



**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
**CAMPUS GUADALAJARA**

**CONSIDERACIONES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES  
PARA CASA HABITACIÓN, Y EL PROCESO CIVIL SUMARIO  
DE DESOCUPACIÓN DERIVADO DEL ARRIENDO DE FINCAS  
PARA VIVIENDA EN EL ESTADO DE JALISCO**

**FRANCISCO VALENCIA LÓPEZ**

**Tesis presentada para optar por el título de Licenciado en  
Derecho con Reconocimiento de Validez  
Oficial de Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,  
Según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86.**

**Zapopan, Jal., Abril de 2002.**

1970  
1971









**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
**CAMPUS GUADALAJARA**



**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
**SEDE GUADALAJARA**  
**BIBLIOTECA**

**CONSIDERACIONES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES  
PARA CASA HABITACIÓN, Y EL PROCESO CIVIL SUMARIO  
DE DESOCUPACIÓN DERIVADO DEL ARRIENDO DE FINCAS  
PARA VIVIENDA EN EL ESTADO DE JALISCO**

**FRANCISCO VALENCIA LÓPEZ**

**Tesis presentada para optar por el título de Licenciado en  
Derecho con Reconocimiento de Validez  
Oficial de Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,  
Según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86.**

**Zapopan, Jal., Abril de 2002.**



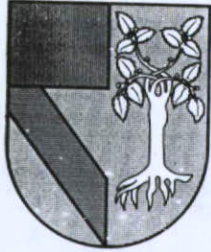
CLASIF: TE DER VAL 2002

ADQUIS: 47559 8,2

FECHA: 23-08-02

DONATIVO DE \_\_\_\_\_

\$ \_\_\_\_\_



ESCUELA DE DERECHO

# UNIVERSIDAD PANAMERICANA

CAMPUS GUADALAJARA

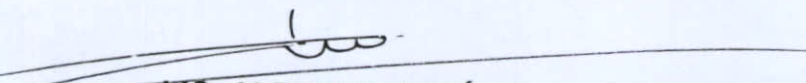
## DICTAMEN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

**C. FRANCISCO VALENCIA LÓPEZ**  
**Presente**

En mi calidad de Presidente de la Comisión de Exámenes Profesionales y después de haber analizado el trabajo de titulación en la opción TESIS titulado: **CONSIDERACIONES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA CASA HABITACIÓN, Y EL PROCESO CIVIL SUMARIO DE DESOCUPACIÓN DERIVADO DEL ARRIENDO DE FINCAS PARA VIVIENDA EN EL ESTADO DE JALISCO** presentado por usted, le manifiesto que reúne los requisitos a que obligan los reglamentos para ser presentado ante el H. Jurado del Examen Profesional, por lo que deberá entregar ocho ejemplares como parte de su expediente al solicitar el examen.

Atentamente

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

  
**LIC. ALBERTO JOSÉ ALARCÓN MENCHACA**



# UNIVERSIDAD PANAMERICANA

CAMPUS GUADALAJARA

Guadalajara, Jal. a 29 de enero de 2002.

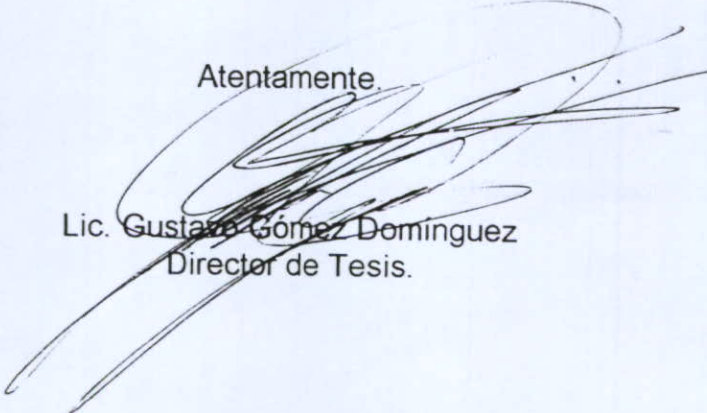
Lic. Alberto José Alarcón Menchaca  
Director de la Escuela de Derecho  
Universidad Panamericana  
Campus Guadalajara.  
P r e s e n t e.

Estimado Lic. Alarcón:

Me permito comunicar a usted que el Sr. **FRANCISCO VALENCIA LÓPEZ**, quién cursó los estudios de la licenciatura en Derecho, ha concluido satisfactoriamente su tesis titulada **CONSIDERACIONES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA CASA HABITACIÓN, Y EL PROCESO CIVIL SUMARIO DE DESOCUPACIÓN DERIVADO DEL ARRIENDO DE FINCAS PARA LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE JALISCO.**

Al respecto le manifiesto que el trabajo de investigación realizado por la Sr. Valencia, que tuvo la satisfacción de dirigir, reúne los requisitos de fondo y forma necesarios para solicitar fecha de examen profesional.

Atentamente.



Lic. Gustavo Gómez Domínguez  
Director de Tesis.



## DEDICATORIAS

A MIS PADRES, DE QUIENES SIEMPRE  
HE RECIBIDO SU INCONDICIONAL APOYO,  
PARA LOGRAR TODAS MIS METAS.

## ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN.....	6
<b>I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>8</b>
A. En el Derecho Romano.....	8
B. En el Derecho Francés.....	14
C. En el Derecho Español.....	16
D. En el Derecho Mexicano.....	19
<b>II. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>22</b>
A. Concepto.....	22
B. Clasificación.....	26
C. Elementos de existencia y validez.....	28
D. Obligaciones del arrendador.....	33
E. Obligaciones del arrendatario.....	41
F. De la terminación y rescisión del contrato de arrendamiento.....	46
<b>III. JUICIO CIVIL SUMARIO DE DESOCUPACIÓN.....</b>	<b>50</b>
A. Definiciones.....	50
B. Antecedentes históricos.....	51
C. Características principales de los juicios sumarios.....	56
D. Análisis del juicio de desahucio en la Ley Procesal del Madrid, España, de 1885.....	57
E. Análisis del juicio civil sumario de desocupación vigente en el estado de Jalisco, del año 1886 a 1938.....	65
F. El juicio civil sumario de desocupación tramitado conforme al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco de 1939.....	72

IV. EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO DE 1994.....	84
A. Tramitación del juicio de arrendamiento.....	84
B. Consideraciones sobre la tramitación del juicio civil sumario utilizando como causal la comprendida en la fracción III del artículo 683 del Código Procesal Civil de Jalisco.....	96
C. Principio de cosa juzgada.....	101
D. El principio de la buena fe y la lealtad procesal de las partes y el juez.....	103
V. PROPUESTA DE REFORMAS AL CÓDIGO PROCESAL Y A LA LEY SUSTANTIVA CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO. ....	106
A. Reformas al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.....	107
B. Reformas al Código Civil del Estado de Jalisco en materia de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación.....	119
CONCLUSIONES.....	123
BIBLIOGRAFÍA.....	126
LEGISLACIÓN.....	129



## INTRODUCCIÓN

En el mundo actual la revolución del alquiler nos hace notar que el arrendamiento de fincas para casa habitación, en sustitución a su compra, constituye una necesidad, debido a la carestía económica que viven las familias mexicanas en general, conjuntamente con la concentración de éstas en las grandes ciudades, ó simplemente porque la sociedad está inmersa en una economía de la impermanencia donde el rentar una propiedad resulta más conveniente que adquirirla; cualquiera que sea el motivo, el arrendamiento de bienes inmuebles para habitación se ha incrementado en gran proporción, y los problemas que se derivan del arriendo copan la lista de juicios que son ventilados hoy en día ante las autoridades judiciales de las principales ciudades del país, entre ellas la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

El problema de cómo dar solución a las controversias derivadas del arrendamiento es tan añejo como la historia del ser humano. Sin embargo, es necesario que en el curso de este trabajo de titulación se analice brevemente el contrato de arrendamiento, estudiando las principales legislaciones que influyeron en el marco legal mexicano, para definir qué se entiende por contrato de arrendamiento.

Se analizan las generalidades del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a uso habitacional, así como las principales derechos y/o obligaciones de las partes contratantes, siendo éstas, por parte de arrendador, permitir el uso y goce a otra persona de una finca de su propiedad o posesión, y a su vez, el arrendatario, por el derecho a utilizar el bien materia del arrendamiento, tiene que pagar una contraprestación en dinero, o sea, la renta.

El objeto de la presente investigación es estudiar las diversas legislaciones procesales que han regido en el estado de Jalisco para la solución de los problemas judiciales derivados del arrendamiento de casas habitación, siendo el juicio especial de desahucio, denominado en los códigos adjetivos de Jalisco juicio civil sumario de desocupación. Por ello en los capítulos tercero y cuarto haré un análisis del origen de

los juicios sumarios, abocando mi estudio a las reglas que para el juicio de desocupación de casas habitación existe tanto en la legislación madrileña, como en las diversas codificaciones adjetivas que tuvieron vigencia en nuestro estado, con sus reformas, hasta llegar a la actual ley procesal civil del estado de Jalisco. Se proponen modificaciones, reformas y adecuaciones al Código de Procedimientos Civiles del Estado y al Código Civil de Jalisco, a fin de que exista un verdadero proceso sumario de desocupación, procurando que la clase inquilinaria no retenga la posesión de un inmueble si no paga la renta o si el contrato ha llegado a su término, casos que saturan el trabajo de los juzgados de primera instancia de la ciudad de Guadalajara y demás poblaciones del estado de Jalisco. Y por otro lado, para que a los arrendatarios se les otorgue una protección efectiva en la ley sustantiva, estableciendo un verdadero tope legal para la fijación del precio de la renta de inmuebles para casa habitación, sin que para la protección de ese derecho, el inquilino esté obligado a realizar gastos para acreditar, por medio de peritos, que el casero abuse de su necesidad de vivienda.



## I ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

### A. En el Derecho Romano.

Dentro del ordenamiento jurídico del Derecho Romano encontramos el origen del contrato de arrendamiento. Los romanos definieron al arrendamiento como "un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obligaba a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa *locatio conductio rei*, o a prestarle determinados servicios *locatio conductio operarum*, o a realizarle una obra *locatio conductio operis*." <sup>1</sup> Si bien es cierto que de esta definición se desprenden tres figuras de arrendamiento, es importante señalar que el Derecho Romano no concebía diversas especies de arrendamiento, sino una sola relación unitaria, un tipo contractual único. Es evidente tal situación, puesto que ni Gayo, en las escasas letras dedicadas a la *locatio conductio*, ni Ulpiano y Paulo, en sus comentarios sistemáticos a la materia, tratan separadamente los casos que los intérpretes modernos del Derecho Romano agrupan en tres categorías.

Si bien este trabajo está encaminado al estudio de la *locatio conductio rei* (arrendamiento de cosas), es importante señalar que para los romanos, dentro de la definición del contrato de arrendamiento, se desprende la existencia de la *locatio conductio operarum* (el arrendamiento de servicios) y la *locatio conductio operis* (el arrendamiento de obra), figuras contractuales que hoy se encuentran reguladas en nuestro derecho; la primera, por el Derecho Civil bajo el contrato de mandato, y la segunda ampliamente normada por el Derecho Laboral mexicano.

Para los romanos, el arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario --conductor-- el uso o el uso y disfrute de

---

<sup>1</sup> M. Ortolan, *Instituciones de Justiniano*, edición bilingüe, Heliasta, Buenos Aires, 29 de enero de 1976, libro tercero, título XXIV del arrendamiento, pp. 264 y 265.



aquéllas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida *merces*. Definen los romanos el arrendamiento de cosas como: "el contrato por medio de cual una persona, el arrendador (*locator*) se obliga a procurar al arrendatario (*conductor*) el uso y disfrute temporal de una cosa a cambio del pago en dinero (*merces*) que éste le haga" <sup>2</sup>

De lo anterior se advierte, que del arrendamiento no nace un derecho real, sino un derecho de crédito, ejercitable frente a la persona concreta del arrendador (*locator*). El arrendatario es simple detentador y, consiguientemente, no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del *possessor*.

El arrendamiento podía recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que fueran inconsumibles. No se excluye la posibilidad de arrendar el ejercicio de la *iura in re aliena*, tales como el usufructo, la *habitatio* y la superticie. El arrendatario de casas o edificios se llamaba *inquillinus*; el de terrenos, *colonus*.

La merced, o sea la contraprestación que debía pagar el arrendatario, debía consistir en una suma cierta de dinero, esto es, determinada al concluir el contrato. Sólo en el Derecho justiniano puede encomendarse la determinación al *arbitrium* de un tercero, pero si éste no puede o no quiere verificarla, se considera ineficaz el contrato, tal y como se advierte de las Instituciones de Justiniano que dicen:

El arrendamiento se asemeja mucho a la venta y se rige por las mismas reglas de derecho. En efecto, así como el contrato de venta se forma desde que ha habido convención acerca del precio, del mismo modo desde que se ha constituido el precio del arrendamiento existe y produce para el *locator* la acción *locati*, y para el *locatario* la acción *conduccti*. Y lo que hemos dicho antes de la venta, cuyo precio se hubiese dejado al arbitrio de un tercero, debe entenderse igualmente del arrendamiento, por cuya causa si alguno da al batanero o al sastre vestidos para que los limpien, los cuiden o los compongan, sin fijar inmediatamente el precio, sino con la obligación de pagar más adelante

<sup>2</sup> Bialotosky, Sara, *Panorama de Derecho Romano*, UNAM, México, 1982, p. 183.

aquello en que convengan entre sí, no se ve en esto un contrato de arrendamiento propiamente dicho...<sup>3</sup>; por lo que no hay arrendamiento, sino contrato innominado, cuando la merced no consiste en dinero.

Se exceptúa, sin embargo, la *colonia partiaria*, donde la merced consistente en una cuota (*pars cuota*) de los frutos del fundo.

Por las características que contenía este contrato (*locatio conductio rei*) fue considerado como uno de los más importantes actos jurídicos regulados por el Derecho Romano, ya que éste dio origen a nuestro actual concepto de arrendamiento.

Los elementos del contrato de arrendamiento de cosas son los siguientes:

1. El objeto: como se señaló con anterioridad, cualquier cosa podía ser susceptible de ser arrendada.
2. El precio: éste debía consistir en dinero y ser cierto, el cual lo tenía que pagar el conductor o arrendatario por el goce de la cosa objeto del contrato, salvo la excepción señalada en líneas anteriores, donde el precio de la renta, en tratándose de un fundo de tierra, podía ser fijada en especie.
3. El consentimiento: con este elemento y como hasta nuestros días, era la forma en que se perfeccionaba el contrato de arrendamiento, sin importar en que forma se manifestara este elemento, ya que podía ser en forma verbal o por escrito, sin embargo cabe señalar que los romanos procuraban celebrar de manera escrita el arrendamiento, ya que debía realizarse conforme a lo estipulado en el contrato, siendo éste la ley que regiría cualquier tipo de controversia entre las partes, y en caso de que éstas omitiesen algún punto, la disputa se arreglaría conforme a la equidad, tal y como se desprende a la *Institutionum Justiniani, Titulus XXIV de Locatione et Conductione V*: "*Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet; et si quid in lege praetermissum fuerit, id ex bono et aequo debet*

<sup>3</sup> M. Ortolan, ob. cit., pp. 264 y 265.



*prestare* (El locatario debe conformarse en todo a la ley del contrato; y sobre los puntos que en él se omitiesen, se arreglan sus obligaciones por la equidad).”<sup>4</sup>

4. La duración del contrato de arrendamiento: Ésta tenía dos modalidades, dependiendo del bien materia de la *locatio conductio rei*; si el objeto del contrato era un fundo rústico la duración de éste era de cinco años, y si la cosa materia del arrendamiento era un inmueble urbano (casa, edificio, etc., predio urbano) el contrato podía celebrarse por un año. Al término del plazo estipulado, se extinguían las obligaciones asumidas por las partes, salvo aquellas que por su naturaleza subsistieran aún después de terminado el contrato, como lo señala Eugène Petit, quien al tratar el tema en su obra nos dice: “Este contrato, por tanto, tiene necesariamente una duración limitada. Cuando termina, se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él. Pero las que han nacido y no han sido aún ejecutadas subsisten...”<sup>5</sup>

Las principales obligaciones del locator o arrendador eran las siguientes:

- a) Entregar la cosa arrendada, y procurar el uso o el uso y disfrute de ella durante el tiempo convenido. El *locator* debía, en efecto, facilitar el libre -goce y sin vicios- de la cosa, según su actual y propio destino. La imposibilidad del uso o del uso y disfrute, siempre que se daba a culpa del *locator*, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios. Mientras se mantenía vigente el arrendamiento, no le era posible al *locator* introducir y/o realizar en la cosa modificación alguna que la hiciera impropia o menos idónea para el goce convenido.
- b) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.
- c) Reembolsar al *conductor* los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa.

<sup>4</sup> M. Ortolan, ob. cit., p. 267

<sup>5</sup> Eugène Petit, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Época, México, 1988, p. 403.



d) Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

Las principales obligaciones del *conductor* o arrendatario eran las siguientes:

- a) Pagar la merced convenida, destacando que el pago de la renta no consistía solamente en un pago único, sino que formaba parte de una serie de prestaciones, durante el tiempo que se verificaban durante el plazo del contrato de arrendamiento, para lo cual los romanos destacaron que "las merces no consisten en un precio único pagadero en una sola vez para toda la duración del arrendamiento. Se descompone en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales era llamada *perisio*..."<sup>6</sup> El arrendatario podía liberarse del pago cuando se verificaban eventos graves -inundación, terremotos, sequía- que impidan el uso o disfrute de la cosa. En cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas se estableció por rescriptos imperiales la llamada *remissio mercedis*, en virtud de la cual el *locator* debía rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrado en resto cuando vinieran otras abundantes.
- b) Usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa, ya sea propia o de terceros, tal y como se desprende del Digesto de Justiniano, Título de las Acciones de Locación y Conducción, donde se establece lo siguiente:

Veamos si el arrendatario debe responder de la culpa de los esclavos y de aquellas personas libres que ha introducido en la casa; cuál será el alcance de su responsabilidad, si deberá entregar a los esclavos por el daño o se obligará él mismo a nombre de éstos; y respecto a aquellos libres que ha introducido en la casa, si cederá solamente las acciones o estará obligado como por culpa propia. Me parece que también respecto a la culpa de aquellos que introdujo en la casa debe responder personalmente, aunque nada se haya convenido, si hubo culpa al admitir tales esclavos suyos o huéspedes y así lo aprueba Polonio, 63 ed (1) . Si en el arrendamiento se convino que no se encienda fuego, y se hizo,

<sup>6</sup> Petit, ob. cit. p. 403.

quedará obligado el arrendatario, aunque el incendio haya sido provocado por caso fortuito, porque no debía haber encendido fuego...<sup>7</sup>

- c) Restituir la cosa al término del arriendo. Una constitución de Zenón castiga la injusta posesión del conductor a restituir cual si se tratase de invasión de la posesión ajena.

Según el derecho clásico, el *conductor* viene obligado a pagar la totalidad de la merced cuando abandona el fundo, sin justa causa, antes del tiempo convenido. Al tenor de la norma justineana, la responsabilidad del *conductor*, en ese aspecto, se limita al abandono del daño efectivamente causado al *locator*.

Respecto a la duración del arrendamiento, es preciso ver si se ha señalado o no un término. Si hubo tal señalamiento, la llegada del término determina el cese de la relación contractual. Admitiéndose, sin embargo, la llamada *relocatio tacita*; el *conductor* puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el *locator*. Tratándose de fincas rústicas, la renovación tácita -o tácita reconducción, como decimos hoy- se traduce en la prórroga que no tiene duración determinada, igual que en nuestros días. Basta consultar El Digesto de Justiniano, del cual se desprende lo siguiente: "el que toma en arriendo para un plazo determinado sigue siendo colono también después de terminar éste, pues se entiende que si el propietario consiente al colono estar en el fundo lo da en arriendo de nuevo".<sup>8</sup>

Las causas de terminación del arrendamiento en tiempos de los romanos eran las siguientes:

- I.- Terminación del plazo convenido.

