



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES CAMPUS ACATLAN

"LA INEFICACIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO, APLICADO A LOS BIENES INMUEBLES ABANDONADOS POR EL ARRENDATARIO"



T E S QUE PARA OBTENER EL TITULO DE: LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA: MARIA INES MORA PEREZ

ASESOR: LIC. JUAN CRUZ GOMEZ



ACATLAN, EDO. DE MEXICO

2000

285237



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

A MIS PADRES:

GRACIAS por todo el apoyo que me han brindado a través de las diversas etapas que hemos vivido juntos. Este paso es uno mas de los que, primero Dios, seguiremos dando. Y con lo que me heredaron, a partir de este punto, seguiré mi camino por mí misma porque ya me dieron las armas para hacerlo. Ahora sé que si a alguien le debo lo que soy y lo que tengo es a Ustedes, ya que siempre han sido mi apoyo en mis triunfos y fracasos, los AMO.

A MIS HERMANOS MIRIAM, JOSUÉ y AIDA.

Mi sincera gratitud por formar un gran equipo. Creo que todo está a nuestro favor para ser todavía mejores, después de todo siempre existen segundas oportunidades, todo depende de nosotros.

A DIOS.

Por permitirme formar parte del hermoso juego que nos brinda la vida.

LIC. JUAN CRUZ GÓMEZ

No tengo palabras para AGRADECERLE su apoyo brindado, guiándome con gran profesionalismo en la realización del presente trabajo.

GRACIAS

LIC. JOSÉ MARTINEZ OCHOA

Gracias, por haberme permitido formar parte de su equipo de trabajo en donde nos enseñó que la excelencia se logra con dedicación, responsabilidad y estudio.

A MIS ABUELOS

A MIS TIOS: BENITO, JULIA, MARTHA, LEONARDO, ELBA.

Por el apoyo brindado en los momentos en que los he necesitado. GRACIAS.

A MIS AMIGOS

Por su apoyo en los buenos y malos momentos. GRACIAS.

A MIS MAESTROS

Gracias, por brindarnos su conocimiento a fin de crear buenos profesionistas.

A LA UNIVERSIDAD.

GRACIAS, por haberme dado la oportunidad de formar parte de ti y de haber sido mi segundo hogar en donde recibí la educación que me dio las armas para enfrentarme a la vida como profesionista.

INDICE

INTRODUCCIÓN	I
Capítulo 1 MARCO HISTÓRICO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	1
1.1. En España	2
1.2. En México	10
Capítulo 2 EL ARRENDAMIENTO EN LA ACTUALIDAD	15
2.1. Definición	16
2.2. Elementos	17
2.3. Derechos y Obligaciones de las partes	22
2.4. Tipos de Arrendamiento	29
2.5. Modos de Terminación del arrendamiento	33
Capítulo 3 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO	38
3.1. Concepto de desahucio	40
3.2. Procedencia del Juicio Especial de Desahucio	41
3.3. Finalidad del Juicio Especial de Desahucio	43
3.4. Tramitación del Juicio Especial de Desahucio	45
3.5. Documento necesario para promover el Juicio Especial de Desahucio	48
3.6. Procedimiento y fundamentación del Juicio	

Especial de Desahucio	50
Capítulo 4 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	61
4.1. Análisis del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México	62
4.1.1. Cuando el inquilino se encuentra en posesión del bien inmueble motivo del arrendamiento	63
4.1.2. Cuando el arrendatario deja abandonado el bien inmueble motivo del arrendamiento	65
4.2. Propuestas de reformas aplicables al Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México	76
CONCLUSIONES	81
BIBLIOGRAFÍA	85

INTRODUCCIÓN

Las partes en un proceso civil, la mayoría de las veces se encuentran en igualdad de circunstancias, persiguiendo un fin cada una. La parte actora el que se le emita una resolución condenando al demandado a cumplir con todas y cada una de las prestaciones plasmadas en su escrito inicial de demanda. Por otro lado, la parte demandada hará uso de las excepciones y defensas que tuviere para hacerlas valer con la finalidad de que no sea condenado. Pero qué sucede cuando una de las partes está en desventaja y ésta se deriva del hecho de que una ley no contempla equis situación, dejando a una de las partes en total estado de incertidumbre jurídica.

Es por ello que la presente investigación se avoca primordialmente al estudio de la problemática que implica el que un arrendatario deje en completo abandono un bien inmueble determinado, y cual fue dado en arrendamiento. Claro, aplicándose dicha situación exclusivamente al Juicio Especial de Desahucio, ya que además de la total dejación del bien, también existe la situación del adeudo de mas de dos mensualidades rentísticas. Es por lo que para tener una mejor comprensión del tema y, a manera de esbozo cultural se tratará como fue aplicado el Juicio Especial de Desahucio a través de la historia de España y en nuestro país. Por lo que se refiere al derecho Romano, viene a ser la influencia directa del derecho Español, del cual a su vez emanó gran parte de nuestro ordenamiento jurídico. Por lo tanto, es importante subrayar que al plasmar un marco histórico del proceso Especial de Desahucio en España, ya estamos contemplando en lo particular Instituciones procesales del derecho Romano, así como también las demás influencias que tuvo la legislación española y todo esto unido fue derramado en la legislación que como colonia nos rigió por varios años, y que aún después de haber adquirido nuestra independencia se retomaron para crear nuestro cuerpo jurídico procesal y sustantivo.

Cabe hacer de igual manera la aclaración que para poder entrar al estudio del Juicio Especial de Desahucio es importante plasmar las características del contrato arrendamiento (su naturaleza, elementos, obligaciones y derechos de las partes, formas

de terminación), desarrollando lo que concierne a la manera en que puede ser concluido el mismo, ya que en este punto es donde radica el punto del cual vamos a partir para poder encuadrar la procedencia del Juicio que nos ocupa en la presente investigación.

Una de las principales obligaciones del arrendatario es pagar la renta en el tiempo y lugar convenido, el incumplimiento de la misma trae como consecuencia que se pueda ejercitar la acción del desahucio, ya que ésta va a proceder cuando el arrendatario adeude mas de dos pensiones rentísticas. Motivo éste que nos lleva a tratar al Juicio Especial de Desahucio para el Estado de México, el cual se encuentra regulado en el Código Adjetivo Civil, siendo la base para conocer la tramitación a seguir cuando el arrendatario ha incumplido en el pago de mas de dos pensiones rentísticas, y posteriormente se analizarán las situaciones ante las cuales se puede enfrentar el arrendador al tramitar el citado proceso.

La situación a la que se enfrenta el arrendador al tramitar el Juicio Especial de Desahucio y que es el punto que origina el problema de la presente investigación, es cuando se percata de que el bien inmueble arrendado ha sido abandonado por el arrendatario, que además ha incumplido en el pago puntual de las pensiones rentísticas. Dejando al arrendador en total estado de incertidumbre frente al inmueble materia del arriendo, ya que hasta en tanto no sea resuelto el proceso podrá obtener la posesión del mismo, y mientras éste está a expensas de sufrir daño alguno por terceras personas o por caso fortuito, sin poder ejercitar las acciones o reparaciones correspondientes ya que de otra forma, sin que se le restituya la posesión mediante resolución judicial hasta en tanto no transcurra un tiempo excesivo, ya que la notificación para emplazar al arrendatario se tendrá que realizar mediante edictos, como se tratará en la presente tesis.

Con la realización de la presente investigación, se pretende poner a la vista una situación de carácter procesal originada por una persona incumplida, abusiva e irresponsable; que en estricto derecho lo que ocasiona es convertir un proceso eficaz y rápido en la peor pesadilla para el arrendador, porque el tiempo significa (en este punto) menoscabo o, lo que es peor, pérdida de un patrimonio (el bien inmueble dado en

arrendamiento); situación que se pudo evitar si desde un principio cuando el juzgador se percató de la evidente dejación material y jurídica del bien inmueble pudo haber puesto en posesión del bien inmueble al arrendador. Motivo por el se realiza la presente tesis, con el objeto de proponer reformas al proceso Especial de Desahucio cuando se aplica a los bienes inmuebles abandonados por el arrendatario.

Es importante hacer mención en referencia a la terminología jurídica utilizada en la presente investigación, se usan las palabras juicio y proceso indistintamente, ya que en sentido amplio pueden utilizarse como sinónimos. Aunque sabemos que en estricto sentido juicio es una parte del proceso en donde el Juez emite una resolución, por lo que se refiere al proceso éste viene a ser una serie de etapas o pasos para llegar a un fin.

Por lo que respecta a los elementos personales del contrato de arrendamiento, cabe hacer mención que en el capitulado se manejó el término inquilino, lo correcto jurídicamente hablando es arrendatario, pero por motivos de trámite se dejó en la presente investigación el término inquilino.

La reforma que se plantea en esta tesis es sólo una situación jurídica de las tantas, a las que como litigantes nos enfrentamos en la práctica diaria. Quizá se tome en cuenta mi propuesta, quizá no; pero en la actualidad no es la única a la que nos enfrentamos, hay mas, pero lo importante es darnos cuenta que nuestra sociedad evoluciona y necesita que el Derecho vaya a la par con ella, que todas aquellas propuestas que tienen a adicionar o modificar algún artículo se haga con la convicción de que realmente va a funcionar, y debemos de velar como estudiantes del Derecho de que se haga siempre en base a un profundo análisis jurídico y moral, porque un sistema jurídico siempre va a ser el reflejo de lo que es una sociedad. Debemos de pugnar por una aplicación justa porque en sí todo se resume en dar a cada quien lo corresponde, de acuerdo al derecho de la ciudad. Ser equitativos y justos.

CAPITULO 1

MARCO HISTÓRICO DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

1.1. En España

1.2. En México

1.1 EN ESPAÑA

Para tener una mejor comprensión de las influencias que tuvo el Derecho español en su formación a través del tiempo, se debe de tener en cuenta la periodificación de su historia en varias etapas o fases y, únicamente en la presente investigación echaremos a manera de esbozo cultural un breve vistazo a dicho horizonte, desde el punto de vista en que se manifestaron exteriormente los diversos ordenamientos jurídicos que dieron al Derecho Español un muy peculiar matiz.

Primeramente la historia española comienza con la reconquista ya que en ésta época no existe ninguna cesura y por lo tanto existe continuidad tanto en el ámbito político como en el social; este período se caracteriza por una constante migración de pueblos, desde la Península ibérica e Islas Balcánicas. Los ordenamientos jurídicos que aportan tales pueblos tienen aspectos peculiares y a éste respecto el profesor Jesús Lalinde Abadía nos explica que se trató:

“...de un gran número de ordenamientos, cuyas particularidades están en función del medio natural en que se ha de desenvolver su economía. La fuente más importante de aquéllos es la costumbre, y cuando aparece la ley lo hace al amparo de una ideología confesional, por lo que tiene el carácter de revelación divina. Los ordenamientos se formulan bajo el principio más radical de la personalidad de las leyes, dando lugar a una situación general de hostilidad entre los pueblos, que se supura a través de pactos entre los que destaca el de hospicio u hospitalidad”¹.

En el siglo VII a. de C. en la Península Ibérica comienzan a migrar los pueblos cultos mediterráneos al igual que los pueblos nórdicos. Esta llegada se dio en orden inverso al de su proximidad, es decir los primeros en llegar fueron los fenicios, siguiendo los griegos y por último los cartagineses, cada cual con su principio de personalidad de las leyes. En el año 218 a. de C. hasta el año 38 d. de C, se consuma el período de la ocupación militar romana alterando así la organización política y el régimen de propiedad los pueblos originarios. Igualmente Roma actúa bajo el principio de personalidad de las

¹LALINDE Abadía, Jesús; *Derecho Histórico Español*, Barcelona, Edit. Ariel, 1974, pág. 133.

leyes. De esta manera el Derecho español se encuentra influenciado por un sistema jurídico equilibrado entre lo legal y lo jurisprudencial, el cual va evolucionando tanto como lo va haciendo el Derecho Romano, y al formar parte España del imperio Romano, como una provincia más del mismo, también contribuye a la vulgarización del Derecho Romano. Posteriormente con el asentamiento de los Galios y la caída del Imperio Romano, los visigodos se establecen en España, manteniendo los principios del Derecho romano postclásico y vulgar, recopilando así mismo el derecho canónico en el siglo VII.

Entonces podemos resumir que España estuvo regida antes del Fuero Juzgo, por el **Derecho Romano**, ya que los romanos al irse consolidando, en las provincias conquistadas hacían extensivo a ellas su derecho, y mediante la *Lex provinciae*, se les daba cierta autonomía a los pueblos sometidos de buen grado a Roma. Cuando los romanos conquistaron a los cartagineses, España quedó sometida al dominio romano. Es entonces cuando España se divide por primera vez, desde el punto de vista administrativo, en dos partes: España oriental y España occidental, siendo la línea divisoria de norte a sur, desde el Duero hasta el Cástulo. Más tarde con Augusto, España se divide en tres provincias de las cuales dos de ellas estuvieron regidas por el proconsulado del emperador (en la península y Africa) y la tercera (Bética) estuvo sujeta al Senado. Posteriormente con Diocleciano al dividir el imperio romano en cuatro prefecturas (Oriente, Iliria, Italia y las Galias), España quedó comprendida en las Galias con cinco provincias en la península y una en Africa

Posteriormente a la división, las provincias quedaron al frente de un gobernador con facultades similares a la de los pretores en Roma, y el cual publicaba su *edictum*; el cual contenía las reglas de sujeción a través de las cuales debían resolverse los asuntos civiles de su competencia, aunque en la actualidad no se conocen los edictos que estuvieron vigentes en España, lo cierto es que lo más probable es que rigiera el *Edictum perpetuum* de Salvio Juliano, de la época de Adriano. Más tarde con Vespasiano se le concede el derecho latino a España, aunque la aplicación general del Derecho Quiritario se aplicó en el momento en que adquirieron la ciudadanía todos ingenuos del Imperio.

Por lo que se refiere al **Derecho Canónico** como influencia dentro del Derecho español se puede mencionar que al triunfo del cristianismo y debido a la consolidación de la Iglesia católica en España, el Derecho Canónico tuvo vigencia en la Península. Teniendo aplicación el Derecho Canónico Universal, surgiendo así mismo disposiciones que afectaban la vida civil e inclusive aspectos de naturaleza procesal, aplicándose aquí los *concilios* y *conventus clericorum* que celebraban los obispos españoles.

El **Derecho Visigodo**, tuvo lugar cuando los bárbaros introdujeron a España su legislación, confundiéndose posteriormente con el Derecho Romano-Canónico; quedando los siguientes ordenamientos: El *Código de Eurico* (primer cuerpo de leyes de los visigodos); el *Código de Alarico* el cual "se trata más bien de una colección de derecho romano que de derecho visigodo, pues contiene *leges* y *jus*, representadas las primeras por constituciones imperiales y el segundo por compendios de la Instituciones de Gayo, de las *Sententiae* de Paulo y de los *Responso* de Papiniano;"² la Ley de Teudis, dictada en el año 546, referente a gastos y costas en proceso; el *Codex Wisigothorum*, *Liber Judiciorum* o *Fuero Juzgo*.

En la época posterior al Fuero Juzgo surgen varias legislaciones que revisten gran importancia en la historia legislativa de España entre ellas las Siete Partidas también llamado Septenario, el Libro de las Posturas o Libro de las Leyes que se terminó de elaborar el 23 de junio de 1263. Este libro de leyes, según reconocen los juristas, fue el más grandioso monumento legislativo de la Edad Media, escrito por el español don Alfonso X, al cual se le conoció como el Justiniano español.

Se asegura que las partidas fueron escritas en Sevilla y no alcanzaron a publicarse sino hasta un siglo después, por disposición del rey Alfonso XI. Es en 1555, que por cédula de doña Juana (hija de los reyes católicos), se autorizó a Gregorio López para editar el Código de las partidas y declarando que esa edición debería tenerse por auténtica y desde entonces la edición de Salamanca conservó su preeminencia hasta el año de 1818, en que la compartió con la edición de la academia de la historia.

² BECERRA Bautista, José; *El Proceso Civil en México*, México, Edit. Porrúa, 1990, pág. 259.

De la Ley de las Siete Partidas, se puede observar la gran influencia que este septenario trajo en la vida jurídica española, como para otros sistemas jurídicos, como lo es el mexicano.

Posteriormente, se creó la Tercera Partida con un criterio moderno del procedimiento judicial, siendo la que enfoca directamente esta investigación, ya que es la partida que habla: "de la justicia, de cómo se ha de hacer ordenadamente todo lo relacionado con la impartición de justicia." En ella se contienen disposiciones, definiciones y principios de derecho judicial y procesal, muchos de los cuales alcanzaron gran trascendencia en la legislación española posterior y por consiguiente en la de todos los países que tomaron a ésta por modelo para sus codificaciones. Esta Tercera Partida estaba integrada por veintisiete títulos.

Es Alfonso XI, en las cortes de Alcalá quien les dio fuerza de Ley en el año de 1348, como se puede apreciar en el Ordenamiento de Alcalá "de acuerdo con esta Ley, las siete partidas tuvieron fuerza de normas supletorias", como reiteradamente se dice de ella.

Es esta Ley la que en su inicio empieza a dar una amplia perspectiva de los principios fundamentales que se deben seguir en un procedimiento como: las medidas que debe adoptar el demandante antes de presentar su demanda; lo que el demandado debe de acatar antes de contestar la demanda instaurada en su contra; la forma en que el Juez debe de actuar, contemplándose ya la figura del procurador; se habla de las personas que pueden comparecer a juicio (abogados); la forma en que se va a realizar el emplazamiento; se aprecia un término probatorio; la forma de los juramentos de las partes para decir la verdad en juicio; las preguntas que el Juez puede formular a las partes, mismas a las que da el nombre de posiciones; los testigos, las formas de atacar su testimonio; medios para revocar los juicios; etc.

Es por lo expuesto que este sistema procesal viene a revestir gran importancia en la actualidad ya que es donde surgen la mayoría de los principios procesales en los que actualmente se basa nuestro sistema jurídico procesal.

Pero no es sino hasta que surge el Fuero Real a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 cuando se ordena procesalmente toda la legislación española, esta Ley viene a sentar las bases de toda la legislación hispanoamericana, ya que en su cuerpo se logró ubicar a todos los preceptos dispersos en las legislaciones anteriores de España.

