente, que por los sistemas inductivos o deductivos, llevan, de un hecho conocido y cierto a otro que se desconoce y que se trata de averiguar. La presunción pues, no produce certidumbres absolutas, sino sólo cierto grado de certeza, o de veracidad; en otras palabras, es una conjetura o juicio sobre la probabilidad o posibilidad de alguna cosa" (126)

" La presunción es una operación lógica mediante la cual, partiendo de un hecho conocido, se llega a la aceptación como existente de otro desconocido o incierto. La presunción sentada por vía legal o por el raciocinio judicial, es el resultado de la aplicación de las máximas que el legislador o el juez deducen de su propia experiencia." (127)

"... las presunciones que tienen su fuente en los indicios, son simplemente inferencias o conclusiones que de ese hecho obtiene el juez, acerca de la existencia o inexistencia de otro hecho, al aplicar las reglas de la experiencia o que la ley impone cuando se trata de una presunción legal y, por tanto, no constituyen propiamente un medio de prueba, sino el procedimiento por el cual el juez extrae sus conclusiones partiendo de los hechos debidamente probados en juicio, por todo lo cual es impropio ofrecer las presunciones como prueba; en el mejor de los casos debe orientarse al juez para que las deduzca de lo hechos probados..." (128)

Respecto de las presunciones la ley en el artículo 381 dispone: " Presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal y la segunda humana."

De lo anterior podemos concluir que según los autores mencionados las presunciones no son verdaderos medios de prueba, pues solamente son conclusiones o conjeturas, pues no tienen materialidad ya que solamente es el mecanismo de razonamiento que utiliza el juez

¹²⁵ TEORÍA GENERAL DEL PROCESO *Op. cit.*, p. 313.

¹²⁶ GUÍA DE DERECHO PROCESAL CIVIL. *Op. cit.*, p. 482.

¹²⁷ DE PINA, Rafael. CASTILLO LARRAÑAGA, José. *op. cit.*, p. 323

¹²⁸ TORRES DÍAZ, Luis Guillermo. **TEORÍA GENERAL DEL PROCESO**, Editorial Cárdenas editor y distribuidor, primera reimpresión, México, 1994. p.321

aplicando los metodos inductivo o deductivo para averiguar un hecho desconocido partiendo de la existencia de un hecho conocido

Sin embargo la legislacion si los contempla como medios de prueba, pues señala que son la consecuencia logica que el juez deduce de un hecho conocido para averiguar uno desconocido

En nuestro concepto las presunciones no son medios de prueba pues el juez para dictaminar la sentencia debera estudiar las prestaciones reclamadas por el actor, examinando los hechos controvertidos con apoyo en las pruebas que le presenten ambas partes, pero la valoracion que haga la realizará mediante el racionio para llegar a la averiguación de algún hecho desconocido, a través de un hecho conocido, por ende las presunciones sólo serán el procedimiento a través del cual el juez hara sus conclusiones teniendo como base los hechos probados durante el juicio.

Por lo tanto no es necesario que los litigantes en su escrito de ofrecimiento de pruebas ofrezcan como tal a las presunciones, pues el juzgador deberá analizar la litis para poder dictaminar la sentencia en el caso controvertido, pero si encaminarlo o orientarlo para que dictamine fundándose en los hechos probados.

Clasificación de las presunciones.

" ... se suelen clasificar en presunciones legales y presunciones humanas. Las primeras son las reglamentadas expresamente por un texto legal, las segundas, son las que sin estar reglamentadas específicamente por la ley, pueden ser utilizadas por el juzgador dentro de la sana lógica y dentro de un correcto racionio. Además, las presunciones pueden hacer que la constatación entre diversos hechos que aisladamente no aparezcan plenamente probados en un proceso, sin embargo en conjunto, por su concatenación, hagan presumible su existencia y ésta es otra de las formas en las que se presentan los mecanismos presuncionales.. " (129)

Asimismo otra clasificación es la que hace Rafael de Pina diciendo que " Las presunciones legales se dividen en *juris et de jure*, que no admiten prueba en contrario, y *juris tantum*, que cabe desvirtuar por otro medio probatorio

La apreciación de las presunciones humanas se deja por la ley al libre arbitrio del juez, realmente, a ninguna otra prueba es más necesaria la libertad del juez, pues la operación lógica que da por resultado la deducción que le lleva de un hecho conocido a obtener la verdad de otro ignorado " (130)

La ley procesal clasifica a las presunciones en su artículo 382 de la siguiente manera " Hay presuncion legal cuando la ley la establece expresamente y cuando la consecuencia nace

¹²⁹ GOMEZ LARA, Cipriano. *TEORIA GENERAL DEL PROCESO*, op. cit p 313
¹³⁰ INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, op. cit p 324.

inmediata y directamente de la ley, hay presunción humana cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél "

" El que tiene a su favor una presunción legal, solo está obligado a probar el hecho en que se funda la presunción.

No se admite prueba contra la presunción legal, cuando la ley lo prohíba expresamente y cuando el efecto de la presunción es anular un acto o negar una acción salvo el caso en que la ley haya reservado el derecho de probar.

"Contra las demás presunciones legales y contra las humanas, es admisible la prueba " (artículos 383, 384 y 385)

De las clasificaciones aludidas podemos concluir que las presunciones legales son las que se encuentran previstas y reguladas por el derecho y las presunciones humanas son el raciocinio que hace el juez para demostrar un hecho, deducido de la existencia de otro que ya se encuentra acreditado en el juicio.

Por ende consideramos que las presunciones tanto legal como humana no deben ser consideradas como prueba, sino como enlaces para determinar el valor probatorio de las pruebas, ya que por lo que hace a la primera esta quedará acreditada con los medios probatorios existiendo una vinculación legal obligatoria entre un hecho ya probado y por ende deberá deducirse otro hecho no probado, en tanto que la presuncional humana serán las deducciones lógica-jurídicas que el juzgador deberá hacer para deducir un hecho sobre el cual sólo tiene indicios, para obtener la verdad acerca de un hecho desconocido.

Ofrecimiento de la prueba presuncional.

Independientemente de los criterios emitidos con anterioridad la ley contempla entre los medios de prueba a las presunciones por ende, si se ofrece esta prueba deberá hacerse dentro de la dilación probatoria debiéndose relacionar con todos y cada uno de los hechos aducidos.

Admisión y desahogo de la prueba presuncional.

Deberá expresarse en el auto admisorio de pruebas que la misma se admite, debiéndola desahogar dada su propia y especial naturaleza, esto es que la misma no necesita preparación, ni señalamiento de día y hora para su desahogo, pues será valorada por el juez.

II.) PERICIAL.

Esta prueba puede ser ofrecida por alguna de las partes dentro de este juicio, por lo general cuando se presume que el contrato de arrendamiento, los recibos son falsos, es decir son objetados de falsos, y por ende el juez debe acudir a una persona versada en alguna ciencia, arte, disciplina para poder determinar tales aseveraciones, por ello se acude a esta probanza.

Conceptos.

Perito es: "... la persona entendida en alguna ciencia o arte, que puede ilustrar al juez o al tribunal acerca de los diferentes aspectos de una realidad concreta para cuyo examen se requiere conocimientos especiales en mayor grado que son los que entran en el caudal de una cultura general media. Son titulares los peritos, si han recibido título profesional o carrera reglamentada por el Estado; prácticos, si la especial capacidad la han adquirido únicamente en el ejercicio de un oficio o arte" (¹¹¹)

Becerra Bautista da la siguiente definición: " Los peritos o *judices facti* (jueces de hecho) son las personas que auxilian al juez con sus conocimientos científicos, artísticos o técnicos en la investigación de los hechos controvertidos ". (¹¹²)

" La prueba pericial se hace necesaria en el proceso cuando, para observar, para examinar el hecho que se trata de demostrar, se requieren conocimientos científicos, o bien, la experiencia de la práctica cotidiana de un arte o de un oficio.

La prueba pericial es el medio de confirmación por el cual se rinden dictámenes acerca de la producción de un hecho y sus circunstancias conforme a la legalidad causal que lo rige..." (¹¹³)

Nuestra legislación procesal conceptúa a la prueba pericial en su artículo 330 de la siguiente manera: " La prueba pericial tendrá lugar en las cuestiones de un negocio relativas a alguna ciencia o arte, y en los casos en que expresamente lo previene la ley"

De lo anterior podemos inferir que cuando un hecho requiera de ser analizado por una persona que sea conocedora de alguna ciencia o arte o que cuente con conocimientos técnicos se requerirá la intervención de un perito, pues el juez deberá acudir al mismo para ilustrar su criterio respecto de los hechos controvertidos o de los que se tenga duda.

¹¹¹ DE PINA, Rafael CASTILLO LARRAÑAGA, José. INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL., op. cit. p. 317

¹¹² EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO., op. cit. p. 131

¹¹³ GÓMEZ LARA, Cipriano. DERECHO PROCESAL CIVIL., op. cit. p. 151.

Por lo que en nuestro concepto el perito es la persona física que auxilia al juez basándose en sus conocimientos científicos, artísticos o técnicos respecto de algún hecho controvertido.

Y la prueba pericial será el medio acreditativo propuesto por alguna de las partes o por el juez la cual es realizada por peritos y plasmada en los dictámenes periciales que versaran sobre algún hecho analizado a través de sus conocimientos

Asimismo Cipriano Gómez Lara clasifica a los peritos en dos grupos. "... los peritos titulados y los peritos entendidos. Los peritos titulados son los que han cursado una carrera superior y han obtenido el título profesional que los acredita como especialistas en un sector del conocimiento científico o técnico.

Los peritos entendidos son los que desarrollan actividades prácticas de una manera cotidiana y que vienen a adquirir un conocimiento empírico de las cosas, o bien, a adquirir el dominio de un arte, entendido como técnica y no en su significación estética." (¹³⁴)

Aunque la legislación no hace una clasificación de los peritos, si impone la obligación de tener título profesional en el caso de que la ciencia o arte estuvieren legalmente reglamentados y sólo en caso de que no exista perito en el lugar en donde se requieren ese tipo de conocimientos el juez, nombrará una persona entendida.

Regulación legislativa.

En el código procesal, esta probanza se encuentra regulada en los artículos 330 al 347.

Ofrecimiento de la Prueba.