<sup>7</sup> A. D'ors, F. Hernández- Trejo, P. Fuenteseeo, M. García- Garrido y J. Burillo, *El Digesto de Justiniano*, tomo I, Constituciones Preliminares y Libros 1-19, versión Castellana X, Aranzadi, Pamplona, 1968, (D. 19, 2, 11), p. 713.

<sup>8</sup> Idem. (D.19,2,14), p. 715.



II.- Pérdida de la cosa arrendada.

III.- El mutuo acuerdo entre las partes.

IV.- La anulación obtenida por el arrendador, por los siguientes motivos:

- Por falta de pago.
- Por abuso del disfrute de la cosa arrendada.
- Por la necesidad del arrendador en habitar la finca arrendada.

#### B. En el Derecho Francés.

Es bien sabido de la influencia que el sistema antiguo Derecho Francés tuvo en nuestra legislación, legislación que fue inspirada por el Derecho Romano clásico, tal y como se advierte de la definición que el Código Civil de Napoleón dio al contrato de arrendamiento "Es un contrato por el cual una de las partes se compromete a suministrar a la otra el goce temporal de una cosa, o a prestarle un servicio personal determinado a cambio de una remuneración".<sup>9</sup> De esta definición se advierte que entre los franceses y los romanos, el arrendamiento fue clasificado como un contrato bilateral, temporal, traslativo de uso y oneroso. Cabe destacar que el objeto del arrendamiento podía ser bienes muebles, bienes inmuebles y la prestación de servicios, excluyéndose la posibilidad del arrendamiento de obra.

Dentro del Derecho Francés se encuentra que todas las cosas o bienes podían ser objeto de arrendamiento, pero esta regla general tenía una excepción que actualmente sigue vigente, puesto que todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento excepto aquellos bienes cuyo uso o disfrute se encuentran fuera del comercio o cuando es imposible por consumirse su substancia.

La duración de un contrato de arrendamiento podía ser determinada o indeterminada, sin embargo la indeterminación del plazo que duraría el contrato presentaba una problemática significativa, ya que las partes podían disponer la no

---

<sup>9</sup> Aubry y Rau, *Cours de Droit Civil Français*, tomo V, 1° ed., París, 1965, p. 247.



terminación del contrato de cualquiera de ellos y sus causahabientes pudieran adquirir dichas obligaciones y/o derechos por herencia, situación que trata el licenciado Francisco Lozano Noriega en su obra denominada *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos*, doctrinista que al tratar la temporalidad del contrato de arrendamiento en el antiguo Derecho Francés menciona que en éste sistema "... no se caracterizaba de esta manera tan terminante como la hace nuestro actual Código Civil, el requisito de la temporalidad del arrendamiento, sino que los arrendamientos de doscientos y trescientos años que se llamaban perpetuos, eran perfectamente lícitos. Hasta el año 1799, en él se dio un decreto en Francia, se limitaba el plazo máximo para la celebración de los contratos de arrendamiento a 99 años".<sup>10</sup>

Al tratar esta problemática de la temporalidad el licenciado Lozano manifiesta en su obra que dicha dificultad "se trasladó a nuestro Código Civil del 84 que, en su artículo 2396, no fijaba los límites que ha fijado el Código Nuevo; en éste ya existe un límite, se fija un plazo máximo para la celebración del contrato de arrendamiento, pero solo cuando estos recaen sobre inmuebles..."<sup>11</sup>

La legislación clásica francesa señalaba como principales obligaciones del arrendador las siguientes:

1. La entrega de la cosa objeto del arrendamiento en estado de servir para los efectos del contrato.
2. Garantizar al inquilino una posesión pacífica por todo el tiempo que durara el arrendamiento.
3. Debe garantizar el saneamiento de todos los defectos y vicios ocultos de la cosa arrendada, aunque el arrendador no los haya conocido.
4. Hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones que el bien necesite para servir en los términos contratados.

<sup>10</sup> Lozano Noriega, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos*, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 1999, p. 193.

<sup>11</sup> Idem.

Las obligaciones principales del arrendatario eran:

1. Pagar la renta pactada.
2. Usar la cosa como administrador diligente y cuidadoso y conforme al destino de ésta.
3. Vigilar por la conservación de la cosa.
4. Restituir la cosa al terminar el arrendamiento.

Ahora bien, cabe hacer mención de la observación del tratadista Julien Bonnecase, en su obra *Elementos de Derecho Civil* al comentar la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, estudioso del derecho que manifiesta: "Célebre es la cuestión de la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario. Durante todo el siglo XIX fue imposible para los comentaristas explicar el artículo 1743, que obliga al adquirente de un inmueble arrendado a respetar los contratos de arrendamiento. En realidad, el del arrendatario, es un derecho de crédito con garantía individualizada, siendo la del adquirente una obligación scripta in rem. Por tanto, el derecho del arrendatario es personal, es decir, un derecho de crédito y no un derecho real." <sup>12</sup> Por consiguiente, si el arrendador vendiere la cosa arrendada, no puede el adquirente expulsar al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato.

C. En el Derecho Español.

Es importante analizar, aunque sea brevemente, la legislación española, dado que durante más de trescientos años nuestro país estuvo normado por sus normas, sin embargo no estudiaré la legislación sustantiva vigente durante la Colonia, cuando el actual territorio mexicano era normado por Las Siete Partidas, sino que me concentraré en el proyecto de Código Civil español de Florencio García Goyena,



codificación que definía en su artículo 1473 al arrendamiento como "un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o el uso de una cosa... por un precio determinado", agregando que "las obligaciones del vendedor y arrendador vienen a ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad y en el arriendo del uso o goce de la cosa"<sup>13</sup>, definición que tiene total correspondencia con el concepto e idea de arrendamiento que tenían los romanos, puesto que estos equiparaban las obligaciones derivadas del contrato de compraventa y del arrendamiento tal y como se desprende del Digesto de Justiniano: "La locación y conducción es similar a la compra y venta y se rige por las mismas reglas jurídicas".<sup>14</sup> Máxime que en el Derecho Español, tanto clásico como moderno, se define el arrendamiento con un criterio unitario aunque sus distintas especies difieran entre sí sustancialmente, atribuyéndole una misma función cualquiera que sea su objeto, afirmando la legislación española que el arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios.

Es importante destacar la anotación que el maestro Ramón Sánchez Medal hace en su obra *De Los Contratos Civiles* en cuanto a la definición que daba la legislación española al arrendamiento, misma que fue copiada por los dos primeros Códigos Civiles de nuestro país, el de 1870 y el de 1884, y las definiciones que se dieron a este contrato en el actual Código Civil para el Distrito Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco de 1936, en los que definían el arrendamiento como "contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto" (artículos 3068 y 2936 para los Códigos de 1870 y 1884, respectivamente, y los artículos 2398 y 2316 de los Códigos del D.F. y Jalisco), señalando este tratadista que la definición dada por la legislación española, así como las de los ordenamientos mexicanos antes citados, es defectuosa, ya que

<sup>12</sup> Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, División de Estudios de Posgrado, *Derecho Civil, unidad 5, de los contratos*, P. 98.

<sup>13</sup> Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1995, p. 233

<sup>14</sup> A. D'ors, F. Hernández- Trejo, P. Fuenteseo, M. García- Garrido y J. Burillo, *El Digesto de Justiniano*, tomo I, Constituciones Preliminares y Libros 1-19, Versión Castellana X, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1968, (D.19,2,2), p. 713.



utilizan el verbo "ceder" y/o "conceder" , lo que "significa una acción instantánea, propia de la compraventa en la que en un instante dado se transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida y con ello se cumple por completo la obligación esencial de la compraventa; y no se da a entender con ninguno de esos dos verbos la acción continua, duradera o de tracto sucesivo que es característica del arrendamiento..."<sup>15</sup>

Ahora bien, el arrendamiento de cosas regulado por Código Civil español de 1892, a diferencia de otros contratos traslativo de la propiedad, establece que el dueño (o usufructuario) de la cosa arrendada conserva el poder de su disposición que tuviera sobre aquella y atribuye al adquirente (arrendatario) sólo facultades de goce, que pueden consistir meramente en el uso y posesión de la cosa arrendada, o también en percibir sus frutos, cuando se trata de predios rústicos.

Dentro de las obligaciones que existen para el arrendatario al igual que en las otras dos legislaciones, éste tiene que pagar a su tiempo la merces pactada, y asimismo, de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto del pacto al que se infiera de la naturaleza de la cosa. Al acabar el plazo debe devolver la cosa tal como la recibió salvo de menoscabo propio de la cosa por el transcurso del tiempo o el de su uso. Tiene el deber de custodiar la cosa y comunicar al dueño las averías que sufra y también de las usurpaciones de que pudiera ser objeto por terceros, siendo responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada. Por parte del arrendador, tenemos que éste se obliga a entregar la cosa arrendada, a hacer las reparaciones necesarias durante el arrendamiento a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinado, además de garantizar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa arrendada.

---

<sup>15</sup> Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1995, p. 233.

Debo destacar que en tratándose de renta de cosas, entiéndase bienes inmuebles o muebles, el precio de la renta debía ser pagado siempre en dinero, observación que estimo pertinente, ya que la propia legislación civil española permite que el pago de la renta en ciertos casos pueda ser igualmente en dinero y en servicios.

#### D. En el Derecho Mexicano.

Al igual que en las anteriores legislaciones, durante la época colonial, las disposiciones legales que regían el contrato de arrendamiento, como cualquier otra jurídica contractual, se encontraban en Las Siete Partidas, compilación de leyes dictadas por los españoles que ocuparon nuestro territorio hasta la independencia, por lo que, durante ese tiempo y hasta la promulgación del Código Civil de 1870, en México se daba el arrendamiento de cosas y el de servicios.

El Código Civil del 70 definió al arrendamiento como "el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado mediante un precio. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe". Como se advierte, este cuerpo de leyes fue el primero en diferenciar el arrendamiento de cosas y el de servicios, ya que habla de la transmisión del uso o goce de una cosa, considerando que el trabajo humano no es mercancía. Por tanto debería reglamentarse la prestación de servicios como un mandato, por ser un contrato de trabajo e *intuitu personae*.

En 1928 se legisla el tercer Código Civil para el Distrito Federal, legislación base para la entrada en vigor (1 de enero de 1936) del Código Civil del Estado de Jalisco, siendo tanta la similitud entre ambos cuerpos legales, ya que definen exactamente igual al arrendamiento.

"ART. 2398.- 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.” (Código Civil para el Distrito Federal).

“ART. 2316.- 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.” (Código Civil para el Estado de Jalisco del 36).

El Código Civil de Jalisco en vigor, fue reformado de manera significativa a principios de 1995, reforma que no afectó lo concerniente a la normatividad del contrato materia de este estudio, siendo evidente la miopía del legislador estatal, puesto que en lugar de innovar esta institución jurídica, se limitó a variar la definición del código anterior, quedando definido el contrato de arrendamiento como “aquel contrato por virtud del cual las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una de ellas, denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien; y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto”.

Se aprecia cómo el legislador estatal intentó adecuar la definición del arrendamiento utilizando el verbo “permitir” en lugar del verbo “conceder”; sin embargo, la definición dada por el Código Civil del Estado de Jalisco que entró en vigor a principios de 1995, se separa de lo expresado por el maestro Sánchez Medal en su obra *De Los Contratos Civiles*, ya que el verbo conceder y permitir son sinónimos, y ninguno de los dos verbos da a entender una acción continua, duradera o de tracto sucesivo, siendo ello lo que caracteriza al arrendamiento, además que se incurre en el mismo error de técnica legislativa que en el pasado, pues ambos verbos (sinónimos) significan una acción instantánea, propia de la compraventa en la que en un instante dado se transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida y con ello se cumple por completo esa obligación esencial de la compraventa; señala el citado tratadista que conviene definir al arrendamiento como un “contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al



arrendatario a cambio de un precio cierto".<sup>16</sup> Lo anterior sin considerar otras tantas aberraciones legislativas que se incrustaron como norma jurídica dentro de la Ley Sustantiva Civil del Estado vigente, y que señalaré en los siguientes capítulos.

---

<sup>16</sup> Idem., pp. 233 y 234.

## II GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En el capítulo anterior se analizó la figura jurídica del arrendamiento por las tres legislaciones clásicas que influyeron de manera directa en el actual marco jurídico mexicano. Sin embargo, es imprescindible definir lo que se entiende por contrato de arrendamiento, a la luz de la doctrina y de la ley sustantiva. De igual forma, determinaré cuál es la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, cuáles sus elementos de existencia y validez; estudiaré las obligaciones y derechos que devienen para cada una de las partes contratantes, en concreto, sobre el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación; estableceré los modos en que se termina el arriendo, así como las causas que motivan la rescisión del contrato, analizando las que comúnmente se ventilan en los tribunales del estado.

### A. Concepto.

Antes de referirme a las definiciones doctrinales y de los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de Jalisco, es necesario analizar brevemente la raíz etimológica del arrendamiento; que proviene del "de ar – por ad acción y latín reddare, volver de re, segunda vez; dare tema consecutivo de dare, dar. Catalán – arrendar; francés – arrendate. 2 o de a y renta – renta".<sup>17</sup>

En su artículo 2398, el Código Civil del Distrito Federal define al arrendamiento de la siguiente forma: " 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 Código Civil del Estado de Jalisco en vigor, en su artículo 1980, establece que: "Es aquél contrato por virtud del cual, las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una de ellas, denominada arrendador, a permitir el uso o goce

temporal de un bien; y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto”.

Es importante señalar que el objeto de este trabajo de tesis profesional no es comparar la legislación Civil del Distrito Federal, con el Código Civil del Estado de Jalisco del 95, pero la cita que se hace al primer cuerpo de leyes, tienen por objeto armonizar el estudio del concepto a tratar, a la luz de la doctrina mexicana moderna, misma que en su mayoría ha utilizado como base la legislación civil federal. Así tenemos que Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice que “hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra al pago de un precio cierto y en dinero”.<sup>18</sup>

Para el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia 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”.<sup>19</sup>

El regiomontano Ricardo Treviño García en su obra *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*”, define el arrendamiento de la manera siguiente: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado”.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Martínez Esturelas, Cruz, *Diccionario Espasa Jurídico*, Espasa, Madrid, 1998, p. 72.

<sup>18</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, 3° edición, Porrúa, México, 1995, p. 177.

<sup>19</sup> Zamora y Valencia, Miguel A., *Contratos Civiles*, Porrúa, p. 155.

<sup>21</sup> Treviño García, Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 5° edición, McGraw-Hill, México, 1995, p.145.



El licenciado y notario público de la Ciudad de México Francisco Lozano Noriega en su libro *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos* da como definición de contrato de arrendamiento la misma que proporciona el primer párrafo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, señalando que de la definición que da la ley "se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal de uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa." <sup>22</sup>

El maestro Ramón Sánchez Medal propone como definición de arrendamiento la siguiente: "Contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto." <sup>23</sup>

Por su parte, el maestro Rafaeli Rojina Villegas, al estudiar el contrato de arrendamiento, lo define de la siguiente forma: "Se 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". <sup>24</sup>

De las definiciones anteriores, se encuentra la reciprocidad de derechos y obligaciones entre las partes contratantes en un arrendamiento, además de la distinción entre uno y otro, de los cuales más adelante hablaré con mayor detenimiento.

De las definiciones anteriores, se desprende que el arrendamiento es un contrato:

---

<sup>22</sup> Lozano Noriega, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos*, 5° edición, México, 1990, p. 193.

<sup>23</sup> Sánchez Medal, ob. cit., p. 234.

<sup>24</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil Contratos*, Porrúa, México, 1995, p. 229.

a) Traslato de uso o de uso y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de una cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa.

b) Bilateral.

c) Es un contrato siempre oneroso. El arrendador al conceder el uso o el uso y goce de un bien, siempre debe ser a cambio de un precio, ya que si falla éste último elemento, no podrá jurídicamente referirse a un arrendamiento; podría tratarse de un comodato, o de otra figura, pero no de un arrendamiento. Además el precio debe ser cierto, lo que significa que no debe ser ficticio y además poderse precisar y valorar económicamente. El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuarse el pago para que se considere cierto, tal y como lo estatuye el artículo 1981 del Código Civil del Estado de Jalisco en vigor, precepto que a la letra dice: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada o determinable al momento del pago". Con relación a este punto, el licenciado Zamora y Valencia hace una crítica a la posibilidad de que sea determinable el precio de la renta señalando que:

Las circunstancias económicas actuales de inflación y devaluación monetaria han propiciado la práctica de establecer en los contratos de arrendamiento un mecanismo de ajuste en el pago de la renta, tomando como base el salario mínimo, el precio en el mercado de ciertos productos o el índice nacional de precios al consumidor que publica el Banco de México. Esta práctica aunque se considere legal desde el punto de vista que el precio puede determinarse al momento de efectuarse el pago, es altamente lesiva para los arrendatarios y debiera prohibirse, reformando al efecto el Código Civil.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Zamora y Valencia, ob. cit., p.159.



Argumenta que "Los problemas económicos dentro de un país, no deben golpear sólo a las clases necesitadas, sino que deben soportarse equitativamente entre toda la población."<sup>26</sup>

d) La concesión de uso o goce es temporal, puesto que en todas las definiciones se dice expresamente. Al respecto, Zamora y Valencia señala que con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza, ya que un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario.

## B. Clasificación.

Para el estudio de la clasificación del contrato de arrendamiento materia de este trabajo (bienes inmuebles destinados a la habitación), es necesario citar lo que manifiesta Zamora y Valencia en relación con la conveniencia de clasificar los contratos: "El estudio de un contrato puede facilitarse mucho si se hace en forma ordenada dentro del tipo especial de contratos al cual pertenezca conforme a determinada clasificación, y también se facilita su interpretación y comprensión general. Los contratos pueden ser clasificados desde muy diversos puntos de vista según el aspecto que trate de resaltarse; y una clasificación que puede ser necesaria o útil conforme a determinado ordenamiento en un país, puede no serlo conforme al otro."<sup>27</sup>

Tomando en consideración la definición que proporciona el Código Civil del Estado de Jalisco que se estudia, se encuentra la siguiente clasificación del Contrato de Arrendamiento:

---

<sup>26</sup> Zamora Y Valencia, ob. cit. p. 234.

<sup>27</sup> Ibid. p. 51.

1.- Es un contrato traslativo de uso, en virtud de que el objeto principal de este es, como lo dice el artículo que lo define, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.

2.- Es principal, es decir, que este contrato tiene validez propia porque no depende de ningún otro contrato para tener vida jurídica propia.

3.- Es bilateral, porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es permitir el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar el precio cierto y determinado.

La doctrina cataloga al arrendamiento como un contrato perfectamente sinalagmático o bilateral, ya que, por medio de éste las partes contratantes se comprometen la una para con la otra a cumplir sus obligaciones. Los contratos perfectamente sinalagmáticos ó bilaterales, son aquellos en los cuales la obligación que contrata cada uno de los contratantes es igualmente una obligación principal de ese contrato, tales son los contratos de venta, alquiler, de sociedad, etc., en cambio, los contratos bilaterales imperfectos son aquellos "en que solo la obligación de una de las partes constituye la obligación principal del contrato; tales son los contratos de mandato, de depósito, de préstamo a uso, de amortización." <sup>28</sup>

4.- Es oneroso, en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de permitir el uso o goce de la cosa arrendada, y a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

5.- Es consensual, puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, característica de los contratos reales.