Esta Ley de Enjuiciamiento aporta a los sistemas procesales de muchos países latinoamericanos, figuras que con el paso de los años se consolidaron; por ejemplo: la reconvencción, donde se vislumbra que no solo el demandado puede oponerse a las pretensiones del actor, proponiendo excepciones que las enerven o destruyan, sino que también suele ejercitar acciones contra el demandante; define a la reconvencción como una petición o nueva demanda, que dirige el demandado contra el actor, ante el mismo Juez que le emplazó en oposición a la demanda del contrario.

Concepto de arrendamiento en España.

"El arrendamiento es cuando una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".³

Este es un concepto concreto y simple, una de las características que se señalan, dentro de los principios del Derecho Español, es la de que el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, es decir que una de las partes se obliga a mantener a la otra parte en el goce o uso de una cosa durante un tiempo determinado, a cambio de cierto precio.

Dentro del Derecho Español, se señala como elementos de importancia a la capacidad y la legitimación. Considerando al arrendamiento como un acto de

³ PUIG Brutan, *Fundamentos de Derecho Civil*, Edit. Boch, España, 1990, pág. 260.

administración donde es suficiente que una sola de las partes tenga la capacidad general para contratar, sin ser necesario que la otra parte reúna los requisitos legales, por lo que sale a relucir los intereses de una sola persona, la beneficiada, en este caso el arrendatario.

En el Derecho Español, se contempla que no pueden ser objeto de contrato de arrendamiento los bienes fungibles susceptibles de consumirse por el primer uso, ni los derechos de carácter personalísimo e intransmisible. Por lo que se refiere al precio, éste ha de ser cierto, debe consistir en dinero, como en frutos pero en ningún caso será una parte alicuota de los que se obtengan de alguna finca, ya que cambiaría la naturaleza del contrato.

Obligaciones del arrendador

- a) Entregar o poner la cosa a disposición del arrendatario.
- b) Hacer en la cosa todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la misma en estado de servir para el uso que ha sido destinada.
- c) Es responsabilidad del arrendador sanear los vicios, pudiendo el arrendatario exigir el saneamiento de los que sobreviven durante la vigencia del contrato.
- d) En caso de algún defecto y que éste se haya previsto en un pacto especial, se estará a la costumbre del lugar en el que se desarrolle.
- e) Ha de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Obligaciones del arrendatario

- a) Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. Debe de tomar en cuenta en este caso el lugar y el tiempo en que deberá de hacerse el pago, además de estar señalado dentro del contrato, lugar en el cual ambas partes se comprometen a cumplir con la obligación, mismo que será el domicilio de el deudor; no descartándose de igual manera las costumbres del lugar en que haya tenido lugar la celebración del contrato de arrendamiento.
- b) La cosa debe usarse por un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y en caso de que no se haya estipulado se estará a lo dispuesto por la costumbre de la tierra.
- c) Está obligado a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.
- d) Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, el arrendatario tiene la obligación de tolerar la obra, aunque le sea molesta o que se vea privado de una parte de la finca por motivo de dicha reparación.
- e) Se obliga a hacer del conocimiento del arrendador, lo más breve posible, toda clase usurpación dañosa que cualquier persona realice sobre el bien objeto de arrendamiento.
- f) En caso de que realice reparaciones necesarias a la cosa, deberá de hacerlo del conocimiento del arrendador, si no será responsable por los daños y perjuicios que ocasione su conducta negligente.
- g) Devolver la cosa al concluir el arrendamiento, tal y como la recibió, salvo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa irreparable.

- h) El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida de la cosa arrendada, y en cuanto a la ésta deberá de probar que se ocasionó sin culpa suya, para no ser responsable de la misma; así mismo es responsable de los deterioros ocasionados por su familiares durante la vigencia del contrato.

Dentro de las disposiciones legales del Derecho Español que regulan al contrato de arrendamiento, se encuentran aspectos modernos; verbigracia: la reducción de la renta cuando el arrendatario debe de hacer reparaciones urgentes en la cosa arrendada y, si duran más de cuarenta días debe de disminuirse el precio del arriendo en proporción al tiempo y en la parte de la finca de la cual el arrendatario se vea privado.

Formas de terminación del contrato de arrendamiento

- a) Cumplimiento del término.
- b) Pérdida de la cosa arrendada.
- c) Resolución del derecho del arrendador.
- d) Extinción por causa del incumplimiento.

Dentro de las formas de terminación señaladas la que más nos interesa es la cuarta ya que se refiere a la extinción por causa de incumplimiento en el contrato, ya que compone el punto total del presente trabajo, ya que es en ese momento cuando se presenta la figura del desahucio, por lo que se destaca que el Juicio de Desahucio ya se contemplaba en el Derecho Español.

El arrendador tenía el derecho de desahuciar judicialmente al arrendatario, aún después de haber expirado el plazo del arriendo, para que dicho proceso proceda deben de darse ciertos requisitos: el haber expirado el término convencional o legal; la falta de

pago en el precio convenido; el incumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato y el destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados en el contrato. Ahora, cuando se trata de obligaciones recíprocas se aplica lo conveniente para las partes, basándose en la costumbre del lugar o el común acuerdo de aquellas. Los contratantes tenían que elaborar un convenio el cual debía ser provechoso para ambas, y el contrato se extingue al incumplir en sus obligaciones de uso y conservación de la cosa.

En bienes muebles no puede operar el Juicio de Desahucio y lo que el arrendador debe de promover es a través de la vía conveniente un Juicio diverso de entrega de bienes muebles. En el Derecho Español la palabra desahucio tenía una aplicación amplia porque el proceso respectivo lo podía iniciar el dueño o usufructuario para obligar al arrendatario o inquilino a que desocupe la finca bien porque se haya cumplido el tiempo de arriendo o bien por cualquier otro motivo, aunque a este juicio debía llamarse con mayor propiedad, Juicio de Lanzamiento. Pero aquí cabe hacer una aclaración acerca del desahucio, ya que es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica o urbana que la desocupe y la deje a su disposición; es decir el juicio de desahucio es el que se entabla con tal objeto

1.2 EN MEXICO

La figura del arrendamiento en México ha existido desde su conquista por los españoles, mismos que al llegar al nuevo continente y con ello apoderarse de las tierras, también implantaron sus leyes, éstas se reunieron en un solo cuerpo, formando la "Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias", sancionada por la cédula de fecha 18 de mayo de 1680, por el rey Carlos II.

Dicha recopilación de Indias está formada de nueve libros, divididos en títulos que se forman de leyes numeradas. El proceso judicial está contemplado en el libro V y en él se definía la competencia de los tribunales y la manera de dirimir los conflictos entre las partes; se fija la forma de los procesos según la cuantía; se establece y se

reglamenta el recurso de suplicación; siguiéndose en este acto el orden jerárquico (las Justicias Locales, el Virrey y el Corregidor, en su caso; la Audiencia, el Real Consejo de Indias y el Rey). Se fijan igualmente las bases para la ejecución de sentencias y se reglamentan los procesos de responsabilidad o residencia de los empleados y funcionarios.

En el año de 1524 se crea el Consejo de Indias con facultad para crear leyes previa consulta del rey, era un cuerpo legislativo, pero a la vez el Tribunal Superior donde finalizaban los pleitos que por su cuantía eran susceptibles de tal recurso, así mismo tenía facultades consultivas del Rey.

Concepto de arrendamiento en México

“Es el convenio por el cual se entrega el goce o disfrute de alguna propiedad, raíz o de algún impuesto o renta a cambio de un precio convenido”.⁴

Como es de nuestro conocimiento, al proclamarse la Independencia no se acabó la vigencia de las leyes españolas, de manera inmediata, sino que siguieron rigiendo leyes como la Recopilación de Casilla, el Ordenamiento Real, el fuero Juzgo y la Ley de Partidas. Esto debido a que la ley expedida por el gobierno mexicano el 23 de mayo de 1887, dispuso que los conflictos suscitados entre las partes se dirimieran conforme a dichas leyes, en cuanto no pugnaran contra las instituciones del país.

Dentro de la Ley de Partidas se señalaba una similitud entre lo que era el alquiler y el arrendamiento, se entendía por el primero a un contrato por el cual una de las partes se obligaba a dejar que la otra usara algún objeto mueble o a prestarle determinados servicios mediante el pago de un precio cierto, en cuanto hace al arrendamiento ya ha quedado plasmado su concepto. Ambos eran regulados por la misma ley y, en el caso de que la cosa arrendada fuera una nave, tomaba el nombre de

⁴ ESQUIVEL Obregón, T.; Apuntes para la Historia del Derecho en México, Edit. Porrúa, México, 1998, pág.

fletamento y si lo que se pagaba por el uso de la cosa o goce de los servicios era otra cosa que no fuera dinero, éste se convertía en un contrato innominado. Importando, únicamente en la presente investigación es lo concerniente al arrendamiento de bienes inmuebles.

La cosas que podían ser objeto de arrendamiento son aquellas que entraban en los actos de comercio, y sus derechos y obligaciones podían pasar a los herederos y terminaban cuando se daba por concluido el contrato de arrendamiento.

Existía igualmente la figura de la tácita reconducción, misma que opera cuando al finalizar el plazo del arrendamiento no se dio aviso al arrendatario para que desocupara y éste hubiere conservado la finca durante tres días más, por lo tanto el contrato se prorrogaba por un año más, entonces el arrendador tenía que promover para que se le hiciera una entrega rápida de los bienes dados en arrendamiento.

Aunque la Ley de Partida no establece cuales eran las obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento, por lógica se desprende que eran las estipuladas en las cláusulas del mismo.

Los contratos en España al momento de la conquista de México, se llevaban a cabo aún vigilados por las reglas que directa e indirectamente las autoridades católicas ordenaban, por lo cual muchos de los contratos se guiaban por el principio evangélico *"no hagas a otro, lo que no quieras para tí"*, el cual muchos españoles observaban, aunque como es de nuestro conocimiento, no con los indígenas ya que al invadirnos se apoderaron en su totalidad de las tierras logrando un beneficio propio y no el de los propietarios originarios.

Por lo que respecta a México independiente no es sino hasta el año de 1857, en el período del presidente Ignacio Comonfort, cuando fue expedida la primera ley procesal, aunque con la de don Juan Alvarez del 22 de noviembre de 1855, la cual revistió poca importancia, se estableció al Tribunal Superior del Distrito.

Posteriormente el Código de Procedimientos Civiles de 15 de agosto de 1872, de escasa vida, fue abrogado por el de 15 de septiembre de 1880. Estos ordenamientos se basaron en forma preponderante en la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855.

El 15 de mayo de 1884 se expidió el Código de Procedimientos Civiles que estuvo vigente en el Distrito Federal y territorios hasta 1932, año en que entró a regir la legislación actual, aunque es de nuestro conocimiento que en la actualidad muchas disposiciones de este código han sido derogadas, otras substituidas y algunas modificadas, introduciéndose también normas nuevas, con el objeto de darle celeridad a los procedimientos en él plasmados.

Juicio de desocupación se le denominó en el Código de Procedimientos Civiles de 1884 fundamentándose en el cumplimiento del plazo que se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido; en la falta de pago de una sola de las pensiones rentísticas o de las que de manera expresa se hubieren convenido en el contrato, en el incumplimiento de cualquiera de las condiciones expresas en el Código Civil, que fundamentan la rescisión del contrato. Cuando se basaba en la falta de pago de la renta convenidas, el juicio sumario de desocupación tenía dos etapas: el de providencia de lanzamiento y el que era propiamente el juicio. Para algunos autores como Sodi "este tipo de trámite dio origen a abusos de los propietarios de inmuebles, pues los lanzamientos privaban a los inquilinos de defensa",⁵ causando daño a los intereses del mismo propietario.

La reforma de 1973 suprimió en forma radical el vocablo sumariamente y derogó el Juicio Sumario, convirtiendo en ordinarios todos los procesos, con excepción de los que denominó Juicios Especiales, donde se encuentra el Juicio Especial de Desahucio.

La idea fue la de dar celeridad a los procesos civiles y para lograrlo se estableció el Juicio Ordinario único; abolió los Juicios Sumarios cuyos plazos eran

⁵ SODI, Demetrio, *La nueva Ley Procesal, Médco*, 1993, p. 234

breves y al convertirlos en ordinarios amplió los mismos, logrando que todos se unificaran en la ampliación de los términos judiciales. Así mismo se establecieron los Juicios Especiales.

Ahora por lo que se refiere a la legislación procesal de las diferentes entidades federativas, ésta en su mayoría se trata de copias de los códigos del Distrito Federal tanto de 1884 como de 1932, en forma absoluta o combinada. Aunque esto fue hasta antes de las reformas al Código de Procedimientos del Distrito Federal del 21 de julio de 1993, donde el Juicio Especial de Desahucio se deroga, tramitándose en la actualidad todo conflicto que se derive de los contratos de arrendamiento como controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Por lo que hace al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en vigor, el Juicio Especial Desahucio aún está regulado y se encuentra clasificado como un proceso especial, con las peculiaridades que lo distinguen de otros procesos; pero para evitar repeticiones, nos remitimos a la exposición que haremos del juicio de desahucio en los capítulos siguientes.

CAPITULO 2

EL ARRENDAMIENTO EN LA ACTUALIDAD

2.1 Definición

2.2 Elementos

2.3 Derechos y obligaciones de las partes

2.4 Tipos de arrendamiento

2.5 Modos de terminación del arrendamiento

2.1 DEFINICIÓN

Existen diversas acepciones que los juristas le han dado al contrato de arrendamiento, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

El contrato de arrendamiento, es "aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien, a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".⁶

Rojina Villegas define el arrendamiento como "un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".⁷

Define el profesor Sánchez Medal al contrato de arrendamiento como aquel "por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".⁸

El Código Civil en vigor para el Estado de México en su artículo 2252 establece que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El contrato de arrendamiento es bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo, y que tiene parcialmente el carácter de *intuitu personae*, por lo que se refiere al arrendatario, en atención de que éste no puede subarrendar, ni ceder sus derechos a terceros, sin permiso del arrendador, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino.

⁶ ZAMORA y Valencia, Miguel Angel; Contratos Civiles, México 1997, Edit. Porrúa.

⁷ ROJINA Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano, Contratos t.6, v. I, México, Edit. Porrúa, p. 548.

⁸ SÁNCHEZ Medal, Ramón; De los Contratos Civiles, México, Edit. Porrúa, p. 229.

2.2 ELEMENTOS

Los elementos que debe contener para su existencia y validez, el contrato de arrendamiento son los siguientes:

Consentimiento:

Siendo en el contrato de arrendamiento el acuerdo de voluntades de ambas partes, para conceder el uso o goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto (renta). Por lo tanto, el acuerdo de voluntades deber referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso o goce, con respecto de los bienes que constituyen la contraprestación a precio cierto.

Personales:

Dentro de los conceptos que se citaron sobre el contrato de arrendamiento, se desprende como una de las partes del contrato de arrendamiento, la figura del arrendador y la del arrendatario.

- a) **Arrendador.-** El que da la cosa en arrendamiento. Es aquella persona que teniendo capacidad de ejercer sus derechos, interviene en la celebración de un acto jurídico (contrato) y que necesariamente debe ser propietario de la cosa, o que por un contrato tiene el uso o goce de un bien; o porque está facultado por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce; también por virtud de un derecho real puede conceder el uso o goce de los bienes ajenos; o que expresamente esté autorizado por la ley en calidad de administrador de bienes ajenos para poder celebrar este tipo de contratos.
- b) **Arrendatario.-** El que recibe la cosa en arrendamiento. Reúne la capacidad requerida por la ley (goce y ejercicio). Va a ser la persona que va a tener el uso y goce de la cosa arrendada, materia del contrato, a cambio de una determinada cantidad de dinero.

Nuestro Código Civil señala que las dos partes que celebran este tipo de contrato deben de tener capacidad para contratar,⁹ siendo hábiles para hacerlo todas las personas que no estén exceptuadas por la misma ley. Ahora, ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar, siendo también que el arrendador debe de tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento a otra persona, así mismo no deber de estar limitado legalmente para celebrar determinados arrendamientos y en caso de estar representando al dueño debe de hacerlo a través de un poder o autorización (en el caso del subarriendo).

En estricto sensu, legalmente en el contrato de arrendamiento única y especialmente intervienen dos personas, el arrendador y arrendatario, pero no se puede dejar desapercibido la figura del fiador, que en cierto modo también es parte en la celebración de un contrato de arrendamiento de un inmueble.

La participación del fiador en el arrendamiento se va a reducir únicamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del arrendatario.

Aunque doctrinalmente, no se contempla al fiador como parte en el contrato de arrendamiento de determinado bien, se hace la aclaración que éste sí participa en el mismo, tan es así que cuando el arrendatario por cualquier circunstancia deja de cumplir con lo pactado en el contrato, el fiador es el que responderá de manera solidaria y mancomunada en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario, al celebrar el contrato. Es una manera de protección del arrendador, ya que si el arrendatario incumple en sus obligaciones, podrá exigir su cumplimiento al fiador.

⁹ Manuel Bejarano Sánchez nos señala, en su libro de las Obligaciones Civiles, página 130, que la capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos. En principio, todo sujeto tiene capacidad y sólo determinados grupos de personas, a título excepcional, son incapaces. Hay dos clases de capacidad: a) la de goce (aptitud de ser titular de derechos y obligaciones) y b) la de ejercicio (aptitud para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos).

Reales:

De las definiciones anteriores podemos percatarnos que existen elementos comunes como son:

- a) La concesión del uso o goce temporal de un bien;
- b) El pago de un precio cierto, originado éste por la concesión del uso o goce temporal;
- c) La restitución de una cosa, debido a que sólo se realiza la concesión de manera temporal.¹⁰

Aunque dentro de los elementos reales se encuentran: la cosa, el precio y el tiempo. En cuanto a la *cosa* "no es necesario que sea un bien corpóreo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos"¹¹ (2254 Código Civil para el Estado de México). Asimismo, como lo indica el artículo 2329 del Código Civil en cita: "es posible el arrendamiento sobre géneros, pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles, para ser restituidas idénticamente"¹²

Ahora, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los demás bienes muebles o inmuebles, corporales o incorpóreas pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, siempre y cuando estén dentro del comercio y por consiguiente sean susceptibles de ser arrendados. Tratándose de derechos reales y de crédito, como ya se mencionó, sí

¹⁰ En el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arriendo, y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase (arts. 2266 y 2279 C.C. Edo. Méx.), así mismo el arrendador no promete proporcionar un derecho real al arrendatario, lo único que hace es proporcionarle el uso, es decir garantizarle el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo que dure el contrato, como obligación del arrendatario le corresponde satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido y restituir la cosa en los términos estipulados en el contrato, o como lo establece el artículo 2337-I del Código en cita, a menos, claro, que éste se prorrogue.