Esta prueba es ofrecida por las partes cuando estas desean acreditar ante el juez o el tribunal respecto de algún hecho que requiere ser analizado por una persona especializada en alguna materia, en este caso un perito

Esta prueba es dable de ofrecerse en caso de que el inquilino exhiba el recibo de pago en donde acredite encontrarse al corriente en el pago de las pensiones reclamadas, de lo cual se le dará vista al actor por el término de tres días, si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas y es aquí en donde se tendrá que ofrecer tal probanza, o en caso de que, el demandado al contestar la demanda ponga entre sus excepciones la de falsedad del contrato de arrendamiento o la objeción de que la firma que aparece en el mismo no es la impresa por éste, es decir, que la firma sea falsa y se solicite un perito en grafoscopia, son los casos en que sería dable esta probanza.

¹³⁴ GÓMEZ LARA, Cipriano DERECHO PROCESAL CIVIL, op. cit. p. 151

Asimismo cuando entre las excepciones que invoque el demandado sean las contempladas en los artículos 2285 al 2288 y 2299 del código civil, entonces será necesario que ofrezca la pericial para dictaminar si son procedentes estas excepciones

"Cada parte nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo

Si fueren más de dos los litigantes, nombrarán un perito los que sostuvieren unas mismas pretensiones, y otros los que las contradigan.

Si los que deban nombrar un perito no pudieren ponerse de acuerdo, el tribunal designará uno de entre los que propongan los interesados" (artículo 332)

"La parte que desee rendir prueba pericial, deberá promoverla dentro de las primeras cuarenta y ocho horas del primer periodo de la dilación probatoria, por medio de un escrito en que formulará las preguntas o precisará los puntos sobre que debe versar, hará la designación del perito de su parte, y propondrá un tercero para el caso de desacuerdo

El tribunal concederá a las demás partes el término de tres días para que adicione el cuestionario con lo que les interese, previniéndoles que, en el mismo término, nombren el perito que les corresponda y manifiesten si están conformes con lo que se tenga como perito tercero al propuesto por el promovente

Si pasados los tres días no hicieren las demás parte el nombramiento que les corresponde, ni manifestaren estar conformes con la proposición de un perito tercero, el tribunal, de oficio, nombrará a uno y al otro, observándose lo dispuesto en la parte final del artículo 322, en su caso." (artículo 333)

Debiendo relacionar esta prueba con los puntos controvertidos del juicio proporcionando nombre y domicilio del perito

Una vez que el oferente de la prueba sea notificado de la admisión de esta probanza, deberá dentro de las cuarenta y ocho horas, contadas a partir de dicha notificación, comparecer ante la presencia judicial a aceptar y protestar el cargo conferido con arreglo a la ley.

En caso de que se trate de peritos que deban tener título de la ciencia, arte o profesión, deberán presentar al tribunal cédula profesional o copia certificada de la misma, para comprobar la personalidad con que se ostentan.

"... Si no lo hicieren o no aceptaren, el tribunal hará, de oficio, desde luego, los nombramientos que a aquéllas correspondía. Los peritos nombrados por el tribunal serán notificados personalmente de su designación, para que manifiesten, si aceptan y protestan desempeñar el cargo", tal como lo previene el artículo 334.

En nuestra opinión este precepto resulta impreciso en determinar el plazo que tendrán los peritos designados por el tribunal a partir de que sean notificados, pues la ley es omisa en éste sentido, debiendo señalar que en caso de que se trate de juicios especiales deberán estarse al término concedido para los peritos designados por las partes

Desahogo de la prueba.

El juez previa decisión de esta prueba citara a una audiencia de desahogo de la misma y de alegatos que se efectuara dentro de los ocho dias siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia deberá llevarse a cabo antes del vencimiento del término que se hubiese fijado para el lanzamiento (dependiendo del destino del bien inmueble), esto en razón de que en caso de que las excepciones opuestas por el inquilino fueran procedentes, estar en posibilidad de dictar sentencia absolutoria y por ende no ser procedente el lanzamiento.

" En cualquier otro caso, señalará a los peritos un término prudente para que presenten su dictamen.

El juez deberá presidir la diligencia cuando así lo solicite alguna de las partes y lo exija la naturaleza del reconocimiento, pudiendo pedir a los peritos todas las aclaraciones que estime conducentes, y exigirles la práctica de nuevas diligencias " (artículo 335)

"En el caso del párrafo final del artículo anterior, se observarán las reglas siguientes.

I. El perito que dejare de concurrir sin causa justa, calificada por el juez, será responsable de los daños y perjuicios que por su falta se causaren,

II. Los peritos practicarán unidos la diligencia, pudiendo concurrir los interesados al acto y hacerles cuantas observaciones quieran, pero deberán retirarse para que los peritos discutan y deliberen solos. Los peritos estarán obligados a considerar, en su dictamen, las observaciones de los interesados y del juez,

III. Los peritos darán inmediatamente su dictamen, siempre que lo permita la naturaleza del reconocimiento; de lo contrario, se les señalará un término prudente para que lo rindan

" Cuando el juez no asista a la diligencia, los peritos practicarán sus peritajes conjunta o separadamente, con asistencia o no de las partes." (artículos 336 y 337)

En caso de la fracción primera del primer precepto enunciado consideramos que se debe implementar medidas correccionales severas para el perito o peritos que dejaren de concurrir, pues el juicio que nos ocupa debe resolverse en forma breve por ser especial

Por lo que hace a la fracción segunda de este mismo precepto lo que establece sería ideal si ambos peritos deliberarán en forma conjunta respecto de los dictámenes que van a emitir, pero en la práctica el o los peritos sólo se limitan a rendir su dictamen sin la intervención ni del juez ni de las partes, pues estos no están presentes.

En lo referente a la fracción tercera del multicitado precepto consideramos que en caso de que no rindan su dictamen en el mismo acto, debe exigir el juez que lo hagan en un término lacónico pues la naturaleza del mismo juicio lo precisa

" Si los peritos están conformes, extenderán su dictamen en un mismo escrito que presentarán, o en una acta que harán asentar por el secretario del tribunal, firmando los dos. Si

no lo estuvieren, formularan su dictamen en escrito por separado, del que acompañarán una copia " (artículo 338)

Recusación de los peritos nombrados por el juez.

En caso de que los dictámenes rendidos por los peritos, no coincidan el juez se verá en la necesidad de designar un perito tercero en discordia, que viene a ser un tercer perito cuyo dictamen puede o no coincidir con el rendido por los peritos de las partes

Respecto de este supuesto el artículo 339 nos señala " Rendidos los dictámenes, dentro de las cuarenta y ocho horas del último presentado, los examinará el tribunal, y, si discordaren en alguno o algunos de los puntos esenciales sobre que debe versar el parecer pericial, mandará, de oficio, que, por notificación personal, se haga del conocimiento del perito tercero, entregándole las copias de ellos y previéndole que, dentro del término que le señale, rinda el suyo. Si el término fijado no bastare, el tribunal podrá acordar, a petición del perito, que se le amplie

El perito tercero no está obligado a adoptar alguna de las opiniones de los otros peritos".

Asimismo " El perito tercero que nombre el juez puede ser recusado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la en que se notifique su nombramiento a los litigantes, por las mismas causas que pueden serlo los jueces, pero si se tratare de peritos nombrados en rebeldía de una de las partes, sólo esta podrá hacer uso de la recusación"

Una vez analizado este precepto legal y comparándolo con el artículo 351 del Distrito Federal que a la letra dice " El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la en que se notifique su nombramiento a los litigantes, siempre que concurra alguna de las siguientes causas:

- I. Consanguinidad dentro del cuarto grado,
- II. Interés directo o indirecto en el pleito;
- III. Ser socio, inquilino, arrendador o amigo íntimo de alguna de las partes ... "

En nuestra opinión el precepto legal de nuestra legislación es muy escueto pues no señala con claridad las causas por las cuales procede la recusación ya que sólo menciona que será recusado por las mismas causas que el juez; existiendo en nuestra legislación diecisiete artículos que se refieren a dichas causas. Por lo que consideramos que las tres fracciones transcritas del artículo 351 del Distrito Federal mencionado, deberían adicionarse a nuestro precepto legal, para la precisión de las causales.

" La recusación se resolverá por el juez, por el procedimiento incidental, a menos que el perito confesare la causa, caso en el cual se admitirá desde luego la recusación y se procederá al nombramiento de nuevo perito.

Contra el auto en que se admita o deseche la recusación, no procede recurso alguno." (artículos 344, 345)

Respecto del término que se señala para la recusación consideramos que es muy breve, pues dentro de éste término resulta casi imposible que la parte que presenta la recusación pueda reunir las pruebas para sustentar la misma. Pero atendiendo a la naturaleza de los incidentes se justifica pues estos deben ser resueltos de forma inmediata.

D) LOS ALEGATOS.

Para que se lleve a cabo el desahogo de la audiencia de alegatos, debemos tomar en cuenta que la misma procede, cuando el arrendatario llegara a oponer otras excepciones diferentes a las de pago o las derivadas del hecho de que el arrendatario no hubiera gozado en forma total o parcial del inmueble arrendado y siempre que el demandado hubiera ofrecido probanzas al respecto, entonces en estos casos, el juez debera decidir sobre la admisión de las pruebas ofrecidas citando a las partes a una audiencia para que se desahoguen las pruebas que se hubieran admitido, así como de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia deberá celebrarse antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento

Por lo que iniciaremos analizando que son los alegatos para mejor comprensión de este tema

Conceptos

Para Becerra Bautista los alegatos son un silogismo consistente en el análisis jurídico de las normas aplicables, pero abordemos a fondo el concepto con que nos ilustra este autor " ... los alegatos son un silogismo mediante el cual se llega a la conclusión de que la norma sustantiva tiene aplicación a los hechos controvertidos en la forma en que han quedado demostrados.

La mayor de ese silogismo consiste en el análisis jurídico de las normas aplicables. En algunos casos, la norma puede ser precisa, en otros, puede ser obscura por su redacción y por haber dado lugar a diversas interpretaciones, en otros, en fin, puede no existir una norma expresa y es necesario integrar el derecho mediante argumentos doctrinales o jurisprudenciales de los que derive su existencia por analogía, mayoría de razón o recurriendo a los principios generales del derecho. Cuando la norma es clara, debe hacerse una explicación diáfana de su contenido, pero cuando es obscura o ha dado lugar a interpretaciones contradictorias de tipo doctrinal o jurisprudencial, debe demostrarse su verdadero alcance jurídico. Finalmente, cuando no existe, la labor del abogado es mayor porque debe recurrir a las interpretaciones adecuadas para integrar la laguna del derecho en el caso concreto.