---

<sup>28</sup> Pothier, R., "De las Obligaciones", *Revista de la División de Estudios Jurídicos JURE* número 6, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la U de G, época V, año II, Ediciones de la Noche, Guadalajara, 1998, p. 7.



6.- Es formal, este contrato debe otorgarse por escrito siempre que se refiera a bienes inmuebles, tal y como se desprende de los artículos 1987 y 2023 del Código Civil del Estado de Jalisco en vigor.

7.- Este contrato es de tracto sucesivo, ya que por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo. Al respecto, Sánchez Medal, clasifica al contrato de arrendamiento como un contrato de ejecución continuada.

8.- Es un contrato conmutativo, pues las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

### C. Elementos de existencia y de validez.

Todos los contratos exigen para su existencia elementos esenciales, así como también otro tipo de elementos que sin los cuales no tendrían validez los contratos civiles. Primero empezaré por dar una breve explicación de los elementos de existencia del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación. Aunque el Código Civil del Estado en vigor, con falta de técnica jurídica dispone en su artículo 1264 que para la validez de un contrato se requiere: I. Consentimiento; y II. Objeto que pueda ser materia de contrato.

Este artículo se refiere a los elementos de existencia que debe contener todo contrato civil celebrado bajo sus normas, ya que si no se da cualquiera de los dos elementos a que se refiere el artículo antes transcrito, no existe el contrato y se sancionaría este acto con la inexistencia del arrendamiento. Cabe definir brevemente cada uno de los elementos de existencia de todo contrato civil, debiendo entender por consentimiento "el acuerdo de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir, efectos de derecho, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior."<sup>28</sup>

El objeto del contrato, como elemento de validez, a decir del tratadista Ernesto Gutiérrez y González, tiene tres significados:

a) El objeto directo del contrato, que de acuerdo con la definición de lo que es contrato, resulta ser el crear y transferir derechos y obligaciones.

b) El objeto indirecto del contrato es el objeto directo de la obligación, puede ser una conducta de dar, hacer o no hacer.

c) Se considera también como objeto del contrato la cosa física material que la persona debe entregar.

Una vez definido lo que se entiende por consentimiento y por objeto del contrato, debo señalar que para la existencia del contrato de arrendamiento para habitación, el consentimiento debe ser expreso y por escrito, tal y como lo ordena el artículo 1987 del Código Civil del Estado de Jalisco del 95. Por lo que ve al objeto del contrato de arrendamiento en estudio, conforme a las tres modalidades antes definidas, tenemos que:

- El objeto directo del contrato de arrendamiento es crear, transferir modificar o extinguir derechos y obligaciones entre el arrendador y el arrendatario.

- El objeto indirecto del contrato en estudio es, por parte del arrendador, dar el inmueble, y por parte de arrendatario, dar el precio de la renta por dicho bien inmueble.

- El objeto físico del contrato es el mismo bien inmueble que se da en arrendamiento. Este se encuentra regulado por el artículo 1298 del Código Civil del Estado de

---

<sup>28</sup> Gutiérrez y González, E. *Derecho de las Obligaciones*, 11° ed. Porrúa, México, 1996, p. 249.



Jalisco vigente, precepto que dice lo siguiente: Son objeto de los contratos: I. El bien que el obligado debe dar. II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Además, el mismo cuerpo legal exige en su artículo 1299 otros requisitos en cuanto al objeto del contrato se refiere, siendo estos los siguientes:

El bien objeto del contrato debe existir en la naturaleza.

Debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, y

Debe estar en el comercio. (Art. 798)

Ahora bien, en tratándose del contrato de arrendamiento debemos atender también a lo dispuesto por el artículo 1982 del Código Civil del Estado de Jalisco en vigor, mismo que a la letra dice: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse por su primer uso, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos de personalidad".

Los elementos de validez del contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato: ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma, licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Solamente me referiré a la capacidad y a la forma, por considerar que son los que presentan mayor interés; los demás siguen las reglas generales de los contratos civiles.

CAPACIDAD.- El maestro Eduardo Pallares define la capacidad como: "la condición jurídica de una persona por virtud de la cual puede ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contratos y realizar actos jurídicos en general." <sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Pallares, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 21° ed., Porrúa, México, p.134.

Respecto de este elemento de validez, la ley sustantiva civil del estado señala en su artículo 1267 que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, y el artículo 1269 del citado ordenamiento estatuye que la persona que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro debidamente autorizado; por lo tanto basta la capacidad general para celebrar el contrato de arrendamiento.

Aplicado al caso concreto que se estudia se puede decir que tendrán capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento como parte arrendadora los siguientes:

1.- La persona que tenga la libre disposición del bien inmueble, o sea, el propietario.

2.- La persona que tenga facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos, por autorización de quien tenga su libre disposición, o sea, el apoderado del propietario, con facultades para realizar actos de administración.

3.- Las personas que tengan la facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos, por autorización de la ley, siendo estos los padres de los menores de edad (Arts. 588 y 592), el tutor de los menores de edad (Art. 717), el albacea de una sucesión (Art. 3065), el usufructuario (Art. 1071) y el mismo arrendatario puede dar en arrendamiento siempre y cuando se le haya facultado para subarrendar (Arts. 2137 y 2138).

Es importante señalar a quienes no tiene capacidad para arrendar, siendo éstos los siguientes:

I.- Todos aquellos que no tengan la libre disposición de los bienes o facultades para conceder el uso o goce de los bienes ajenos;

II.- El copropietario del bien indiviso, sin consentimiento de la mayoría de intereses en la copropiedad.



I.- Todos aquellos que no tengan la libre disposición de los bienes o facultades para conceder el uso o goce de los bienes ajenos;

II.- El copropietario del bien indiviso, sin consentimiento de la mayoría de intereses en la copropiedad.

III.- Los magistrados, jueces y cualesquiera otros servidores públicos que tomen en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios que se tramiten dentro de su jurisdicción;

IV.- Los encargados de los establecimientos públicos y los servidores públicos, respecto de los bienes que administren; y las personas que de conformidad con este código, carezcan de capacidad de ejercicio. (Art. 1986)

LA FORMA. En términos generales es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación es formal, en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito, tal y como lo ordena el artículo 1987 del Código Civil para el Estado de Jalisco en vigor: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito siempre que se refiera a inmuebles".

Las estipulaciones que deberá contener todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son las siguientes:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así mismo el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley.

Cabe señalar que la LIII Legislatura del Estado de Jalisco que realizó las reformas al Código Civil en 1995, omitió especificar, dentro del artículo 2023 del citado cuerpo legal, como estipulación necesaria dentro de todo contrato de arrendamiento la determinación del monto de la renta a pagar, haciéndose evidente la deficiente regulación del contrato en estudio, ya que en este trabajo se ha dejado claro que el contrato de arrendamiento se da cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una de ellas, denominada arrendador, a suministrar o proporcionar el goce temporal de un bien, y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De igual manera, importa destacar que, cuando en un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación se pacta que su plazo de vigencia será mayor a cinco años, este acto jurídico tendrá que inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, tal y como lo señala el segundo párrafo del artículo 2039 de la Ley Sustantiva Civil que se estudia. Tal exigencia no es un requisito formal que tenga trascendencia para que el contrato, sea o no válido, pues no refiere la ley en comento que su inobservancia tenga sanción alguna, por no ser dicha disposición de orden público, siendo importante destacar que lo pretendido por la citada disposición legal es dar publicidad al contrato a terceros, para que ellos de adquirir la propiedad del inmueble materia del contrato, estén advertidos de que no podrán entrar en posesión del bien raíz, teniendo que soportar la carga del arrendamiento celebrado por el anterior propietario, tal y como lo ordena el artículo 1898 del Código Civil de Jalisco vigente.

D. Obligaciones del arrendador.



*I.- TRANSMITIR (SUMINISTRAR O PROPORCIONAR) EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA.*

El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, tal y como lo establecen los artículos 1980 y 1995 fracción I del Código Civil del Estado de Jalisco. La transmisión es temporal, en virtud de que los mencionados artículos expresamente lo disponen, siendo importante recordar que la razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento se justifica, debido a que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser un contrato traslativo de uso, ello ante la imposibilidad del propietario para disponer de sus bienes, además que se estaría desnaturalizando el contrato en estudio.

*II.- ENTREGAR LA COSA ARRENDADA.*

Esta obligación se encuentra prevista en el artículo 1995 fracción I, precepto que a la letra dispone lo siguiente: "El arrendador está obligado aunque no hay pacto expreso a: I. Transmitir el uso o goce temporal del bien, entregándolo al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y, si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviese destinado. El bien deberá entregarse en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del mismo." La entrega del bien inmueble se hará en el tiempo convenido, tal y como lo establece el numeral 1996 del cuerpo legal invocado.

El precepto legal en cita enumera tres obligaciones fundamentales del arrendador:

1°.- El arrendador debe entregar la cosa, debe entregarla con todas sus pertenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa.

La entrega del bien ha de realizarse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, según lo dispone el artículo 1996 del Código Civil en vigor: se estará a lo dispuesto en este título (El Título Sexto del Libro Quinto del Código Civil del 95), disposición jurídica que presenta una laguna jurídica de graves consecuencias, puesto que establece que si no hubiere convenio, en cuanto al tiempo en que se hará la entrega de la finca arrendada, se estará a lo dispuesto en este título, sin que en dicho título se desprenda precepto legal que norme el tiempo de entrega de la cosa arrendada cuando no se convino.

Es importante destacar que en el Código Civil del Estado de Jalisco de 1936, se establecía en su artículo 2331 que "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

Por tanto, el error u omisión de la Ley sustantiva en vigor, hace notoria la deficiente redacción y técnica jurídica de la LIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco, siendo necesario recurrir al artículo 1595, que establece que "si no se ha fijado tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un Notario o ante dos testigos...", para resolver la omisión legal antes señalada.

La entrega de la cosa es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa, hasta el día en que la devuelva al arrendador (Art. 2009). Si no hay entrega de la cosa, tampoco hay obligación de pagar la renta, salvo pacto en contrario (Art. 2006).

### *III.- CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.*

Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la finca arrendada en el mismo estado (servir para el uso convenido, así como en



condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble) durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias, tal y como lo dispone el numeral 1995 fracción II, precepto que a la letra estatuye: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a: II. Conservar el bien arrendado en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias que no se deban a la negligencia o mal uso del arrendatario".

El artículo 1998 establece las consecuencias que se producen cuando el arrendador no cumple con la obligación anterior; dichas consecuencias son: a elección del arrendatario, pedir la rescisión del contrato, u ocurrir al juez para que constriña al arrendador la cumplimiento de la obligación que se estudia en este inciso. Al no cumplir con esta obligación, el arrendador puede motivar al arrendatario a promover un juicio sobre cumplimiento de contrato, solicitando la intervención judicial a fin de que se obliga al arrendador a hacer las reparaciones requeridas, y en caso de no hacerlas éste, las hará el arrendatario. Se permitirá que durante la tramitación de este juicio, el arrendatario pueda diferir el pago de las rentas, y oponer al arrendador la excepción dilatoria de *non adimpleti contractus* si este último le promueve un juicio de pago de rentas o de rescisión por falta de pago de ellas.

Esta obligación del arrendador de mantener al arrendatario en uso útil de la cosa significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento. Esta obligatoria conservación de la cosa arrendada por parte del arrendador tiene dos aspectos:

1°.- EL ACTIVO: Consiste en el deber que tiene el arrendador de hacer las reparaciones en la cosa arrendada.

2°.- EL NEGATIVO: Cuando la cosa arrendada impone al arrendador la obligación de no variar la forma de bien arrendado.

Sin embargo, el arrendador no está obligado a hacer reparaciones en dos casos: cuando se trata de reparaciones de poca cuantía (reparaciones menores o locativas), para arreglar pequeños desperfectos que regularmente son causados por las personas que usan de la cosa arrendada (Art. 2019 C.C.); o bien, cuando expresamente se ha pactado eximirlo de la obligación de hacer toda clase de reparaciones. En uno y en otro supuesto las respectivas reparaciones quedarán a cargo del arrendatario.

*IV.- NO ESTORBAR NI EMBARAZAR DE MANERA ALGUNA EL USO, NI MUDAR LA FORMA DEL BIEN ARRENDADO.*

El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables, según lo ordenado por el artículo 1995 fracción III del Código Civil de Jalisco en vigor.

*V.- GARANTIZAR UN USO Y GOCE PACÍFICO.*

El Artículo 1995 fracción IV de la Ley sustantiva Civil en estudio dispone que el arrendador debe garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado, por todo el tiempo que dure el contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Por tal motivo, el artículo 1999 establece que la obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado, no comprende las acciones de terceros que por vías de hecho perturben su uso o goce. En estos casos, el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y, aunque fueren insolventes, no podrá enderezar su acción contra el arrendador. Lo anterior en razón de que el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión, en caso de que sea objeto de perturbaciones de hecho, por medio de interdictos posesorios; retener la posesión, recuperarla, etc.



Las perturbaciones que puede sufrir el arrendatario por un tercero, según el maestro Francisco Lozano Noriega, pueden darse en cualquiera de las tres siguientes hipótesis:

1°.- Un tercero que molesta o que trata de impedir el uso o el goce por parte del arrendatario por las vías de hecho; no alega ningún derecho; es un abuso de fuerza.

2°.- Puede el tercero estorbar el uso por parte del arrendatario, por las vías de hecho, pero alegando un derecho.

3°.- Puede, por último, el tercero, estorbar el uso por parte del arrendatario mediante un procedimiento judicial.

Y el mismo autor se cuestiona: "¿A cuál de todas estas perturbaciones de uso de la cosa por parte del arrendatario se refiere la fracción IV del artículo 2412?", (siendo su correlativo en la legislación Sustantiva Civil del Jalisco en vigor el numeral 1995 fracción IV), quien se contesta diciendo que: "El artículo 2418, ya citado, aclara la situación perfectamente. El embarazo, el estorbo que sufre el arrendatario por parte de un tercero, para que produzca la responsabilidad del arrendador de garantizar el uso y goce pacífico, debe estar originado en una causa jurídica; puede ser una perturbación de hecho en que se alegue algún derecho sobre la cosa; por ejemplo, un acreedor hipotecario que pretende tomar posesión material de la cosa porque tiene a su favor el derecho real de la hipoteca. Aquí el arrendador está obligado a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa al arrendatario... Pero si un tercero, mutuo propio trata de impedir por la fuerza el uso al arrendatario, éste no tiene ninguna acción contra el arrendador, porque éste no puede garantizar que todo el mundo respete el derecho del arrendatario".<sup>30</sup>

Al respecto debo destacar que la ley impone al arrendatario la obligación de poner en conocimiento al arrendador, a la brevedad posible, de toda usurpación o

<sup>30</sup> Lozano Noriega, ob. cit., p. 212.

novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause, según lo establecido en la fracción IV del artículo 2005.

#### *VI.- GARANTIZAR UNA POSESIÓN ÚTIL.*

Esta obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso que, de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

La fracción V del numeral 1995 del Código Civil del Estado del 95 establece: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a: V. Garantizar una posesión útil del bien arrendado, respondiendo de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento".

Con esta disposición legal esta relacionado el artículo 2001 que dispone: "El arrendador debe garantizar el uso útil del bien arrendado, aún cuando los vicios o defectos del bien hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución del precio de renta ó la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que el inquilino tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos del bien arrendado".

Se advierte que existe una contradicción entre ambos preceptos; la fracción V del artículo 1995 dice que está obligado el arrendador a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios ocultos de la cosa, "anteriores al arrendamiento". En cambio, el artículo 2001 dispone que el arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa aunque "... hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento..."; luego ya no son anteriores a él, motivo por el cual es importante precisar cuáles son los requisitos para que proceda la responsabilidad del arrendador, siendo éstos los siguientes:



a).- Los vicios o defectos deben ser ocultos y éstos deben impedir el uso de la cosa. En el caso de que los vicios o defectos sean aparentes no procede la responsabilidad porque falta el requisito de que los vicios o defectos sean ocultos o que, siendo ocultos, hubiese sido advertido el arrendatario por el arrendador.

b).- El vicio debe ser de tal naturaleza que impida el uso de la cosa.

c).- Los vicios deben ser anteriores al arrendamiento, o bien, éstos deben sobrevenir en el curso de la relación jurídica, sin culpa del arrendatario.

#### *VII.- RESPONDER DE LA EVICCIÓN.*

La obligación de responder de la evicción se encuentra establecida en la fracción VI del artículo 1995 del Código Civil del Estado de Jalisco, el cual a la letra dice:

“El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso a:... VI. Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra la evicción del bien arrendado. En caso de que ésta se dé habiendo mala fe del arrendador, la indemnización en ningún caso será inferior al importe de tres meses de rentas”.

La evicción se presenta cuando quien adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. Para este caso el legislador ha establecido determinadas consecuencias, ya que de presentarse la evicción, anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

El artículo 2140 en su fracción VIII de la Ley Sustantiva Civil de Jalisco establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por la evicción de la cosa

dada en arrendamiento, y los artículos 2000 y 2014 del ordenamiento legal citado establecen las consecuencias. Debido a la claridad de dichos artículos me limito a su transcripción:

“Art. 2000.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte del bien arrendado, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios”.

“Art. 2014.- Si la privación del uso proviene de la evicción del bien, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, además de las indemnizaciones que le correspondan de conformidad con la ley”.

*VIII.- DEVOLVER EL SALDO QUE HUBIERE A FAVOR DEL ARRENDATARIO AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.*

Esta obligación se encuentra estipulada en los artículos 1995 fracción VII correlacionado con el artículo 2008 que dispone lo siguiente: “Las partes están obligadas, cuando exista algún saldo de una a favor de la otra, a devolverlo de manera inmediata”.

E. Obligaciones del arrendatario.

*I.- PAGAR EL PRECIO .*

Esta obligación, junto con la restitución de la posesión del inmueble una vez vencido el plazo del contrato, es fundamental para el arrendatario; a ella se refieren los artículos siguientes:

2005.- “El arrendatario está obligado a: I.- Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”.



2006.- "El arrendatario no esta obligado a pagar al renta, sino desde el día en que reciba el bien arrendado, salvo pacto en contrario".

2007.- "La renta será pagada en el lugar convenido o a falta de convenio, en el lugar en que le sea entregado el bien al arrendatario. La renta deberá pagarse en el tiempo convenido, y a falta de éste por meses vencidos, en tratándose de inmuebles..."

2009.- "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta que entregue el bien en las condiciones en que lo recibió".

2010 y 2011.- Se refieren al pago de las rentas cuando el arrendatario devuelve el bien antes del tiempo convenido y cuando se paga en especie o en frutos respectivamente, sin que entre a detalle en su análisis, puesto que, en tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles para casa habitación, el arrendatario generalmente paga las rentas en dinero, y en la práctica poca aplicación tiene pues son pocas las ocasiones en que el inquilino regresa el inmueble antes del plazo convenido.

2020.- "El arrendatario que por causa de reparaciones, pierda el uso total o parcial del bien arrendado, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de un mes, en sus respectivos casos.

*II.- RESPONDER DE LOS DAÑOS QUE EL BIEN SUFRA, POR SU CULPA O NEGLIGENCIA, LA DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIOS.*

Es decir, el arrendatario también tiene la obligación de conservar la cosa arrendada puesto que está obligado a restituirla al arrendador al vencimiento del contrato. Pero la responsabilidad que tiene de conservar el bien, lo obliga a

responder no sólo por el hecho propio, sino también por el de terceras personas. Debe restituir la cosa tal y como la recibió al celebrarse el contrato de arrendamiento.