¹¹ SANCHEZ Meda. – Ob. Cit. Pág. 238

¹² *Ibidem*.

pueden darse en arrendamiento. Pero cabe hacer la aclaración que esta investigación se avocará únicamente al estudio de los bienes inmuebles como objeto del arrendamiento.

Por lo que hace al arrendamiento una de sus características es su función netamente económica, permitiendo el aprovechamiento de las cosas ajenas, aunque podemos llegar a ese beneficio a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación; en caso contrario de no querer obtener un lucro se estaría hablando del contrato de comodato. Por lo tanto, la única forma de obtener riqueza ajena es mediante el arrendamiento, ya que es un contrato de tipo oneroso, es decir, éste puede transmitir el uso o el goce, abarcando "diferentes grados de aprovechamiento parcial, en tanto que en el comodato existe sólo la transmisión del uso"¹³

Ese aprovechamiento económico que obtiene el arrendador viene a ser el precio, "por regla general, el precio en el contrato de arrendamiento no debe consistir precisamente en dinero"¹⁴, sino que puede ser en especie, como frutos, según lo dispone el artículo 2284 del Código Civil. Si el precio es en dinero, éste debe de ser cierto, aunque en la actualidad ya no es necesario que sea determinado, ya que hay arrendamientos en los que las partes no fijan una suma determinada de dinero en el texto del contrato, sino solo dan las bases para su determinación cada mes, normalmente estos contratos de arrendamiento se otorgan en el comercio, donde se pacta una renta mínima mensual, susceptible de adicionarse mensualmente a través de un porcentaje, determinándose éste sobre el volumen de ventas o de ingresos obtenidos en ese mes en el negocio del arrendatario, establecido dicho comercio en el local arrendado.

Cabe señalar la diferencia entre precio incierto y renta indeterminada. "El precio incierto afecta a la existencia misma del precio"¹⁵, ya que no se tiene en específico como se va a dar el pago del precio de la renta; mientras que la renta indeterminada únicamente va a afectar la cuantificación de la misma, por lo mismo se puede hacer

¹³ ROJINA Villegas. – Ob. Cit. Pág. 550.

¹⁴ SANCHEZ Medal. – Ob. Cit.

¹⁵ *Ibidem*

consistir en una suma de dinero cuyo monto sea determinable al hacerse exigible. Abundando, en la renta indeterminada no se tiene fija la cantidad pero se sabe en que va a consistir, además de saber aproximadamente la suma que se va a recibir, teniendo ambas partes conocimiento de que el contrato se celebrará sin ningún contratiempo.

En cuanto al lugar en que deba realizarse el pago de las pensiones rentísticas, éste lo establecerán las partes contratantes, en el caso de que no lo hagan se llevará a cabo en el lugar en el que se encuentre el bien arrendado.

En cuanto hace al **tiempo**, las partes están en libertad de señalar el plazo de duración del arriendo, ya que una característica del contrato de arrendamiento radica en su temporalidad. El Código Civil indica como tiempo para la duración del mismo los siguientes:

- ❖ 10 años para fincas destinadas a habitación.
- ❖ 15 años para fincas destinadas al comercio.
- ❖ 20 años para fincas destinadas al ejercicio de la industria.

Aunque en el Código Civil se establece el tiempo de vigencia máxima para el contrato de arrendamiento en su diversas especies, es el caso de que las partes contratantes pueden fijar un tiempo mayor estando ambas de común acuerdo o según sea el caso se puede contratar a un tiempo mínimo, y el cual debe de estar siempre señalado en las cláusulas del contrato con el objeto que haya una certeza en la fecha de su conclusión y como consecuencia demandar la terminación, en el caso de que arrendatario no haya desocupado en el día indicado, el bien arrendado.

Se puede dar el caso de que en el contrato las partes contratantes omitan señalar el tiempo de duración del mismo, y aunque la ley misma lo indica, están establecidas normas en cuanto que autorizan a darlo por terminado mediante un preaviso con dos meses de anticipación, siempre y cuando se notifique a la otra parte, a efecto de que el arrendatario desocupe el bien arrendado de manera pacífica y pronta, con el objeto de no entablar un proceso posterior ante autoridad judicial competente.

2.3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Aún cuando en muchos casos se requiere ser equitativo, al momento de celebrar un contrato y estipular sus cláusulas, esto no se logra ya que al establecer las partes contratantes el contenido de un contrato de arrendamiento, por lo regular alguna de ellas no obra de buena fe, es por eso que la ley ha señalado de manera específica los casos en que el arrendador puede reclamar el cumplimiento de una obligación que en ningún momento el arrendatario observó, o viceversa, el arrendatario puede exigir lo mismo al arrendador. Aunque nos podemos percatar de que muchas veces pareciera que la ley otorga mayores beneficios al arrendatario, siendo él en la mayoría de los casos el que mas incumple.

Del arrendador:

Las obligaciones del arrendador se basan substancialmente en la entrega de la cosa, la cual deberá de estar en buen estado y buenas condiciones sin que ésta tenga algún vicio oculto, al momento en que se realice la entrega y si la misma lo tiene, lo hará saber al arrendatario, situación que deberá señalarse en el cuerpo del contrato.

La obligaciones del arrendador "consisten substancialmente en *entregar* la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, *conservar* la cosa en ese buen estado, y *garantizar* dicho uso."¹⁶

El artículo 2266 del Código Civil, establece como obligaciones las siguientes:

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

¹⁶ SÁNCHEZ Medal. – Ob. Cit. Pág. 245. Este autor cita de la misma manera a Colín y Capitán, donde esa triple obligación la resumen en: *entregar, mantener y sanear*.

Por lo que se refiere a esta obligación, nos encontramos frente a un *deber de entregar* la cosa en buen estado, con todas sus pertenencias y por supuesto en estado de servir para el uso al que va ser destinada y el cual se convino en el contrato de arrendamiento. Esta entrega debe de realizarse en el plazo convenido en el contrato de arrendamiento, en caso de que no se haya estipulado, debe de realizarse tan pronto como sea requerido por el arrendatario.

Cuando se trata de bienes muebles la entrega se realizará en el domicilio del deudor; tratándose de bienes inmuebles aquélla se hará en el lugar en que se ubiquen, aplicándose para tales circunstancias lo establecido por los artículos 1911 y 1912 del Código Adjetivo Civil citado.

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

En el caso de que el arrendador no cumpliera con la obligación marcada en ésta fracción, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato u ocurrir ante Juez competente a efecto de que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, así mismo, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones.

Las reparaciones a que esta obligado el arrendador son sólo las que tiendan a conservar la cosa arrendada, para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza esté destinada, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble, ya que éstas le corresponden al arrendatario.

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. La ley no considera estorbos a las reparaciones que haga el arrendador para conservar la cosa.

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

“El arrendador deberá responder de los actos de terceros, cuando por acción jurídica intenten impedir al arrendatario el uso pacífico del objeto. El arrendatario tendrá a la vez el derecho de ejercer la acción real para retener la posesión del objeto”.¹⁷

Esta obligación tiene gran relevancia ya que no es de forma material la intervención de que persona ajena o tercera que realice los actos de molestia, los haga quizá por conflictos personales en los que se vea implicado el inquilino, como persona; sino en los casos en que se vea involucrado en su calidad de arrendatario, como puede suceder cuando el arrendador haya dado en arrendamiento sin ser dueño y un tercero alegue tener la originalidad de la propiedad, o en el caso de que se vea perturbado por un embargo, una servidumbre o acto jurídico ejercido por un tercero. El arrendatario tiene la acción sobre el bien inmueble a intentar un interdicto para defender la posesión, misma que se deriva del contrato de arrendamiento y dará conocimiento de la perturbación al arrendador, para que éste pueda defenderse de cualquier acto dañoso.

El arrendador tiene la obligación de garantizar que el uso de la cosa sea de forma pacífica, sin intervención de personas ajenas al bien inmueble arrendado, y en caso de que el arrendatario sea molestado tendrá el derecho a solicitar la rescisión del contrato, o acudir ante autoridad competente a efecto de entablar una demanda o denuncia, dependiendo de la naturaleza del acto de molestia, e interponer el interdicto para retener la propiedad de la cual se le pretende despojar o quitar.

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

Aquí el arrendador tiene la obligación de responder de los vicios ocultos en la cosa arrendada, así mismo el arrendatario debe de dar aviso de manera pronta al

¹⁷ CHIRINO Castillo, Miguel; pág. 90.

arrendador para que en ningún momento él sea responsable de los mismos y así pueda defenderse en caso de que el arrendador no quiera responder de los vicios y lo inculpe.

En caso de que el arrendatario tenga conocimiento de los vicios que tiene el bien objeto del arrendamiento, puede pedir al arrendador una reducción en la renta y reparar los perjuicios, siempre y cuando se tomen en cuenta como pago de rentas o según lo que las partes convenga y sea de provecho a sus necesidades. Por otro lado, si el arrendatario no tiene conocimiento de los vicios, tiene opción a pedir la rescisión del contrato y si hay un perjuicio o daño, pedir respectivamente el pago o la reparación.

Ahora por lo que se refiere a responder de daños y perjuicios, el artículo 2288 del C. C., establece "si la privación del uso proviene de la evicción del predio se observará lo dispuesto en el artículo 2285, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios".

El artículo 2285 del ordenamiento citado, señala que "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 ésta dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato". Por lo tanto, el arrendador tiene la obligación de dar una indemnización por los daños y perjuicios que haya causado al arrendatario y éste a su vez tiene el derecho de rescindir el contrato de arrendamiento, además de no tener la obligación de pagar las rentas que quedaban por pagarse hasta la total expiración del contrato.

Del arrendatario:

Las obligaciones del arrendatario establecidas en el artículo 2279 del Código Civil para el Estado de México, son:

- I. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido.

Pagar la renta en la forma y tiempo pactados. Esta obligación es de gran importancia ya que constituye la contraprestación por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

La renta debe de ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pues puede consistir en otros bienes. Su monto puede fijarse libremente por las partes en un contrato de arrendamiento. La falta de pago de las pensiones rentísticas por parte del arrendatario, dará origen a la rescisión del contrato.

En cuanto a la fecha en que debe de realizarse el pago de la renta, éste debe de realizarse en el tiempo convenido, desde el momento en que recibe físicamente la cosa el arrendatario hasta que el mismo realice la devolución de la misma.

El precio en el arrendamiento constituye el objeto directo de la obligación en el contrato de arrendamiento, de tal manera que si las partes no determinan el precio, el contrato no puede existir, así mismo debe ser proporcional ya que no puede pagarse un mayor precio a lo que en realidad no vale el uso y disfrute de la cosa objeto del arrendamiento. Ahora, en caso de que el arrendatario sufra una perturbación en el tal uso o disfrute de la cosa, tiene derecho a no hacer el pago de las rentas. Por lo que respecta al lugar del pago la renta deberá pagarse, salvo pacto en contrario en el domicilio del arrendatario. Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que de lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

En cuanto a la forma en que ha de realizarse el pago de la renta, ésta no se puede hacer en pagos parciales y respecto a la sustancia, el arrendatario debe entregar exactamente el precio convenido, sea en dinero, o la cosa equivalente determinada.

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

Esta obligación implica obligaciones de hacer y de no hacer. Primeramente hay mejoras que son mínimas y que son indispensables para el buen funcionamiento del bien arrendado y que muchas de las veces son pequeños deterioros que causan las personas que habitan, tratándose de bienes inmuebles, principalmente porque es un deber del arrendatario ser cuidadoso en el uso de la misma, verbigracia: la reparación de un grifo.

Pero cuando se causan daños y perjuicios, por el arrendatario, familiares, dependientes o invitados, en la cosa arrendada y que causen un menoscabo en la misma, el arrendatario tiene la obligación de repararlo y pagarlos. Por lo que se refiere a las obligaciones de no hacer, el catedrático Sánchez Meda! nos explica:

"Entre las obligaciones de *no hacer* que pesan sobre el inquilino se incluye, desde luego, la de **no abandonar** la cosa arrendada, para evitar daños a ésta. Esta obligación entraña más bien un incumplimiento a la segunda obligación ya señalada y que se refiere a la obligación de usar la cosa arrendada, ya que el abandono de la cosa arrendada no sólo puede traducirse en un peligro o riesgo para la misma cosa arrendada, sino que ese hecho mismo ya constituye incumplimiento a la obligación de usar la cosa conforme al destino convenido y, a falta de él, de acuerdo a la naturaleza de la misma cosa"¹⁸

Aunque también dentro de las obligaciones de no hacer, se encuentra la de no realizar obras nocivas que causen un daño al bien arrendado o el de no hacer obras que cambien la naturaleza del mismo, pero esto no implica que no se tenga que hacer mejoras de utilidad en la cosa, materia del arrendamiento, siempre y cuando no lo haya prohibido el arrendador de manera expresa.

Un derecho del que goza el arrendador, es que si en caso de que el bien objeto del arrendamiento se incendie y el arrendatario no haya tomado las precauciones necesarias para evitarlo, será éste responsable de los daños y perjuicios que se haya causado a la cosa.

¹⁸ SÁNCHEZ Meda!. – Ob. Cit. Pág. 258

III. Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. Al respecto nos señala el profesor Sánchez Medaí:

"El arrendatario está obligado a hacer ese uso y no simplemente facultado a ello...

El uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y, en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa. Así por ejemplo, si se rentó una casa habitación, no puede destinarse a comercio, y si se rentó un automóvil de pasajeros, no puede usarse para carga, aunque nada se haya establecido sobre el destino".¹⁹

En caso de que el arrendatario incumpla esta obligación el arrendador está en todo su derecho de pedir la rescisión del contrato de arrendamiento. Igual situación sucede cuando el arrendatario en forma arbitraria y deshonesto, subarrienda o traspasa el bien objeto del arrendamiento sin consentimiento del arrendador.

En caso de que la privación del predio provenga por evicción del predio, no se causará renta mientras dure el impedimento, siempre que la misma se origine por caso fortuito o fuerza mayor, pero si ésa dura más de dos meses, podrá pedir el arrendatario la rescisión del contrato.

El artículo 2301 del Código Civil, establece el derecho que tiene el arrendatario, cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años, si ha realizado mejoras de importancia en la finca arrendada, si está al corriente en el pago de la renta, entonces se le debe de preferir a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. Por otra parte también gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose lo dispuesto por los artículos 2158 y 2159.

¹⁹ *Ibíd.* Pág. 256.

2.4 TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Dentro del los tipos de arrendamiento que establece el Código Civil para el Estado de México, encontramos:

- ❖ Arrendamiento de fincas urbanas.
- ❖ Arrendamiento de fincas rústicas.
- ❖ Arrendamiento de bienes muebles.

Podemos distinguir dos tipos fundamentales de arrendamientos: el de inmuebles y el de muebles.²⁰ Distingue el Código Civil, a su vez, en los inmuebles, por razón de su destino, las casas habitación, los dedicados al comercio, a la industria y a la agricultura. Aunque esta investigación se avoca al arrendamiento de fincas urbanas y en este punto el ordenamiento legal en cita hace referencia a éstas en su capítulo IV, denominado: "Del arrendamiento de fincas urbanas"; y al respecto los artículos del 2302 al 2306 disponen; Que no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario; siendo así que el arrendador que no haga las obras que ordene la jefatura de los Servicios Coordinados de Salud Pública del Estado, como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa. En cuanto al fiador, el propietario no puede rehusar a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con depósito de un mes de renta. Artículo 2305: "No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2303"; y, por lo que se refiere al pago de la renta, el artículo 2306 establece que ésta debe pagarse en los

²⁰ ROJINA Villegas. – Ob. Cit. Pág. 552. Citando a Castán Tobeñas, en su libro Derecho Civil Español y Foral, T. III, pág. 124 explica: "El arrendamiento de cosas es objeto a su vez de varias divisiones por razón de la naturaleza de la cosa sobre que recae. Puede, en efecto, referirse a cosas corporales o a cosas incorpóreas o derechos, y en el primer caso puede afectar a inmuebles o a muebles. El arrendamiento de inmuebles tiene como modalidades: el de fincas urbanas (que recibe el nombre de inquilinato o alquiler), el de fincas rústicas (llamado colonato) y el de minas (que suele llamarse en las regiones mineras partido). El arrendamiento de cosas muebles tiene como variedades el de muebles propiamente dichos. (que se califica también de alquiler) y el de semovientes (que no recibe nombre especial).

plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos, si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Haciendo una breve mención, por lo que se refiere al arrendamiento de las fincas rústicas, éste se encuentra regulado en el capítulo V, del ordenamiento en cita, del artículo 2307 al 2312. Artículo 2307: "El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas". Artículo 2308: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos". Artículo 2309: "El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos extraordinarios. Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever. En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas. Las disposiciones de este artículo no son renunciables". Artículo 2310: "En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, de el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que el no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente". Artículo 2311: "El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario". Artículo 2312: "Terminado el arrendamiento tendrá, a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato".

El Código Civil no es explícito en diferenciar los dos tipos de arrendamiento que acabamos de señalar, únicamente dispone las normas en que ha de regularse, y aun que

no siempre resulta fácil la determinación de qué predios deben de considerarse rústicos y cuáles urbanos, ya que nuestro derecho carece de preceptos concretos sobre el particular, al respecto Castán Tobeñas, citando al maestro De Buen nos dice que:

“... entre los distintos criterios que podrían adoptarse, el más conforme... es el de la finalidad o destino principal de la finca, considerando como finca urbana aquella cuya finalidad principal sea la habitación, y como finca rústica aquella cuyo principal destino sea el aprovechamiento directo del suelo. No obstará al carácter urbano de una finca el que tenga jardines o huertos anejos cuando la finalidad principal sea la habitación, ni obstará al carácter rústico de un predio el tener edificaciones anejas (albergues, tinadas, corrales, cobertizos, paneras, cuadras, etc.), siempre que su finalidad principal sea el aprovechamiento directo del suelo”.²¹

Por lo que se refiere al arrendamiento de bienes muebles, éste se encuentra regulado en los artículos del 2313 al 2331, del Código en cita. Artículo 2313: “Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes”. Artículo 2314: “Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato”.