En la menor deben valorarse las pruebas, tal como han sido rendidas, para demostrar la existencia del supuesto fáctico en la norma abstracta.

El interesado debe de valorar las pruebas, siguiendo los criterios que fija la propia ley, en los casos de pruebas plenas y, en los casos de pruebas cuya valoración queda al criterio del juzgador, haciéndole ver la credibilidad de dichas probanzas, por la idoneidad de las personas que han declarado, por el fundamento científico, técnico artístico de los dictámenes periciales rendidos, por el resultado de las reproducciones científicas efectuadas dentro del proceso y, finalmente, tratando de enlazar los hechos demostrados para que de los mismos surjan deducciones lógicas que lleven al convencimiento de hechos desconocidos.

La conclusión del silogismo será la aplicación de la norma abstracta invocada al caso controvertido, tal como quedo demostrado... " (115)

Estamos de acuerdo con la definición que propone este autor el cual conceptúa a los alegatos como un silogismo en el que la mayor es el análisis jurídico de las normas aplicables, esto es muy importante hacérselo notar al juez mediante un análisis lógico-jurídico entre las normas legales y la aplicabilidad al caso concreto, pero en caso de que la norma sea escueta, oscura o imprecisa, la parte actora para determinar su verdadero alcance jurídico debe demostrar al juez con jurisprudencia, doctrina, que estos preceptos se adecuan a lo establecido por estas fuentes del derecho, pues sucede con frecuencia, que un precepto legal, por mala, inexacta u oscura interpretación trae como consecuencia diferentes formas de interpretación de los juzgadores, lo cual da como resultado un fallo diverso al que debe de dictaminarse.

Asimismo señala que en la menor deben valorarse las pruebas, esto es muy importante, pues serán estas las que demostraran tanto las pretensiones del actor como se probarán las excepciones del demandado

Y la conclusión del silogismo será que se aplique la norma abstracta al caso concreto, consideramos que esta viene a ser lo más importante pues esta será la conclusión del litigio en cuestión en donde se determinará a quien le asiste la razón en el caso controvertido.

Otro concepto es el que señala Cipriano Gómez Lara: "...exposición de los razonamientos de las partes que proponen al tribunal a fin de determinar el sentido de las inferencias o deducciones que cabe obtener atendiendo a todo el material informativo que se le ha proporcionado desde el acto inicial del proceso hasta el precedente o inmediato anterior a los alegatos..." (116)

Consideramos que este concepto es más preciso pues determina que ambas partes tienen el derecho de formular alegatos o razonamientos, ante el tribunal, queriendo significar con ello el derecho de igualdad y equidad para ambas.

Por lo que una vez analizadas las opiniones de estos autores consideramos que los alegatos son el análisis lógico-jurídico hecho valer por ambas partes, ante el tribunal (ya sea de primera o segunda instancia) a través de los cuales se demostrará ante éste, que han quedado acreditadas las pretensiones del actor o acreditadas las excepciones del demandado a través de las pruebas aportadas en el juicio y que las normas jurídicas invocadas son aplicables al caso concreto, mismos que pueden ser formulados en forma oral o escrita.

¹¹⁵ DERECHO PROCESAL CIVIL., op. cit p.p. 165, 166.

¹¹⁶ DERECHO PROCESAL CIVIL. op. cit p. 179

Contenido de los alegatos.

Aunque en el Código Procesal del Estado de México no se precisa lo que deben contener los alegatos Ovalle Favela señala lo siguiente: " Los alegatos deben contener, en primer término, una relación breve y precisa de los hechos controvertidos y un análisis detallado de las pruebas aportadas para probarlos. Con esta relación de hechos y análisis de pruebas generalmente se trata de demostrar al juzgador, por un lado, que los medios de prueba proporcionados por la parte que formula los alegatos, quedaron debidamente probados los hechos afirmativos por ella en la fase expositiva (por lo regular en la demanda o en la contestación de la demanda) y, por otro lado, que los medios de prueba promovidos por la parte contraria, resultaron inadecuados, insuficientes o carentes de fuerza probatoria para confirmar los hechos afirmados por dicha contraparte.

En segundo término, en los alegatos las partes también deben intentar demostrar la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados a los hechos afirmados, y, en su opinión, probados. Aquí se trata de formular observaciones sobre la interpretación de las normas jurídicas.

En tercer término, en los alegatos las partes concluyen que, tomando en cuenta que los hechos afirmados se han probado y se ha demostrado la aplicabilidad de los fundamentos de derecho aducidos, el juez debe resolver en sentido favorable a sus respectivas pretensiones o excepciones." (117)

Consideramos que el contenido de los alegatos es lo más importante en los mismos pues un buen contenido puede influir mucho en el fallo que dictamine el juez.

En la actualidad los juzgadores tienen mucha carga de trabajo, y resulta imposible que estos tengan un conocimiento profundo de cada expediente por la carga procesal que los agobia, por lo que estimamos que es muy importante que las partes directamente o por conducto de sus abogados, formulen sus alegatos en forma verbal (obviamente sin dictarlos) y presenten sus conclusiones por escrito, así como solicitar la presencia del juez, al formular los mismos, esto en razón de que el expediente se encuentra en la fase anterior a la sentencia, y se quiere con esto impactar al juez respecto de los puntos más relevantes, es decir las conclusiones a las que se ha llegado (las partes) respecto del caso controvertido. Esto en cuanto se refiere a los verbales, respecto de los apuntes de alegatos, estos servirán para reforzar los anteriores, pues en ellos se hará las conclusiones detalladas respecto las normas aplicables al caso concreto, las pruebas, presentadas, la forma en que se desahogaron las mismas, esto será importante pues el litigante tiene la ventaja de haber estudiado minuciosamente el expediente pudiendo reparar en detalles que el juez no advierta.

No queriendo decir con esto que el juez no estudiara el expediente para dictar su sentencia, ni que sea obligación basarse en los alegatos presentados por la o las partes; pero en algunos casos, si le servirán como orientador para dictaminar la resolución.

¹¹⁷ OVALLE FAVELA, José *op. cit.* p.p. 154, 155.

Regulación Legislativa de los Alegatos.

Se encuentran regulados en los artículos 616 al 619.

El momento procesal oportuno para que las partes produzcan sus alegatos es precisamente cuando ya se ha concluido el periodo probatorio y no hay pruebas pendientes por desahogar.

A este respecto disponen los artículos 616 y 617 que: " Cuando no haya controversia sobre los hechos pero sí sobre el derecho, se citará desde luego para la audiencia de alegatos dentro de los cinco días siguientes".

Pero, en éste juicio no se seguirá esta regla, en cuanto al término de los cinco días que señala este artículo, por ser un juicio especial, ya que será en la audiencia de desahogo de las pruebas admitidas y de alegatos donde las partes presentaran los mismos.

Los alegatos pueden ser formulados por las partes ya sea en forma directa o por conducto de sus abogados.

Requisitos legales de los alegatos.

Llegado el día y hora para que tenga verificativo la audiencia de alegatos el secretario realizará la misma con sujeción a lo establecido por el artículo 619: " En la audiencia de alegatos se observarán las siguientes reglas:

I. El secretario leerá las constancias de autos que soliciten los interesados o que el juez señale;

II. Alegará primero el actor y en seguida el demandado. También alegará el Ministerio Público cuando fuese parte en el negocio;

III.- Sólo se concederá el uso de la palabra por dos veces a cada una de las partes, quienes, en la réplica y duplica, deberán alegar tanto sobre la cuestión de fondo como sobre las incidencias que se hayan presentado en el proceso;

IV.- Cuando una de las partes estuviere patrocinada por varios abogados, no podrá hablar, por ella, más que uno sólo en cada turno;

V.- En los alegatos procurarán las partes la mayor brevedad y concisión;

VI.- No se podrá usar de la palabra por más de media hora cada vez. Los tribunales tomarán las medidas prudentes que procedan, a fin de que las partes se sujeten al tiempo indicado. Sin embargo, cuando la materia del negocio lo amerite, los tribunales podrán permitir que se amplíe el tiempo marcado o que se use por otra vez de la palabra, observándose la más completa equidad entre las partes, y

VII.- Las partes, aun cuando no concurran o renuncien al uso de la palabra, podrán presentar apuntes de alegatos, antes de que concluya la audiencia. Los de la parte que no concurra o renuncie al uso de la palabra serán leídos por el secretario. "

En la práctica esta forma establecida por este precepto legal resulta ser letra muerta pues ni las partes directamente o por conducto de sus abogados comparecen a esta audiencia, concretándose a presentar sus apuntes de alegatos, pues como la ley les concede el derecho de formularlos por escrito se limitan a presentarlos por oficialía de partes antes de la celebración de la audiencia. Siendo pocos los litigantes que comparecen a la audiencia para formular alegatos en la forma que señala este artículo.

Citación para sentencia.

"... La citación para sentencia es el acto procesal en virtud del cual el juzgador, una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal para hacerlo, da por terminada la actividad de las partes en el juicio y les comunica que procederá a dictar sentencia.

Son sus efectos los siguientes:

1 - Tiene como efecto dar por terminada la actividad procesal de las partes en la primera instancia, por lo que aquéllas ya no podrán promover nuevas pruebas ni formular nuevos alegatos.

2 - Si bien las partes no podrán recusar al juzgador antes de diez días de dar principio a la audiencia de pruebas y alegatos, sí podrán hacerlo después de la citación, en caso de que cambie la persona física que tenga a su cargo el juzgado. Por éste motivo se exige que, cuando haya cambio de titular en el juzgado se haga del conocimiento de las partes.

3 - Después de la citación para sentencia ya no podrá operar la caducidad de la instancia, ya que ésta sólo puede declararse "desde el emplazamiento hasta antes de que se concluya la audiencia de pruebas y alegatos..." (138)

Por lo que se refiere al segundo punto, siempre que haya cambio de titular del juzgado se hará del conocimiento de las partes, esto con el objeto de que ya no será la persona física anterior la que resuelva respecto de esa controversia, sino un nuevo titular, pudiendo los litigantes hacer la recusación del mismo. Sin embargo el nuevo titular puede solicitar que incluso se repitan las pruebas que el estime convenientes para estar en posibilidad de tener un amplio panorama del caso respecto del cual dictaminará sentencia (cfr. artículo 147)

J) LA SENTENCIA.