Dentro de esta segunda obligación tengo que hacer referencia a las reparaciones que debe realizar el arrendatario por los deterioros que se hayan producido en la cosa; a esta obligación se refiere el artículo 2019, que dispone que: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca cuantía económica, que exija el uso del bien dado en arrendamiento".

Como está obligado el arrendatario a conservar la cosa en el mismo estado en que la recibió, el artículo 2016 dispone que: "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma del bien arrendado; si lo hace debe, cuando lo devuelva, restablecerlo en el estado en que lo reciba. Será, además, responsable de los daños y perjuicios que ocasione".

Los artículos 2017 y 2018 establecen una responsabilidad especial para el arrendatario que ha recibido la cosa con una descripción, es decir, con mención de haberla recibido en buen estado; dice el primero: "Si el arrendatario ha recibido el bien con expresa descripción de las partes que lo componen, deberá devolverlo, al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió, salvo que hubiese perecido o menoscabado con el tiempo o causa inevitable"; el segundo: "La ley presume que el arrendatario que recibió el bien arrendado sin la descripción a que se refiere el artículo anterior, lo recibió en buen estado, salvo prueba en contrario".

### *III.- SERVIRSE DE LA COSA PARA EL USO CONVENIDO.*

Esta obligación de servirse de la cosa sólo para el uso convenido, tiene una gran importancia práctica en todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, ya que las disposiciones del ordenamiento civil que rigen hoy en día al estado de Jalisco establecen diversas hipótesis para el arrendamiento de fincas para casa habitación y para uso comercial u otros usos, por ejemplo: si se celebra un contrato



de arrendamiento donde se destine el bien inmueble para casa habitación, siempre que el valor comercial de la finca sea el equivalente hasta diez mil días de salario mínimo general. El plazo que se establezca para la vigencia del contrato de ese tipo de viviendas no podrá ser inferior a un año; en cambio, en tratándose del arrendamiento de un inmueble para casa habitación que exceda de diez mil días de salario mínimo general fincas destinadas al comercio o la industria el plazo de duración del contrato será el que las partes acuerden, sin existir plazo mínimo establecido por la ley, para tales supuestos.

Lo anterior, porque la LIII Legislatura del Estado de Jalisco, al realizar las reformas del Código Civil, con afán de proteger a "los que menos tienen", estimó conveniente hacer reformas de fondo, tales como la citada en líneas anteriores, mismas que en la práctica difícilmente se hacen cumplir, ya que los propietarios de fincas, aprovechándose de la imperiosa necesidad de vivienda que tienen las personas de estratos sociales bajos, fijan en sus contratos plazos de duración por seis, tres e incluso hasta por un mes, so pretexto de las actualizaciones del precio de renta que sufren los inmuebles con motivo de la ley de la oferta y la demanda.

Ahora bien, para el caso de que no se utilice la cosa arrendada en los términos convenidos, el arrendador, fundándose en el artículo 1784 C.C. ("La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá optar entre el cumplimiento forzoso o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos...") podrá exigir la resolución o rescisión del contrato ó la ejecución forzosa de la obligación; y los daños y perjuicios en ambos supuestos.

*IV.- PONER EN CONOCIMIENTO DEL ARRENDADOR, A LA BREVEDAD POSIBLE, LA NECESIDAD DE LAS REPARACIONES, BAJO PENA DE PAGAR DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SU OMISIÓN CAUSE. (ART. 1997 C.C.)*

*V.- PONER EN CONOCIMIENTO DEL ARRENDADOR, EN EL TÉRMINO MÁS BREVE POSIBLE, TODA USURPACIÓN O NOVEDAD DAÑOSA QUE OTRO HAYA HECHO O ABIERTAMENTE PREPARE EN EL BIEN ARRENDADO, EN CASO DE NO HACERLO, RESPONDERÁ DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PUEDA OCASIONAR AL ARRENDADOR CON SU OMISIÓN. (ART. 2005 FRACCIÓN IV C.C.)*

*VI.- RESTITUIR LA COSA ARRENDADA.*

El arrendamiento implica la transmisión temporal del uso o goce de una cosa, una vez terminado el plazo contratado, el arrendatario debe restituir la cosa en buen estado, en el tiempo pactado, y de acuerdo con el inventario, si es que dicho se realizó. (Art.1980 C.C.)

*VII.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN CASO DE SUBARRIENDO:*

Conviene hacer un breve análisis de las obligaciones que adquiere el arrendatario cuando subarrienda el bien que se le entregó en arrendamiento, por lo que, si el arrendatario tiene consentimiento expreso del arrendador, puede subarrendar el bien arrendado, si no el contrato de subarriendo no genera obligación alguna frente al arrendador, y el arrendatario responde solidariamente con el subarrendatario del pago de los daños y perjuicios, independientemente de que tal hecho genera una causal de la rescisión anticipada del contrato, tal y como lo ordena el artículo 2137 del Código Civil del Estado.

De los artículos 2138 y 2139 de la ley civil en comento, se desprende que el arrendador puede dar autorización en forma general o especial al arrendatario para que esté en actitud legal de subarrendar. Si la autorización es general, el arrendatario es responsable con el arrendador, como si continuara con el uso o goce del bien arrendado. Si la autorización es especial, el subarrendatario se subroga en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, como si hubiera contratado originalmente con el propietario de la finca, a no ser que se acuerde expresamente otra cosa.



F. De la terminación y rescisión del contrato de arrendamiento.

La ley sustantiva del estado establece en su artículo 2140 que: 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 el cual fue arrendado el bien;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por confusión;
- V. Por pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VI. Por rescisión;
- VII. Por expropiación del bien arrendado hecha por causa de utilidad pública, y
- VIII. Por evicción del bien dado en arrendamiento.

El artículo 2144 del citado cuerpo legal a la letra dispone: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales; al quedar cubiertas las rentas insolutas hasta antes de practicarse el lanzamiento, se extinguirá la causal y subsistirá el arrendamiento.
- II. Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto al del convenido o de la naturaleza o destino de dicho bien;
- III. Por el subarriendo o traspaso de la cosa, o bien sin autorización del arrendador;
- IV. Por daños graves al bien arrendado imputables al arrendatario, y

- V. Por variar la forma del bien arrendado, sin contar con el consentimiento expreso del arrendador.

Así mismo, el numeral 2145 ordena: El arrendatario tendrá derecho a exigir la rescisión del contrato de arrendamiento:

- I. Por no cumplir el arrendador con su obligación de prestar los servicios o mantener el bien arrendado en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- II. Por la pérdida total o parcial del bien arrendado;
- III. Por la pérdida del uso parcial del bien arrendado, siempre que la reparación dure más de un mes;
- IV. Por la existencia de defectos o vicios ocultos del bien anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario. En este caso también podrá optar por la acción de reducción del precio del arrendamiento, y
- V. Por cualquiera de las demás causales establecidas por la ley.

De las señaladas causales de rescisión y terminación de contrato de arrendamiento, mediante una encuesta verbal que se practicó a los trece jueces que en materia civil existen en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, así como abogados postulantes, puedo determinar, sin temor a equivocarme, que las principales causas generadoras de un proceso judicial entre arrendador y arrendatario, en tratándose de bienes raíces para casa habitación, son: el incumplimiento por parte del inquilino al pago de las rentas convenidas, o bien su retraso en el cumplimiento de su obligación de pago, y la permanencia del arrendatario en la finca arrendada al vencimiento del plazo pactado en el contrato.

Por tanto, es preciso definir los conceptos de rescisión y terminación, para entender y justificar las reformas que deben realizarse a las leyes sustantiva y adjetiva en materia civil del estado de Jalisco.



El licenciado Manuel Bejarano Sánchez, en su obra señala que: “la rescisión es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido (u otro acto que engendre prestaciones recíprocas) a causas del incumplimiento culpable de una de las partes”.<sup>31</sup> Advierte el referido, que la consecuencia de ésta es la destrucción del contrato privándolo de efectos de manera retroactiva, esto es, que borra las consecuencias jurídicas producidas por el negocio jurídico, refiriéndonos dicho autor que existen dos casos en los cuales no puede la rescisión extinguir retroactivamente el contrato. Es decir, cuando se pudieran causar perjuicios a terceros de buena fe ó cuando el contrato hubiere engendrado efectos no restituibles, como es el caso del acto jurídico en estudio, puesto que el contrato de arrendamiento es de cumplimiento sucesivo, lo que implica que únicamente se extinguirían los efectos de éste al momento de decretarse judicialmente la rescisión.

Aunque la ley establece varias hipótesis jurídicas por las cuales se entiende por terminado el contrato de arrendamiento, solamente se estudiará en este trabajo la fracción I del artículo 2140 de la ley sustantiva civil, que dispone que se da por terminado un contrato de arrendamiento por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato o por la ley, pues esta causa de terminación, junto con la del incumplimiento en el pago de las rentas o el exagerado retraso en su entero, son las principales causas generadoras de conflictos judiciales.

Al efecto, es preciso definir el concepto plazo, entendiéndose como tal “un acontecimiento futuro de realización cierta, del cual depende la eficacia o la resolución de derechos y obligaciones”.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones Civiles*, 3° edición, Harla, México, 1984, p. 392.

<sup>32</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derechos de las Obligaciones*, Porrúa, 11° edición, México, 1996, p. 905.

Hay que destacar que en nuestro sistema normativo plazo y término son utilizados como sinónimos, y la fracción I del artículo 2140 del Código Civil del estado de Jalisco refiere a un plazo o término resolutorio, ya que llegado éste se extinguen los derechos y las obligaciones creadas por el contrato de arrendamiento. O bien, como lo expone el maestro Gutiérrez y González al estudiar el efecto jurídico del plazo resolutorio, "este produce efectos muy enérgicos en la obligación, al grado de que la extingue, la resuelve",<sup>33</sup> provocando la obligación del inquilino de devolver la finca, en virtud de que su derecho a poseer el objeto de arrendamiento se ha extinto.

---

<sup>33</sup> Ibid., p. 916.



### III JUICIO CIVIL SUMARIO DE DESOCUPACIÓN.

#### A. Definiciones.

Deshaucio: Según el maestro don Joaquín Escriche es: "El acto de despedir el dueño de una casa ó heredad al inquilino ó arrendatario, y también el de despedirse el inquilino ó arrendatario del dueño, por no querer continuar en el arrendamiento, cumplido que sea el tiempo señalado en el contrato."<sup>34</sup>

Juicio sumario: Antes de definirlo, importa determinar qué se entiende por sumario, palabra cuya raíz latina se localiza en la voz *summarius*, y que significa breve, sucinto, resumido, compendiado. Se aplica en general el adjetivo sumario, a los juicios especiales, breves, predominantemente orales, desprovistos de ciertas formalidades innecesarias. El juicio sumario, según el maestro Escriche en su *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, "viene á ser lo mismo que el extraordinario, es aquel en que se conoce brevemente de la causa, omitiendo las largas solemnidades establecidas para los juicios comunes, y atendiendo solamente á la verdad del hecho."<sup>35</sup>

El referido tratadista advierte que dentro de este tipo de juicio no pueden omitirse las formalidades necesarias para la averiguación de la verdad y la decisión legítima de la causa, sino únicamente las accidentales, accesorias o secundarias, las que solo se requieren por derecho positivo, las largas dilaciones cuya omisión no puede hacer inicua la sentencia. Sentenciando el aludido autor "que no debe procederse por la via extraordinaria ó sumaria, sino en las causas en que léjos de peligrar ó quedar expuestas por la brevedad la justicia y la inocencia, exige por el contrario la equidad que se destierre toda lentitud que pueda ocasionar

<sup>34</sup> Escriche, *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, Imp. Julio LeClere y comp., Madrid, s.a., p. 548.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 965.

inconvenientes ó perjuicios á los interesados; y por ello no se suele admitir apelación de las sentencias sino solo en el efecto devolutivo.”<sup>36</sup>

El juicio sumario es simplemente sumario o sumarísimo, debiéndose entender por simplemente *sumario* aquél en que, si bien por trámites breves y sencillos, se oye sin embargo a las dos partes; y por *sumarísimo* el que se reduce sólo a dirimir la acción o su demanda y su justificación y a decidir sobre ella, sin audiencia ni conocimiento de la parte contraria.

Juicio especial de desahucio: Este es una especie del juicio sumario, y anteriormente era llamado *juicio sumario de lanzamiento*, procede cuando se demanda la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo o por su rescisión debido al incumplimiento de parte del arrendatario.

#### B. Antecedentes históricos del juicio sumario.

La investigación histórica acerca de los juicios sumarios en los países del civil law, como el nuestro, encuentra su origen en la Edad Media, tal y como lo señala el tratadista Eduardo Pallares, en su *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. Reconoce que “en la legislación de Justiniano ya existían los gérmenes de lo que ahora llamamos juicio sumario”<sup>37</sup>, siendo importante destacar que antes de la citada época, el único procedimiento que podía ofrecer similitud con aquellos es el *summatium*, proceso que se practicaba en las postrimerías del imperio romano. En esa época postrera, “El Estado -dice Guillermo Floris Margadant- por desconfianza hacia sus propios funcionarios, hizo que la práctica forense quedara abrumada con una creciente masa de disposiciones procesales”<sup>38</sup>, lo que produjo la necesidad de crear un procedimiento más ágil para determinados casos, bien a causa de su

---

<sup>36</sup> Ibid., p. 966.

<sup>37</sup> Pallares, Eduardo, *Diccionario Jurídico*, Porrúa, México, p. 504.

<sup>38</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo V, 1° edición, México, 1984, p. 244.



insignificancia (*vilitas negotii*), bien porque su índole especial no permitía trámites largos. "La Ley facultaba entonces al juez para resolver con base en un conocimiento superficial, *prima facie evidentia (summatium cognoscere)* tales asuntos".<sup>39</sup> Esto sin embargo, en opinión de Biondi, citado por el propio Margadante, no permite afirmar que en aquella lejana época se haya conocido el juicio sumario.

El procedimiento sumario vino después, como una reacción contra el *solemnis ordo iudiciarius* del derecho romano-canónico, que provenía "de la fusión de múltiples elementos; del derecho romano que la Iglesia hubo de aplicar inicialmente; del derecho germánico de esencia privativista, complicado y plagado de formalismos, en el que se consideraba que el litigio era asunto de las partes y no del Estado, como llegó a entenderse en Roma durante el mencionado período de la *extraordinario cognitio* y de los estatutos municipales de las ciudades italianas, que a partir del siglo XIV se multiplicaron abundantemente".<sup>40</sup>

El *solemnis ordo iudiciarius* mantuvo en vigor la institución romana de la *litis contestatio*, que Farél Guillén define como el momento solemne en que se fijaban los términos de la controversia y en el que aparecía, para el juez, la obligación de juzgar. En ese momento se producía lo que se llamó el efecto novatorio de la *litis contestatio*, por virtud de la cual el derecho privado originario, sometido a la decisión judicial, se transformaba en el derecho de obtener la sentencia; quedaba así consumada la acción que se había ejercitado y facultando al juez para rechazar las que después se intentaran. Se equiparó la *litis contestatio*, dice Farél, a la declaración de guerra entre las partes.

Estos procedimientos formalistas no se acomodaban con las necesidades del comercio entre las ciudades de la cuenca del Mediterráneo, ni con el desarrollo de los negocios en los medios urbanos. Las resoluciones de los tribunales eclesiásticos, que en un principio sólo alcanzaban a los clérigos, habían extendido su eficacia a los

---

<sup>39</sup> Ibid., p. 244.

seglares que llegaban a ser partes en los litigios y acabaron por ser acatadas por los tribunales civiles. Todo esto acentuó la necesidad de que los pleitos, sobre todo algunos que por requerir de urgente decisión o por su escasa importancia en cuantía, pudieran decidirse rápidamente por medio de una substanciación abreviada.

Acudieron a satisfacer tal exigencia, tanto los estatutos de algunas ciudades italianas de la época, tales como Pisa, Lucca y Génova, por citar algunas, como los pontífices de los siglos XII y XIII, como fueron Alejandro III (1227-1241), Inocencio III (1198-1216), Gregorio IX (1227-1241) e Inocencio IV (1243-1254) que por medio de diversas bulas dispusieron medidas de abreviación, aceleración procesal y exclusión de inútiles formalidades, a efecto de que se pudiera alcanzar la verdad de procedimientos simplificados. Ordenaron así los pontífices en tal sentido, entre otras cosas, que pudiera omitirse en ciertos casos la *litis contestatio* que, como queda dicho, provenía del Derecho Romano.

Algunos estatutos municipales permitieron antes de la *litis contestatio*, que se oyera a una sola de las partes, aun cuando la otra no comparecía, y se llegó a no considerar obligatoria aquella formalidad. Los jueces fueron autorizados para fijar los plazos dentro de los cuales se terminarían los juicios y para llevarlos ellos mismos hasta el fin, sin esperar a que los litigantes solicitaran su terminación. El demandado debía de contestar dentro del plazo que se le señalaba, *ad respondendum et excipiendum* y algunas veces se le autorizaba a oponer excepciones dilatorias y al mismo tiempo sus defensas en cuanto al fondo del negocio. En ocasiones el mismo día debían recibirse pruebas y alegatos omitiendo así los plazos separados para estos mismos actos procesales.

Las disposiciones de mayor trascendencia proferidas por la Iglesia, para la abreviación de los juicios, fueron tal y como lo señala Eduardo Pallares en su *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, las contenidas en la famosa bula *Saepe*

---

<sup>40</sup> Ibid., p. 244.



*contingit*, dada por el Papa Clemente V en 1306, obra jurídica a la cual se le considera como el origen concreto del juicio sumario. Este documento legislativo pontificio, como todos los de su clase, debe este nombre a las primeras palabras de su texto, que comenzaba así: "*Saepe contingit quod causas commitimus et earum aliquibus simpliciter et de palno et sine strepitu et figura iudicii mandamus...*" (Disponemos con frecuencia que en algunos de los procesos que encomendamos se proceda de modo sencillo y llano, sin estrépito ni figura de juicio...)." <sup>41</sup>

La autorizada opinión del profesor Fiaren Gullén señalaba que los principios que informaron el juicio ordenado por ese documento fueron siete, a saber: liberación de la *litis contestatio*; liberación de las apelaciones interlocutorias; liberación del orden legal de los actos impuestos en el *solemnis ordo iudiciarius*; autorización al juez para repeler actuaciones innecesarias y fallar cuando estimara suficientemente instruido el proceso y supresión de formalidades superfluas. Por su parte, Eduardo Pallares afirma que la también llamada Constitución Clementina servía de base para que los jueces civiles a los que les era delegada la facultad de sancionar las causas particulares, en casos determinados "dispensaran del libelo, de la contestación de la litis, de la rigurosa sucesión de los términos, procurando concentrar en una sola audiencia todas las deducciones de las partes, reforzando los poderes del juez en la dirección del litigio, aumentando el contacto entre las partes y el juez y la oralidad de la causa, admitiendo un verdadero y propio juicio en rebeldía". <sup>42</sup>

Los casos en que procedía, en ese entonces, eran los siguientes:

- Por razón de la pequeña cuantía del juicio (*ratione parva quantitatis*).
- Por ser los litigantes personas menesterosas (*ratione miserabilium personarum*).

<sup>41</sup> Ibid., p. 245.

<sup>42</sup> Pallares Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal*, Porrúa, 21ª edición, México 1994, p. 505.

-Por los pocos perjuicios que producía la contienda sumaria (*ratione párvae praejudicii*).

-Por la urgencia de resolver la cuestión litigiosa (*ratione urgentiae necessitatis*).