Artículo 2315: “Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario. Artículo 2316: “Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario”. Artículo 2317: “Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por periodo de tiempo, sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega”. Artículo 2318: “El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los periodos sólo se pusieron como plazos para el pago”. Artículo 2319: “Si se arriendan un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el

²¹ CASTAN Tobeñas, Derecho Civil Español Común y Foral, t. III, págs. 125 y126.

arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario". Artículo 2320: "Cuando los muebles se alquilaran con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo". Artículo 2321: "El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento". Artículo 2322: "La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador". Artículo 2323: "Aun cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito". Artículo 2324: "El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño". Artículo 2325: "Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario". Artículo 2326: "En caso de muerte de algún animal alquilado, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte". Artículo 2327: "Cuando se arrienden dos o más animales que formen un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevivió". Artículo 2328: "El que contrate uno o más animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaren sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente después que se inutilizó el animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador o si no se ha dado aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios o a remplazar el animal, a elección del arrendatario". Artículo 2329: "En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios siempre que se falte a la entrega". Artículo 2330: "Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza". Artículo 2331: "Lo dispuesto en el artículo 2319 es aplicable a los aperos de la finca arrendada".

En nuestro derecho están admitidos los arrendamientos de bienes muebles, y entre ellos, los de derechos. Entre las variedades del arrendamiento de muebles está el de mobiliario aislado y de habitaciones amuebladas, pero en esta última modalidad cuando el arrendador de una casa o de parte de ella, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca dada en arrendamiento.

2.5 MODOS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, esto es, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento encontramos las que establecen el Código Civil en el Capítulo IX, "Del modo de terminar el arrendamiento". Artículo 2337: " El arrendamiento puede terminar:

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

Esta es una forma normal o natural de terminación del arrendamiento, ya que una de las características del mismo es su temporalidad

Este vencimiento opera de pleno derecho y no se necesita dar aviso al arrendatario, para que entregue el bien arrendado, sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, el mismo se prorrogará por tiempo indeterminado.

La prórroga viene a constituir una excepción a este modo de terminación del arrendamiento, y ésta puede darse en forma convencional o legal. En la primera existe un pacto expreso entre las partes contratantes, ya que acuerdan prorrogar por más tiempo la vigencia del contrato.

Este tipo de prórroga puede producirse por un acuerdo tácito entre el arrendador y el arrendatario, en el caso de que la "*tácita reconducción*", que opera cuando una vez vencido el plazo del arrendamiento, el arrendador dentro los diez días siguientes no se opone a la continuación del mismo.

En cuanto al prórroga legal, ésta va a estar sujeta la condición de que el arrendatario siempre que esté al corriente del pago en las pensiones rentísticas, puede solicitar expresamente que el contrato se prorrogue hasta por un año. Dicha petición debe de hacerse antes y no después de que haya fenecido el contrato.

II. Por convenio expreso.

Aun cuando se haya señalado una fecha específica en el contrato de arrendamiento, para que se agote de forma natural, en ocasiones ya sea el arrendador o el arrendatario quieren dar por terminado el arrendamiento, a lo cual la parte interesada debe dar aviso a la otra, y si ésta no tiene que manifestar nada, se dará por terminado de mutuo acuerdo el contrato. En todo caso quedarán extinguidos los derechos y las obligaciones entre las partes, quedando ambas en libertad de contratar nuevamente si lo desean, o en su caso no tendrán el derecho de invocar derechos no existentes.

III. Por nulidad.

Esta forma de terminación del contrato de arrendamiento se puede decretar por diversas causas, una de ellas son por: vicios en el consentimiento; la falta de forma; el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando el bien inmueble arrendado estuviere ya hipotecado; el hecho de que se hubiere arrendado un bien inmueble, cuando su arrendamiento haya sido prohibido por la ley; en una quiebra, cuando el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento después de haberse decretado la quiebra; cuando el arrendador haya dado en arrendamiento a otra persona el mismo bien inmueble ya arrendado, y por el mismo plazo; cuando se dé en arrendamiento una cosa estando en copropiedad, por uno de los condueños, sin el consentimiento de los demás.

Para el doctrinario Ramón Sánchez Medal esta forma de terminación del contrato de arrendamiento es un modo de frustración del mismo, a "causa de *hechos o circunstancias contemporáneas* a la celebración del contrato."²²

IV. Por rescisión.

La rescisión del contrato puede ser exigida por el arrendador cuando:

Artículo 2343:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2306 y 2308;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2279; y
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2324.

Como ya quedó establecido el contrato de arrendamiento confiere derechos y crea obligaciones recíprocas entre las partes que en él intervienen, por ser bilateral. Por lo tanto, su resolución puede darse a través de dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por la imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (artículo 1778 CC.). Marcando la ley sustantiva tres casos (artículo 2343 CC.), por lo que hace a las obligaciones del arrendatario, para solicitar la rescisión del contrato por el arrendador, claro siempre y cuando aquél haya incurrido en un incumplimiento de consideración a sus obligaciones.

En este punto es importante exponer lo siguiente, ya que es en el que gira la presente investigación, en cuanto a la rescisión generada por la falta de pago de las

²² SÁNCHEZ Medal. – Ob. Cit. Págs. 265 y 266.

pensiones rentísticas estipuladas en el contrato de arrendamiento, dicho incumplimiento da origen a que se ejercite la acción del desahucio, ya que no es necesario esperar a un agotamiento natural del contrato para que al arrendador se le restituya la posesión del bien inmueble arrendado, sino que sólo basta con que se dé el supuesto marcado por el artículo 2343 en su fracción I del Código Civil, en relación al artículo 848 del Código Adjetivo Civil para estar frente a la posibilidad de tramitar el Juicio Especial de Desahucio. Haciendo hincapié en que este proceso no va a resolver sobre la terminación del contrato sino únicamente sobre la desocupación del bien inmueble objeto del arriendo, en virtud de que el arrendatario incumplió con la obligación de pago, como se expondrá en el capítulo siguiente.

V. Por confusión.

Se da la confusión cuando la calidad de acreedor (arrendador–arrendatario), como deudor se reúnen en una sola persona, por lo cual se disuelve el contrato al no existir las dos partes. Cuando la confusión desaparece se puede dar inicio nuevamente al contrato siempre y cuando existan las dos partes contratantes.

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

Se puede dar por terminado el arrendamiento cuando no exista el objeto del mismo, esto sucede cuando ninguna de las dos partes tuvo culpa alguna para que se perdiera parte de la cosa arrendada o se destruyera en su totalidad, dando así por terminado el contrato, esto puede suceder por hechos ajenos a su voluntad, como puede ser un huracán, un terremoto o un incendio.

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

Cuando se celebra un contrato de arrendamiento, sobre un bien inmueble no sabemos muchas veces el destino que pueda tener, ya que el Estado dentro de sus funciones puede solicitar le sea entregado el mismo ya sea para ser usado por el público

en general o bien para ejercer sus funciones. A lo cual el Estado tendrá que dar una indemnización, de acuerdo al valor de la propiedad, al arrendador quien en caso de que el bien no se use para lo que se estipuló en el decreto expropiatorio, puede después de determinado tiempo exigir la devolución del mismo; por lo que hace al arrendatario, éste tiene el derecho de exigir el pago de daños y perjuicios que le ocasionó dicha expropiación y únicamente puede invocarlo durante el tiempo que permanezca dentro de bien, ya que de otra forma pierde sus derechos.

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Existe la evicción cuando la persona que adquirió alguna cosa fuera privado de todo o parte de ella por sentencia, en razón de algún hecho anterior al acto que se celebró respecto del bien. En el arrendamiento, existe dicha figura cuando se le concede al tercero la propiedad que fue dada en arrendamiento, ya sea en forma total o parcial y el arrendatario al tener conocimiento de esto, deberá dar aviso inmediatamente al arrendador con la finalidad de que se defienda en proceso, de lo cual el arrendador por haber dado en arriendo el bien inmueble deberá responder por los daños y perjuicios que le sean ocasionados al arrendatario, tomando en cuenta si se hizo de buena voluntad el contrato o ya se tenía conocimiento de no ser el verdadero dueño.

CAPITULO 3

EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO

- 3.1 Concepto de desahucio**
- 3.2 Procedencia del Juicio Especial de Desahucio**
- 3.3 Finalidad del Juicio Especial de Desahucio**
- 3.4 Tramitación del Juicio Especial de Desahucio**
- 3.5 Documento necesario para promover el Juicio Especial de Desahucio**
- 3.6 Procedimiento y fundamentación del Juicio Especial de Desahucio**

Sabemos que en la actualidad la vivienda constituye uno de los principales problemas que diversas ciudades enfrentan a diario, y México no es la excepción. En nuestro país el considerable aumento en la población ha traído como consecuencia una desproporcionada demanda de vivienda, que muchas veces sobrepasa las soluciones que implementa el Estado para dar fin a este problema, que desafortunadamente no ha podido abatir. Es por eso que la figura del arrendamiento ha tomado gran relevancia e importancia, pero también se han originado conflictos entre las partes contratantes (arrendador–arrendatario), el motivo: las localidades arrendadas, ya que el arrendatario ante esta situación, en la mayoría de los casos no está dispuesto a dejar la localidad arrendada, a pagar la renta que el arrendador fija, situación que da lugar a que el arrendador tenga que acudir ante la autoridad judicial competente (Tribunal Superior de Justicia del Estado de México), a ejercitar la acción correspondiente con la finalidad de poder recuperar la posesión jurídica y material del inmueble dado en arrendamiento.

El Juicio Especial de Desahucio, se va a promover por el arrendador, ya que el arrendatario ha incumplido con una de sus principales obligaciones, derivada del contrato de arrendamiento, sobre un inmueble determinado, que es la falta de pago de dos o más mensualidades consecutivas; dando lugar a que el dueño del inmueble o la persona que esté debidamente legitimada para celebrar contratos de arrendamiento, respecto de una localidad determinada, acuda ante autoridad judicial competente, a solicitar la desocupación del inmueble por defecto de pago en las mensualidades. Solicitando como accesorios el pago de las rentas adeudadas y, en caso de no ser cubiertas por el arrendatario, el embargo de bienes suficientes, propiedad del demandado, que sirvan a garantizar el pago del adeudo que éste tiene. Pero el actor en caso de no recuperar las cantidades adeudadas por el arrendatario, también tiene la opción de ejercitar acción civil en contra del fiador del arrendatario, que viene a ser la persona que se obliga a responder en forma solidaria con su fiado (arrendatario), de las obligaciones pactadas en el contrato, esto en caso de que se haya estipulado en el contrato.

La denominación de Juicio Especial responde principalmente a que la legislación (Código Civil para el Estado de México), marca un procedimiento distinto al que se instrumenta en otros procesos de carácter civil, como se verá en el desarrollo de este tema.

3.1 CONCEPTO DE DESAHUCIO

La palabra desahucio se equipara a lanzamiento, en una de sus acepciones, es decir obligar al arrendatario a desocupar el inmueble arrendado, y el acto judicial de efectuar la desocupación.

“ 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 aquél en el mismo sentido”.²³ Concepto que carece del elemento primordial que es el lanzamiento, ya que a pesar de que se trata de una terminación del contrato de arrendamiento, lo cierto es que el desahucio es hacer el uso de la coacción de la autoridad judicial para sacar al arrendatario moroso de la localidad arrendada por la falta de pago de más de dos pensiones rentísticas, en el caso de que aunque dándosele el aviso de que tiene que desocupar la vivienda arrendada no lo haga en el plazo estipulado para ello.

De acuerdo al maestro Cipriano Gómez Lara el Juicio Especial de Desahucio es de origen sumario, ya que anteriormente se le denominaba Juicio Sumario de Desahucio, en la actualidad este proceso sigue siendo el mismo, ya que su esencia no cambió. En conclusión la naturaleza de éste proceso sigue siendo sumaria, por el acortamiento en los plazos, por la sencillez de su trámite y la rapidez con que se lleva a cabo; además de que conlleva una limitación en el conocimiento del mismo, es decir únicamente el juez decreta la desocupación y entrega del bien inmueble, basándose en que el arrendatario adeuda mas de dos pensiones rentísticas.

²³ PALLARES, Eduardo; Diccionario de Derecho Procesal Civil, México, Edit. Porrúa, 1997, pág. 252.

El Código de Procedimientos Civiles establece que para que el desahucio proceda la demanda debe de fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades rentísticas. Por lo tanto se puede decir que el desahucio es *"el proceso que va dirigido a solicitar de una autoridad judicial ordene al arrendatario la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, debido a su incumplimiento en el pago de más de dos mensualidades rentísticas, y en su caso el lanzamiento"*.

3.2 PROCEDENCIA DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

El capítulo IV del título segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, denominó del Procedimiento Especial de Desahucio, y el mismo contiene una reglamentación específica para dar trámite a la acción del desahucio.

De esta forma, el artículo 848 de la ley en cita, establece la procedencia de dicha acción y a la letra dice: *"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de más de dos mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario contrato o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento del mismo, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio."*

En consecuencia, para que el Juicio de Desahucio proceda, se requiere:

1º.- Falta de pago de mas de dos mensualidades;

2º.- Exhibición del contrato escrito del arrendamiento, cuando fuere necesario para la validez del contrato, conforme al Código Civil;

3º.- De no ser necesario el contrato escrito, la prueba de su cumplimiento voluntario, puede consistir en información testimonial, documentos, o cualquier otra recibida como medio preparatorio.

Una vez admitido el juicio de desahucio el juez dictará un auto en el que se ordenará requerir al arrendatario, para que justifique en el acto, con el recibo respectivo, estar al corriente en el pago de la renta, una vez realizada la diligencia de emplazamiento, requerimiento y en su caso el embargo de bienes; el arrendatario dará contestación a la demanda en caso contrario el actor hará el acuse de rebeldía correspondiente. Pero si contesta, a ésta le recaerá un auto.

Si el demandado se excepcionara y ofreciera pruebas como lo establece el artículo 853 del Código Adjetivo Civil, se citará a las partes a una audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, para que una vez concluida ésta se dicte resolución que en derecho corresponda, en la cual se establecerá si fue procedente o no la acción intentada por el actor, y se resolverá sobre la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, y en caso de que el arrendatario no lo haga se procederá a su lanzamiento.

Esta sentencia será apelable en efecto devolutivo, no obstante en caso de que se haya interpuesto el recurso de apelación en contra de la misma, la diligencia de lanzamiento podrá ser ejecutada. Pero si en el caso de que el órgano superior revisor (Sala Civil Regional), revocara la resolución de primera instancia, la situación jurídica ya no se encontraría en el mismo estado, ya que el arrendatario al ser lanzado del bien inmueble materia de la controversia que originó el proceso, deberá solicitar que se le ponga en posesión de la misma, nuevamente.

Según lo establece el artículo 850 del código en cita existen dos situaciones que ponen fin al proceso de desahucio, las cuales pueden presentarse en el momento mismo de la primer diligencia a la que se refiere el numeral 849, siendo las siguientes:

A.- Que en el acto de la diligencia, el arrendatario exhiba los recibos correspondientes al ejecutor, de los que se deduzca haber hecho el pago de las rentas reclamadas; y,

B.- Que el arrendatario en esa diligencia exhiba el importe de las rentas reclamadas.

En el caso de que el arrendatario exhibiera los recibos de pago, se dará vista al actor por el término de tres días, para que manifieste lo que a su derecho convenga, sea objetándolas o reconociéndolas, en este último caso se dará por concluido el juicio; si lo objeta, dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas, procediendo en su caso lo establecido por el artículo 853, es decir, una vez admitidas se citará a una audiencia de desahogo de las mismas y de alegatos, que se efectuará dentro de los ocho días siguientes.

En el supuesto de que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, se mandará entregar al acto sin más trámites y se dará por terminado el proceso.

Existen también aspectos para liberar al arrendatario del lanzamiento decretado por el juez, hasta antes del plazo señalado para ello, que contempla el artículo 851 del Código Procesal Civil, el cual establece que el arrendatario podrá liberarse de la providencia de lanzamiento: cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, y dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas; cuando ello fuere posterior del término señalado, también se dará por concluida pero el arrendatario será condenado al pago de las costas causadas.

3.3 FINALIDAD DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

La finalidad del proceso de desahucio es la desocupación del inmueble dado en arrendamiento con base en la falta de pago de más de dos mensualidades de renta pactadas; y en caso de que no desocupe de manera voluntaria el inmueble será lanzado del mismo, a su costa.

Y aunque en el proceso de desahucio se demanda el pago de las rentas adeudadas, la finalidad primordial es el lanzamiento del arrendatario, debido al incumplimiento en el pago, pero aunque el legislador le dio al mismo la oportunidad de evitar el desahucio con el cumplimiento de dicha obligación, también es cierto que muchas veces el arrendatario no cubre las pensiones reclamadas cuando se le requieren al momento de la diligencia respectiva o durante la secuela procesal, por tal motivo se procede al lanzamiento. Y debido a que el proceso que nos ocupa tiene un acortamiento en sus, es por lo que forma parte de los juicios especiales, y es así que se llega de manera rápida a lanzar al arrendatario, que aunque no haya pagado las rentas adeudadas no continuará ocupando de manera gratuita un bien inmueble que no tiene derecho a seguir usando y gozando.

Sin embargo cabe señalar, que puede existir confusión en cuanto a su finalidad, pues algunos consideran que este proceso persigue como fin el pago de las rentas adeudadas, porque en caso contrario, tendrá que desocupar el inmueble materia del arrendamiento, con las consecuencias jurídicas que ello implica. Sin embargo, contrario a tan errónea suposición, la finalidad primordial que persigue el proceso especial de desahucio es la entrega y desocupación del bien inmueble (objeto del arrendamiento). Ordenándose de igual manera que se requiera en el acto de la diligencia (de emplazamiento, requerimiento y embargo, si procede este último), al arrendatario el pago de las rentas que se le reclaman o en su caso exhiba recibo o documento donde conste que las mismas han sido cubiertas, pero esto no implica que el Juicio Especial de Desahucio persiga como finalidad la del pago, sino que únicamente se requiere del mismo al demandado a efecto de que si prueba haber cumplido con tal obligación se dé por terminado dicho proceso.

Por tratarse de un proceso de naturaleza sumarísima otra de sus finalidades es dar celeridad a su tramitación (siendo éste punto importante para la realización de la presente investigación), para que se restituya al arrendador en los derechos que le corresponden, ejercitando éste la acción de desahucio para obligar en cierta manera al arrendatario a hacerlo cumplir con su obligación de pago, y en dado caso que no lo haga se proceda de manera rápida y eficaz a lanzarlo del bien inmueble que ocupa.

El proceso Especial de Desahucio, como está establecido en el Código Adjetivo Civil para el Estado de México, no trata de favorecer al arrendatario sino que al tratarse de un proceso de naturaleza sumarísima favorece los derechos del arrendador ante el incumplimiento en el que se encuentra enmarcada la conducta del arrendatario, por no haber pagado más de dos pensiones rentísticas.