Una vez que se han presentado los alegatos por las partes, las cuales pueden o no hacer uso de ese derecho se pasará a la citación para sentencia, posteriormente el juez esta en posibilidad de dictar la sentencia que conforme a derecho corresponda para en ella determinar si condena o no al demandado (inquilino) a la desocupación del inmueble arrendado motivo de la presente litis. Por lo que a continuación analizaremos que es la sentencia

Conceptos.

Ovalle Favella dice que la sentencia es: " la resolución que emite el juzgador sobre el litigio sometido a su conocimiento y mediante la cual normalmente pone término al proceso. " (¹³⁹)

Para Becerra Bautista: "... sentencia definitiva de primera instancia es la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos" (¹⁴⁰)

Sobre el mismo tema, Couture dice: " El vocablo sentencia sirve para denotar, a un mismo tiempo, un acto juridico procesal y el documento en que él se consigna.

Como acto, la sentencia es aquel que emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o punto sometidos a su conocimiento. Como documento, la sentencia es la pieza escrita, emanada del tribunal, quien contiene el texto de la decisión emitida" (¹⁴¹)

Por lo que una vez analizados los conceptos con que nos ilustran estos autores daremos nuestro concepto de sentencia: es la resolución que emite el juzgador a través de la cual resuelve la litis planteada por las partes en base a las pruebas presentadas por estas, apoyándose para ello en los fundamentos legales de derecho.

Una vez que se ha precisado que es una sentencia pasaremos a ver como se clasifican las mismas.

Clasificación de las sentencias.

Por su función en el proceso las sentencias se clasifican en: definitivas e interlocutorias.

" Se habla en la doctrina de un primer criterio, de sentencias definitivas y de sentencias interlocutorias. Las sentencias definitivas son las que resuelven un litigio principal en un

¹³⁹ **DERECHO PROCESAL CIVIL.** op. cit p. 189

¹⁴⁰ **EL PROCESO CIVIL EN MEXICO** op. cit p. 181

¹⁴¹ J. COUTURE, Eduardo. **FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL.** Editorial ediciones Depalma . Buenos Aires , Décimocuarta edición . Argentina, 1988 p 277

proceso. Por el contrario, las sentencias interlocutorias, según la etimología de interlocutorio, es aquella que resuelve una cuestión parcial o incidental, dentro de un proceso." (142)

De igual forma Luis Guillermo Torres Díaz las clasifica en " Sentencias interlocutorias - Esta decisión se aplica a las decisiones judiciales que resuelven alguna controversia entre las partes, relacionada con una cuestión procesal tramitada en forma de incidente

Sentencias definitivas - Cuando la resolución judicial se ocupa de decidir la controversia planteada por las partes..." (143)

A este respecto nos menciona la ley en los artículos 204 y 205: " Sentencia definitiva es la que decide el negocio principal.

Sentencia interlocutoria o auto interlocutoria, es el que decide un incidente"

De lo anterior podemos inferir que la sentencia definitiva siempre va a resolver el conflicto de fondo o la controversia principal sometido a proceso y ponen término a éste y la sentencia interlocutoria sólo resolverá incidentes planteados en el juicio; pues deberá abocarse al punto controvertido en el incidente, sin entrar al estudio del negocio principal

Así también las sentencias se pueden clasificar en " Sentencia constitutiva - Es la sentencia que da nacimiento a una nueva relación jurídica, que sólo por virtud de la sentencia puede nacer o terminar una relación jurídica preexistente. La sentencia declarativa no engendra ninguna relación que no haya existido con anterioridad..." (144)

Por lo que hace a éste tipo de sentencia solamente la mencionaremos, pero no la analizaremos en virtud de que en el juicio especial de desahucio no es dable.

Sentencia meramente declarativa: " son aquellas cuya decisión consiste en una mera declaración o accertamiento del derecho o de determinadas condiciones de hecho" (145)

Aunque esta definición es muy aceptable consideramos que la que enuncia Couture es más amplia pues señala: " sentencia declarativa o de mera declaración, aquella que tiene por objeto la pura declaración de la existencia de un derecho.

En verdad debe anticiparse que todas las sentencias contienen una declaración del derecho como antecedente lógico de la decisión principal. Sentencia de declaración de la sentencia absolutoria que desestima la demanda, ya que en definitiva ella declara la existencia del derecho que el actor pretende como suyo. Sentencias de declaración son asimismo, las sentencias de condena y las constitutivas por cuanto se llega a ese extremo luego de considerar

¹⁴² GÓMEZ LARA, Cipriano. **DERECHO PROCESAL CIVIL.**, op. cit. p. 193.

¹⁴³ **TEORÍA GENERAL DEL PROCESO.**, op. cit. p. 332.

¹⁴⁴ PALLARES, Eduardo. **DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.** Editorial Porrúa S.A., Decimotercera edición p. 727.

¹⁴⁵ **Ibidem**, p. 730

y declarar la existencia de las circunstancias que determinan la condena y la constitución del estado jurídico nuevo " (146)

Estamos de acuerdo con este autor en considerar que las sentencias declarativas tienen como único objeto declarar la existencia del derecho que tiene el actor para demandar alguna prestación al demandado

Continuando con el tema analizaremos la sentencia de condena que es muy dable que se de en el juicio especial de desahucio

" Sentencia de condena - Es la que declara procedente una acción de condena. Por tanto, los dos conceptos, el de sentencia de condena y el de acción de condena, son correlativos y no se pueden entender uno sin el otro

Las sentencias de condena contienen por una parte, una declaración respecto del derecho del actor y de la obligación correlativa del demandado. Además ordenan la ejecución forzada para el caso de que el demandado dentro de un plazo determinado, no cumpla la obligación declarada. El fallo nace cierto e indudable el derecho del actor y manda al órgano de ejecución que lo haga efectivo, en el supuesto susodicho. Por esta circunstancia, toda sentencia de condena es al mismo tiempo declarativa y ejecutiva" (147)

Cuando el demandado no demuestre ante el juez que ha hecho el pago de las pensiones reclamadas o no haya justificado sus excepciones, en caso de que las haya opuesto, entonces será condenado, por el juez mediante una sentencia, valga la redundancia, condenatoria a la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, asimismo en caso de que el inquilino no desocupe la localidad arrendada en forma voluntaria dentro del plazo señalado para tal efecto, entonces será lanzado a su costa

Por su impugnabilidad

A este respecto Ovalle Favela dice " ... se suele distinguir entre sentencia definitiva y sentencia firme, según que sean o no susceptibles de impugnación. De acuerdo con este criterio de clasificación, la sentencia definitiva es aquella que, si bien ha sido dictada para resolver el conflicto sometido a proceso, todavía es susceptible de ser impugnada a través de algún recurso o proceso impugnativo, el cual puede concluir con la confirmación, revocación o anulación de dicha sentencia definitiva. En cambio, la sentencia firme es aquella que ya no puede ser impugnada por ningún medio es aquella que posee la autoridad de cosa juzgada..." (148)

¹⁴⁶ **FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL**, op cit p 315, 316.

¹⁴⁷ **PALLARES, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL**, op cit., p p 727, 728

¹⁴⁸ **DERECHO PROCESAL CIVIL**, op cit p. 174

Esta clasificación se ha establecido para diferenciar entre las sentencia definitiva y firme, según sean impugnables o no, esto es que aun después de que el demandado haya sido condenado a desocupar la localidad arrendada y al lanzamiento puede impugnar la sentencia a efecto de que se modifique, o revoque la sentencia dictada en primera instancia, en cambio la sentencia firme ya no podría ser impugnada por ningún recurso

Por su resultado

Por el resultado que el actor obtenga con la sentencia estas se clasifican en estimatorias o desestimatorias

* Sentencia desestimatoria. Es la que absuelve al demandado, y puede tener su origen en las siguientes causas

a) Porque el actor no pruebe los hechos constitutivos de su acción, b) Porque probados los del reo, a su vez, demuestre hechos contrarios a aquel que tenga el carácter de extintivos o impeditivos de la acción, c) Porque la ley invocada por el actor no sea la aplicable, ni de los hechos aducidos se infieran las consecuencias legales que el demandante hace valer con fundamento en su pretensión, d) Porque la vía procesal elegida por el actor no sea la adecuada. En este último caso, solo debe absolverse al demandado de la instancia, y la sentencia absolutoria no tiene la autoridad de cosa juzgada material

En esta sentencia el juez puede absolver o condenar al demandado o inquilino, y entre las causas que enumera este autor consideramos que una de las más importantes es la que se refiere a que la ley que invoque el actor no sea la aplicable, pues en caso de que el juez aplicara una ley que no es aplicable al caso concreto, vulnerarían las garantías individuales del demandado, en este caso la garantía de legalidad contenida en el artículo 16 de nuestra carta magna, de la cual hablaremos en otro apartado.

Asimismo se requiere que dichas sentencias lleven tanto requisitos formales como substanciales que a continuación mencionaremos.

Requisitos formales.

Antes de enunciar los requisitos formales que debe contener toda sentencia enunciaremos algunas formalidades a las cuales se deben sujetar como lo son: las actuaciones judiciales deben escribirse en lengua española, las fechas y cantidades se escribirán con letra, y no se emplearán abreviaturas, debiendo ser autorizadas bajo pena de nulidad por el funcionario a quien corresponda dar fe o certificar el acto (confróntese artículos 127, 128 y 131)

Y una vez que se han precisado las formalidades que deben reunir las sentencias enunciaremos los requisitos formales de las mismas a este respecto Gómez Lara señala que la estructura de toda sentencia presenta cuatro secciones a saber las cuales son :

" I. Preámbulo. En el preámbulo de toda sentencia, deben señalarse, además del lugar y de la fecha, el tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes, y la identificación del tipo de proceso en que se está dando la sentencia. Es decir, en el preámbulo deben vaciarse todos aquellos datos que sirvan para identificar plenamente el asunto, así también en caso de que se promueva por conducto de apoderado se expresará tal situación.