A partir de la bula *Saepe contigni* quedó definido el dualismo, juicio ordinario o plenario como figura de aplicación general, por una parte, y por otra, el juicio sumario animado por los mencionados principios. Tal dualismo llegó a nuestro derecho a través de los ordenamientos procesales españoles, que aún después de la nuestra independencia, el Estado mexicano mantuvo vigentes hasta la entrada en vigor de nuestros propios ordenamientos civiles y procedimientos civiles, mismos que fueron expedidos en la segunda mitad del siglo pasado.

Es importante señalar que dentro del género "proceso de tramitación abreviada", la doctrina distingue entre plenarios rápidos y sumarios propiamente dichos. En los "plenarios rápidos" el conocimiento del juzgador es completo, si bien acelerado, son admisibles todos los medios de prueba. Por el contrario, en los "sumarios" la necesidad de llegar a una decisión rápida en atención a la índole misma del litigio, impone el conocimiento limitado por parte del juez y restringe la procedencia de los medios de prueba.

Tenemos pues que las notas esenciales del juicio sumario son, a decir del maestro Eduardo Pallares, las siguientes:

- Supresión de la *litis contestatio* y de las sentencias interlocutorias.
- Brevedad de los plazos judiciales.
- Supresión de las formalidades innecesarias.
- Se conceden a los jueces facultades para desechar de plano las actuaciones superfluas, así como poner término al debate y pronunciar sentencia cuando estimen que la instrucción esté concluida.



Ejemplo claro de simplificación de los procesos jurídicos de la época, lo constituye la legislación española que estableció la modalidad del juicio verbal, procedimiento donde no se ventilaba ni decidía por escrito, sino puramente de palabra el negocio sujeto al juez, aunque se dejaba constancia escrita del fallo emitido con motivo del proceso, tal y como se infiere de las siguientes disposiciones: "Según la ley 6, tít. 22, Part. 3, debían decidirse verbalmente y no por escrito los pleitos de diez maravedís abajo ó cosa de este valor, mayormente siendo entre personas miserables, á fin de evitarles costas por razon de los autos; y lo mismo habia de observarse cuando los oficiales diesen cuenta de lo hecho en sus oficios, y cuando los obispos oyesen y librasen pleitos entre sus clérigos." <sup>43</sup>

"Por la ley 8 (de 1594), tít. 3, lib. 11 Nov. Rec., estaba mandado, que en los pelitos civiles sobre deudas de mil maravedís y de ahí abajo no hubiese órden ni forma de proceso ni tela de juicio, ni solemnidad alguna, que la justicia procediese sumariamente sabida verdad; que no se asentase por escrito sino la condenación ó absolución; que no se admitiesen escritos ni alegaciones de abogados; que no hubiese apelación ni otro remedio alguno; y que el escribano no pudiese llevar de derechos mas de medio real." <sup>44</sup>

### C. Características principales del juicio sumario.

Según Eduardo Pallares, en su *Diccionario de Derecho Procesal Civil* señala como características de los primeros juicio sumarios, las siguientes:

- 1.- El juicio sumario siempre es oral.
- 2.- En el juicio sumario no hay término extraordinario.
- 3.- Las pruebas deben ofrecerse en los escritos en que las partes fijan las controversias.

---

<sup>43</sup> Escriche, ob. cit., p. 960.

<sup>44</sup> Idem.

- 4.- Únicamente pueden admitirse la compensación y la reconvención, cuando la materia sobre los que versen deba tramitarse en juicio sumario.
- 5.- La apelación tan solo se admitirá en el efecto devolutivo.
- 6.- La fijación de la litis se hace en la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.
- 7.- Sólo impide el curso del proceso la excepción de incompetencia y la falta de personalidad.
- 8.- La sentencia definitiva debe pronunciarse en la misma audiencia, o a más tardar en un plazo de tres días.
- 9.- Los incidentes se deciden en la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.
- 10.- No puede conceder el juez términos de gracia.

Ahora que será bajo estas características que analizaré diversas codificaciones procesales, hasta llegar al Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco en vigor, con el objeto de determinar si dichas legislaciones cumplen o no con los 10 puntos que deben caracterizar a un verdadero juicio sumario de desocupación.

#### D. Análisis del juicio de desahucio en la Ley Proceso de Madrid, España, de 1855.

El Código Procesal Civil de Madrid, España, de fecha 5 de octubre de 1855, el que empezó a regir desde 1° de enero de 1856, contiene la mayoría de las características citadas en el inciso anterior. No debemos perder de vista que dicha norma sirvió de base para la creación de las primeras legislaciones procesales del país, tanto en el ámbito federal, como en el estatal; siendo este último nuestro objeto en estudio.

Por lo anterior, es importante reproducir los preceptos legales que reglamentaban la tramitación de las controversias jurídicas motivadas por el arrendamiento de bienes inmuebles, ya que dicho marco jurídico servirá de



referencia, para analizar las leyes procesales civiles que han regido el juicio civil sumario de desocupación en el estado de Jalisco.

## Título XII

### DEL JUICIO DE DESAHUCIO.

Art. 636. EL conocimiento de las demandas de desahucio corresponde exclusivamente á la jurisdicción ordinaria.

Esta competencia alcanza á ejecutar la sentencia que recayere, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio.

Art. 637. Es juez competente en estos juicios el del domicilio del demandado, ó el en que se estuviere sita la cosa, a elección del demandante.

Art. 638. Si la demanda de desahucio se funda en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rustica ó urbana, el juez mandara convocar al actor y al demandado para un juicio verbal.

Art. 639. Este juicio verbal se celebrará dentro de los tres días siguientes á la presentación de la demanda.

Art. 340. La citación se hará en su persona al demandado; si no pudiere ser habido después de dos diligencias con intervalo de seis horas, se le dejará en su casa cédula citándole para el juicio; entregándola á su mujer, hijos, dependientes ó criados si los tuviere, y no teniéndolos, al vecino mas inmediato.

Art. 641. En el caso de intentarse la demanda en el lugar en que esté sita la cosa, y de no hallarse en él el demandado, se entendera la citación para el juicio con su representante, si lo tuviere: caso de no tenerlo constituido por medio de poder. con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca; y si tampoco la hubiere, se librá el oportuno exhorto ú orden para citarlo al juez del pueblo de su domicilio ó residencia.

En este último caso, el juez señalará el término suficiente, atendidas las distancias y dificultad de la comunicaciones, para la comparecencia la juicio verbal. Este termino no podrá exceder de un día por cada seis leguas.

Art. 642. Lo mismo se practicará cuando se proponga la demanda en el lugar del domicilio, y no se encuentre en él el demandado.

Art. 643. En los casos de que hablan los dos artículos precedentes, se apercibirá al demandado, al hacerle la citación, de que no comparecer por sí, ó por legitimo apoderado, se declarará el desahucio sin mas citarlo ni oirlo.



Art. 644. Cuando el demandado no tenga domicilio fijo y se ignore su paradero, se hará la citación en los estrados del juez para que comparezca al juicio verbal, bajo el apercibimiento explicado en el artículo anterior.

Art. 645. Si el demandado que estuviere en el lugar del juicio no compareciere á la hora señalada, se le volverá á citar en la misma forma para el día inmediato, apercibiéndole al practicar esta diligencia, si fuere habido, y si no en la cédula que se le dejare, con que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desahucio, y procederá sin mas citarle ni oírle á desalojarle de la finca. Esta segunda citación no se hará á los ausentes.

Art. 646. Si no compareciere el presente en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el juez declarará inmediatamente haber lugar al desahucio, apercibido de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca dentro de los términos que a continuación se expresan.

Art. 647. Los términos de que habla el artículo anterior, son:

El de ocho días, si se trata de una casa habitación y que habiten con el demandado ó su familia.

El de quince días, si de un establecimiento mercantil ó de tráfico.

El de veinte días, si de una hacienda, alquería, cortijo, ú otra cualquiera finca rústica que tenga caserío y en la cual haya constantemente guardas, capataces ú otros sirvientes.

Art. 648. Si el desahucio se hace de una finca rústica que no tuviere ninguna de las circunstancias expresadas en el último párrafo del artículo anterior, el lanzamiento se decretará en el acto.

Art. 649. La providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso, se hará saber al demandado en los mismos términos en que se le hizo la citación, si estuviere en el lugar del juicio.

En los demás casos se notificará por estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciere en su persona.

Art. 650. Los términos de que habla el artículo 647 son improrrogables, cualquiera que sea la causa que se alegue para pedir la prórroga.

Art. 651. Pasados los términos sin haberse desalojado la finca, se procederá a lanzar al inquilino ó colono sin consideración de ningún género y á su costa.

Art. 652. Si en la finca rústica hubiere labores ó plantío que el colono reclamare como de su propiedad, se extenderá diligencia expresiva de la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas.

No servirá esta reclamación de obstáculo para el lanzamiento.



- Art. 653. Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes mas realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas de todas las diligencias expresadas.
- Art. 654. Previa tasación de los bienes depositados, por peritos que nombre el juez, se procederá á su venta si el demandado no pagare las costas en el acto.
- Art. 655. La enajenación se hará en forma prevenida para el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo.
- Art. 656. En los casos en que el demandado hubiere reclamado labores, plantío ú otra cualquier cosa que haya quedado en la finca, por no poderse separar de ella, se procederá á su avalúo por peritos que nombren las partes, y tercero de oficio caso de discordia.
- Art. 657. Practicada que sea esta diligencia, podrá el demandado reclamar el abono de la cantidad en que haya sido apreciado lo que creyere corresponderle.
- Art. 658. Si formulare reclamación, se convocará á juicio verbal, en el que oídas las partes y recibidas las pruebas el juez dictará la providencia que estime en justicia.
- Art. 659. Esta providencia es apelable en ambos efectos. Interpuesto el recurso, se remitirán los autos al Tribunal superior con citación y emplazamiento de las partes en la forma ordinaria.
- Art. 660. La segunda instancia se sustanciará en los términos prevenidos para las apelaciones de las sentencias que recayeren en los interdictos.
- Art. 661. Concurriendo al juicio verbal sobre el desahucio el demandado, oídas las partes y recibidas sus pruebas, el juez dictará sentencia.
- Art. 662. Esta sentencia es apelable en ambos efectos. Si no se interpusiere la apelación, pasado el término queda la sentencia consentida de derecho sin necesidad de ninguna declaración.
- Art. 663. Una vez consentida la sentencia, se procederá á su ejecución en la forma antes prevenida sí se hubiere declarado haber lugar al desahucio.
- Art. 664. Si se apelare, se remitirán los autos al Tribunal superior con citación y emplazamiento de las partes.
- Art. 665. La segunda instancia se sustanciará de la manera expresada en el art. 660.
- Art. 666. La sentencia confirmatoria contendrá siempre condena en costas.

Art. 667. Dictada que sea la sentencia de vista, se devolverán los autos al juzgado de que procedan, con certificación solo de ella y de la condena de costas, si la hubiere habido.

Art. 668. Recibidos los autos por el juez de primera instancia, se procederá á cumplir la ejecutoria, si se hubiere declarado haber lugar al desahucio, acomodándose á los trámites que quedan establecidos.

Art. 669. Si la causa por que se pidiere el desahucio no es el cumplimiento del plazo estipulado en el contrato, también se convocará á las partes a juicio verbal, de la manera prevenida en los artículos 638 y siguientes.

Si compareciendo el demandado conviniere con el demandado en los hechos, dictará el juez sentencia. Si no compareciere el demandado, se le tendrá por conforme en los hechos expuestos en la demanda, y el juez dictará en su rebeldía la sentencia, declarando haber lugar al desahucio.

Art. 670. Este sentencia es apelable en ambos efectos. Sino se apelare, queda de derecho consentida sin necesidad de declaración alguna, y se procederá á su ejecución y cumplimiento.

Art. 671. Si se apelare, se remitirán los autos al Tribunal superior para que se sustancie y decida la segunda instancia, con sujeción á los trámites antes determinados; procediéndose, dictada que se a la ejecutoria, á cumplirla de la manera también establecida.

Art. 672. Si el demandado no conviniere en el juicio verbal en los hechos, dará el juez por terminado el acto, y le conferirá traslado de la demanda, la cual se sustanciará en adelante á los trámites del juicio ordinario.

#### DE LOS JUICIOS VERBALES.

Art. 1171. El señalamiento hecho para la comparecencia no puede alterarse sino por justa causa alegada y probada ente el juez de paz.

Art. 1172. Llegado el día de la comparecencia se celebrará esta ante el juez y secretario.

En ella las partes expondrán por su orden lo que á su derecho conduzca, y después se admitirán las pruebas que presenten.

A estas comparecencias podrá concurrir, acompañando a los interesados y para hablar en su nombre, la persona que elijan.

Art. 1173. No compareciendo el demandado, concluirá el juicio en su rebeldía sin volver á citarlo.

Art. 1174. Concluida la comparecencia se extenderá la oportuna acta que firmarán todos los comparecientes y los testigos.



Art. 1175. Los documentos presentados se unirán á los autos.

Art. 1176. Al día siguiente celebrada la comparecencia, dictará el juez sentencia definitiva, que se notificará en forma á las partes.

La norma transcrita no reglamenta el juicio civil sumario como tal, sin embargo, de forma especial establece las reglas procesales bajo las cuales se ventilara, ante una autoridad judicial, las cuestiones derivadas del arrendamiento; estableciendo el llamado "procedimiento de tramitación especial de juicio de desahucio", texto legal que cumple con la mayoría de los elementos que el maestro Eduardo Pallares señala como característicos de todo juicio sumario.

Hay que destacar la informalidad con la que se conducían los tribunales españoles para dirimir las controversias suscitadas con motivo de la terminación y/o cumplimiento del plazo del arrendamiento para fincas destinadas para habitación, pues los litigantes, conforme a la ley procesal en estudio, debían defender sus derechos mediante un procedimiento "predominantemente oral".

El juicio de desahucio por terminación de contrato de arrendamiento de casa habitación alcanza tal especialización, que incluso fue regulada la forma en que se debía llamar a juicio al inquilino demandado, estableciéndose que de no acudir el arrendatario a contestar la demanda, además de declararle rebelde, se le tendría por conforme con el desahucio y sin más citación se procedería al lanzamiento (Art. 645).

El período de instrucción del juicio de desahucio, con motivo de la terminación del contrato de arrendamiento, según la ley procesal en estudio, se realizaba en una sola audiencia donde las partes exponían los hechos en que funden la demanda y su contestación; presentaban sus pruebas, las que se desahogaban en la misma audiencia, levantándose al efecto un acta circunstanciada. Al día siguiente, el juez tenía que resolver la procedencia o no de la solicitud de desahucio, lo que hace de este litigio un proceso resumido, en cuanto a sus plazos, y compendiado, en cuanto a

su tramitación, características propias de todo juicio sumario. Se advierte que el juicio de desahucio seguido por la conclusión del plazo convenido en el contrato de arrendamiento se ventilaría, invariablemente, mediante un juicio verbal.

Cuando se alegase alguna otra causa, v. gr. "falta de pago de la renta estipulada en el contrato", el demandado podría optar por no sujetarse al juicio verbal (Arts. 638, 669 y 672), debiéndose resolver el litigio con arreglo a los trámites del juicio ordinario. Sin embargo, esta posibilidad de que el inquilino moroso pudiera acogerse a un trámite formalista, y de sí lento y complicado, como lo era el juicio ordinario, terminó en el año de 1867, ya que se reformó el artículo 638 de la ley procesal española, quedando éste redactado de la manera siguiente:

"El Juez mandará convocar al actor y al demandado á juicio verbal, si la demanda de desahucio se funda exclusivamente en una ó mas de las causas que á continuación se expresan:

- 1.º En el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rústica ó urbana.
- 2.º En haber espirado el plazo del aviso que debiera darse, con arreglo á la ley, á lo pactado ó á la costumbre general de cada pueblo.
- 3.º En la falta de pago del precio estipulado.
- 4.º En la infracción manifiesta de cualesquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento".<sup>45</sup>

Loable es la claridad de los jurisprudencias que impulsaron la reforma del citado artículo 638. Con ella impidieron que los tribunales sirvieran como órgano protector de inquilinatos, permitiendo dirimir el juicio de desahucio, sin importar la causal que se invocara, con la mayor prontitud posible, sin privar al inquilino de su derecho de audiencia, ya que se escuchaba a las partes dentro del período de instrucción del juicio, previo a determinar el lanzamiento. Lo anterior evidencia que la ley de enjuiciamiento civil española presupone dominio legítimo en el arrendador (actor), y abuso por parte del que utiliza la cosa o propiedad ajena, indebidamente retenida (inquilino demandado).

<sup>45</sup> De Vicente y Cervantes, José, Tratado de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil, tomo V, Angel Editor, 1º ed., agosto de 1998, p. 436.



La practica judicial española de los últimos años del siglo XVIII provocó el perfeccionamiento de las normas que servían de base para la tramitación del juicio de desahucio; la Ley del 18 de junio de 1877 reglamentó que los alquileres inferiores a 250 pesetas serían ventilados ante los jueces municipales, siendo competencia de los tribunales de primera instancia los negocios cuyo valor fuese superior a dicha cantidad, distribuyéndose la carga de trabajo entre las mencionadas autoridades judiciales, para que se tramitaran los litigios de arrendamiento dentro de los plazos que, para cada instancia, señala la ley adjetiva.

Como nota característica del juicio de desahucio seguido ante el juez municipal en primera instancia, dentro de los seis días siguientes a la presentación de la demanda, se fijaba fecha para que las partes expusieran sus hechos, proponiendo sus pruebas, las que eran admitidas o no en la misma audiencia, donde el juez fijaba un plazo para su desahogo el cual no podía exceder de seis días, para luego emitir su fallo, lo que implicaba que un juicio de desocupación ventilado conforme a las reglas de un juicio verbal terminara en menos de 15 días

Ahora que, cuando la demanda de desahucio se fundaba en la falta de pago de rentas, no era admisible otro tipo de pruebas más que la confesional judicial o la documental privada donde constara el recibo de pago de las rentas reclamadas, y al día siguiente de desahogadas las pruebas, el juez citaba a las partes para que por sí o por procurador expresaran sus alegatos, dictándose sentencia dentro de los tres días siguientes. En caso de ser declarado procedente el lanzamiento, la autoridad judicial requería al inquilino para que en el termino de ley desocupara la finca, apercibido de ser desalojado en caso de no hacerlo.

Contrario a las características de los sumarios, la legislación en estudio permitía al arrendatario interponer, dentro del plazo de tres días, recurso de apelación contra la definitiva, pero, para que este medio de impugnación fuese admitido se tenía que consignar el importe de los plazos de arriendo vencidos y los

que se debieran pagar por adelantado hasta la resolución de la apelación. Caso contrario, una vez vencido el plazo que la ley daba para que el inquilino desocupara voluntariamente el inmueble, se procedía su lanzamiento.

La apelación interpuesta contra la resolución emitida por el Juez Municipal era tramitada ante el Juez de Primera instancia, y la sentencia que éste dictase por haber conocido de la demanda de desahucio, se impugnaba mediante el recurso de casación, siendo resuelto éste por el Tribunal Superior.

E. Análisis del juicio civil sumario de desocupación vigente en el estado de Jalisco, del año 1886 a 1938.

Cipriano Gómez Lara en su libro *Derecho Procesal Civil*, señala que los juicios sumarios y/o especiales "han proliferado de tal manera que en algunos sistemas incluso se ha llegado al extremo de llevar casi todos los asuntos a juicio especial quedando reducido el campo del juicio ordinario o tradicional".<sup>46</sup> Ejemplo de lo anterior es el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco que estuvo en vigor a partir del 5 de febrero de 1887, con motivo del decreto 208 del 31 de octubre de 1886, publicado el 8 de diciembre del mismo año, donde se aprueban las reformas a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1884, legislaciones adoptadas por Jalisco, mismas que, con diversas reformas, modificaciones y derogaciones, pero que en esencia estuvieron vigentes hasta la promulgación del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco aprobado mediante decreto 4409 de fecha 10 de agosto de 1938.