3.4 TRAMITACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Se entenderá como **tramitación** a *"las formas y actuaciones concretas que constituyen el proceso y que exige la ley como una garantía otorgada a las partes para que puedan ejercitar dentro de ellos su defensa judicial"*, por lo cual el juicio Especial Desahucio como todo procedimiento se tramitará con el objeto de que al finalizar el mismo se decrete una resolución (sentencia), la cual decretará la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado.

Este proceso acaba con normas proteccionistas a los arrendatarios, otorgando las armas jurídicas a los arrendadores para que le sea devuelto el bien arrendado, objeto de la controversia en cuestión, claro siempre y cuando se lleve a cabo la tramitación del mismo, como está marcado en el Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México.

Asimismo, el Juicio Especial de Desahucio, como ya se indicó, se trata de un procedimiento especial ya que la forma de tramitación del mismo difiere de la de los procesos ordinarios y de los procesos verbales, que se encuentran regulados en el Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, ya que existen en su tramitación características particulares por que al haber un acortamiento en sus plazos, da lugar a que se resuelva de una manera rápida y eficaz sobre la desocupación y entrega del bien inmueble dado en arrendamiento.

Por lo tanto, como ya quedó establecido "la demanda de desocupación que interponga el arrendador debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades

y se acompañará del escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto²⁴. Cuando no se cuente con contrato escrito de arrendamiento, se probará la existencia de uno verbal con información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante a servir para acreditar la acción a ejercitar.

Una vez presentada la demanda ante el juzgado competente, se mandará requerir a la parte demandada para que justifique estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, y acreditándolo se le prevendrá para que dentro del plazo de treinta (finca urbana), sesenta (giro mercantil o industrial) o noventa días (finca rústica), según fuere el caso, proceda a desocupar el inmueble de manera pacífica y en caso de no hacerlo así el lanzamiento que se realice con posterioridad, será a su costa. Cabe señalar que en este proceso la ley señala un plazo razonable a fin de que el arrendatario desocupe el bien arrendado, de manera pacífica y con el tiempo suficiente, a fin que no provoque un perjuicio y se haga la entrega adecuada del bien inmueble, al arrendador.

Dentro de este tipo de procedimiento de acuerdo con el monto de las rentas y del tiempo que se adeuda, el arrendador puede solicitar embargo de bienes suficientes a cubrir el monto de lo adeudado por el arrendatario. Para que proceda el embargo el juez prevendrá al actor a que presente fianza a fin de garantizar los posibles daños o perjuicios que se ocasionen por realizar la diligencia respectiva. Durante la primera notificación (emplazamiento, requerimiento de pago y/o embargo), la parte demandada en caso de que haya cubierto las pensiones rentísticas que se le reclaman deberá presentar en el acto de la diligencia, los documentos que lo acredite, asentándose en la notificación y se dará por terminada la actuación, haciéndose acreedor a la condena de costas causadas.

Si tales recibos o consignaciones que acreditan el pago de las rentas reclamadas son presentadas por el demandado en el momento de realizarse el requerimiento se dará por concluido el procedimiento sin condenación en costas. De lo

²⁴ BECERRA Bautista, José.- Ob. Cit. 356

anterior se destaca que este proceso puede terminar desde el momento en que se realice el requerimiento de los recibos o consignaciones correspondientes y se justifique el pago de las rentas.

Este tipo de proceso también tiene la característica de los juicios ejecutivos ya que al momento de realizarse la primera notificación el ejecutor realiza el requerimiento de pago de las rentas adeudadas y no justificando el demandado estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas, el actor tiene la facultad de señalar bienes suficientes a cubrir el monto de las mismas, en el embargo.

Asimismo en la misma diligencia se procederá a emplazar al demandado a efecto de que en el término de cinco días ocurra ante el Juzgado a efecto de que se excepcione a la demanda entablada en su contra.

Las únicas excepciones que la ley dispone y que pueden oponerse en el proceso especial de Desahucio son las que están indicadas en los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil, que señala el impedimento al arrendatario de usar la cosa, ya sea total o parcial, por caso fortuito o fuerza mayor, en caso de evicción o por causa de reparación del bien dado en arrendamiento, si estas excepciones fueron ofrecidas en tiempo y forma, el juez podrá por terminada la providencia de lanzamiento.

Un aspecto dentro de este proceso es que al momento de dictar sentencia favorable al arrendador, el arrendatario podrá interponer el recurso de apelación, aunque la sentencia emitida por el juez natural que ordena el lanzamiento podrá ser ejecutada, sin necesidad de que medie fianza. Pero si la resolución de la Sala Civil revoca aquella, entonces se restituirá al arrendatario el bien arrendado.

3.4 DOCUMENTO NECESARIO PARA PROMOVER EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en vigor, establece en su artículo 848 que el documento necesario para promover el Juicio que nos ocupa es el contrato escrito de arrendamiento, con el objeto de acreditar la relación contractual, dicho documento deberá acompañar al escrito inicial de demanda, de lo contrario no se admitirá la misma.

La ley estipula que el promovente del Juicio Especial de Desahucio deberá acompañar a su escrito inicial de demanda el contrato de arrendamiento o documento que acredite la existencia de la relación contractual.

Ahora si el arrendador no cuenta con el contrato escrito de arrendamiento, basta para acreditar la relación contractual con que se haya cumplido de manera voluntaria el mismo por ambas partes contratantes sin que se celebraran contrato escrito; justificando su existencia con información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio.

Aunque el artículo 2260 del Código Civil resulta obsoleto en su parte conducente al monto de las rentas (principalmente por el alto costo de la vida actual), para otorgarse por escrito el arrendamiento, lo cierto es que en la practica común es de vital importancia que se cumpla con dicha formalidad a fin de que se acredite la relación contractual entre ambas partes (arrendador y arrendatario).

Al otorgarse el contrato de arrendamiento por escrito, en primer lugar, además de tener ambas partes contratantes una protección a sus derechos y crear obligaciones recíprocas, servirá de base para ejercitar la acción del desahucio, facilitando más el trámite del Proceso Especial de Desahucio, ya que de otra forma se tendría que promover, de entrada, medios preparatorios al citado proceso, o a través de información testimonial u otros documentos que acrediten la relación contractual.

Siendo que la principal razón que motiva la acción de desahucio es la falta de pago de más de dos mensualidades rentísticas, su soporte viene a ser el contrato de arrendamiento, de esta forma dicha acción se dirigirá de manera particular a quien efectivamente tenga el carácter de arrendatario y no de simple poseedor, estableciéndose de igual manera la relación contractual entre ambas partes.

Sin embargo cabe señalar que el perjudicado por falta de un título legal, tiene acción para exigir al obligado le extienda el documento correspondiente como lo establece el artículo 500 del Código Adjetivo Civil.

Por lo tanto, como ya se expuso en líneas anteriores, en caso de que no exista documento que acredite la relación contractual entre las partes va a ser "necesario promover juicio sumario para obtener sentencia que condene al arrendatario al otorgamiento del contrato de arrendamiento por escrito y una vez que el arrendatario lo suscriba o en su rebeldía lo firme el Juez, éste será el documento fundatorio de la acción del desahucio"²⁵. Aunque el código de Procedimientos Civiles, para una mayor rapidez y tramitación del Juicio Especial de Desahucio (como lo estipula el artículo 848 del ordenamiento en cita), establece que se puede acreditar dicha relación a través de otros medios de prueba, ya señalados. Debiéndose hacer hincapié en que si se tratase de otra acción diversa derivada de un contrato de arrendamiento, primero tendría que demandarse el otorgamiento del documento correspondiente.

La procedencia del juicio de desahucio se funda en el supuesto esencial y fundamental que entre las partes rige un contrato de arrendamiento, pueda ser escrito o verbal, sin la existencia de uno u otro resultaría impropio ejercitar la acción de desahucio.

Es importante hacer mención que el Código Civil establece que cuando ambos contratantes sin haber otorgado por escrito el contrato de arrendamiento, lo cumplieron voluntariamente, puede suplirse su falta con una prueba prejudicial. Por lo que con dicha

²⁵ BECERRA Bautista, José; Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, México, Edit. Porrúa, págs. 620 y 621.

disposición la nulidad del contrato de arrendamiento por falta de forma, "queda purgada por el hecho de que los dos contratantes voluntariamente cumplan el contrato"²⁶. Es decir, el mismo código de Procedimientos Civiles hace una aplicación más concreta al principio general que formula el artículo 2088 del Civil, que dice: El cumplimiento voluntario por medio de pago, novación, etc., o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

En obvio de repeticiones, cabe hacer mención que el medio preparatorio que autoriza el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles, para acreditar la relación contractual tiene lugar: "a) cuando de acuerdo con el Código Civil no es necesario el contrato escrito para la validez del arrendamiento; b) cuando siendo necesario, las partes no lo otorgaron, pero cumplieron voluntariamente con el contrato"²⁷.

3.6 PROCEDIMIENTO Y FUNDAMENTACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

El Juicio Especial de Desahucio se encuentra regulado por el Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México en sus artículos del 848 al 858 indican la serie de pasos a seguir para la tramitación del mismo.

Pero a fin de que quede mejor comprendidas las etapas procesales que en este punto se desarrollarán es importante hacer referencia al tema de la **notificación**, ya que es el punto de origen al problema planteado en el presente trabajo de investigación.

Se debe entender como **notificación** a "el medio legal por el cual se da a conocer a las partes o a un tercero el contenido de una resolución"²⁸, aunque la notificación muchas veces no se lleva a cabo mediante un acto judicial, siendo ésta un género que va a comprender diversas especies, tales como el emplazamiento, la citación, el traslado, según sea el caso.

²⁶ PALLARES, Eduardo. – Ob. Cit. Pág. 485

²⁷ *Ibidem*.

²⁸ PALLARES, Eduardo. – Ob. Cit. Pág. 574

Y aunque en el uso común las palabras citación, emplazamiento y notificación suelen confundirse, existen diferencias entre ambas. Por citación, se debe entender al llamamiento que se da de orden judicial a una persona, para que se presente en el juzgado o tribunal en el día y hora que se designen, bien a oír una providencia, o a presenciar un auto o diligencia judicial que suele perjudicarte, o bien aprestar una declaración. Mientras que el emplazamiento es la citación que se hace a una persona de orden judicial poniendo en su conocimiento la promoción de una demanda, apelación u otro recurso para que en el término que se señala conteste a la primera o se conforme con ella, y se oponga o adhiera a la segunda, o se presente a usar ejercitar sus derechos. Recibe el nombre de emplazamiento porque existe una designación de plazo, dentro del cual debe de comparecer la persona citada, ya que esta designación es lo que constituye la esencia del acto, por lo que siempre que mandan las leyes efectuar el emplazamiento disponen que se haga la citación. Por lo que hace a la notificación, que se realiza con el especial objeto de que se haga algo o entregue alguna cosa, se llama requerimiento.

Ahora, existen varias clases de notificaciones:

- a) Personales
- b) Las que se realizan mediante Boletín Judicial;
- c) A través de edictos publicados en los periódicos, ya sean los de mayor circulación o en las gacetas de los estados;
- d) Las que se practican a través de correo certificado o telégrafo;
- e) La notificación por medio de instructivo;
- f) Las que se efectúan por medio de la policía;

- g) La notificación que las partes mismas hacen a los terceros.

Las notificaciones deben de practicarse a más tardar al día siguiente en que se dicten las resoluciones que las prevengan, bajo pena de responsabilidad del notificador, a no ser que el juez o la ley ordenen otra cosa. Aunque en la práctica raras veces se cumple con esta obligación.

La notificación de carácter personal es obligatoria cuando se trata:

- I. Del emplazamiento del demandado, y de la primera notificación el juicio, aun en las diligencias preparatorias;
- II. De la primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar más de tres meses por cualquier motivo, en caso de que se ignore el domicilio de una parte, la notificación se hará mediante edicto;
- III. Cuando se estime que se trate de un caso urgente y así se ordene;
- IV. En los demás casos en que la ley lo prevenga.

Es de importancia tratar lo que respecta a la notificación personal, por ser la que es punto total en el presente trabajo, ésta ha de hacerse al interesado, o a su representante o procurador, en su casa habitación; y no encontrándolo el notificador, le dejará instructivo en el que hará constar la fecha y hora en que lo entregue, el nombre y apellido del promovente, el juez o tribunal que mande practicar la diligencia, la determinación que se mande notificar y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega, recogiénole la firma en la razón que se asentará del acto.

Si se trata de la notificación de la demanda y a la primera busca no se encuentra al demandado, pero sí se hay personas en el domicilio donde se va a practicar la diligencia, se dejará citatorio a fin de que espere, en la casa designada, a una hora fija

del día siguiente, si no espera se le hará la notificación por instructivo, entregando las copias respectivas con quien se practique la diligencia de la notificación.

En estricto apego a la ley, el notificador al hacer una notificación personal deberá cerciorarse por cualquier medio de que la persona que será notificada vive en la casa designada, y sólo después procederá a practicar la diligencia, de lo cual asentará razón del acto. En caso de que el fedatario citado no pueda cerciorarse de que vive, en la casa designada, la persona a ser notificada, se abstendrá de practicar la notificación y lo hará constar para dar cuenta de ello al Juez.

Es en este punto donde procede la notificación de emplazamiento por edictos, ya que el notificador al cerciorarse que no se encuentra persona alguna con quien entender la diligencia, y percatándose de que el bien inmueble se encuentra vacío es por que los edictos van a proceder, ya que dentro de las situaciones que se deben de dar para que se pueda llevar a cabo una notificación de tal naturaleza es:

- a) Cuando se tiene que citar a proceso a alguna persona que haya desaparecido;
- b) No tenga domicilio fijo; o
- c) Se ignora donde se encuentra.

El Juez deberá hacer constar tal situación a través de informes que le remita la policía que después de una búsqueda no localizaron a la persona a la cual se requiera para la realización de determinada actuación judicial. Los edictos deberán contener una relación sucinta de la demanda y se publicarán por tres veces, de ocho en ocho días, en el periódico "Gaceta de Gobierno" del Estado y en otro de circulación en la población donde se haga la citación debiéndosele hacer saber que dentro del término de treinta días contados a partir del siguiente en que surta efectos la última publicación. Fijándose en la puerta del Juzgado copia íntegra de la resolución, por todo el tiempo del emplazamiento. Si pasado este término no compareciera por sí, por apoderado o por gestor que pueda representar a la persona notificada, el juicio se seguirá en rebeldía, realizándose las posteriores notificaciones a través del Boletín Judicial.

Como está indicado en el Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, una de las notificaciones consideradas personales lo es el emplazamiento, misma que se refiere al acto de emplazar, es decir "dar un plazo", citar a una persona, ordenar que comparezca ante el juez o tribunal, llamar a juicio al demandado, situación que se presenta en la publicación de edictos, dando además un plazo al demandado para que acuda ante el Juez a exponer sus excepciones y defensas.

I.- Presentación de la demanda

La presentación de la demanda (escrito en el cual se establece la litis), deberá sujetarse a los requisitos indicados en el numeral 589 del Código en cita, siendo los siguientes:

- a) Deberá contener el Tribunal ante el cual se promueve, estableciéndose con esto la competencia tanto de territorio, materia y cuantía, esta última pudiendo ser de menor o mayor cuantía, dependiendo del monto de las rentas adeudadas por el arrendatario.
- b) El nombre del actor y domicilio que señale para oír y recibir notificaciones, así como las personas que se autoricen para tales efectos.
- c) El nombre y domicilio del demandado a efecto de que ahí se realice el emplazamiento, requerimiento de pago de las pensiones rentísticas que adeude el mismo, o en su caso, la practica del embargo correspondiente.
- d) Las prestaciones que demanda el actor al demandado, en el caso que nos atiende vienen a ser la desocupación y entrega del bien arrendado, el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, el pago de gastos y costas.

- e) Los hechos en los cuales el actor funda su demanda, constituyendo éstos el capítulo en donde se va a realizar la narración de los acontecimientos en los cuales funda su pretensión, debiéndose exponer de manera clara, concreta y concisa.
- f) El derecho, donde va a plasmar los fundamentos legales que se aplican al caso concreto.

Una vez admitida la demanda, el juez dictará un auto de mandamiento en forma en donde se requerirá al arrendatario para que justifique estar al corriente de las pensiones rentísticas que se le reclaman, debiendo exhibir en el acto documento eficaz que lo acredite, en caso de no hacerlo se le embargaran bienes suficientes a cubrir el monto de las rentas que adeuda, siempre y cuando así se haya ordenado. Así mismo se le emplazará para que en el término de cinco días contados a partir de que surta efectos la notificación, ocurra ante el Juzgado respectivo a exponer las excepciones que tuviere. El emplazamiento que se realice deberá seguir las reglas de las notificaciones personales a efecto de que no sea declarada nula la actuación.

Por **emplazamiento** entiende a "el acto procesal, ejecutado por el notificador en virtud del cual el Juez o Tribunal hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda instaurada en su contra y del auto que la admitió, concediéndole un plazo para que la conteste."²⁹

De la definición citada, se desprende que el emplazamiento consta de dos elementos:

1.- En lato sensu, una notificación, por medio de la cual se hace saber al demandado que se ha presentado una demanda en su contra y que ésta ha sido admitida por el Juez, y;

²⁹ OVALLE Favela, José; Derecho Procesal, México, Edit. Harla, 1997, pág.66

2.- Un emplazamiento en estricto sentido, el cual otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda.

El emplazamiento reviste gran importancia, ya que aparte de ser el punto total de la presente investigación, constituye igualmente "una de las formalidades esenciales del proceso Especial de Desahucio, y de los demás juicios".

II.- Contestación de la demanda

El arrendatario dará contestación a la demanda incoada en su contra dentro del plazo de cinco días, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, debiendo referirse en la misma a cada uno de los hechos narrados por el actor o arrendador, admitiéndolos o negándolos cuando sean propios o ignorándolos cuando no lo sean, debiendo oponer las excepciones y defensas que tuviere. Debiéndonos referir como excepción primordial para interrumpir el proceso la de pago, misma que marca el Código de Procedimientos Civiles, tratándose del proceso Especial de Desahucio como ya quedó explicado en líneas anteriores y a la cual hace referencia los artículos 848, 849 y 851 del ordenamiento en cita.

En cuanto a las excepciones se tendrá que observar lo que establece el artículo 853 del Código Adjetivo Civil, es decir las que tiendan a demostrar que el arrendatario no tiene adeudo alguno para con el arrendador (la excepción de pago).