II. Resultandos. Son simples consideraciones de tipo histórico descriptivo. En ellos, se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que ha esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento. En esta parte de los resultandos el tribunal no debe hacer ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo y el juez solamente hará una narración sucinta de las actuaciones que se han realizado en el expediente como lo son mencionar las fechas en que se presentó la demanda, en la cual fue admitida la misma, en la que se emplazó, la forma del emplazamiento, si opuso excepciones, etcétera.

III - Considerandos. Son la parte medular de la sentencia. Es aquí donde se llega a las conclusiones y opiniones del tribunal, resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias a través de la luz que las pruebas hayan arrojado. En esta parte los juzgadores pueden incluso citar tesis jurisprudenciales en las que se basen para apoyar su criterio jurídico y a las conclusiones que llegaron.

IV. Puntos resolutivos. Son la parte final de la misma, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo, si existe condena y a cuánto monta ésta, se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia y en resumen, se resuelve, el asunto. Es aquí en donde se precisará si el actor probó sus pretensiones o al contrario el demandado (inquilino) justificó sus excepciones y en caso de que la sentencia sea absolutoria pondrá fin al procedimiento y la condenatoria debe señalar el plazo para la desocupación y tanto la sentencia que decreta el lanzamiento como la resolución que ordene la ejecución de dicha sentencia deben notificarse en forma personal al demandado". (149)

Requisitos Internos o esenciales.

" Los requisitos internos o esenciales de la sentencia de fondo son los siguientes a) Congruencia. b) Motivación. c) Exhaustividad.

La congruencia es un requisito impuesto, a la vez, por el derecho y por la lógica.

Significa la congruencia la conformidad en cuanto a la extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y las pretensiones que los litigantes han formulado en el juicio.

" **DERECHO PROCESAL CIVIL**, op cit, p.326 cit. contex.

El requisito de la congruencia de la sentencia impone al juez la obligación de tener al mismo tiempo en cuenta, en el momento de la decisión, los dictados del derecho y los de la lógica" (¹⁵⁰)

A este respecto nos dice el artículo 209: " Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos".

De lo anterior podemos inferir que la congruencia debe entenderse como una correspondencia o relación entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el juzgador, condenando o absolviendo al demandado debiendo de resolver sobre todos los puntos puestos a su consideración.

b) Motivación de la sentencia. Consiste en la obligación que tiene el juzgador de señalar los preceptos jurídicos en que se basa para dictar sus resoluciones. Esta garantía se encuentra contenida en el artículo 14 constitucional en su cuarto párrafo que dispone: " En los juicios de orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho"

Esto implica que cualquier resolución que dicte el juez deberá apegarse a lo que señale la ley y a falta de ésta deberá hacerse conforme a los principios generales del derecho, no pudiendo emplearse la costumbre.

La garantía de seguridad jurídica consagrada en el cuarto párrafo del artículo 14 constitucional " ...rige en el caso de que una resolución jurisdiccional omite aplicar o invocar la norma aplicable a la cuestión que soluciona o pretende solucionar, pues en virtud de tal omisión, no sólo dicho acto no se conforma con la "letra o interpretación jurídica de la ley", sino contraria a esta misma, que impone a la autoridad la obligación de observar sus prescripciones.

Las anteriores exigencias, suponen necesariamente la existencia de una ley que implique la solución del conflicto jurídico en sus aspectos procesal y sustantivo, planteado en el procedimiento al cual recae la solución condicionada. Ahora bien, la solución de las controversias de derecho en muchas ocasiones no pueden lograrse mediante la invocación de ninguna norma jurídica que prevea el caso concreto en derredor del cual surge el conflicto. Esta situación ha dado origen a uno de los problemas más arduos con que se ha enfrentado la Filosofía Jurídica y se conoce con el nombre de lagunas de la ley..." (¹⁵¹)

¹⁵⁰ DE PINA, Rafael, CASTILLO LARRAÑAGA José. **INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL**, op. cit., p. 336

¹⁵¹ BURGOA, Ignacio. **LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES**, Editorial Porrúa S.A., Decimoseptima edición, México, 1983. p. 572

La garantía a que hemos hecho mención es muy importante, pues el juzgador en la sentencia que dicte deberá invocar la norma aplicable al caso concreto, esto es deberá señalar el o los preceptos legales que den solución al conflicto que se le plantea

Por otro lado el juzgador se encuentra con un problema muy frecuente al pretender dictar sus sentencias pues no existen preceptos legales que prevean la solución del conflicto que se les plantea, es decir, existen lagunas de la ley, pues el legislador ha sido omiso o no expresa con claridad la ley y los juzgadores le dan diversas interpretaciones. según su lógico saber y es en estos casos en donde este artículo los faculta para aplicar los principios generales del derecho para dirimir la litis.

Aunado a lo anterior también debe cumplirse con el principio de legalidad que establece el artículo 16 constitucional que establece en su primer párrafo: " Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..."

" La exigencia de fundar legalmente todo acto de molestia impone a las autoridades diversas obligaciones, que se traducen en las siguientes condiciones.

1. En que el órgano del Estado de que tal acto provenga, esté investido con facultades expresamente consignadas en la norma jurídica (ley o reglamento) para emitirlo;
2. En que el propio acto se prevea en dicha norma;
3. En que su sentido y su alcance se ajusten a las disposiciones normativas que lo rijan;
- 4.- En que el citado acto se contenga o derive de un mandamiento escrito, en cuyo texto se expresen los preceptos específicos que lo apoyen" (¹⁵²)

Esta garantía como ya lo mencionamos consiste en la obligación de toda autoridad, de expresar los fundamentos de derecho y los motivos en que se base para dictaminar el auto o sentencia; en donde se le requiera al demandado para que acredite con los recibos correspondientes encontrarse al corriente en el pago de las rentas e incluso los motivos que tiene el mismo para embargar bienes propiedad del demandado, o los fundamentos y motivos para condenar al inquilino a la desocupación y entrega de la localidad arrendada o al lanzamiento. Debiendo expresar también la legislación de la que emanen, señalando con precisión la legislación en que se esta basando ya sea en el código civil, procesal civil, etc. y que estos a la vez se encuadren en el supuesto jurídico que se invoca.

c) Exhaustividad de la sentencia. Una sentencia es exhaustiva, en cuanto haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna. El tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas.

Por lo que aquí el juzgador se deberá sujetar a éste requisito y a lo que establece el artículo 211: " La sentencia se ocupará exclusivamente de las personas, cosas, acciones y excepciones que hayan sido materia del juicio".

¹⁵² BURGOA, Ignacio. op. cit p. 592.

En nuestra opinión consideramos que este requisito no se cumple cuando se decreta el embargo sobre bienes propiedad del demandado, pues el juzgador únicamente deberá concretarse a resolver sobre la procedencia e improcedencia del desahucio, ya que la finalidad de este juicio es la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, y no el pago de las pensiones debidas, no cumpliéndose con este requisito pues el juez no determina que sucederá con los bienes del demandado que se le hayan secuestrado por lo tanto no se cumple con este requisito de exhaustividad, pues existe una laguna de la ley respecto al embargo de los bienes.

2.- CASO EN QUE EL DEMANDADO AL MOMENTO DEL LANZAMIENTO EXHIBA EL IMPORTE DE LAS RENTAS ADEUDADAS.

La pretensión principal del juicio especial de desahucio es la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del arrendamiento, tal pretensión se llevará a cabo mediante el lanzamiento del demandado, pero la ley otorga un beneficio al inquilino en el caso de que al momento del lanzamiento exhiba el importe de las pensiones rentísticas, reclamadas, tal beneficio se encuentra contenido en el artículo 851 que preceptúa: " Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

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

Por ende, aunque la finalidad de éste juicio sea la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, y no el pago de las pensiones debidas, lo cierto es que verificadas las mismas no se llevará a cabo al lanzamiento, pues el pago efectuado, deja a este procedimiento sin efecto, pero no impide al arrendador ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de rentas en el plazo estipulado.

Asimismo este beneficio se encuentra previsto en la sentencia, mismo que se deberá hacerle saber al demandado, por el funcionario judicial (ejecutor), en el momento de la diligencia de lanzamiento, para que en caso de que exhiba el importe de las pensiones debidas, se suspenda el mismo.

Pero habrá que determinar que "pensiones debidas" deberá cubrir el inquilino, esto es desde que fecha se van a pagar las mismas, ¿solamente se pagarán los meses que el actor reclame? o ¿se pagarán las que se hayan acumulado hasta el momento del lanzamiento?, pues existe una laguna de la ley, pues si nos abocamos al primer supuesto resulta costoso y contrario a la economía procesal, pues el arrendador deberá estar promoviendo cada dos meses el desahucio, en contra del inquilino, pues no se precisa cuales pensiones se considerarán como "debidas".

Además la practica forense aconseja que cuando se demande el juicio especial de desahucio el actor expresamente debe especificar que únicamente se de por terminado el juicio, en caso de que el inquilino pague las rentas insolutas mas las que se continúen venciendo durante la secuela del juicio. De esta manera el juez tendrá fundamento para decretar que sólo se suspenda el lanzamiento del inquilino, inclusive en el momento mismo del lanzamiento, únicamente cuando se liquide la totalidad de las rentas vencidas y las que se hayan causado durante la tramitación del juicio.

3.- LA REBELDIA EN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

La rebeldía en el juicio especial de desahucio es muy común que suceda, pues el inquilino al no tener excepciones que exponer adopta una actitud rebelde. Asimismo el actor puede también asumir esta actitud como lo veremos en éste apartado.

" La rebeldía de nuestro derecho equivale a lo que en otras legislaciones se denomina contumacia

Proceso en rebeldía, en nuestro derecho positivo, es aquel en que el demandado renuncia al derecho de defenderse o el actor al de proseguir el juicio.

En efecto, la rebeldía abarca tanto al actor como al demandado.

Respecto a éste puede ser absoluta cuando no obstante haber sido emplazado legalmente a juicio no comparece a ejercitar el derecho que tiene de defenderse.