Para el análisis de esta ley transcribo los preceptos que normaron los juicios civil sumarios en general, así como el apartado especial de los juicios de desocupación.

---

<sup>46</sup> Gómez Lara, Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, 6° ed., Harla, México, P. 257.



## TÍTULO II. DE LOS JUICIOS EXTRAORDINARIOS.

### CAPÍTULO I. Del juicio sumario.

#### SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales.

949. Son juicios sumarios:  
... IV. Los que versen sobre pago de rentas, desocupación de predios rústicos ó urbanos, ó sobre cualquiera otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento. ...
950. El procedimiento en los juicios sumarios se arreglará á lo que se dispone en los artículos siguientes, salvas las disposiciones especiales establecidas para los arrendamientos, impedimentos de matrimonio é hipotecas.
951. El término para contestar la demanda será de tres días.
952. No se admitirán otros artículos de previo y especial pronunciamiento que los relativos á la personalidad de alguno de los litigantes y á la incompetencia del juez.
953. Las excepciones perentorias se opondrán al contestar la demanda, y se decidirán con el negocio principal.
954. La reconvencción no se admitirá sino cuando la acción en que se funde estuviere también sujeta á juicio sumario.
955. El término para la prueba no pasará de veinte días, y dentro de él se podrán alegar y probar las tachas que tuvieren los testigos é instrumentos, observándose en su caso lo dispuesto por el artículo 467.
956. Si las tachas no se prueban dentro del término, se concederán para sólo ese objeto cinco días más.
957. No podrán presentarse para la prueba principal más de diez testigos y cinco para las tachas.
958. Para que los autos estén á la vista con objeto de alegar, se concederán hasta diez días á cada parte, el fallo se pronunciará dentro de ocho días.
959. En los juicios sumarios, ni la sentencia definitiva ni alguna otra serán apelables en el efecto suspensivo, sino solo en el devolutivo; remitiéndose al superior testimonio de las constancias respectivas en los términos que previene el art. 655 y llevándose adelante el fallo del inferior, previa la fianza respectiva, en todo caso en

que la ejecución del fallo importe que la parte que obtuvo haya de percibir alguna cosa.

## SECCIÓN SEGUNDA.

Disposiciones especiales para el juicio sobre desocupación.

960. El juicio sumario de desocupación procede cuando se funda:

- I. En el cumplimiento del término estipulado en el contrato;
- II. En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido;
- III. En la falta de pago de una sola de las pensiones ó de las que se hubieren convenido expresamente;
- IV. En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del contrato.

961. El juicio que se funde en alguna ó algunas de las causas expresas en el artículo anterior, se seguirán ante el juez que corresponda, según su cuantía, calculada conforme á lo dispuesto en el artículo 1074.

962. La demanda de desocupación que se funde en la frac. III del art. 960, tiene dos períodos:

- I. El de providencia de lanzamiento, que se ajustará á las reglas generales que marcan los artículo siguientes; y
- II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará á las disposiciones sobre juicios sumarios ó verbales, según su cuantía calculada como lo dispone el art. 1074.

963. Siempre que se trate de desocupación por falta de pago de pensiones, presentándose el actor verbalmente o por escrito, según corresponda, con el documento ó contrato en que se concertó el arrendamiento, cuando éste fuere necesario para la validez del contrato conforme al Código Civil, ó en caso diverso justificando con documento ó por medio de información que aquél á quien demanda ocupa la finca ó departamento cuyo desocupación se pide; el juez, si estima la prueba bastante, dictará auto mandando que el escribano de diligencias, ó secretario en su caso, pase á requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión ó pensiones estipuladas; y no haciéndolo, lo prevendrá que dentro de ocho días si la finca sirve para habitación, ó dentro de quince si sirve para giro mercantil ó industrial, ó dentro de treinta si fuese rústica, proceda á desocuparla, apercibido de lanzamiento á su costa sin no lo verifica.

964. El demandado, en los plazos respectivos fijados en el artículo anterior, puede oponer las excepciones que tuviere, las que se sustanciarán sin perjuicio de la providencia de lanzamiento.



965. Si en el acto de la diligencia justificare el inquilino con el recibo correspondiente haber verificado el pago de la pensión ó pensiones estipuladas ó exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en élla el hecho y agregándose, en su caso, el justificante para dar cuenta al juez. Este dará vista al actor para que exponga lo que á su derecho convenga, dándose por terminada la providencia de lanzamiento, salvo lo dispuesto por el artículo 970. Lo mismo se hará cuando durante el término para el lanzamiento exhiba el demandado el recibo de la renta, expedido con fecha anterior.

966. No encontrándose el demandado á la primera busca, se le dejará citatorio para que espere al día siguiente, á la hora que se le señal, apercibiéndole en el mismo citatorio, que de no esperar, se entenderá la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrare en la casa; y en su defecto con el inspector, subinspector ó ayudante de acera.

967. Si en la casa no hubiere persona de la familia del demandado, se dejará el citatorio al casero, vecinos, ó en su defecto á cualquiera de las personas de que habla el artículo anterior.

968. Cumplido lo dispuesto, en su caso, en los dos artículos anteriores, si el demandado no esperase para la diligencia de requerimiento, se practicará ésta por su orden, con cualquiera de las personas de la familia, criados, casero, vecinos ó agentes de policía mencionados en al art. 966; se levantará acta de la diligencia, concluyendo con el requerimiento de que habla el art. 963, y se entregará copia en papel con el timbre correspondiente, á la persona con quien se haya entendido la diligencia.

969. El demandado, en los términos señalados respectivamente en el requerimiento para la desocupación, conforme á lo mandado en el art. 963, puede alegar la excepción de pago, presentando los recibos que lo justifiquen ó exhibir el importe de la pensión ó pensiones adeudadas, pagando las costas que se hayan causado. En este caso, dará por terminada el juez la providencia de lanzamiento, reservando al actor los demás derechos que le competan para que los ejercite conforme á la ley.

970. Si el actor, bajo protesta de decir verdad no reconociere como suyos los recibos que presente el demandado, ya en la diligencia de requerimiento, ya en el caso del artículo anterior, se continuará la providencia de lanzamiento, sin perjuicio de los derechos que al demandado competan contra el actor, conforme al Código Penal.

971. No verificándose la desocupación en los términos señalados en el art. 963, ni acreditándose ó verificándose el pago de las pensiones adeudadas conforme á lo prescrito en los art. 965 y 969, se llevará a delante la providencia de lanzamiento, entendiéndose ésta por su orden con alguna de las personas designadas en el art. 968; pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa, si fuere necesario: los muebles ú objetos que en la casa se encuentren, sin no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja ú otra persona autorizada para ello, se



remitirán con inventario á la inspección de policía del cuartel respectivo, y donde no la hubiere, á la oficina de la autoridad política, para que determine lo conveniente, dejándose constancia de esta diligencia en las actuaciones.

972. Al ejecutarse el lanzamiento, deben retenerse y depositarse los bienes más realizables que se encuentren, y que sean suficientes para cubrir las pensiones y costas; la designación de aquéllos se hará con arreglo á la ley. Lo mismo se observará al hacer el requerimiento que establece el art. 963, si el actor lo hubiere pedido a la demanda.

973. En los casos de artículo anterior, el remate de los bienes embargados quedará pendiente de lo que disponga la sentencia que recaiga en el juicio respectivo.

974. Para los juicios sobre desocupación, se entiende domicilio legal la finca ó departamento de cuyo desocupación se trate, salvo pacto en contrario.

975. Ni recusación ni algún otro recurso es admisible en el período de lanzamiento.

976. Si el demandado en el juicio respectivo justificare las excepciones que haya opuesto en el término señalado en el requerimiento, el juez; al sentenciar en definitiva, condenará al actor al pago de daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

977. En el caso del artículo anterior, si no se hubieren justificado los daños y perjuicios en el término probatorio, el demandado podrá entablar su acción en el juicio que corresponda.

978. Si la demanda se promovieren simultáneamente el juicio sobre pago de rentas y la providencia de lanzamiento, terminada ésta, continuará la sustanciación de aquél.

979. En los casos en que se siga el juicio de desocupación por alguno ó algunos de los motivos expresados en las fracs. I, II y IV del art. 960, si durante el juicio dejare de pagar el inquilino la pensión ó pensiones estipuladas, á petición del actor se procederá al lanzamiento por medio del recurso que concede esta sección.

980. Los juicios sobre desocupación que se funden en las causas expresadas en las fracs. I, II y IV del art. 960, se seguirán como los demás sumarios, si el interés del pleito lo permite.

Del cuerpo legal transcrito, se advierte que el legislador estatal de la época procuró establecer un tramite judicial sumarísimo para lanzar al inquilino, mediante una providencia interina, si el proceso de desalojo se iniciaba por la falta de pago de



una sola de las pensiones ó de las que se hubiesen convenido, según lo establecido en el artículo 962 del enjuiciamiento en estudio.

En tratándose de la demanda de desocupación por falta de pago de rentas, el juicio se dividía en dos períodos: el primero, llamado providencia de lanzamiento; y el segundo, era el propio juicio, el cual se sujetaría a las reglas de los sumarios ó a las del juicio verbal, dependiendo del valor del negocio.

Los artículos 1071 y 1074 del cuerpo legal que se estudia, si bien no fueron transcritos, dichos estatúan que el juicio de desocupación se tramitaría bajo las reglas del juicio verbal cuando el valor de las rentas calculadas a un año no excedieran de 1.000 pesos, además de que se dividía la competencia de las autoridades judiciales que conocían de estos negocios, ya que los litigios que no excedieran de 500 pesos, ni fuera el monto de lo reclamado inferior a 100 pesos, se ventilaban ante los jueces menores o constitucionales (alcaldes), y los jueces de primera instancia eran competentes para conocer, mediante juicio verbal, de los litigios de arrendamiento cuyo valor no fuera inferior a 200 pesos ni superior a mil pesos.

En los juicios verbales el Juez tenía la facultad de ordenar abrir o no el juicio a prueba, según fuese el caso. De igual forma podía escuchar de viva voz a las partes alegar antes de emitir su fallo, el cual, en tratándose del juicio de desahucio ventilado ante jueces menores, admitía el recurso de revisión, y el de apelación, en el solo efecto devolutivo, cuando se trataba de una sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional de primera instancia, siendo este proceso reglamentado conforme a las características propias de todo juicio sumario.

Cuando el valor del negocio impedía que el juicio de desahucio fuera dirimido conforme a las reglas de los juicios verbales, una vez requerido el inquilino por la justificación de haber cumplido con el pago de las rentas, en la misma diligencia se prevenía al demandado para que dentro de los ocho días siguientes desocupara la

finca, apercibido de lanzamiento a su costa. El demandado, en ese mismo plazo, podía oponer las excepciones que tuviere, y si dichas fueran encaminadas a justificar el pago de las pensiones debidas, para evitar el lanzamiento debía acreditarlas antes del referido término, y en caso de no hacerlo se ejecutaba la medida provisional, continuando el juicio por sus demás etapas procesales hasta dictarse sentencia.

Debo subrayar que el procedimiento para la tramitación los juicios generados la retención del inmueble arrendado, por parte del arrendatario, al vencimiento del plazo estipulado en el contrato o el término señalado por la ley, así como las demás causas generadoras del sumario de desocupación se seguían conforme a las reglas generales para todo sumario, según lo estatúa el numeral 980 de la legislación procesal que se analiza.

La tramitación del juicio de desocupación por la terminación del plazo convenido ó el establecido por ley, conforme a la norma procesal en estudio, además de establecer plazos más largos para la realización de las etapas procesales, destruyó el principio de concentración de actuaciones, característica fundamental de todo proceso tendiente hacia la oralidad, ya que la instrucción del juicio se iniciaba con la presentación del escrito de demanda. Admitida ésta, se daba un término de tres días para que el demandado realizara su contestación; entablada la litis, proseguía el período probatorio, otorgando la ley un plazo de veinte días para el ofrecimiento y desahogo de pruebas, mismo plazo en el que las partes podrán alegar. Concluida la instrucción la ley otorgaba al juez de la causa un plazo de ocho días para dictar sentencia.

Aun y cuando existía una reglamentación específica para ventilar los juicios sumarios de desocupación, y la posibilidad de que en cualquier momento se pudiera lanzar al inquilino moroso, mediante la providencia de lanzamiento (Art. 979), el enjuiciamiento permitía que los inquilinos pudieran retener la posesión del inmueble materia del arrendamiento, contraviniendo el plazo de entrega estipulado en el contrato ó en la ley, lo que hace que esta ley de enjuiciamiento sea un medio de



injusticias, en tratándose de la materia inquilinaria, puesto que la ley permite el abuso por parte de inquilino que utiliza la cosa ó propiedad ajena, solapando la retención indebida de algo que no le pertenece.

Cabe destacar que esta ley adjetiva, contraria a la española antes estudiada, dispone que el actor (arrendador) es quien tiene que exhibir fianza para ejecutar la resolución que ordene el desahucio; ello, en caso de que la sentencia hubiese sido impugnada mediante recurso de apelación, el cual se admitía en el solo efecto devolutivo (Art. 959).

Lo anterior es una muestra clara de cómo el Poder Legislativo de la época olvidó que el objeto del juicio de desahucio es, como se ha definido en este capítulo, lanzar al arrendatario de la finca para que ésta quede a la libre disposición del dueño, tal y como fue concebido en la legislación española, máxime que el juicio civil sumario de desocupación, conforme a las reglas de los sumarios establecida en el enjuiciamiento transcrito, se aparta de las dos principales características de todo juicio sumario: la oralidad y la concentración de las etapas procesales que comprenden la instrucción del litigio.

F. El juicio civil sumario de desocupación tramitado conforme al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco de 1939.

Al igual que la norma adjetiva estudiada en el inciso anterior, este cuerpo de leyes procesales que estuvo vigencia hasta el año 1994, establecía en su artículo 618 que se tramitaría mediante juicio sumario cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler.

El artículo 620 del enjuiciamiento en comento estatúa que la tramitación de estos juicios se sujetaría a las disposiciones especiales de los juicios sumarios y, en lo no previsto en dicho capítulo, a las reglas generales y disposiciones para el juicio ordinario. Los negocios que no excedieran de 100 pesos, se ajustarían al Título

Décimo Cuarto del Código, referente al procedimiento de los negocios de la competencia de los Jueces de Paz, procedimiento que al igual que los civil sumarios, disponía que en lo no previsto por las regias especiales, se substanciaría el proceso conforme a las disposiciones de los juicios ordinarios.

El enjuiciamiento del '39 hace notar la pereza legislativa de los congresistas de la época, ya que en lugar de proponer reformas al enjuiciamiento que logran una operatividad correcta para la aplicación de la ley sustantiva, se limitaron a mal copiar las disposiciones de la ley anterior, desnaturalizando el juicio civil sumario de desocupación, haciendo de éste un proceso lento, lleno de escollos y problemas al remitir a las reglas de los ordinarios la tramitación de la fase instructiva del juicio, además de conceder términos extraordinarios a los inquilinos demandados para el cumplimiento de una sentencia, situaciones que ponen en una notoria desventaja procesal al dueño de la finca arrendada.

Para demostrar lo anterior, transcribo el texto original del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco vigente desde el 1 de enero de 1939 relativo a los Juicios Sumarios que tengan aplicación para el caso de los arrendamientos, así como el Capítulo IV del Título Undécimo denominado "De los Juicios de Desocupación con las reformas hechas mediante decreto 5122 de fecha 9 de marzo de 1946, haciendo referencia, también, de las últimas las reformas que se le hicieron y estuvieron en vigor hasta la promulgación del Enjuiciamiento de 1995.

## TÍTULO UNDÉCIMO De los Juicios Sumarios.

### CAPÍTULO I. Reglas Generales:

Artículo 618.- Se tramitarán como juicios sumarios: ... III.- Los que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito, comodato, aparcería, transporte y hospedaje;

Artículo 619.- Para los efectos de la fracción I ... .



Artículo 620.- La tramitación de estos juicios se sujetará a las disposiciones especiales de este Título y, en lo no previsto, a las reglas generales y disposiciones para el juicio ordinario.

En los negocios cuyo interés no exceda de cien pesos, la tramitación se ajustará a las disposiciones relativas del Título Décimo Cuarto.

Artículo 621.- El auto de emplazamiento, bajo responsabilidad del Juez y del Secretario, se dictará en el acuerdo inmediato, dentro de las veinticuatro horas siguientes a la presentación de la demanda, ordenando correr traslado de ella a la parte demandada para que conteste dentro del término de tres días.

Artículo 622.- El mismo día deberá notificarse el auto en el domicilio que se indique en la demanda o en el lugar que señale, aun verbalmente, el interesado. Este tendrá derecho de acompañar al notificador para hacerle las indicaciones que faciliten la diligencia.

Siempre se le entregará a la parte demandada copia simple de la demanda y de los documentos en que se funde y se le dejará cédula aun cuando se le haya encontrado personalmente. En el reverso se inscribirá el texto de los artículos 274, 629, 630, 631 y 635.

Artículo 623.- La reconvenición no se admitirá en estos juicios sino cuando la acción en que se funde estuviere también sujeta a juicio sumario.

Artículo 624.- Solo se tramitarán como de previo y especial pronunciamiento, las excepciones de incompetencia y la falta de personalidad o de capacidad.

Artículo 625.- En esta clase de juicios las partes no tiene derecho a recusar al Juez, pero éste, bajo su responsabilidad, deberá inhibirse del conocimiento del negocio si existe alguna causa a que se refieren los artículos 184 y 185.

Artículo 626.- El término para el ofrecimiento de pruebas será de tres días.

Artículo 627.- Al día siguiente del que termine el período de ofrecimiento de pruebas, el Juez dictará auto en el que determinará las que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudentemente y citará a las partes a la mayor brevedad, a una audiencia, para recibir en ella las pruebas, oír alegatos y dictar la resolución que corresponda.

Si de las pruebas admitidas, algunas hubiese de practicarse en el extranjero, señalará para la celebración de la audiencia un plazo no mayor a noventa días y al calificar el Juez, la admisibilidad de las pruebas, determinará la cantidad que deba depositarse para asegurar el pago de una multa, que impondrá, en caso de no rendirse la prueba. Sobre este particular rigen las disposiciones de los artículos 300 y 301.

Artículo 628.- En el mismo auto el Juez procederá:



- I.- A citar a las partes a absolver posiciones que hubieren sido formuladas, bajo el apercibimiento de tenerlas por confesas si no se presentan a absolverlas;
- II.- A citar a los testigos y peritos bajo apercibimiento de multa o de ser conducidos por la policía, a no ser que la parte que los ofrece, se comprometa a su perjuicio a presentarlos;
- III.- A dar facilidades a los peritos para el examen de objetos, documentos, lugares o personas, para que puedan rendir su dictamen en la audiencia;
- IV.- A delegar o exhortar al Juez que corresponda, para que practique la inspección ocular y las compulsas que tengan que efectuarse fuera del lugar del juicio;
- V.- A exhortar al Juez que corresponda para que reciba las pruebas, cuando éstas tengan que practicarse fuera del lugar del juicio;
- VI.- A mandar traer copias, documentos, libros y demás instrumentos ofrecidos por las partes, ordenando las compulsas que fueren necesarias.