Por lo que respecta a las demás excepciones que el demandado pueda oponer, el Juez sólo las admitirá si ofrece pruebas al respecto, éstas pueden ser las que tiendan a negar la relación contractual entre ambas partes o las que provengan del no uso de la cosa (sea en forma total o parcial). Estas excepciones sólo y únicamente se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto como lo indica el artículo 853 del ordenamiento procesal en cita, y para que el arrendatario no pague las rentas podrá oponer las que se derivan de los artículos 2285 al 2288 y 2299 del Código Civil.

Una vez admitidas las pruebas ofrecidas por el demandado respecto de las excepciones opuestas en su escrito de contestación a la demanda, el Juez dará vista al actor por un plazo de tres días, quien a su vez también podrá ofrecer pruebas, citando a las partes para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de las probanzas admitidas y ofrecimiento de alegatos. Ésta se llevará a cabo dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que se debe de celebrar la misma antes de que concluya el plazo fijado para el lanzamiento.

III.- Audiencia de pruebas y alegatos.

En el proceso Especial de Desahucio, la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos presenta particularidades, siendo las siguientes:

- a) En este proceso la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos difiere de los demás procesos, verbigracia: en los ordinarios se fija un plazo dividido en dos, uno para ofrecimiento y otro para desahogo de pruebas, fenecido el plazo probatorio se fija día y hora para que tenga verificativo la audiencia final de juicio o alegatos. Por lo que respecta al proceso Especial de Desahucio, en éste se fija fecha una vez que se ha contestado la demanda y sólo cuando se hayan opuesto excepciones, como lo establece el artículo 853 del Código Procesal Civil.
- b) La audiencia en cuestión deberá celebrarse dentro de los ocho días siguientes a partir de que el actor haya contestado la vista que se le mandara dar respecto de las excepciones opuestas por la parte demandada, y sólo en caso de que hubiese ofrecido pruebas con relación a aquellas. Sin poder celebrarse dicha audiencia después de que haya vencido el plazo para el lanzamiento.
- c) Si por alguna causa transcurriere el plazo fijado para el lanzamiento, sin que se haya celebrado la audiencia, la providencia de lanzamiento habrá de ser suspendida hasta que aquélla se lleve a cabo y entonces la misma

se ejecutará posteriormente a que se dicte sentencia en la cual se confirme la desocupación ordenada en el auto inicial.

- d) La audiencia de referencia tiene como objetivo, el conocer y resolver las objeciones que el actor haya hecho a los recibos documentos presentados por el demandado y para substanciar las excepciones que el Juez haya admitido. En esta audiencia las partes podrán ofrecer sus pruebas, en el caso de que no se haya hecho esto, con anterioridad a la celebración de ésta, se hará en el momento y posteriormente se procederá al desahogo de las que se hayan admitido. Una vez que todas y cada una de las pruebas admitidas se hayan desahogado, en el mismo acto se ofrecerán los alegatos correspondientes a cada una de las partes, pudiendo ofrecerse por escrito antes de que concluya la audiencia, la cual produce efectos de citación para sentencia.

IV.- Sentencia

En esta etapa, la emisión de la sentencia estará regulado por el artículo 209 del Código Procesal Civil, en el cual se establece que las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes tanto con la demanda como con la contestación a la misma, así como las prestaciones deducidas de la litis planteada. En la resolución se condenará o absolverá al demandado y decidirá sobre todos los puntos litigiosos en los que se haya basado el debate. En el supuesto de que hayan sido diversos, la sentencia enunciará a dada uno de ellos.

El Juez deberá realizar un estudio de las excepciones que no tiendan a destruir la acción, si alguna resultare ser procedente el juzgador se abstendrá de entrar al estudio de fondo del asunto, pero dejará a salvo los derechos del actor. Si las excepciones resultan improcedentes, el Juez deberá decidir sobre el fondo del negocio, en el cual se condenará o absolverá en todo o en parte al demandado, según sea la valoración de las pruebas realizadas por el mismo.

La sentencia deberá ocuparse únicamente de las personas, cosas, acciones y excepciones que sean materia de la litis, y únicamente será apelable en efecto devolutivo, pero sin en la misma se condenó al demandado a ser lanzado, dicha diligencia podrá ser ejecutable sin que se otorgue fianza para ello.

Ahora bien, si las excepciones opuestas por el demandado fueran declaradas procedentes, en la sentencia el Juez dará por terminadas las providencias de lanzamiento, de no ser así la sentencia indicará el plazo en el cual deberá realizarse la desocupación, mismo que será el que falte para que concluya el plazo fijado por el artículo 849 de la ley en cita.

Para comprender el objeto de la sentencia es primordial dejar establecidas las normas en que se demanda el desahucio, en la práctica jurídica se presentan las siguientes:

- a) En las que únicamente se demanda la desocupación del inmueble dado en arrendamiento, por la falta de pago de más de dos mensualidades de renta, en el cual la sentencia que se dicte únicamente resolverá si se condena al demandado por no haber cumplido con el pago de las rentas o en su defecto e absuelva, ya sea por que haya justificado estar al corriente en el pago durante el procedimiento.
- b) Las que se fundan para pedir la desocupación del inmueble materia del arrendamiento, por la falta de pago en mas de dos pensiones rentísticas, pero así mismo se solicite el embargo de bienes suficientes que sirvan a cubrir el monto de las rentas adeudadas, situación por la cual se ordena el mismo, continuándose con la secuela procesal, aunque al momento de dictar la sentencia respectiva sólo se condenará al demandado a la desocupación de la localidad arrendada por el incumplimiento de pago, aunque la misma omitirá resolver en cuanto al embargo trabado, esto por no existir elementos jurídicos que lo faculten para resolver sobre dicho asunto.

V.- Ejecución de sentencia.

La diligencia de lanzamiento de acuerdo con el artículo 856 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, se entenderá con el ejecutado en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstica, portero, agente de policía o vecinos, pudiendo romper cerraduras si fuere necesario; los muebles u objetos que en la localidad arrendada se encuentren, si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra, con autorización para ello, se remitirán por inventario a disposición de la presidencia municipal y no habiendo lugar, a la primera autoridad administrativa, se deberán depositar los objetos de la mejor manera posible, de este envío se dejará constancia en autos. En esta diligencia el ejecutor se condenará a dar cumplimiento a lo resuelto en la sentencia definitiva dictada en el proceso Especial de Desahucio, tomando en consideración los puntos resolutive de la misma, la diligencia será de la manera siguiente: si el demandado no efectuase el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, se procederá al lanzamiento, y una vez que sea desocupado y que se encuentre vacío el bien inmueble, materia de la litis, el actuario dará posesión del mismo a la parte actora o a quien legalmente sus derechos represente.

En el supuesto de que el demandado o cualquier otra persona realizase el pago de las rentas adeudadas se suspenderá la diligencia de lanzamiento. Es decir, si el pago de las pensiones rentísticas adeudadas se realiza fuera del término señalado para el desahucio, se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero el arrendatario se hará acreedor al pago de las costas originadas por la tramitación del Juicio Especial de Desahucio llevado a cabo por el arrendador, debido al incumplimiento del arrendador en el pago de más de dos pensiones rentísticas.

Por último, en el caso de que existan bienes embargados el proceso concluirá hasta el trance y remate o en su caso la adjudicación de los mismos, ya sea por el actor o por persona que tenga interés en dichos bienes, etapa que se tramitará por cuerda separada a través de vía incidental.

CAPITULO 4

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

4.1 Análisis del Juicio Especial de Desahucio en el Estado de México.

4.1.1. Cuando el inquilino se encuentra en posesión del bien inmueble, motivo del arrendamiento.

4.1.2 Cuando el arrendatario deja abandonado el bien inmueble, motivo del arrendamiento.

4.2 Propuestas de reformas aplicables al Juicio Especial de Desahucio para el Estado de México.

4.1 ANALISIS DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

A manera de pequeña introducción al presente punto a tratar, se deben salvar algunas cuestiones mencionadas en los capítulos anteriores; como ya se trató una de las obligaciones que se estipulan en el contrato de arrendamiento y en las cuales basa su existencia el mismo es el pago de una renta como contraprestación al uso y disfrute que se tenga del bien inmueble dado en arrendamiento. La falta de cumplimiento en dicha obligación da como pauta a la rescisión del contrato, pudiendo el arrendador ejercitar además la acción de desahucio, basándose ésta en la falta de pago de más de dos pensiones rentísticas, con el objeto de exigir la desocupación del bien inmueble materia del arrendamiento.

En el proceso Especial de Desahucio al iniciar su tramitación el abogado litigante puede encontrarse frente a dos situaciones generales, una que el arrendatario al momento de que se realice la notificación para el emplazamiento, requerimiento de pago y en su caso embargo, esté en posesión física y material del bien inmueble arrendado, estando habitando el mismo; o en caso contrario que haya dejado completamente abandonado el inmueble, sin ningún bien mueble en su interior.

Por lo regular las situaciones citadas, en el párrafo que antecede, se dan constantemente en la vida cotidiana actual, de las personas que intervienen en las relaciones contractuales que involucran al arrendamiento. Haciendo mención que por lo regular o casi siempre los que crean conflictos son los arrendatarios, ya sea por que provocan un deterioro en el inmueble que ocupan, dejan de pagar mas de dos mensualidades de rentas; o lo que es peor aunado a su incumplimiento en su obligación de pago, dejan abandonado un bien inmueble a expensas de que sufra un deterioro o el arrendador esté frente a situaciones de pérdida total del mismo. Entonces frente al abandono que realiza el arrendatario del inmueble arrendado detrás existe la conducta tácita de no querer enfrentarse a un proceso jurídico en donde, si de por sí no puede pagar una renta, mucho menos podrá solventar los gastos que implica llevar un proceso a buen término. Es por lo que se realiza la presente tesis y a continuación se pasará al estudio de las dos situaciones planteadas en el párrafo anterior.

4.1.1 CUANDO EL INQUILINO (ARRENDATARIO) SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Como ya se mencionó una de las finalidades del Juicio Especial de Desahucio es el lanzamiento del arrendatario moroso de la localidad arrendada por la falta de pago de más de dos pensiones rentísticas, pero buscando en dicho trámite la celeridad a fin de que sea rápida y eficaz la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, con el objeto de que se le restituya dicho bien al arrendador.

Por lo tanto como se vio el trámite es corto en sus plazos, pero para llevar a cabo cada uno de ellos deben de llevarse a cabo ciertos lineamientos. Es el caso de que para hacer la notificación inicial, que conlleva, como ya quedó establecido: el emplazamiento, el requerimiento de pago y en su caso, si se cumplen con los requisitos, el embargo de bienes para cubrir el adeudo; se requieren ciertas formalidades, como lo establece el Código de Procedimientos Civiles con relación a las notificaciones de carácter personal, como ya quedo citado en el capítulo tres de la presente investigación.

Por lo que respecta al presente punto a tratar, podemos percatarnos que el arrendatario se encuentra en posesión jurídica material y física del bien inmueble materia del arrendamiento. Y en el caso de que falte al cumplimiento de su obligación de pago estipulada en el contrato de arrendamiento celebrado sobre un bien inmueble determinado; el arrendador podrá demandar el desahucio. La cuestión radica en que si es admitida la demanda por el Juez competente, el notificador al presentarse al domicilio del demandado (arrendatario), el cual la Ley establece que será el inmueble arrendado, y si éste se encontrare presente, o en su defecto las personas que señala el artículo 189 del Código Adjetivo Civil, la notificación (emplazamiento, requerimiento y en su caso embargo), se llevará a cabo, emplazándole para que en el término de cinco días acuda al Juzgado a exponer excepciones, si las tuviere, señalar domicilio para oír y recibir notificaciones, así como autorizar a los profesionistas y personas para los mismos efectos y como consiguiente a esto, seguir el curso del proceso Especial de Desahucio que nos marca el Código Procesal Civil en su Título Sexto, capítulo IV.

Por otra parte en caso de que el demandado no conteste la demanda instaurada en su contra en el término señalado en el auto que admite la misma y ordena el emplazamiento, requerimiento y embargo (si éste último procede, porque se cumplieron con los requisitos para que se lleve a cabo), la parte actora acusará la rebeldía en que incurrió el demandado al no haber ejercitado el derecho a que tuvo derecho en el tiempo y forma establecidos por el Código de Procedimientos Civiles, por lo cual el proceso se continuará en rebeldía, y se harán las subsecuentes notificaciones por medio de boletín judicial, continuándose con el procedimiento hasta la ejecución de sentencia, a no ser que el demandado haga pago de las rentas adeudadas durante la secuela procesal o en el momento del lanzamiento, y se de por concluido el Juicio Especial de Desahucio.

Al tenor de lo citado, se puede decir que los actos procesales tendientes a llevar a cabo el proceso Especial de Desahucio, tramitándose en los plazos señalados por el Código de Procedimientos Civiles, resultan (estando el demandado ocupando físicamente el inmueble arrendado) ser cortos, pudiéndose obtener sentencia en un plazo no mayor de treinta días, a partir del emplazamiento a la parte demandada.

Lo planteado, denota una rapidez en el proceso, originando que en el presente punto tratado, sea eficaz el juicio Especial de Desahucio, a parte de que el bien inmueble queda de nueva cuenta en posesión de su arrendador, no sucediendo así con el siguiente punto a tratar y que es el problema central de la presente investigación.

4.1.2 Cuando el arrendatario deja abandonado el bien inmueble motivo del arrendamiento.

Es importante, ya que en este punto radica esencialmente el problema planteado en la presente tesis, y a fin de que quede mejor planteado el problema que radica en el presente punto a tratar, realizar un estudio del abandono su significado y las consecuencias jurídicas que se derivan del mismo. Motivo por el cual en las líneas siguientes se procederá a hacer una exposición breve del **abandono**.

La palabra **abandono**, proviene del sustantivo verbal de abandonar, que proviene del francés *abandonner*. Este verbo viene de la locución *laisser a bandon* o bien a *bandonner*, "dejar en poder (de alguien), abandonar (algo o a alguien)". *Bandon*, de donde el castellano *baldón*, "poder, autoridad", *ban*, "libre uso", provienen en el francés del germánico *bann*, "mando", "jurisdicción". Es decir, es el "desamparo o dejación voluntaria, expreso o tácito o presunción legal, de las cosas, derechos, obligaciones, recursos, proceso, cargos o funciones"³⁰

Por lo tanto, cuando el arrendatario deja abandonado el bien inmueble materia del arriendo, y del cual detenta la posesión (en virtud de que el citado contrato le otorga el uso o goce del bien, mediante el pago de una renta), lo que origina con dicha conducta es dejar en desamparo al mismo ya que lo que hace con tal conducta es configurar una dejación material y voluntaria del bien inmueble materia del arriendo. Y los factores que se requieren para que se esté en presencia de un abandono, vienen a ser: uno físico, constituido por el desprendimiento de la cosa (bien inmueble arrendado) y otro intencional, es decir el propósito de no ejercer en lo sucesivo ningún derecho sobre ella, amén de la capacidad para disponer a su respecto, que en este caso serían los derechos que el contrato y la ley le otorgan como arrendatario, y a su vez los que se derivan como poseedor legítimo del bien inmueble arrendado.

³⁰ GRAN Diccionario Jurídico de los Grandes Juristas, Editores Libros Técnicos, México, 1999, pág. 2.

Si por posesión se entiende una relación o estado de hecho que confiere a una persona la posibilidad física, actual y exclusiva, para ejecutar actos materiales de uso, goce (en caso del arrendamiento), como consecuencia de un derecho real o personal. Y si el arrendatario en este caso, deja abandonado el bien inmueble arrendado está igualmente renunciando al derecho de posesión del mismo y el cual detenta por haber celebrado un contrato de arrendamiento.

Pero lo cierto es que el arrendatario, deja además en desamparo un bien inmueble, el cual mientras no se resuelva la situación jurídica de fondo, por la cual se tramita el Juicio Especial de Desahucio, al arrendatario no se le va poner en posesión de aquél. Buscando, primordialmente la restitución del bien inmueble materia del arrendamiento al arrendador, en el caso que nos atiende, a través de la tramitación del juicio que nos ocupa (ya que además incumplió en el pago de mas de dos pensiones rentísticas), para que el mismo pueda ejercitar los derechos que tenga sobre el mismo y así oponerlos ante terceras personas, en caso de que por tal desamparo y dejación, pudieran ocasionarle un daño, o evitar un deterioro en el mismo por lo tanto ante tal circunstancia debe de esperar un plazo considerable de tiempo, a pesar de que como ya se mencionó, el bien inmueble se encuentra en completo abandono.

Para no dar lugar a confusiones, es importante señalar que se usará la palabra abandono y no desocupación, ya que en estricto sentido, desocupar significa "desembarazar un lugar, sacar dentro"³¹, es decir, esta palabra se aplica únicamente a la acción de dejar vacío un lugar, a diferencia del término abandono, ya que la acción de llevar a cabo el mismo implica una dimisión de derechos respecto de un bien inmueble por parte del arrendatario, renunciando por consiguiente a los derechos que como poseedor tiene del mismo, así como de los demás que le otorga conjuntamente la ley y el contrato de arrendamiento, principalmente porque lo que origina al dejar abandonado el bien inmueble, es dejarlo en completo desamparado y a expensas de que por diversas circunstancias pueda ser dañado o destruido.

³¹ Diccionario Enciclopédico Océano, Colombia, Edit. Océano, 1992.

Por lo tanto, cuando el arrendatario deja abandonado el bien inmueble materia del arrendamiento, adeudando más de dos pensiones rentísticas al arrendador, a éste lo que más le conviene es llevar a cabo un trámite rápido y eficaz, con el objeto de que se le restituya el bien que dio en arrendamiento, con el objeto de el mismo no tienda a sufrir mayor menoscabo en su patrimonio, ya que en primer lugar no recibe las rentas y en segundo, el bien está a expensas de sufrir algún deterioro o daño, en virtud de que no existe persona alguna que lo habite y se encargue de su cuidado, no pudiendo, por su parte, el arrendador hacer algo al respecto, ya que en caso de que abriera el inmueble, podría hacerse acreedor a algún tipo de responsabilidad de naturaleza jurídica, ya sea civil o penal, por lo que tiene que acudir ante el órgano jurisdiccional competente para tramitar el Juicio Especial de Desahucio, basando su acción la falta de pago de más de dos mensualidades rentísticas.

Todo lo anterior deriva de la situación de que al dejar el arrendatario el bien inmueble arrendado abandonado, la tramitación a seguir en estricto derecho después de presentar la demanda de desahucio es emplazarle a través de edictos.