Por lo que hace al actor, éste puede abandonar el proceso ya iniciado, cosa que también puede hacer el demandado en etapas posteriores del procedimiento " (¹⁵³)

Cipriano Gómez Lara señala: " Se llama rebeldía o contumacia a la situación producida por no realizar el acto en que consiste la carga procesal. Se ha definido a la rebeldía como el hecho de no desembarazarse de una carga procesal. En otras palabras, la rebeldía o contumacia es la actitud de las partes consistente en no realizar un acto procesal respecto del cual existe la carga. La rebeldía o contumacia se produce tanto por el actor como por el demandado al no efectuar actos procesales para los que la ley ha concedido oportunidades limitadas en el tiempo, medidas en plazos y términos." (¹⁵⁴)

Una última definición es la que propone Ovalle Favela: " ... se denomina rebeldía o contumacia a la falta de comparecencia de una de las partes o de ambas respecto de un acto procesal determinado o en relación con todo el juicio..." (¹⁵⁵)

De las tres definiciones antes enunciadas podemos inferir que la rebeldía será la actitud de cualquiera de las partes al no realizar un acto procesal determinado en el término que para tal efecto se les ha concedido, que trae como consecuencia, una situación jurídica desfavorable pues por lo que hace al demandado éste renunciará al derecho que tiene para defenderse y en cuanto al actor el de proseguir el juicio.

De Pina y Castillo Larrañaga clasifican la rebeldía en total y parcial: " El demandado que no comparece, emplazado legalmente, o el demandante que se separa del juicio después de que la demanda ha sido contestada, incurren en la primera de estas formas de rebeldía: la parte que no comparece a realizar un determinado acto procesal queda incurso en la segunda" (¹⁵⁶)

¹⁵³ BECERRA BAUTISTA, José. op.cit., p. 454.

¹⁵⁴ DERECHO PROCESAL CIVIL., op. cit., p. 79.

¹⁵⁵ DERECHO PROCESAL CIVIL., op. cit., p. 87.

¹⁵⁶ INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL., op. cit. p. 415.

Esta ocurre cuando el demandado o inquilino una vez que ha sido debidamente emplazado a juicio adopta una actitud de rebeldía absteniéndose de realizar cualquier acto procesal para defenderse en juicio, asimismo puede ocurrir que una vez que el actor ha presentado la demanda se abstiene de darle impulso procesal a la misma.

Existe otra clasificación de rebeldía o contumacia la unilateral y bilateral. "... Es unilateral cuando sólo el actor o bien sólo el demandado dejan de realizar actos procesales. Hay rebeldía o contumacia bilateral cuando al mismo tiempo el actor y el demandado se abstienen de practicar actos en el proceso" (157)

PRESUPUESTOS.

Para que el juez pueda hacer la declaración de que el demandado ha asumido una actitud de rebeldía o contumacia, o para que pueda hacer la declaración de rebeldía, debe revisar que los presupuestos siguientes se hayan cumplido:

" La declaración de rebeldía la hará el juez sin necesidad de petición expresa de la parte contraria y sólo deberá examinar, escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad, si las notificaciones al demandado se hicieron en forma legal. Si el juez encuentra que el emplazamiento no se hizo correctamente, podrá mandarlo reponer, con lo que se da el saneamiento procesal, o sea, la posibilidad de que el propio órgano jurisdiccional pueda corregir o enmendar diligencias o actuaciones judiciales que presenten algún defecto o irregularidad " (158)

Como se menciona para que el juez pueda decretar la rebeldía del demandado se requieren estos presupuestos indispensables, pues deberá revisar escrupulosamente si el emplazamiento hecho al inquilino se hizo conforme a derecho, pues en caso contrario, el juez en base a las facultades que le otorga el artículo 29 procederá a revisar de oficio la diligencia de emplazamiento practicada por el ejecutor y en caso de que la misma se hubiera practicado con violación a la ley o contra los preceptos expresados en ella, entonces la declarará insubsistente, mandándose reponer el mismo.

Asimismo una vez que haya transcurrido el término concedido en el emplazamiento, sin que el demandado haya contestado la demanda, se le tendrá por perdido el derecho que dentro de ese término pudo haber ejercitado, sin necesidad de que se le acuse la rebeldía.

A esto respecto el artículo 170 dispone: "Concluidos los términos fijados a las partes, se tendrá por perdido el derecho que dentro de ellos debió ejercitarse, sin necesidad de acuse de rebeldía y seguirá el negocio su curso".

¹⁵⁷ GÓMEZ LARA, Cipriano. *op. cit.*, p. 80

¹⁵⁸ *Ibidem* p. 81

Esta figura procesal pocos son los litigantes que entienden el alcance del mismo, pues como señala este precepto, no será necesario que se le tenga por acusada la rebeldía al demandado cuando no de contestación a la demanda incoada en su contra, ya que los términos son fatales y solamente podrá hacerse uso del derecho dentro del término que para tal efecto se conceda, por ende no será necesario que el litigante acuse la rebeldía, pues esta operará sin necesidad de acusarla y el juicio seguirá su curso

Debe tenerse en cuenta que por ser un juicio especial el desahucio, no se sujetará a las disposiciones de los juicios ordinarios civiles, esto es, que no regirá el apercibimiento "de tener por confeso al demandado o por contestada en sentido negativo", pues sólo se limitará a señalar que no fue contestada la demanda ni apuestas excepciones.

Asimismo consideramos que el juez deberá de hacer la declaración de rebeldía, sin solicitud de la parte contraria, pues puede y debe decretarse la misma de oficio, pues el juicio de desahucio requiere que su tramitación sea breve, debiéndole dar el juzgador la mayor celeridad

Pero en la práctica resulta imposible, tal declaración, pues existen innumerables juicios que se tramitan en los juzgados y sería imposible para el juez estar pendiente de todos los expedientes para decretar la rebeldía, por ende esta declaración deberá ser a instancia de parte

Por ende las subsecuentes notificaciones que se le hagan al demandado y aún las de carácter personal deberán hacerle por lista y boletín judicial.

4.- EN QUÉ CONSISTEN LAS DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN DE RENTAS ¿ ES LIBERATORIO DE DEUDAS?

Cuando el arrendador se niega a recibir las rentas al inquilino o entregar el documento (recibo de rentas) que justifique que el mismo ha cubierto las pensiones rentísticas, el arrendatario se ve en la necesidad de iniciar una diligencia preliminar de consignación de rentas que será el tema que abordaremos en este apartado

Conceptos

" Consignación F (Del latin consignare sellar o firmar) En el ordenamiento mexicano este vocablo tiene una doble significación, ya que en el campo del derecho civil se traduce en el ofrecimiento de la prestación debida por parte del deudor, cuando por algún motivo no lo recibe o no la puede entregar al acreedor. " (¹⁵⁴)

"Consignación Depósito de la cosa debida-previo ofrecimiento del pago- cuando el acreedor rehusa sin justa causa recibir la prestación o dar el documento justificativo del pago, cuando sea persona incierta o incapaz de recibir o cuando siendo conocida, sus derechos sean inciertos, casos todos en los que el deudor queda liberado de su obligación" (¹⁵⁵)

" Consignar. Ofrecer judicialmente la cosa debida al acreedor de ella y depositarla mediante resolución del juez para que quede a cuenta y riesgo de aquél.

Debe distinguirse el ofrecimiento de pago de la consignación propiamente dicha. Esta es posterior al ofrecimiento, y presupone que la cosa debida se ha depositado judicialmente en las diligencias preparatorias de juicio de consignación . " (¹⁶¹)

Cuando el arrendador se niegue a recibir las pensiones rentísticas al inquilino o si se niega a expedir el documento justificativo, en éste caso el recibo de rentas, el inquilino deberá promover diligencias preliminares de consignación de rentas que consistirá en el ofrecimiento judicial de la prestación debida por el deudor (Inquilino) al acreedor (arrendatario), cuando éste por algún motivo se niega a recibirlas o rehusa, sin justa causa recibir las prestaciones o dar el documento justificativo de pago.

Esta situación es muy dable que se presente, pues el arrendatario maliciosamente se niega a recibir las rentas a sus inquilinos, para posteriormente demandarles el desahucio o bien se niega extenderles el recibo correspondientes, para posteriormente obtener un doble pago de las rentas.

¹⁵⁴ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. **DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO**. Editorial Porrúa S.A., Segunda edición revisada y aumentada, México, 1987. p. 651

¹⁵⁵ DE PINA Rafael, DE PINA VARA, Rafael. **DICCIONARIO DE DERECHO**, ap. cit p. 183

¹⁶¹ PALLARES, Eduardo. **DERECHO PROCESAL CIVIL**. Editorial Porrúa S.A., Novena edición, México, 1981 p p. 346, 347

Esta tramitación se hará con sujeción a lo establecido por los artículos 540, 541 que dispone: " Si el acreedor rehusare recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa.

Si el acreedor fuera cierto o conocido se le citará para el día, hora y lugar determinados a fin de que reciba o vea depositar la cosa debida " en caso de que se hubiese hecho en un lugar distinto " si estuviere fuera, se librará el exhorto o el despacho correspondiente al juez del lugar para que en su presencia el acreedor reciba o vea depositar la cosa debida".

Por lo que el funcionario del juzgado (notificador) deberá hacer la citación correspondiente sin excusa ni pretexto, pues es obligación del personal del juzgado realizar tal notificación tal como lo ha sustentado nuestro máximo Tribunal en la tesis jurisprudencial que en seguida se transcribe:

"Instancia : Tercera Sala
Fuente : Semanario Judicial de la Federación
Época : 6A
Volumen : CVIII
Página : 52

Rubro : ARRENDAMIENTO. CONSIGNACIÓN DE RENTAS.

TEXTO : Habiéndose promovido por el arrendatario las diligencias de consignación de rentas, la omisión en la notificación al arrendador de dichas consignaciones no cabe tomarla en cuenta en perjuicio del arrendatario, pues el cumplimiento de la obligación de notificar no depende de éste, sino de la actividad del personal del juzgado.

PRECEDENTES :

Amparo directo 2247 / 63. Samuel Cardoso. 8 de junio de 1996. 5 votos. Ponente : Mariano Azuela ".

Pero en caso de que el beneficiario (arrendador), no comparezca el día y hora y lugar designado, aun estando debidamente notificado, o no envía procurador con autorización bastante que reciba la cosa, el juez extenderá certificación en que conste, la no comparecencia del acreedor, la descripción de la cosa ofrecida y que quedó constituido el depósito. (cfr. artículo 543).

En caso de que comparezca a recibir el billete de depósito consignado a su favor, éste deberá entregársele a contra-entrega de los recibos de rentas que amparen los meses de renta que se le están consignando.

Asimismo la consignación que se haga debe ser mediante la exhibición de billete de depósito expedido por la institución autorizada por la ley para el efecto que en éste caso es Nacional Financiera.