Artículo 629.- El día y hora señalados en el auto a que se refiere el artículo 627, constituido el Tribunal en audiencia pública, el Secretario o quien haga sus veces dará lectura a los escritos que hubieren presentado las partes para plantear las cuestiones del juicio. A continuación el Juez oírá primero al actor y luego al demandado, pudiendo uno y otro aclarar o ampliar los puntos de la demanda y de su contestación y, si el demandado no concurre asistido por abogado y hubiere omitido en su contestación referirse a alguno de los hechos de su demanda, el Juez le llamará la atención para que lo haga, haciéndole la prevención a que se refiere el artículo 274. Sólo se concederá el uso de la palabra por dos veces a cada una de las partes. Luego se abrirá el período de pruebas, procediéndose a recibir las admitidas en el orden señalado en el artículo 298. La parte que objete un documento manifestará precisamente el motivo de la objeción y si ésta no entraña la denuncia de un delito, deberá justificarla, desde luego, cuando proceda, si no se acepta la objeción por la parte contraria.

En lo general, en la misma audiencia se recibirán todas las pruebas admitidas, a menos que con causa justificada se solicite la suspensión o el Juez así lo disponga, en cuyo caso se señalará nuevo día y hora para reanudarla y recibir exclusivamente las pruebas pendientes.

Artículo 630.- La audiencia se celebrará aun cuando no concurren las partes y estén o no presentes los abogados, peritos y testigos, a menos que aquéllas, de acuerdo, soliciten sea transferida, a lo cual podrá accederse por una sola vez.

Si los peritos o testigos citados por el Juez dejaren de concurrir a la audiencia, se les hará efectiva la sanción con la que se les hubiere apercibido y se procederá como se dispone en el párrafo último del artículo anterior.

Artículo 631.- Si a la audiencia concurre sólo el actor, en ella se dará lectura a la contestación de la demanda si se hubiere producido y continuará el juicio por sus demás trámites.

Si sólo concurre el demandado se le oírá previa lectura de la demanda observándose lo dispuesto en la parte final del párrafo anterior.



Artículo 632.- Recibidas las pruebas se abrirá el período de alegatos y se oirán los que produzcan verbalmente las partes, primero el acto y luego el reo, pudiendo usar la palabra durante media hora, hasta por dos veces cada una de ellas, procurando la mayor brevedad y precisión, limitándose a tratar sobre las cuestiones debatidas y pudiendo presentar sus conclusiones por escrito.

Artículo 633.- Concluidos los alegatos, el Juez dictará cuando menos, los puntos resolutive de su sentencia, la que deberá engrosar dentro del tercer día. Sólo en las causas en que tuviere que examinar pruebas complejas, dictará su resolución, y engrosada, dentro de los cinco días que sigan a la celebración de la audiencia interrumpida con tal objeto.

Si se hubiere opuesto excepción de incompetencia, se procederá como se dispone en el Capítulo Tercero del Título Tercero de este Código.

Cuando la excepción de previo y especial pronunciamiento consista en la falta de personalidad o capacidad, se iniciará la audiencia recibiendo las pruebas relativas a esta excepción y oídos los alegatos, la sentencia resolverá sobre la procedencia o improcedencia de tal excepción. Si la declara procedente, reservará sus derechos a la parte para que los haga valer como corresponda y si la declaración es de improcedencia, continuará la audiencia recibiendo las demás pruebas y alegatos para resolver en lo principal.

Las demás excepciones dilatorias se tramitarán con las perentorias y si fueren encontradas procedentes, a declararlo así se limitará la sentencia. Si no se hubieren opuesto o fueren encontradas improcedentes, lo que se declarará ante todo, el Juez entrará al estudio de la acción y de las excepciones perentorias, resolviendo el fondo del litigio.

Artículo 634.- Todo lo practicado en la audiencia se hará constar en acta pormenorizada, que deberán autorizar el Juez y el Secretario o quien haga sus veces, en la cual se expresará, en forma clara y precisa, lo expuesto por las partes, lo relativo a las pruebas recibidas, los alegatos, las resoluciones pronunciadas y lo demás que el Juez estime necesario.

Los peritos y testigos, evacuadas sus citas, podrán retirarse de la audiencia, firmando al margen del acta relativa en la parte correspondiente.

Artículo 635.- La parte que no concurra a la audiencia o se retire antes de que concluya, se tendrá por notificada de las resoluciones que en ella se dicten; se entenderá que renuncia a los derechos que estando presente hubiere podido ejercitar y por confesa respecto de las posiciones previamente formuladas y que en la misma debiere absolver.

Artículo 636.- En estos juicios no podrán ser recusados los peritos, pero las partes tendrán derecho de tacharlos conforme al artículo 357, para que el juez lo tenga en cuenta al apreciar la prueba.

Las tachas de los testigos deberán proponerse con precisión hasta antes de los alegatos, presentando en el acto las pruebas de la existencia de aquellos u



ofreciendo presentarlas, en cuyo caso se suspenderá la audiencia para reanudarla el día y hora que señale el Juez.

Artículo 637.- Cualquier incidente o recurso de revocación que se suscite se decidirá de plano, a menos que el Juez crea necesario recibir las pruebas que se le ofrezcan, en cuyo caso se suspenderá la audiencia fallando al reanudarse ésta.

Artículo 638.- Ninguna suspensión se concederá con término mayor de tres días para reanudar la audiencia, a menos que con causa justificada el Juez así lo disponga, pero en ningún caso tal término podrá exceder de quince días.

Artículo 639.- En estos juicios sólo será admisible la apelación cuando el interés del negocio exceda de doscientos pesos y se interponga contra la sentencia definitiva que en ellos se dicte o contra la interlocutoria que decida sobre la excepción de falta de personalidad o de capacidad. En ambos casos el recurso se admitirá en el efecto devolutivo y, si se interpone contra la resolución pronunciada en el incidente de falta de personalidad o capacidad, una vez admitida cuando así proceda, se reservará la remisión de los autos hasta que se hallen en estado, pronunciada la definitiva. El tribunal de segunda instancia, para resolver en la apelación, procederá observando en lo conducente lo que dispone el artículo 633.

Artículo 640.- EL Juez y el Tribunal, en su caso, señalarán de oficio en la sentencia, el monto de las costas que habrán de cubrirse con sujeción a lo que dispone el Capítulo Séptimo del Título Segundo de este Código, las que, en ningún caso excederán por ambas instancias, del veinte por ciento del interés del negocio y sin perjuicio de lo que se dispone en el artículo 502.

Artículo 641.- Los términos establecidos por disposiciones que, aún no comprendidas en este Capítulo, deban observarse y que no excedan de tres días, se tendrán por fijados en sus respectivos casos; los que excedan se reducirán a la mitad, para cuyo efecto, los que fueren de un número impar, se aumentarán en un día más; pero de manera que en ningún caso la mitad que se tome puede exceder de ocho días.

#### CAPÍTULO IV

##### De los Juicios de Desocupación.

Artículo 683.- El juicio sumario por desocupación procede, cuando se funda:

- I.- En el vencimiento del término estipulado en el contrato;
- II.- En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido;
- III.- En la falta del pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determinados por la ley;
- IV.- En la infracción de cualquiera otra de las condiciones que con arreglo al Código Civil motiven la rescisión del contrato.



Artículo 684.- Cuando la demanda de desocupación se funde en la fracción III del artículo anterior, se observarán además de las reglas de los juicios sumarios, las especiales siguientes:

Artículo 685.- Presentada la demanda con los documentos que justifiquen la celebración del arrendamiento, el Juez dictará auto disponiendo se requiera al demandado para que en el acto de la diligencia compruebe, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas y, si no lo hiciera, que se le emplace para que comparezca a contestar la demanda. En el mismo auto se dispondrá que una vez hecho el emplazamiento se prevenga al demandado que debe proceder a desocupar la finca, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa, si no lo verifica y al pronunciarse sentencia han transcurrido más de treinta días de tal apercibimiento, cuando la finca sirva para habitación, giro industrial o mercantil, y más de noventa, si se trata de predio rústico.

Cuando no sea necesario conforme al Código Civil que el arrendamiento conste por escrito, o aun siéndolo, se hubiere cumplido voluntariamente sin otorgarse el documento respectivo, o éste se hubiere perdido, una vez justificada la existencia del contrato, por cualquiera de los medios de prueba que autoriza este Código, el Juez procederá como se previene en el párrafo anterior.

Artículo 686.- Si en el acto de la diligencia el arrendamiento hace entrega del valor de las pensiones reclamadas o justifica con el recibo correspondiente que las tiene pagadas, se asentará razón de hecho, se agregará el comprobante en su caso y se suspenderá la diligencia para dar cuenta al Juez. En el primero caso, éste mandará entregar al demandante el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el juicio sin condenación en costas; en el segundo caso o cuando al contestar la demanda se presenten los justificantes de pago, se mandará dar vista de ellos al actor para que, dentro del término de tres días manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, también se dará por concluido el negocio sin condenación en costas y en caso contrario, continuará el procedimiento por sus demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan.

Artículo 687.- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones debidas, también dará el Juez por terminado el negocio, pero impondrá al reo la condenación en costas, a menos que juntamente con la desocupación se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento, en cuyo caso continuará el procedimiento.

Artículo 688.- La sentencia dispondrá siempre cuando se declare procedente el lanzamiento y no se hubiere verificado la desocupación, que ésta se lleve a efecto hasta vencidos los términos señalados en el artículo 685, los que en ningún caso serán renunciables. Si ya estuvieren vencidos se procederá sin más trámite a ejecutar la sentencia, aun antes de engrosarla y sin que sea necesario el otorgamiento de finaza cuando se hubiere admitido apelación.



Artículo 689.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de su familia, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere necesario. Los muebles y objetos que en ella se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán, con inventario, a disposición del juzgado, a la oficina de policía de cuartel respectivo u, donde no la hubiere, a la de la autoridad política del lugar, asentándose razón en el acta respectiva.

Artículo 690.- Si el actor lo pide, al ejecutarse el lanzamiento se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas. La designación de aquéllos se hará conforme a la ley.  
Lo mismo se observará al hacerse el requerimiento de lo que se habla en este Capítulo.

Artículo 691.- En los juicios sobre desocupación, se entiende domicilio legal la finca o departamento de cuya desocupación se trate, salvo pacto en contrario.

Artículo 692.- Los juicios sobre desocupación que se funden en las demás causas que señala el artículo 683, se tramitarán como los demás sumarios.

Es importante señalar que los artículos 620 y 621 fueron reformados, el primero refiere a treinta días de salario mínimo en lugar de 100 pesos y el segundo sólo en cuanto al plazo para contestar la demanda, incrementándose éste a cinco días en lugar de tres. Al numeral 622 se le suprimió el segundo párrafo, mismo que establecía la forma de emplazar al demandado, y se derogaron los artículos 623, 626 al 635, 638 y 641 de la ley procesal transcrita; adicionándose y/o reformándose, también, los artículos 624, 636, 637, y 639, quedando éstos de la manera siguiente:

Artículo 624.- Solo se tramitará como de previo y especial pronunciamiento, las excepciones de incompetencia y la falta de personalidad o de capacidad. Las demás excepciones dilatorias se tramitarán con las perentorias y si fueren encontradas procedentes, a declararlo así se limitará la sentencia.

Artículo 636.- Los peritos que nombre el juez, podrán ser recusados con causa; al hacerlo, las partes deben presentar las pruebas que la justifiquen y aquél resolverá de plano, sin más recurso que el de responsabilidad.

Artículo 637.- Cualquier incidente o recurso de revocación que se suscite se decidirá de plano.



Artículo 639.- En estos juicios sólo será admisible la apelación cuando el interés del negocio exceda de doscientos pesos y se interponga contra la sentencia definitiva que en ellos se dicte o contra la interlocutoria que decida sobre la excepción de falta de personalidad o de capacidad. En ambos casos el recurso se admitirá en el efecto devolutivo.

Y en cuanto al capítulo especial de los sumarios de desocupación se refiere, el texto vigente hasta antes de la reformas de 1995, mostró serias modificaciones y adiciones en los artículos 685, 687, 688 y 689, quedando en los siguientes términos:

Artículo 685.- Presentada la demanda con los documentos que justifiquen la celebración del arrendamiento, el Juez dictará auto disponiendo se requiera al demandado para que en el acto de la diligencia compruebe, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas y, si no lo hiciere, que se le emplace para que comparezca a contestar la demanda. En el mismo auto se dispondrá que una vez hecho el emplazamiento se prevenga al demandado que debe proceder a desocupar la finca en un término de sesenta días, si se trata de casa habitación o giro industrial y de noventa días si se trata de un predio rústico o giro industrial, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no lo verifica.

Cuando no sea necesario conforme al Código Civil que el arrendamiento conste por escrito, o aun siéndolo, se hubiere cumplido voluntariamente sin otorgarse el documento respectivo, o éste se hubiere perdido, una vez justificada la existencia del contrato, por cualquiera de los medios de prueba que autoriza este Código, el Juez procederá como se previene en el párrafo anterior.

Artículo 687.- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones debidas, también dará el juez por terminado el negocio, pero impondrá al reo en el segundo caso, la condenación en costas, a menos que juntamente con la desocupación, se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento por otra diversa causal, en cuyo caso continuará el procedimiento.

Siempre que se decrete el lanzamiento, la sentencia que lo ordene, deberá decretar que dicho lanzamiento queda condicionado a lo dispuesto en el párrafo anterior y aunque no se haga esta declaración, se entenderá el lanzamiento sujeto a la condición expresada.

Artículo 688.- La sentencia dispondrá siempre cuando se decrete procedente el lanzamiento y si no se hubiere verificado la desocupación, que ésta se lleve a efecto hasta vencidos los términos señalados en el artículo 685, los que en ningún caso serán renunciables.

En el caso a que se refiere el presente artículo la sentencia será apelable en ambos efectos.



Artículo 689.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de su familia, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere necesario. Los muebles y objetos que en ella se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán, con inventario, a disposición del juzgado, a la oficina de policía de cuartel respectivo u, donde no la hubiere, a la de la autoridad política del lugar, asentándose razón en el acta respectiva.

Si al irse a ejecutar el lanzamiento, el inquilino, su esposa o alguno de sus hijos se encontrase gravemente enfermo, el actuario suspenderá la diligencia dando cuenta al juez para que éste obre prudencialmente e igual procedimiento seguirá cuando en la casa cuyo desahucio va a efectuarse, no se hallaren en el acto el jefe de familia o persona que haga sus veces y dentro hubiere niños o personas inválidas.

De lo anterior, se aprecia como para el año 1994 la tramitación de los juicios sumarios, y en especial el juicio de desocupación, perdieron su naturaleza sumaria, convirtiéndose en un proceso formalista y lento, tanto o más que el propio juicio ordinario.

El código procesal civil en estudio, presenta un marco jurídico obsoleto, pues en lugar de permitir resolver de forma sumaria las controversias que se suscitan entre arrendador e inquilino, se desreglamentó el juicio sumario de desocupación al ser derogadas normas que regulaban la tramitología de los juicios sumarios, haciendo una remisión casi automática a las reglas de los juicios ordinarios para la realización de la etapa probatoria del proceso, creando un marco legal que solapa la mala fe, los abusos y la deslealtad procesal de la parte pasiva de la relación contractual en estudio.

En el Código Procesal Civil del año 39 desaparece la providencia de lanzamiento por el impago de las rentas. Sin embargo, el enjuiciamiento adopta las reglas de dicha providencia para reglamentar, de manera especial, la tramitación del procedimiento de desahucio por la falta de pago de rentas, ya que, una vez radicada la demanda, se dictaba auto de emplazamiento donde se ordenaba requerir al inquilino para comprobar, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas. En caso de no hacerlo, se le emplazaba a juicio con las copias de ley y



se le apercibía para que en un plazo de 30 días desocupara la finca arrendada, apercibiéndole de lanzamiento a su costa.

Antes de las reformas de 1946, el juicio iniciado por la causal III del artículo 638 seguía su curso. Si el demandado exhibía el importe de las pensiones o justificaba con recibo su pago antes de ejecutarse el lanzamiento, se daba por terminado el negocio, a menos que, junto con la desocupación por la falta de pago de rentas se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento, pues se continuaría con el procedimiento; sin embargo, el artículo 687 al ser reformado acabó con la posibilidad de proseguir con el desahucio, por la falta de pago en los términos convenidos, al disponer "...a menos que juntamente con la desocupación, se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento por otra diversa causal, en cuyo caso continuará el procedimiento".

Contrario a las características de los sumarios, el legislador desconcentró las etapas procesales de la instrucción, ya que, para cualquier sumario de desocupación, cualquiera que fuese la causal que se invocara para su procedencia, una vez presentada la demanda, la autoridad judicial, al admitirla, dentro de las veinticuatro horas siguientes tenía que emplazar al demandado, confiriéndole un plazo de tres días para que contestara la demanda, pero al ser derogado el artículo 626, y al no existir disposición especial el respeto, conforme a las reglas de los ordinarios, el plazo para contestar la demanda se amplió a cinco días, según lo establecido en el artículo 296, que a la letra dice: "Las partes deberán ofrecer sus pruebas dentro de un término fatal de cinco días; la apertura de dicho término requiere proveído expreso".

Antes de las reformas del año 1946, el enjuiciamiento determinaba que en el auto donde se pronunciara el juez respecto de la admisión de las pruebas ofrecidas, se ordenaba la preparación de las pruebas, citando a las partes, testigos, etc. para que en audiencia pública se escuchara plantear a las partes sus cuestiones del juicio, recibir las pruebas previamente admitidas; terminado el desahogo de las pruebas, se

abría el período de alegatos, los que podían producir la partes de viva voz o mediante escrito ante el juez. Dentro de la misma audiencia el juez debía dictar cuando menos los puntos resolutiveos de su sentencia, y solo cuando se tuvieran que examinar pruebas complejas, la resolución la podía dictar dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la mencionada audiencia.

Esta ley permitía que se suspendiera la consecución de la instrucción, sobre todo en la fase probatoria; entre otras cosas, porque las pruebas ofrecidas por las partes, sobre todo las del inquilino demandado, por su número y complejidad no podían desahogarse en la audiencia ordenada por el artículo 627, lo que motivaba que las partes o el juez señalase nueva fecha para reanudarla y recibir únicamente las pruebas pendientes.

Sin embargo, las reformas y derogaciones al enjuiciamiento civil del estado de Jalisco mediante decreto 5122 de fecha 9 de marzo de 1946, desnaturalizaron por completo el juicio civil sumario de desocupación.

Se desconcentraron por completo las etapas procesales del juicio; se estableció la procedencia del recurso de apelación en ambos efectos contra la sentencia; y lo único que diferenció al juicio sumario de desocupación de un proceso ordinario, fue el plazo de contestación de demanda, otorgándose para ello cinco días, reduciendo a quince días el plazo de desahogo de pruebas.



#### IV TRAMITACIÓN DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACIÓN Y LAS DEFICIENCIAS DE LA LEY ADJETIVA DE 1994.

##### A. Tramitación del juicio de arrendamiento.

Las normas del juicio civil sumario de desocupación del enjuiciamiento que entró en vigor el 1 de enero del año 1995, al igual que los anteriores enjuiciamientos estatales analizados, se apartan de la naturaleza propia de los juicios sumarios como fueron concebidos en el siglo XIV.

El ánimo reformista del legislador estatal del año 94 terminó de deformar la reglamentación del juicio de desocupación, apartándose de los principios fundamentales de todo juicio sumario; lejos de ofrecer un esquema legal adecuado a nuestro tiempo, sustentado en el legado de la legislación española que, para la mayoría de los estudiosos del derecho procesal, es la fuente inspiradora de los primeros códigos adjetivos que se crearon en los diferentes estados de nuestro país, entre ellos el objeto en estudio; las reglas procesales de los juicios de desocupación, hoy en día son igual de formales y lentas que las normas de los juicios ordinarios.