Por lo tanto visto lo esgrimido en líneas anteriores y al presentarse la demanda donde se ejercita la acción del desahucio y admitiéndose la misma por el Juez competente, inmediatamente después se lleva a cabo a través del notificador, la notificación a efecto de emplazar, requerir el pago de las rentas adeudas y en su caso embargar (si se cumplieron con los requisitos para ello, por el actor), al arrendatario; aquél se deberá de constituir legalmente en el domicilio de la parte demandada, y percatarse, dicho funcionario, de manera fehaciente que ahí es el domicilio en donde se encuentra dicha persona, y en caso de que ya no esté ahí, cerciorándose fehacientemente de tal circunstancia, a través de vecinos que tengan la certeza de que arrendatario dejó abandonado el inmueble arrendado, deberá de plasmarlo en la razón que asiente respecto de la citada diligencia, debiendo hacerlo del conocimiento del Juez.

Naciendo en este punto, la interrogativa de saber con quién dirigirnos, para notificar que hay una demanda entablada en contra de determinada persona, misma que viene a ser el arrendatario del bien inmueble abandonado, y que funge como

demandado en un Juicio Especial de Desahucio, aún cuando el artículo 856 en relación al 858 y 189 del Código Procesal Civil, que indica que la notificación citada, se puede entender con el propio ejecutado, familiar, trabajador, representante o procurador; pero como ya se dijo se da en la práctica jurídica la imposibilidad de realizarla, en virtud de que no es posible localizar aún al interesado principal (demandado), además de que encuentra en completo abandono el bien inmueble arrendado, situación de la cual muchas de las veces, únicamente tiene conocimiento el arrendador.

Por lo tanto, tratándose de una notificación de carácter personal, donde el artículo 188 del Código de Procedimientos Civiles, establece que deben seguirse las formalidades que implica la misma tratándose del "emplazamiento a juicio al demandado..."; dicha cuestión da origen a que desde el momento en que la persona a emplazar no se encuentra en el domicilio, indicado por el promovente, e ignorando donde se encuentre, y estando así plasmado en la razón actuarial de la diligencia de notificación, y es más si el problema radica además en que el actor no tiene conocimiento del domicilio actual del demandado, se deberá aplicar en estricto derecho lo establecido por el artículo 194 del Código en cita, mismo que indica la forma en que ha de seguirse para las notificaciones personales a través de edictos y en qué casos procede, mismo que a continuación se transcribe:

"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 publicarán por tres veces, de ocho en ocho días, en el periódico "Gaceta del Gobierno" del Estado y en otro de mayor circulación en la población donde se haga la citación, haciéndosele saber que debe presentarse dentro del término de treinta días condados 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.³²

El requisito previo para realizar la notificación por edictos, es promover bajo protesta de decir verdad, que el inmueble arrendado fue el último domicilio del arrendatario, mismo del cual se tiene conocimiento; a efecto de solicitar al Juez que gire los oficios respectivos a la Policía Judicial y Autoridad Municipal (como lo señala el artículo 194, último párrafo del Código Adjetivo Civil), con el fin de que informen al mismo, si el demandado dejó dicho el domicilio que ocuparía al dejar abandonado el bien inmueble materia del arrendamiento, o si tienen conocimiento del lugar donde habita actualmente.

Remitidos los informes y desprendiéndose de los mismos que no se tiene conocimiento del domicilio, en el que se encuentra actualmente la parte demandada, se llevará a cabo la tramitación de los edictos, a efecto de notificarle la demanda instaurada en su contra. Significando esto, que se va a realizar un trámite tanto costoso en tiempo como en dinero, ya que en primer lugar existiría un atraso en la secuela procesal ya que ésta se alargaría, perdiendo a toda luz jurídica el Juicio Especial de Desahucio su eficacia, ya que a pesar de que el Código de Procedimientos Civiles establece una serie de plazos cortos, realizándose la notificación por edictos para emplazar al demandado, respecto de la demanda instaurada en su contra, este acto judicial retrasaría mínimo tres meses, impidiéndose la tramitación de las demás etapas procesales, indicadas en el artículo 853 del Código Adjetivo Civil. Por lo que se ve una obstaculización en la impartición adecuada de la justicia, pareciendo que se trata a toda forma de beneficiar a una persona incumplida y que además en su actuar irresponsable, deja abandonado un bien inmueble, y no obstante dicha situación se tiene que seguir una tramitación engorrosa y absurda que en la mayoría de las situaciones provoca un detrimento patrimonial del arrendador.

³² Código Procesal Civil, México, Edit. Sista S.A. de C.V.; 2000, pág.31

Como se puede ver en el plano temporal el arrendador tiene que esperarse, en estricto derecho, únicamente en el emplazamiento por edictos aproximadamente tres meses; pero, no obstante esta situación, económicamente ésta persona, debe de erogar diversas cantidades de dinero, que muchas veces salen de su presupuesto, y que desafortunadamente no va ser posible recuperarlas, ya que al abandonar el arrendatario, el bien inmueble motivo del arriendo, no podrá ser requerido, en forma personal, para que pague las rentas que adeuda y como consecuencia no se va poder embargarle bienes suficientes a efecto de garantizar el monto de las pensiones rentísticas que debidas, pero no siendo suficiente esto todavía tiene que erogar los gastos que ocasionen las publicaciones que se realicen en los periódicos, de los edictos que ordena el artículo 194 del Código Procesal Civil.

Aún así, y además de que el bien inmueble se encuentra abandonado a expensas de que el arrendador lo pierda parcial o totalmente, por que el tiempo es excesivo y no es posible que se le restituya a través de declaración judicial la posesión del mismo, en virtud de que los plazos se alargan excesivamente aún muchos se declaran protectores de personas irresponsables, que a toda costa pretenden desligarse de obligaciones que de manera voluntaria contrajeron, respecto del arrendamiento de un bien inmueble determinado; y aunque se ha visto, por aquellos, a este proceso como drástico al momento de llevarse a cabo el lanzamiento de personas con pocos bienes y escasos recursos, lo cierto es que como señala el doctrinario Cipriano Gómez Lara: "no ha dejado de pasar en esta actitud legal el dramatismo algo exagerado en periodismo y literatura, al presentar siempre como víctimas a los que en ocasiones son cínicos, insolventes, dispuestos a convertir (el arrendatario), un derecho de habitación gratuito y vitalicio"³³, cuando que por derecho no le corresponde, situaciones que se dan como la de incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas, queriendo burlar con ello la buena fe del arrendador ya que éste depositando su confianza en el arrendatario le da el uso o el goce de un bien inmueble, mediante el pago de una renta, pensando que el arrendatario va a cumplir con sus obligaciones en la forma y términos convenidos por ambos en el contrato de arrendamiento respectivo, y no obstante esto, todavía deja

³³ GÓMEZ Lara, Cipriano; *Derecho Procesal Civil*, México, Edit. Harla, 1995, pág. 278.

abandonado un bien inmueble del cual se sirvió, importándole poco sí con su conducta causa un perjuicio al arrendador.

Por lo que se denota en este punto el plano terrible de desigualdad en el que se encuentra el arrendador, principalmente porque aún después de la pérdida económica y de tiempo que sufre el mismo, todavía le queda la preocupación de que al estar abandonado el bien inmueble que dio en arrendamiento, pueda éste sufrir a parte de algún deterioro, algún daño externo determinado, que tienda destruir parte o la totalidad del bien, y que por no obtener a tiempo la posesión del mismo, no sea capaz de ejercitar los derechos correspondientes, ya que el arrendatario en caso de abrir el inmueble podría ser acreedor a una responsabilidad de carácter civil o penal.

Ahora a fin de que quede establecido el tiempo que conlleva tramitar la notificación por edictos, se hará a continuación el cómputo respectivo, a través del siguiente desglose:

1.- Acto seguido a la presentación de la demanda en la oficialía de partes común, en donde se turnará la misma al Juez Civil (competente), tres días para que salga publicado el auto que la admite y ordena el emplazamiento, requerimiento del pago de las rentas adeudadas y embargo de bienes suficientes a garantizar las mismas, si se cumplió previamente con el requisito de la fianza.

2.- Se turna el expediente a efecto de que persona del juzgado realice la elaboración del instructivo, y se concerta cita con el notificador adscrito al mismo, a efecto de realizar la notificación al demandado, normalmente este trámite tarda aproximadamente quince días (tomándolo como un plazo razonable, ya que puede ser menor o mayor), después de la publicación del auto inicial y atendiendo a la carga de trabajo que exista en el Juzgado.

Realizada la notificación y si de la razón de notificación se desprende (una vez que el notificador se haya cerciorado fehacientemente del hecho), que la parte

demandada ya no vive en el domicilio indicado en autos, y no tiene domicilio donde localizarlo.

3.- La parte interesada promoverá bajo protesta de decir verdad que ignora el domicilio en el que se pueda localizar al demandado, por lo que solicitará con fundamento en lo establecido por el artículo 194 último párrafo del Código Procesal Civil, se giren los oficios a Policía Judicial y Autoridad a efecto de que informen si la demandada dejó dicho el domicilio donde iba a establecerse. Normalmente la solicitud de que se realice este trámite será mediante promoción a la cual le recaerá un auto dentro de los tres días siguientes a su presentación.

Posteriormente, si es ordenada por el Juez, se solicitara a persona del Juzgado que elabore los oficios, pudiendo ser que tarde unos tres días, se presentan ante las autoridades citadas, y aproximadamente en quince o veinte días hábiles, rendirán sus informes respectivos, presentándolos en el Juzgado, a lo cual nuevamente les recaerá un auto.

Por lo tanto, en caso de que de los informes no se desprenda que la parte demandada haya dejado indicado el nuevo domicilio en el cual se haya establecido, se solicitará al Juez se practique la notificación por edictos.

4.- Se realizará la notificación por edictos como lo marca el artículo 194 del Código Adjetivo Civil, mandándose a publicar 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. Realizándose este trámite en veinticuatro días naturales.

5.- Llevadas a cabo las publicaciones, mismas en las cuales se le hará saber al demandado que deberá presentarse dentro del plazo de treinta días contados a partir del siguiente a aquel en que surta efectos la última publicación, y si en ese plazo no comparece se seguirá el juicio en rebeldía. Tomando en cuenta que los días se contarán como naturales.

Por lo tanto haciendo el conteo total de los días que se van a emplear solamente para realizar la notificación de emplazamiento, estamos hablando de un plazo de aproximadamente tres meses (pudiendo claro, ser más) para realizar una simple notificación a una persona, de la cual se desconoce su domicilio en virtud de haber abandonado el inmueble materia del arriendo, y aunado a esto, dejó rentas sin cubrir, adeudo que el arrendador jamás podrá cobrar y mucho menos, el arrendatario, acudirá al Juzgado a cubrir las, aunque el demandado se entere del proceso incoado en su contra (siendo realistas), va a ser raro que acuda al Juzgado a hacer valer sus derechos, puesto que por algo se salió, del bien inmueble arrendado, además de que a toda luz de la razón su conducta demuestra que no le interesa al arrendatario llevar a cuesta las obligaciones y derechos que le confiere el tener la calidad de arrendatario, tan es así que por eso abandonó el inmueble materia del arriendo.

Ahora bien, continuando con el proceso y llevándose en rebeldía, se tendrá que esperar a que se dicte resolución a efecto de que se ordene el lanzamiento, del arrendatario del bien inmueble arrendado, y cuando se ejecute la misma, el notificador deberá de asentar en su razón, que el inmueble se encuentra totalmente vacío, debiendo como consecuencia el actor promover a efecto de que vista la razón del notificador se le ponga en posesión del inmueble.

Situación exagerada en tiempo y costo, que ocasiona perjuicios de difícil reparación al arrendador y que pudieron evitarse, cuando desde un inicio el Juez se percató que el inmueble estaba completamente vacío, es decir, que el arrendador lo dejó abandonado, con las consecuencias que esto trae al mismo.

Razón por la cual se realiza la presente tesis con el fin de que el Proceso Especial de Desahucio sea eficaz, y dada la práctica jurídica a la que nos enfrentamos los que nos iniciamos como litigantes, nos enfrentamos a situaciones que se complican por que la ley no alcanza a cubrir las; siendo así que cuando nos paramos frente a oficialía de partes a presentar una demanda de desahucio (ya que es el proceso más eficaz por su rapidez, cuando se solicita la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento en virtud de que el arrendatario adeuda más de dos rentas y además dejó

abandonado el mismo) en donde exigimos al arrendatario (persona que ha dejado abandonado un bien inmueble, a expensas de que sufra un daño o el mismo se pierda por diversas circunstancias), que desocupe el bien inmueble arrendado porque debe más de dos pensiones rentísticas y además se está frente a un abandono y desamparo del mismo; y el Juez durante el transcurso del procedimiento ordena que se realice la notificación para emplazar al demandado por edictos; ocasionando un menoscabo en el patrimonio del arrendador. Y si nos vamos por una jurisdicción voluntaria resulta que es improcedente porque en primer lugar dicha situación no está contemplada en el Código de Procedimientos Civiles, y en segundo el Juez no tiene la facultad para poner en posesión un bien inmueble el cual se encuentra **abandonado**.

Por lo tanto, la propuesta que se trata en la presente tesis para que sea eficaz el Juicio Especial de Desahucio, tratándose de bienes inmuebles abandonados por el arrendatario, va encaminada a lo siguiente: que el actor en su escrito de demanda debe promover bajo protesta de decir verdad que el inmueble se encuentra en completo abandono, situación de la cual deberá de dar fe el notificador al momento de constituirse en el inmueble arrendado a realizar el emplazamiento, debiendo cerciorarse de que sea el inmueble materia del arrendamiento, además de percatarse sin que haya lugar a dudas de que el mismo se encuentre en completo estado de abandono situación que debe de confirmar a través de información testimonial que brinden vecinos y dar cuenta de ello al Juez, éste si lo considera pertinente puede ordenar se giren oficios a la Policía Municipal a efecto de que se cercioren de que evidentemente el inmueble se encuentra en completo abandono y a su vez que el demandado no dejó indicado domicilio donde localizarle; por lo tanto tomando en consideración todo lo anterior y siendo suficiente para crear en el ánimo del Juzgado el evidente **abandono** restituya al arrendador la posesión del bien inmueble, para que pueda ejercitar las acciones correspondientes en caso de que terceras personas traten de ocasionarle algún daño, o que por alguna causa humana o de fuerza mayor tiendan a ocasionar la pérdida total o parcial del mismo.

Quizá algunos no estén de acuerdo con lo planteado, pero acaso no sería beneficioso para las partes que intervienen en un proceso, que exista una adecuación del mismo a las necesidades que actualmente van surgiendo en nuestra sociedad, ya

que el derecho debe de evolucionar con el objeto de que cumpla con su objetivo primordial, buscar el bien común, teniendo como base una buena administración de la justicia. No pretendemos que el juicio especial de Desahucio tratándose de bienes inmuebles abandonados se elimine ya que estaríamos cayendo en una propuesta extrema y muy arriesgada, pero sí que el cambio vaya encaminado de igual manera a:

“...reforzar la posición del Estado en la administración de justicia, el principio de oficialidad crecería hasta absorber o poco menos al dispositivo; la acción cedería su puesto a la mera facultad de denunciar el litigio ante la omnipotente autoridad, y la cosa juzgada, garantía máxima de certidumbre y estabilidad jurídica...”³⁴

Pero ésta situación únicamente se debe de aplicar la caso que nos atiende, es decir cuando dentro del proceso Especial de Desahucio se está frente a la actitud del demandado (arrendatario) de haber dejado en completo abandono el bien inmueble materia del arrendamiento, además de adeudar más de dos rentas, punto que sirve de base para ejercitar la acción de desahucio.

³⁴ ALCALÁ Zamora y Castillo, Niceto; Proceso, Autocomposición y Autodefensa, México, Edit. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 1991, pág. 224.

4.2. PROPUESTAS DE REFORMAS APLICABLES AL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

Se ha mencionado que la finalidad primordial del Proceso Especial de Desahucio en el Estado de México es la desocupación y entrega (rápida y eficaz) del bien inmueble arrendado, ya que de esta manera se pone en posesión inmediata al arrendador del mismo.

Y como tenemos conocimiento, los problemas que principalmente se ven entre los arrendadores y arrendatarios, son los relacionados con la no entrega del bien en la fecha señalada; la entrega de rentas en las fechas marcadas o la falta de estas (punto esencial en el presente trabajo); el pago en reparaciones que se ocasionaron por culpa del arrendatario, estos problemas son los que llevan a ocasionar que los arrendadores tengan desconfianza en dar en arrendamiento, sus bienes inmuebles, ya que éstos no quieren tener problemas con gentes ajenas, que por su falta de recursos se ven en la necesidad de arrendar. Cabe destacar, como se señaló anteriormente, los arrendatarios en ocasiones son personas que no piensan en la necesidad de la persona que les va a arrendar, sino más bien en quien puede solucionarles su problema de vivienda pasando a ocasionar problemas como los que ya se mencionaron. El arrendador la mayoría de las veces aparte del hecho que tiene que enfrentar referente a los problemas que se derivan del incumplimiento del arrendatario, se tienen de igual manera que enfrentar la serie de engorrosos trámites que principalmente evitan que el arrendador obtenga la posesión del bien inmueble arrendado y pueda salvaguardarlo.

La situación de pérdida de tiempo que se deriva de la tramitación de la notificación por los edictos (punto donde radica el problema planteado en el presente trabajo), nos lleva a considerar una reforma al Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, con la única finalidad de que los arrendadores no se vean tan afectados frente a una tramitación tan larga en tiempo y dinero, al realizar el emplazamiento a través de edictos. Quedando el bien inmueble arrendado en completo abandono durante la citada tramitación, a parte de que el arrendador deja de percibir las pensiones rentfísticas, en virtud de que el arrendatario se ha ido, dejando abandonado el

inmueble; ocasionando tal situación un detrimento en su patrimonio ya que tiene que erogar fuertes cantidades de dinero a efecto de realizar la notificación a efecto de emplazar por edictos, al arrendatario moroso. Lo cierto es que también el bien inmueble queda a expensas de diversas circunstancias que pueden deteriorarlo u ocasionarle una pérdida parcial o total al mismo, quedando imposibilitado el arrendador de ejercitar acción alguna ya que él no detenta la posesión del mismo, en virtud de que no se ha decretado mediante resolución judicial su restitución.