Ahora bien para que se determine si el inquilino consigno a tiempo las pensiones rentísticas, esto es, si lo hizo dentro de la época que correspondía hacer el pago, el juez deberá tener en cuenta el término que se ha establecido según nuestro máximo Tribunal es el de diez días, asimismo cuando el deudor realiza una consignación de pago se esta demostrando que el acreedor se esta negando a recibir el pago a este respecto nos ilustran las siguientes jurisprudencias:

" Instancia : Tercera Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Época : 7A

Volumen : 145-150

Página : 66

RUBRO : ARRENDAMIENTO. CONSIGNACIÓN DE RENTAS FUERA DEL TÉRMINO FIJADO.

TEXTO : Si la consignación de rentas adeudadas se realiza después de transcurrido el plazo de diez días que como margen prudente ha establecido la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, tal conducta no releva del incumplimiento de la obligación.

PRECEDENTES :

Amparo directo 2656/ 80. Jack in te Box de México, S.A. 28 de enero de 1981. Unanimidad de 5 votos. Ponente : Raúl Lozano Ramírez.

Sexta Época. Cuarta Parte :

Volumen V, pág. 57. Amparo directo 5955/56. Rogelio Fernández del Valla. 27 de noviembre de 1957. Unanimidad de 4 votos.

Ponente : Vicente Santos Guajardo".

" Instancia : Tercera Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Época : 6A

Volumen : LXIV

Página : 27

RUBRO : CONSIGNACIÓN EN PAGO, TÉRMINO PARA LA.

TEXTO : Es cierto, y así lo ha reconocido la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que si una de las partes efectúa una consignación en pago, con ello está demostrado que el acreedor se negó a recibir la suma que se le ofreció, pero también lo es que la propia jurisprudencia ha estimado que la consignación debe hacerse

oportunamente, esto es, en la época en que correspondía hacer el pago, con una tolerancia prudente, para que la misma tenga valor "

PRECEDENTES:

Amparo Directo 7770/59. Luis Venancio Hernández Uresti. 22 de octubre de 1962. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas".

Asimismo no será necesario que el inquilino después de que haya hecho la consignación de pago de rentas, promueva juicio de liberación de deudas para que el inquilino quede liberado de la obligación que tiene con el arrendador. Para lo cual nos señalan las siguientes jurisprudencias:

" Instancia : Tercera Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Época : 6A

Volumen : XXXIX

Página : 26

RUBRO : CONSIGNACIÓN DE RENTAS. JUICIO LIBERATORIO.

TEXTO : No es necesario que la demandada deba seguir el juicio liberatorio después de hecha la consignación, toda vez que en el juicio rescisorio promovido en su contra es en donde deben estudiarse los motivos del actor para negarse a recibir las rentas, porque el ofrecimiento de pago y el consiguiente depósito de lo debido tiene como presupuesto lógico la afirmación del deudor de que el poseedor se rehúsa sin justa causa a recibir la cosa debida, y es también donde deben estudiarse si el ofrecimiento de pago de las pensiones que se reclaman fue hecho con oportunidad por medio de las aludidas consignaciones. La razón de esto es obvia, pues constituiría una denegación de justicia pretender que el deudor, para hacer valer la excepción de pago, contradiciendo la afirmación del acreedor en el sentido de que aquel se encuentra en mora, tuviera que promover aparte el juicio de liberación y obtener sentencia favorable, ya que para ello no tendría oportunidad, pues entre tanto se tramita este juicio, continuaría y hasta podría terminar el de rescisión instaurado en su contra.

PRECEDENTES :

Amparo directo 5868/59. Manuel E. Castrejón y otra. 30 de septiembre de 1960.

Volumen XXV, Cuarta Parte, pág. 97. Amparo directo 5830/58.

Alfonso Hinojosa. 16 de julio de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente : José Castro Estrada.

Volumen XXXIII, Cuarta Parte, pág. 122. Amparo directo 5043/59. Enrique Cervantes Michel. 2 de marzo de 1960. Unanimidad de 4 votos. Ponente : Manuel Rivera Silva "

" Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Época: 6 A
Volumen: XII.
Página: 120

**RUBRO: ARRENDAMIENTO Y CONSIGNACIÓN DE RENTAS. JUICIO
LIBERATORIO CORRESPONDIENTE.**

TEXTO: En el caso en que el inquilino consigne en tiempo las rentas, con motivo del juicio de desahucio que se le siguió, no es indispensable para que la consignación se tome en cuenta, que se siga el juicio liberatorio correspondiente, dado que en el juicio rescisorio seguido por falta de pago se resuelve si la consignación estuvo bien o mal hecha, y si en consecuencia debe tenerse o no por bien hecho el pago; máxime si el acreedor no sólo rehusó el pago, sino que promovió la entrega del billete del depósito correspondiente tan luego como supo que lo iba a constituir el deudor.

PRECEDENTES:

Amparo directo 2091/57. Raúl Arredondo y coag. 13 de junio de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: José Castro Estrada.

COMENTARIO AL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO.

Hemos propuesto en el presente trabajo una reforma al artículo 396 del código procesal del Estado de México, pues es discutible la aplicación del mismo, cuando el juicio se haya seguido en rebeldía, el cual se transcribe a continuación.

" No tendrá valor probatorio el documento no objetado, si el juicio se ha seguido en rebeldía, pues entonces es necesario el reconocimiento del documento, el que se practicará con sujeción a las disposiciones de los artículos 626 a 630"

Cuando el demandado es emplazado a juicio se le concede un término de cinco días para que acuda ante el juez a exponer las excepciones que tenga y si se abstiene de realizarlo dentro del término concedido, le traerá como consecuencia una situación jurídica desfavorable, ya que dentro de las excepciones que puede oponer está la de objetar de falso o alterado el documento base de la acción, por lo que el demandado no podrá argumentar que se le dejó en estado de indefensión; pues para que el juez pueda declarar la rebeldía, deberá revisar si el emplazamiento fue hecho conforme a la ley.

Transcurrido el término del emplazamiento sin haber sido contestada la demanda, se le tendrá por confeso de los hechos de la demanda, siempre que el emplazamiento, se haya hecho en forma personal, en caso contrario, esto es, que se haya hecho con algún familiar, doméstico, empleado, etc. se tendrá por contestada en sentido negativo (cfr artículo 604)

Situándonos en el primer supuesto, se le tendrá al demandado por confeso de los hechos de la demanda; pero en el segundo caso se tendrá por contestada en sentido negativo, por ende, corresponde al actor la carga de la prueba.

Ahora bien, este precepto, (396), en su parte final, señala que si el juicio se ha seguido en rebeldía, será necesario el reconocimiento del documento, remitiéndonos a los artículos 626 a 630, mismos que señalan

" El reconocimiento sólo puede pedirse de la persona obligada, del albacea de su sucesión, del representante de un ausente o ignorado, del gerente, presidente o director de una sociedad o asociación del hecho, del que lleve la firma social en las sociedades del mandatario con poder bastante

Promovido el reconocimiento, se mandará citar a la persona de quien se pretenda, para que comparezca el día y hora que se le señale, a decir si reconoce como expedito por ella o por su representado el documento y como suya o de su representado, la firma con que está suscrito, apercibida de que, si no comparece, se tendrá por reconocido, cuando se trate de la persona misma del signatario. El mismo apercibimiento procederá cuando el documento esté firmado a ruego de la persona que debe reconocerlo.

Cuando a la diligencia de reconocimiento de un documento comparezca la persona a quien se atribuya su expedición o a cuyo ruego haya sido expedido, deberá decir categóricamente si lo reconoce o no, así como la firma con que está escrito, si es la propia.

En caso de que reconozca como suya sólo parte del documento o sólo la firma, se hará constar con toda claridad cuál es la parte del documento reconocido y cuál no.

Se tendrá por reconocido un documento

I. Cuando no comparezca el signatario del mismo, o la persona que debe reconocerlo, cuando otra haya firmado a su nombre, y

II. Cuando las personas señaladas en la fracción anterior no contesten categóricamente si reconocen o no el documento.

El reconocimiento ficto se rige por las reglas de la confesión ficta.

La citación para el reconocimiento de un documento se hará en la forma prescrita para la confesión".

De lo señalado, podemos concluir que los preceptos transcritos no son aplicables al juicio especial de desahucio, ya que se encuentran específicamente regulados en el capítulo referente a los juicios ejecutivo, por ende no deben de aplicarse al desahucio pues se trata de juicios diversos que tiene cada uno una tramitación específica.

Por lo tanto debe reformarse este artículo en el sentido de que deberá de establecerse si el mismo será aplicable o no al juicio de desahucio que se ha seguido en rebeldía. Así como determinar que documentos serán objeto de valoración de éste precepto.

CONCLUSIONES.

PRIMERA. El juicio de desahucio es un juicio especial, que tiene una tramitación singularizada, breve, expedita dada la brevedad de los plazos y la celeridad con la que se desarrolla el procedimiento, que lo hacen diferente a cualquier otro juicio.

SEGUNDA. La finalidad del juicio especial de desahucio es la desocupación y entrega del local arrendado por la falta de pago de las pensiones rentísticas, y no el pago de las mismas, pues aunque el arrendador invoca como causa principal el incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas, la finalidad que persigue es la desocupación y entrega del local arrendado, no el pago, presentando este juicio la particularidad que con el pago de lo debido se da por terminado el procedimiento.

TERCERA. El juicio especial de desahucio se considera dentro de los juicios ejecutivos especiales, siendo su documento fundatorio, el contrato de arrendamiento existiendo en el mismo un acreedor (arrendador) y un deudor (arrendatario), una cantidad (rentas debidas) y un plazo de vencimiento; asimismo el acto de ejecución del juicio especial de desahucio consiste en el requerimiento al inquilino para que acredite con los recibos respectivos, estar al corriente en el pago de las rentas insolutas y la prevención para que desocupe dentro del plazo señalado, pues en caso contrario será lanzado a su costa. Además si el actor lo pidiera podrán embargarse bienes al inquilino en el acto mismo de la diligencia o al verificarse el lanzamiento.

CUARTA. El juicio especial no es sinónimo de lanzamiento, pues el primero será el juicio que seguirá el arrendador para ejercitar su derecho de acción por la falta de pago de las pensiones rentísticas, cuya pretensión será la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, pudiendo llegar al lanzamiento que es la diligencia de carácter judicial que realizará un funcionario (ejecutor) en la que se obliga al inquilino de una manera forzosa a desocupar la localidad objeto del arrendamiento.

QUINTA. Cabe la posibilidad de que el inquilino-demandado desocupe la localidad materia del juicio antes de que sea lanzado, circunstancia de la que deberá conocer el juzgador, en cuyo caso el juicio carecerá de materia y deberá sobreseerlo, dando vista al arrendador para que tome posesión.

SEXTA. Asimismo las posibilidades que tiene el inquilino para defenderse en esta clase de juicios son: ponerse al corriente en el pago de las rentas exhibiendo el importe de las mismas o los recibos de renta correspondientes, los escritos de consignación o demostrando las excepciones que tuviera para no pagar la renta.

SÉPTIMA. No son contradictorias las acciones de rescisión del contrato de arrendamiento y la de pago de rentas, pues la rescisión es una consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de una de las partes (en este caso el inquilino o arrendatario), en cambio el pago de rentas es una obligación que tiene el inquilino, misma que se deriva del contrato de arrendamiento, por lo que el arrendador tiene derecho tanto de demandarle la rescisión del contrato de arrendamiento, como el cobrarle las rentas que adeude, por ende no son contradictorias

DOCTAVA. El arrendador se encuentra legitimado para demandar el juicio especial de desahucio a su inquilino, pues no necesita demostrar que es el dueño del inmueble, ni que se le ha conferido la facultad para arrendar, pues la calidad de arrendador dimanará del contrato de arrendamiento, ya que las acciones que se derivan del contrato de arrendamiento son de carácter personal y no real.

NOVENA. Dado que el juicio de desahucio es un juicio especial deben acortarse los plazos, términos, y modificarse de la siguiente manera: los plazos para desocupar serán de veinte días para casa habitación, cuarenta días para giro mercantil o industrial y dentro de sesenta días si fuere rústica. Asimismo, el término para contestar la demanda se propone que sea de tres días en lugar de cinco, esto para darle celeridad a éste procedimiento y aligerar la carga de trabajo de los juzgados, pues considero excesivos los plazos y términos, siendo éste un juicio especial

DÉCIMA. Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con el recibo correspondiente encontrarse al corriente en el pago de pensiones reclamadas o exhibe el importe de las rentas insolutas, no debe suspenderse la diligencia, debiendo agregarse cualquiera de los dos, con lo que se dará cuenta al juez, y en el primer caso deberá dársele vista al actor por el término de tres días y en el segundo caso se entregará sin más trámite al actor, a contra-entrega de los recibos de rentas correspondientes, para evitar un doble cobro por parte del actor

DÉCIMA PRIMERA. El juicio especial de desahucio es un juicio de cognición limitada, pues las únicas excepciones oponibles son las de pago y las que tengan por objeto demostrar que el inquilino no debe pagar la renta por no tener el uso del bien inmueble, mismas que se deberán ser ofrecidas con sus pruebas, pero estas excepciones únicamente estarán encaminadas a probar al juez el motivo por el cual no se cumplió con el pago de las mismas, a efecto de que éste, pueda determinar en la sentencia la procedencia o improcedencia del lanzamiento.

Asimismo debe prohibirse que sean admitidas como excepciones en éste juicio la reconvencción y la compensación, pues la finalidad de éste, es la desocupación y entrega de la localidad arrendada, debiendo demandar en juicio diverso cualquier otra prestación

DÉCIMA SEGUNDA Independientemente de lo manifestado en la conclusión anterior en su caso el demandado podrá promover la nulidad del contrato de arrendamiento exhibido como documento base de su acción, pues es ilógico que pueda tramitarse un proceso y obtenerse sentencia de condena con un documento alterado o falsificado

DÉCIMA TERCERA Si bien es cierto que el artículo 857 de la legislación procesal del Estado de México autoriza a embargar bienes del demandado que garanticen las rentas adeudadas, dicho precepto no menciona que destino tendrán estos bienes que llegaran a embargarse ni el procedimiento que se deberá seguirse para el remate de los mismos, pues la sentencia sólo decidirá sobre la procedencia o improcedencia del lanzamiento

DÉCIMA CUARTA, La orden de embargo en el juicio especial de desahucio traerá como consecuencia que en la sentencia no se cumpla con el requisito de exhaustividad, pues el juez solamente deberá concretarse a determinar la procedencia e improcedencia del lanzamiento y no resolverá sobre el remate de los bienes embargados, porque la finalidad del desahucio es la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado y no la condenación al pago de rentas adeudadas, lo que se traduce en una omisión legislativa que deberá de subsanarse, disponiendo lo que deba hacerse en estos casos.

BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA

ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto.

Derecho Procesal Civil Mexicano

Edit. Porrúa, S.A.

México, 1976

Tomo I

ALSINA, Hugo

Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial

Tomo VI

Edit. Ediar Soc. Anon Editores

Argentina, 1981

BECERRA BAUTISTA, José

El Proceso Civil en México.

Edit. Porrúa, S.A.

15a edic.

México, 1996

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel

Obligaciones Civiles.

edit. HARLA (Colección Textos Jurídicos Universitarios)

2a edic.

México, 1983

BURGOA, Ignacio.

Las Garantías Individuales

Edit. Porrúa, S.A.

17a edic.

México, 1983

BRAVO VALDÉS, Beatriz, BRAVO GONZÁLEZ, Agustín.

Segundo Curso de Derecho Romano.

Edit. Pax-México

10a edic.

México, 1984

DE PINA, Rafael, CASTILLO LARRAÑAGA, José

Instituciones de Derecho Procesal Civil

Edit. Porrúa, S.A.

18a Edic.

México, 1988

DEVIS ECHANDIA, Hernando

Teoría General de la Prueba Judicial

2a edic

Argentina, 1972

Tomo II

DOMÍNGUEZ DEL RÍO, Alfredo

Compendio Teórico Práctico De Derecho Procesal Civil

Edit Porrúa, S A

México, 1977

FLORIS MARGADANT, S. Guillermo

El Derecho Privado Romano

Edit Esfinge S.A de C.V.

15a edic., corregida y aumentada

México, 1988

GÓMEZ LARA, Cipriano

Derecho Procesal Civil

Edit Harla

5a edic.

México, 1991

GÓMEZ LARA, Cipriano

Teoría General del Proceso

Edit. Universidad Nacional Autónoma de México

7a Edic.

México, 1987

J. COUTURE, Eduardo

Fundamentos de Derecho Procesal Civil

De Palma

14 edic.

Argentina, 1988

ORTIZ-URQUIDI, Raúl

Derecho Civil

Edit. PORRÚA, S. A.

3a edic

México, 1986

OVALLE FAVELA, José

Teoría General del Proceso

Edit Harla (Colección Textos Jurídicos Universitarios)

2a y 7a edic

México, 1989 y 1995

OVALLE FAVELA, José

Derecho Procesal Civil.

Edit. Harla (Colección Textos Jurídicos Universitarios)

7a edic

México, 1980

PALACIO LINO, Enrique

Derecho Procesal Civil. Proceso de Conocimiento (Sumarios) y de Ejecución.

Edit. Abelardo Perrot S.A

2a reimpresión

Argentina,

PALLARES, Eduardo.

Derecho Procesal Civil

Edit. Porrúa, S.A.

2a. ed

México, 1987

PÉREZ PALMA, Rafael

Guía de Derecho Procesal Civil

Cárdenas Editor y Distribuidor.

1a. reimpresión

México, 1994

PETIT, Eugene.

Tratado Elemental de Derecho Romano

Edit. Porrúa S.A.

4a edic

México, 1988

PRIETO- CASTRO Y FERNÁNDEZ, Leonardo.

Derecho Procesal Civil (Manuales Universitario Españoles Tomo II, Procesos Sumarios y Especiales, Ejecución Singularizada)

Edit. Technos

2a edic.

España, 1977

TORRES DÍAZ, Luis Guillermo.

Teoría General del Proceso

Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor

Primera Reimpresión.

México, 1994.

VENTURA SILVA, Sabino.

Derecho Romano

Edit. Porrúa, S.A.

9a. edic., corregida y aumentada

México, 1988

LEGISLACIÓN

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO.

Edit. PORRÚA, S.A

10a Edic

México, 1993

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Edit. PORRÚA, S.A

49a edic

México, 1995

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE TAMAULIPAS

Edit. ANAYA EDITORES S.A

México, 1995

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO

Edit. PORRÚA S.A.

11a edic

México, 1993.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Edit. PORRÚA, S.A

56a. edic

México, 1988.

DUBLAN, MANUEL Y LOZANO, JOSÉ MARÍA

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872, Colección completa de las disposiciones expedidas desde la Independencia de la República Tomo XII s/a.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Edit. PORRÚA, S.A.

97a edic

México, 1993.

DICCIONARIOS

DE PINA, Rafael. DE PINA VARA, Rafael.

Diccionario de Derecho

Edit. PORRÚA, S.A.

17a. edic

México, 1991.

GARCÍA-PELAYO Y GROSS, Ramón.

Pequeño Larousse Ilustrado

Edit. LAROUSSE

13a edic, segunda reimpresión

México, 1989

PALLARES, Eduardo.

Diccionario de Derecho Procesal Civil

Edit. PORRÚA, S.A.

15a edic

México, 1983.

RAMÍREZ GRONDA, Juan D.

Diccionario Jurídico (actualizado, corregido y aumentado)

Edit. HELIASTA S.R.L.

10a edic actualizada

Argentina, 1988.

JURISPRUDENCIA.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN
JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS 1917-1993.
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN.

3er CD-ROM junio de 1993 (Banco de Datos, Biblioteca "ANTONIO CASO" de la
Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México)

OTROS

Diario Oficial de la Federación.

23 de septiembre de 1993.

Diario Oficial de la Federación.

21 de julio de 1993

s/a FUERO JUZGO EN LATÍN Y CASTELLANO.

edit. CÁRDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA,
Madrid, s/a.

s/a REY DON ALFONSO X "SIETE PARTIDAS

edit. CÁRDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, IMPRENTA REAL,
Madrid s/a
Tomo III

MONRESA, José María, Navarro, Ignacio Miguel y Reus, José.

LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, (comentada y explicada)

Imprenta de la revista de legislación a cargo de J. MORALES.

Madrid, 1859.

tomo II

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Diario Oficial de la Federación, publicado el
10 de septiembre de 1932, tomo LXXIV.