Pero también, en obvio de repeticiones, cabe hacer mención que la dificultad que se deriva del abandono, por parte del arrendatario, del bien inmueble motivo del arrendamiento, es el hecho de que éste queda en un sumo estado de desamparo, principalmente por el tiempo en que lleva en tramitarse la notificación para emplazar al demandado a través de edictos. Puesto que durante todo ese período el bien inmueble está, como ya se indicó a expensas de circunstancias diversas que se deriven de acciones de terceras personas como derivada de casos fortuitos, así mismo como deterioros o daños que conllevan a que en determinado momento puedan ocasionar una pérdida total o parcial del mismo.

Por lo tanto en consideración a lo vertido en los párrafos anteriores es por lo que la reforma que se propone es que el proceso Especial de Desahucio sirva para que el arrendador obtenga de manera rápida la posesión del bien inmueble dado en arrendamiento y el cual se encuentra en completo abandono, por lo tanto como ya se mencionó el Juez debe de analizar de entrada el escrito de demanda donde el actor esté ejercitando la acción de desahucio y ver que:

a) Se esté haciendo del conocimiento del juzgador bajo protesta de decir verdad que el bien inmueble ha sido abandonado por el arrendatario;

b) que el inmueble esté en peligro de sufrir daño inminente ya sea ocasionado por caso fortuito o por terceras personas, pudiendo inclusive el daño ocasionar su pérdida total o parcial;

c) visto lo anterior, el Juez ordene al notificador se constituya legalmente en el inmueble arrendado (debiendo quedar identificado plenamente) para el caso de que se cerciore el estado de abandono que el actor manifiesta, deberá corroborarlo con el dicho de vecinos y asentarlos así, para dar cuenta al Juez;

d) El juez al tener estos elementos reunidos, si considera conveniente a efecto de percatarse fehacientemente, a través de otros medios, de que el inmueble se encuentra en completo abandono, pudiendo solicitar informes de la Policía Municipal donde se constate que no existe nadie habitando el mismo, se encuentra vacío y el demandado no dejó dicho lugar donde localizarlo; y,

e) Reunidos todos los elementos anteriormente citados, mismos que sin lugar a dudas hacen en el animo del juzgador un evidente abandono y dejación total del bien inmueble arrendado, por tanto deberá ordenar se ponga al arrendador en posesión del bien inmueble arrendado. Los elementos citados en el presente párrafo se referirán únicamente y exclusivamente al procedimiento que se debe de llevar a cabo para hacer ver al Juez el estado de abandono en que se encuentra el inmueble en controversia.

Lo anterior debe de llevarse a cabo por las razones ya expuestas y por consiguiente se estará frente un proceso eficaz ya que es de suponerse que sí el inmueble dado en arrendamiento no se continua ocupando dejándolo abandonado, es porque el arrendatario ha incumplido con sus obligaciones, en este caso la de pago. Y como ya se expuso, al hecho de abandonar el inmueble el arrendatario está renunciando tácitamente a los derechos que el contrato de arrendamiento le otorga como poseedor, al igual que lo ha abandonado con el fin de no ser legalmente requerido del inmueble, de que no se le embarguen bienes de su propiedad para garantizar las pensiones rentísticas adeudadas o de que sea lanzado a su costa, como sucede en la práctica en la mayoría de las veces. Por lo menos en lo que concierne a mi conocimiento práctico que en esta materia tengo en lo que respecta al Estado de México, que es donde en la actualidad me encuentro litigando.

ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA

Por lo tanto en virtud de lo anterior y para el efecto de que en forma inmediata se ponga en posesión física y material al arrendador del bien inmueble arrendado, es menester que se reúnan tres elementos esenciales de fondo, que son:

1.- La existencia de una relación de arrendamiento entre el actor y demandado, a través de cualquiera de los medios que refiere el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

2.- Que el arrendatario-demandado adeude pensiones rentísticas con relación a el bien inmueble motivo del arrendamiento en los términos a que se refiere el artículo 848 del Código Adjetivo Civil, y;

3.- Esencialmente que el inmueble dado en arrendamiento se encuentre verdaderamente desocupado y vacío, esto es en completo abandono; situación de la cual deberá cerciorarse el juzgador en forma fehaciente y específica, como ya quedó señalado en lo expuesto anteriormente.

Los anteriores elementos al reunirse darán como resultado que una vez que se ponga en posesión al arrendador del inmueble abandonado deje de tener eficacia jurídica alguna el Juicio Especial de Desahucio ya que el objetivo fundamental del mismo, va encaminada a que el arrendador se le restituya el inmueble objeto del arrendamiento, y no tanto el pago de las rentas adeudadas como así lo hemos visto en la practica que en mayoría del las veces lo que quiere el arrendador es que se le devuelva su inmueble ya sea para ocuparlo o para volver a arrendarlo.

La anterior propuesta obedece a que muchos inmuebles abandonados tienen su origen en un contrato de arrendamiento y que al no querer o no poder seguir pagando las rentas el inquilino lo abandona dejándolo a la suerte de que sea destruido por terceras personas o incluso ocupado por persona distinta al inquilino, como sucede en los edificios de condominio o unidades habitacionales de interés social en los que en forma constante son invadidos los departamentos que se encuentran desocupados.

Y por lo tanto al existir una relación contractual de arrendamiento el arrendador no puede hacer valer otra figura jurídica distinta al arrendamiento, y dada esta situación tiene que someterse a cualquiera de las formas que el Código Civil para el Estado de México contempla en esta materia y que no puede irse por el procedimiento de terminación porque probablemente se encuentre vigente todavía el contrato de arrendamiento; y que por lo que hace a la rescisión del contrato el mismo sería totalmente incongruente con el objetivo del arrendador que es el que se le entregue física y materialmente el inmueble dado en arrendamiento, ya que al no saberse el domicilio del arrendatario se tendrá que notificarse al mismo a través de edictos en los términos del artículo 194 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, lo que sería totalmente costoso y tardado para la recuperación del citado inmueble, puesto que lo que se busca es la inmediatez en la entrega del mismo.

En obvio de repeticiones lo que se propone es se adicione una reforma al Código de Procedimientos Civiles con el objeto de que se dé en posesión el bien inmueble abandonado por el arrendatario al arrendador a efecto de que, éste se encargue de cuidarlo y en dado caso realizar las reparaciones necesarias, en caso de que haya sufrido algún daño o deterioro, causado por el mismo arrendatario, por terceras personas o circunstancias originadas por casos fortuitos. Tomando en consideración de que al abandonar el bien inmueble, lo que tácitamente hace el arrendatario es una dimisión de los derechos que como poseedor del mismo tiene, y los cuales se desprenden del contrato de arrendamiento.

Cabe hacer una pequeña reflexión, principalmente dirigida a las personas inmersas en el intrincado sector de la administración de justicia. No ante la ley debe de prevalecer la justicia. El derecho debe de ser justo, y acaso en la problemática tratada en el presente trabajo de tesis, no nos encontramos frente a una actitud por demás dañina y dolosa del arrendatario, como para que un sistema jurídico todavía lo proteja siendo (al llevarse cabo un proceso) en extremo injusto con una de las partes (arrendador). Debemos de pugnar por una reforma adecuada a la vida actual que vivimos, tomando en consideración que existe una actitud por demás maleada de los arrendatarios frente a los arrendadores.

CONCLUSIONES

1.- El legislador al crear un proceso especial y establecerlo dentro del Código de Procedimientos Civiles, en un capítulo con la misma denominación, dentro del cual se localiza al Juicio Especial de Desahucio, lo hace por que tiene características peculiares que lo integran, difiriendo en gran parte de los procesos ordinarios o verbales, ya que en su tramitación existen actos procesales peculiares, siendo que el proceso que nos atiende tanto en su plazo (tiempo), como en su conjunción (se unen para formar un solo), adquiere igualmente las características de un proceso sumario y ejecutivo. Sumario por que su tramitación implica un acortamiento en sus plazos, ejecutivo porque al momento en que el demandado es emplazado, es requerido del pago de las rentas que se le reclaman, no haciéndolo se le embargan bienes suficientes a garantizar el adeudo. Existe una conjunción de los actos procesales, ya que hay una sola audiencia de desahogo de pruebas y alegatos.

2.- Este proceso especial es eficaz cumpliendo con sus dos finalidades primordiales el lanzamiento del arrendatario que falta a su obligación de pago, y su celeridad de trámite, cuando el mismo se encuentra ocupando el bien inmueble materia del arrendamiento, por lo que al momento de realizar la notificación a efecto de emplazarle, requerirle de pago y, si así procede, embargarle bienes suficientes a fin de garantizar las rentas adeudadas; y, si se da el supuesto que indica el artículo 189 del Código Adjetivo Civil se procederá a realizar la notificación, entonces el proceso se seguirá ya sea en rebeldía, o que el demandado se presente a contestar la demanda y se excepcione y si no existen excepciones que tiendan a destruir la acción, o haga pago de las pensiones rentísticas durante la secuela procesal, se concluirá el proceso con una resolución que condene al demandado a la desocupación del bien inmueble que ocupa o en su defecto de no hacerlo será lanzado a su costa. Siendo así de esta manera un proceso corto en tiempo y menos infructuoso en gastos para el arrendador, ya que la tramitación de Juicio Especial de Desahucio en las condiciones citadas concluye rápida y eficazmente, poniendo al arrendador en posesión del bien inmueble arrendado.

3.- El proceso Especial de Desahucio resulta eficaz (en el supuesto de no encontrarse física y materialmente el arrendatario en el inmueble arrendado, tipificando tal conducta el abandono al mismo), cuando se apliquen las reformas planteadas en la presente tesis mismas que tienen su base al tomar en cuenta que el arrendador obtenga de manera rápida la posesión del bien inmueble dado en arrendamiento ya que se encuentra en completo abandono; haciendo especial énfasis en el arrendatario con dicha conducta lo que configura es una dejación material y voluntaria del inmueble. Por lo tanto, los factores que se necesitan para configurar el abandono vienen a ser un físico constituido por el desprendimiento de la cosa y otro intencional, es decir el propósito de no ejercer en lo sucesivo ningún derecho sobre ella, así como la capacidad para disponer de la misma, que en este caso vienen a ser los derechos que el contrato de arrendamiento y la ley le otorgan como arrendatario, y a su vez los que se derivan como poseedor legítimo del bien inmueble arrendado.

4.- Resulta eficaz el Proceso Especial de Desahucio tratándose de bienes inmuebles abandonados por el arrendatario, cuando se reúnan tres elementos esenciales de fondo, que son:

1.- La existencia de una relación de arrendamiento entre el actor y demandado, a través de cualquiera de los medios que refiere el artículo 848 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

2.- Que el arrendatario (demandado) adeude pensiones rentísticas con relación al bien inmueble motivo del arrendamiento en los términos a que se refiere el artículo 848 del Código Adjetivo Civil, y;

3.- Esencialmente que el inmueble dado en arrendamiento se encuentre verdaderamente desocupado y vacío, esto es en completo abandono; situación de la cual deberá cerciorarse el juzgador en forma fehaciente y específica, como ya quedó señalado en lo expuesto anteriormente.

Dichos elementos deberán de darse con el objeto de que sean procedentes las reformas procesales que se citaron el capítulo cuarto de la presente tesis.

5.- Es eficaz el Juicio Especial de Desahucio cuando se apliquen en cuestiones de abandono la reforma propuesta en la presente investigación y la cual consiste en que de entrada en el escrito de demanda donde el actor esté ejercitando la acción de desahucio a) se esté haciendo del conocimiento del juzgador bajo protesta de decir verdad que el bien inmueble ha sido abandonado por el arrendatario; b) que el inmueble esté en peligro de sufrir daño inminente ya sea ocasionado por caso fortuito o por terceras personas, pudiendo inclusive el daño ocasionar su pérdida total o parcial; c) visto lo anterior, el Juez ordene al notificador se constituya legalmente en el inmueble arrendado (debiendo quedar identificado plenamente) para el caso de que se cerciore el estado de abandono que el actor manifiesta, deberá corroborarlo con el dicho de vecinos y asentarlo así, para dar cuenta al Juez; d) el juzgador al tener estos elementos reunidos, si considera conveniente a efecto de percatarse fehacientemente, a través de otros medios, de que el inmueble se encuentra en completo abandono, pudiendo solicitar informes de la Policía Municipal donde se constate que no existe nadie habitando el mismo, se encuentra vacío y el demandado no dejó dicho lugar donde localizarlo; y, e) entonces reunidos todos los elementos anteriormente citados, mismos que sin lugar a dudas hacen en el animo del juzgador un evidente abandono y dejación total del bien inmueble arrendado, por tanto deberá ordenar se ponga al arrendador en posesión del bien inmueble arrendado. Los elementos citados en el presente párrafo se referirán únicamente y exclusivamente al procedimiento que se debe de llevar a cabo para hacer ver al Juez el estado de abandono en que se encuentra el inmueble en controversia.

4.- Resulta eficaz el Juicio Especial de Desahucio, cuando se presenta el abandono de bienes inmuebles por parte del arrendatario y el juzgador aplica las reformas planteadas en la presente investigación y al arrendador le es restituído el bien inmueble, evitando con ello menoscabo en su patrimonio y como consecuencia podrá estar en posibilidad de ejercitar las acciones tendientes a la conservación del mismo exigiendo a terceras personas el pago de los daños y perjuicios que le hubieren

ocasionado a su inmueble en el corto tiempo en el cual estuvo abandonado, o en su caso hacer las mejoras procedentes para conservar en buen estado al mismo.

BIBLIOGRAFIA

1. ALCALÁ Zamora y Castillo, Niceto; Derecho Procesal Mexicano, t. I y II, 13ª edic., México, Edit. Porrúa, 1996.
2. ALCALÁ Zamora y Castillo, Niceto; Estudios de Teoría General e Historia del Proceso (1945 – 1972), t. I y II, México, UNAM, 1990.
3. AGUILAR Carbajal, Leopoldo; Contratos Civiles, México, Edit. Porrúa, 1996.
4. BECERRA Bautista, José; El Proceso Civil en México, 15ª edic., México, Edit. Porrúa, 1996.
5. BEJARANO Sánchez, Manuel; Obligaciones Civiles, 14ª edic., México, Edit. Harla, 1996.
6. BORJA Soriano, Manuel; Teoría General de las Obligaciones, 16ª edic., México, Edit. Porrúa, 1994.
7. CARNELUTTI, Francesco; Sistema de Derecho Procesal Civil, trad. Niceto Alcalá – Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo, Edit. Cárdenas, México, 1980.
8. CASTÁN Tobeñas, Derecho Civil Español, Común y Foral, Barcelona, t. III, 1992.
9. COLEGIO de profesores de Derecho Procesal, Facultad de Derecho de la UNAM; Diccionarios Jurídicos Temáticos, Derecho Procesal, Vol. 4, México, Edit. Harla, 1997.
10. COUTURE, Eduardo J., Fundamentos de Derecho Procesal Civil, 10ª edic., México, Editora Nacional, 1990.

11. CHIRINO Castillo Miguel; Fundamentos de Derecho Civil, 6ª edic., México, Editores Mexicanos, 1986.
12. DICCIONARIO Enciclopédico Océano; Colombia, Edit. Océano, 1992.
13. DE LA PLAZA, M; Derecho Procesal Civil Español. T. I, Madrid, 1951.
14. DORANTES Tamayo, Luis; Teoría del Proceso, 5ª edic., México, Edit. Porrúa, 1997.
15. ESQUIVEL Obregón, Toribio; Apuntes para la Historia del Derecho en México, México, Edit. Porrúa, 1996.
16. FAIRÉN Guillen, Víctor; Teoría General del Derecho Procesal, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 1992.
17. FIX- Zamudio, Héctor y OVALLE Favela, José; Derecho Procesal, Introducción al Derecho Mexicano, UNAM, México, 1981.
18. GÓMEZ Lara, Cipriano; Teoría General del Proceso, 13ª edic., México, Edit. Harla, 1995.
19. GÓMEZ Lara, Cipriano; Derecho Procesal Civil, 6ª edic., México, Edit. Harla, 1997.
20. GRAN Diccionario Jurídico de los Grandes Juristas, Editores Libros Técnicos, México, 1999.
21. GUTIERREZ y González, Ernesto; Teoría General de las Obligaciones, México, Edit. Porrúa, 1996.
22. LALINDE Abadía, Jesús; Derecho Histórico Español, Barcelona, Edit. Ariel, 1974.

23. MARGADANT S., Guillermo Floris; El Derecho Romano Privado, 22ª edic., México, Edit. Esfinge, 1996.
24. MEDINA Lima, Ignacio; Voz: "Partes Procesales", Diccionario Jurídico Mexicano, 3ª edic., México, Edit. Porrúa, UNAM, 1988.
25. OVALLE Favela, José; Derecho Procesal Civil, 11ª edic., México, Edit. Harla, 1997.
26. OVALLE Favela, José; Teoría General del Proceso, 4ª edic., México, Edit. Harla, 1997.
27. PADILLA, Gumesindo; Derecho Romano I y II, 2ª edic., México, Edit. Mc Graw-Hill, 1997.
28. PALLARES, Eduardo; Derecho Procesal Civil, 19ª edic., México, Edit. Porrúa, 1992.
29. PALLARES, Eduardo; Diccionario de Derecho Procesal Civil, 24ª edic., Edit. Porrúa, 1992.
30. PETIT, Eugene; Tratado Elemental de Derecho Romano, 9ª edic., México, Edit. Porrúa, 1992.
31. PINA Vara, Rafael de y CASTILLO Larrañaga, José; Instituciones de Derecho Procesal Civil, 23ª edic., México, Edit. Porrúa, 1997.
32. ROJINA Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano, T. V, Obligaciones, Vol. I, 6ª edic., Edit. Porrúa, 1994.
33. ROJINA Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano, T. VI, Contratos, Vol. I; 6ª edic., Edit. Porrúa, 1994.

34. SANCHEZ Medal, Ramón; De los Contratos Civiles, 10ª edic., México, Edit. Porrúa, 1996.
35. ZAMORA y Valencia, Miguel Angel; Contratos Civiles, 13ª edic., México, Edit. Porrúa, 1997.

LEGISLACIÓN

1. Código Civil para el Estado de México, Edit. Sista, México, 2000.
2. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, Edit. Sista, México, 2000.
3. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 6ª edic; México, Edit. Mc Graw-Hill, 2000.

34. SANCHEZ Medal, Ramón; De los Contratos Civiles, 10ª edic., México, Edit. Porrúa, 1996.

35. ZAMORA y Valencia, Miguel Angel; Contratos Civiles, 13ª edic., México, Edit. Porrúa, 1997.

LEGISLACIÓN

1. Código Civil para el Estado de México, Edit. Sista, México, 2000.
2. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, Edit. Sista, México, 2000.
3. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 6ª edic; México, Edit. Mc Graw-Hill, 2000.