Los congresistas de la LIII Legislatura del Estado de Jalisco en su exposición de motivos, para justificar las reformas a la Ley Adjetiva Civil, dijeron "... estamos seguros que al aprobarse las reformas y adiciones que se pretenden en esta iniciativa ubicará a Jalisco en la vanguardia en materia de procedimiento que debe seguirse en la tramitación de los juicios civiles";<sup>47</sup> tal afirmación quedó en el plano teórico, pues la ley adjetiva y sustantiva vigentes en el estado de Jalisco, no tienen ninguna innovación de beneficio en materia inquilinaria. Todo lo contrario.

---

<sup>47</sup> Código Civil y de Procedimientos Civiles y Ley del Registro Civil, LV legislatura del Congreso del Estado de Jalisco, Congreso del Estado de Jalisco, junio de 1999, p. 22.

La normatividad adjetiva, lejos de permitir que se materialicen de manera rápida, pronta y expedita los derechos sustantivos de los gobernados, solapa la malicia y mala fe de las partes, sobre todo la de la defensa (inquilino), quien dolosamente opone una resistencia porfiada e injustificada al ejercicio de los derechos del arrendador, obligándolo a proseguir un juicio que puede durar sin resolverse, en primera instancia, más de un año.

El código procesal en estudio dispone que toda controversia suscitada sobre cualquier cuestión relativa, entre otros, al cumplimiento de las obligaciones establecidas, por ley o las partes, en el arrendamiento (art. 618 fc. II C. P. C. J.) se ventilarán conforme a las reglas de los juicios sumarios, atendiendo a las disposiciones especiales para los juicios de desocupación, y en lo no previsto se tendrán que aplicar las reglas generales y disposiciones del juicio ordinario (art. 620).

El juicio de desahucio, como todo proceso judicial, inicia con el escrito de demanda, "acto procesal introductorio de la instancia, por virtud del cual el actor somete su pretensión al juez, con las formas requeridas por la ley, pidiendo una sentencia favorable a sus intereses".<sup>48</sup>

La demanda es "el primer acto de ejercicio de la acción, mediante el cual, el pretensor acude a los tribunales persiguiendo que se satisfaga su pretensión".<sup>49</sup> El maestro Cipriano Gómez Lara señala que el acto de demandar debe desligarse del escrito materia de demanda, pues existen ocasiones en que ni siquiera es necesaria una demanda escrita, sino que puede haber una demanda meramente oral, por comparecencia.

Sin embargo, la Ley Adjetiva Civil del Estado dispone que, para los casos en que la demanda se funde en la causa de rescisión del contrato por el impago de las

---

<sup>48</sup> Ovalle Favela, José, *Derecho Procesal Civil*, Harla, México, 1981, p. 47.



rentas o por haber vencido el término estipulado en el contrato (art. 683 fcs. I y III C. P. C. J.), ésta debe formularse por escrito, cumpliendo con los requisitos señalados en el artículo 267 del código, tales como: señalar el tribunal ante quien se promueve; especificar el nombre del actor, su domicilio procesal y autorizados; nombre y domicilio del demandado; señalar el objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios; establecer los hechos en los que basa su demanda y su fundamentos de derecho; y en su caso, el valor de lo demandado.

Para que sea admitida la demanda de terminación o rescisión del arrendamiento de casa habitación, se tiene que exhibir el contrato de arrendamiento original (arts. 90 y 685 del C. P. C. J.); si no se exhibe el fundatorio la autoridad jurisdiccional tendrá por no interpuesta la demanda, omisión que, en tratándose de la demanda de terminación de contrato por vencimiento del plazo convenido, puede ocasionar que el arrendamiento se haga por plazo indefinido.

Una vez presentado el escrito de demanda, si el actor reclama entre sus pretensiones el pago de rentas vencidas, el juez dictará auto con efectos de cateo, disponiendo requerir al demandado para que en el acto de la diligencia acredite con los documentos respectivos estar al corriente en las rentas; si no lo hace, se procederá a embargarle bienes de su propiedad bastantes para cubrir el pago de las prestaciones reclamadas. Luego se le emplazará a juicio, corriéndole traslado con las copias de ley, con el fin de que en un plazo fatal de 5 días conteste a la demanda, tal y como lo disponen los numerales 621 y 685 del Enjuiciamiento Civil.

Iniciada la instancia mediante la interposición de la demanda, y emplazado a juicio el demandado conforme a las formalidades de ley, la parte pasiva del litigio tiene la posibilidad de apersonarse ante el juez de la causa para oponer sus defensas y excepciones, ó podrá allanarse a la demanda, motivando con este acto que se proceda a dictar la resolución decretando la desocupación del inmueble

---

<sup>49</sup> Gómez Lara, Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, Harla, 6° ed., México, 1998, p.35.

arrendado, sentencia en la que siempre se otorgará al inquilino un plazo de gracia de 30 días naturales para que desocupe voluntariamente el inmueble arrendado, si el inquilino se allanó expresamente a la conclusión del contrato; si el arrendador se allana a la pretensión del inquilino que reclame la prórroga del contrato y se oponga a que vencida la misma continúe ocupando el inmueble; y si durante la tramitación del juicio se terminó el plazo de prórroga pretendido por el inquilino, tal y como dispone el artículo 687 del enjuiciamiento. El plazo de gracia referido hace evidente la desnaturalización del juicio sumario de desocupación, pues es una característica propia de todo juicio sumario que no se concedan términos de gracia para el cumplimiento del fallo.

Hasta aquí, la tramitación del juicio de desocupación sea por terminación de contrato o por el incumplimiento en el pago de las rentas no varía, ya que todo proceso judicial inicia con el escrito de demanda y consecuentemente se da vida al derecho de defensa respectivo.

Ahora bien, el inquilino demandado puede asumir frente a la demanda diferentes actitudes, ya que el derecho de defensa es potestativo dentro del procedimiento, esto es, que el arrendatario puede contestar ó no a la demanda entablada en su contra.

En un juicio de arrendamiento que se ventile con motivo de la terminación del contrato, las actitudes que puede asumir el inquilino demandado son las siguientes:

- 1.- Aceptar las prestaciones de la demanda, no oponiendo defensa a la petición de que se declare judicialmente la terminación del contrato, sin negarse a desocupar el inmueble, mediante el allanamiento.
- 2.- Reconocer los hechos afirmados por el arrendador, mediante confesión expresa.
- 3.- Admitir aquel fundamento jurídico en el cual se apoye el arrendador, mediante el reconocimiento.



- 4.- Pedir que el proceso se haga del conocimiento de otra persona que le puede perjudicar la sentencia, denunciando el juicio a tercero.
- 5.- Negar los hechos afirmados por el arrendador o ignorarlos por no ser propios.
- 6.- Negar que el actor tenga derecho a lo que reclama.
- 7.- Oponerse al proceso, por falta o incumplimiento de los presupuestos procesales.
- 8.- Formular nuevas pretensiones contra la actora, interponiendo demanda reconvencional.

En la mayoría de los casos, el inquilino al contestar la demanda de terminación de contrato, más que hacer valer una defensa fundada en derecho, realiza manifestaciones carentes de soporte jurídico, con el único objeto de entorpecer el procedimiento y mantener la posesión del inmueble arrendado el mayor tiempo posible, abusando de su derecho de defensa, pues sabe que no puede ser desposeído sin que previamente exista sentencia definitiva que determine el lanzamiento.

Es importante destacar que la ley sustantiva es clara, y dispone de manera categórica que el contrato de arrendamiento termina por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, cesando los efectos jurídicos del contrato, siempre y cuando el arrendador se oponga, dentro del término de 30 días naturales (art. 684 C. P. C. J.), a que el inquilino continúe en posesión del bien objeto del arrendamiento, tal y como lo disponen los artículos 2140 fracción I, 2141 y 2143 del Código Civil.

Por tanto, al no existir justificación legal para que el arrendatario retenga la posesión de la finca arrendada, toda vez que el contrato solamente vincula a las partes por un plazo determinado, resulta injusta la ley adjetiva, pues permite que el inquilino demandado continúe en posesión del inmueble, sin garantizar al arrendador la recuperación de las pensiones vencidas, ni la de los demás adeudos que, con

motivo de los servicios que tenga la propiedad, se generen mientras el inquilino incumplido continúe en posesión del bien inmueble arrendado.

Es común que los inquilinos (parte pasiva del litigio), para dilatar la prosecución del proceso, interpongan reconvención, demandado al arrendador por el pago y/o restitución de cantidades económicas por mejoras realizadas al inmueble ó solicitando la nulidad de la cláusula del contrato en la que se fija el pago de las rentas, con el único objeto de ofrecer pruebas que requieren de mucho tiempo para su debida preparación, ocasionando que la instrucción sea lo más lenta posible.

Generalmente, dentro del juicio en estudio, el inquilino ofrece pruebas testimoniales (cuando menos dos por cada hecho), solicitando a la autoridad judicial que cite a los testigos, bajo el argumento de no poder presentarlos e invocando el artículo 637 del enjuiciamiento en estudio, situación que permite al inquilino demandado incurrir en conductas procesales dolosas, ya que el enjuiciamiento otorga amplias posibilidades para abusar del proceso, sin que se obligue al inquilino garantizar el pago de las rentas del bien que mantiene en posesión. En caso de que el inquilino presente demanda reconvencional, si es admitida, la ley otorga al arrendador demandado el mismo plazo de cinco días para contestar y oponer su defensas y excepciones.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 282 bis del Enjuiciamiento Civil, el juez suele citar a las partes a una audiencia conciliatoria, la que en teoría debería verificarse dentro de los quince días siguientes a la integración de la litis, sin que se suspenda el procedimiento ni los términos que estén corriendo.

La ley procesal, en tratándose de juicio sumarios, no prevé que la audiencia conciliatoria sea parte del sistema de tramitación de los juicios de desocupación, sin embargo los jueces de primera instancia del estado, contrariando lo establecido en el artículo 67 del Enjuiciamiento Civil, tiene la viciada e ilegal práctica de ordenar su desahogo, ya sea de oficio o a petición de parte, extralimitándose la autoridad judicial



en sus facultades, puesto que no puede ordenar la realización de un trámite no previsto dentro de las reglas de los juicios civiles sumarios. Además, este trámite impide cerrar la instrucción del proceso civil sumario de desocupación, dentro de los plazos que para tal efecto señala la ley, puesto que es conocido por los abogados postulantes la gran carga laboral que existe en los tribunales, lo que implica que el desahogo de la etapa conciliatoria pueda postergarse, después del plazo ordinario de prueba que la ley procesal señala en su artículo 299.

Contrario a la norma especial que debe existir para la tramitación del juicio civil sumario de desocupación, el enjuiciamiento remite a las reglas del proceso ordinario, para establecer el plazo que tendrán las partes para ofrecer sus pruebas (10 días hábiles según el artículo 290) y, en acto procesal posterior, abrir el período de desahogo de pruebas, donde se pronunciará el juez sobre la admisión, o no, de los medios de convicción ofrecidos, en tiempo, por las partes; pruebas que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos materia de la litis (art. 291), advirtiéndose que la división de la etapa probatoria no simplifica, ni facilita la consecución del litigio, sino que contraría el principio de economía procesal característico de los juicios sumarios, impidiendo la norma adjetiva materia de estudio: "...Obtener el máximo resultado en la actuación de la ley con el mínimo empleo posible de actividad procesal"<sup>50</sup>.

Es más, las reformas en comento contrarían la legislación procesal civil anterior, que permitía al juez instructor pronunciarse en una sola actuación sobre la admisión de las pruebas presentadas por las partes, decretando si las admitía o no, así como ordenaba las fechas para su desahogo, estableciendo las prevenciones para la preparación de aquellas que lo necesitaran para su correcta realización, según la naturaleza de la prueba.

---

<sup>50</sup> Chioyenda Giuseppe, *Curso de Derecho Procesal Civil*, Biblioteca Clásicos del Derecho, volumen 6, traducción y compilación: Enrique Figueroa Alfonso, Harla, México, 1997, p. 55.

Cuando se demanda la terminación del contrato de arrendamiento, el inquilino hace lo imposible para habitarlo el mayor tiempo, oponiendo defensas y excepciones que carecen de fundamentación jurídica, pues la ley sustantiva no contempla excepción legal alguna que permita al arrendatario retener la posesión del inmueble arrendado, por más tiempo que el expresamente pactado. Sin embargo, las leyes procesales en vigor propician que el inquilino incumplido pueda ofrecer pruebas como: periciales, inspecciones, testimoniales e incluso hasta la confesión del arrendador (actor o demandado, según sea el caso) que, si bien pueden dar luz legal al juez para decidir en cuanto a las prestaciones económicas reclamadas por el actor, lejos están de acreditar lo imposible, "el alegato de la existencia de una prórroga verbal del contrato de arrendamiento" o "la manifestación de existir promesa de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento" cuando ya se ha estudiado que el arrendamiento sobre bienes inmuebles, para su existencia, tienen que hacerse por escrito.

Lo anterior, conlleva a que las etapas probatorias se tornen largas y costosas para las partes, so pretexto de que cada una de las partes está obligada a acreditar, si se es actor, las pretensiones, y si es la parte demandada, sus defensas y excepciones, como lo establece el artículo 286 de la ley procesal, sin que, para el caso de la acción de terminación de contrato por vencimiento de plazo, exista defensa alguna que se pueda fundar en Código Civil del Estado de Jalisco.

En materia de arrendamiento, para el caso de que se ejercite acción de terminación de contrato, el actor únicamente tiene que comprobar la existencia de la relación contractual, y solo para el caso de que hubiese operado la tácita reconducción del arrendamiento, tendrá que acreditar haber dado el aviso ordenado por el artículo 2035 de la ley sustantiva, precepto que a la letra dispone lo siguiente: "En los casos del artículo anterior, el arrendamiento concluirá a voluntad de cualesquiera de los contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable. Tratándose de un predio urbano, el aviso deberá darse con seis meses de anticipación si lo da el arrendador; quince días si lo da el arrendatario... Lo



dispuesto en este artículo no será objeto de renuncia.", comprobando lo anterior mediante la exhibición de las copias certificadas de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria realizadas con tal objeto.

Hasta aquí, se ha expuesto cómo se desarrolla el 50% de los momentos en los que se divide la etapa probatoria, ya que para la exposición de ésta fase de la instrucción del procesal, sigo la explicación que hace el prestigiado abogado postulante Santiago A. Kelley Hernández de las etapas en que se divide todo proceso judicial. El citado maestro sostiene que "todo proceso se divide en dos etapas, que son la instrucción y juicio",<sup>51</sup> las cuales a su vez se subdividen: La instrucción en la etapa postulatoria, etapa probatoria y etapa preclusiva, señalando que en la etapa probatoria a su vez se desenvuelve en cuatro momentos, primero: el ofrecimiento de pruebas; segundo: la admisión de pruebas, momento que, como lo he señalado, es el acto del tribunal en que se acepta o declara procedente el desahogo de las pruebas ofrecidas por las partes, pudiendo ser rechazadas o admitidas, dependiendo si están, o no, adecuadamente ofrecidas en tiempo y forma; tercero: la preparación de las pruebas, que son todos los actos tendientes al desahogo de las pruebas admitidas, como pudieran ser el citar testigos, nombrar peritos, fijar día y hora para su desahogo, etcétera; y como cuarto momento: el desahogo de los medios de convicción.

Es el tercer momento de la etapa probatoria, o sea, la preparación de las pruebas, donde la ley especial de los juicios civiles sumarios proporciona a los inquilinos demandados el medio legal para provocar que la solución de los juicios en estudio se aplase por años, ya que el artículo 637 del enjuiciamiento, si bien dispone en sus primeros renglones que "en esta clase de juicios la preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, así como las gestiones que para ello se requiera... "sancionando con declarar desierta la prueba ofrecida; dicho precepto permite que el oferente se exima de tal obligación, si manifiesta bajo protesta de

decir verdad que se está imposibilitado de efectuar su preparación en forma directa, delegando la integración de las pruebas al órgano de justicia, lo que implica una mayor carga de trabajo para el juzgador.

Sabido es por todo justiciable que, los juzgados de primera instancia tiene una carga laboral enorme, por lo que todo inquilino demandado apuesta el futuro desahogo de su pruebas al tiempo que transcurra, mientras el personal del juzgado tiene tiempo suficiente para realizar citaciones y gira oficios a fin de preparar las pruebas ofertadas por el inquilino; medios de convicción que servirán para justificar defensas y excepciones infundadas que hacen valer contra la acción de terminación de contrato, puesto que el Código Civil del Estado de Jalisco, en su artículo 1987, dispone: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito siempre que se refiera a inmuebles.", y vencido el plazo estipulado, se terminan las obligaciones derivadas de éste para las partes; luego entonces, la única defensa que legalmente puede oponer el arrendatario, para oponerse a la entrega del inmueble, es la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento otorgado por escrito, siendo inútil cualquier otro alegato que pueda hacer el arrendatario para retener la finca.

Desahogadas las pruebas, finaliza la segunda etapa de la instrucción, para iniciar con la etapa preclusiva. Al respecto, el maestro Kelly Hernández, en su obra *Teoría del Derecho Procesal*, señala que la "etapa preclusiva es la que comprende la formulación de los alegatos. Son la serie de consideraciones y razonamientos que hacen las partes ante el juez, respecto de las etapas postulatoria y probatoria, es el énfasis al tribunal de cómo se probó que se tiene la razón de lo planteado en la demanda."<sup>51</sup> Al efecto, el artículo 419 de la ley adjetiva dispone que concluida la recepción de las pruebas ofrecidas, se podrán los autos a disposición de las partes, para que dentro de los cinco días siguientes aleguen lo que a su derecho corresponda. Se establece también que dicho acuerdo surtirá efectos de citación

---

<sup>51</sup> Kelly Hernández, Santiago, *Teoría del Derecho Procesal*, Porrúa, México, 1998, p. 94.

<sup>52</sup> *Ibid.*, p. 95.



para sentencia, superándose en este aspecto, a la ley procesal que estuvo en vigor hasta el último día del año 1994, que en muchas ocasiones, por omisión del juzgador, obligaba a las partes a solicitar que se citara para sentencia, lo cual retardaba el pronunciamiento de la sentencia.

Realizado el objeto del proceso, da inicio la etapa del juicio, donde el juez de la causa estudia los hechos narrados en la demanda y en la contestación, así como la procedencia tanto de la acción, como de excepciones y defensas hechas valer por las partes y valorar las pruebas rendidas para dictar la sentencia que pone fin a la instancia.

Claro resulta que, acreditada la existencia del contrato de arrendamiento cuyo plazo ha vencido, el juez de primera instancia tendrá que declarar por terminado el contrato, determinando la inmediata desocupación de la casa habitación materia del arrendamiento por parte del inquilino, haciendo entrega de la posesión del inmueble al arrendador. Lo anterior pasados treinta días naturales de la fecha en que se haya dictado la resolución, o notificada la sentencia al demandado, según sea el caso, tal como lo dispone el artículo 688 del enjuiciamiento civil.

Sin embargo, dicha disposición quebranta el principio de igualdad de las partes en el proceso civil, pues en el juicio de desocupación de naturaleza sumaria se da ocasión para que el inquilino postergue la ejecución del desalojo, en perjuicio del arrendador, ya que se tiene que notificar personalmente al arrendatario la sentencia de lanzamiento, así como la resolución ulterior que mande ejecutarlo, permitiendo que el inquilino impida la ejecución del lanzamiento, procurando no estar presente el día de la diligencia. Además, esta situación contraría una de las características de todo juicio sumario que es la de no otorgar plazos de gracia el cumplimiento de un fallo, siendo evidente el desmedido proteccionismo de la clase inquilinaria, pues el enjuiciamiento no exige garantía alguna al demandado para avalar el pago de las pensiones generadas durante el tiempo que ilegalmente estuvo poseyendo el inmueble materia del arrendamiento.

Aunado al inconveniente que refiere el otorgamiento de un plazo de gracia al demandado para que desocupe la finca, una vez decretada la terminación del contrato de arrendamiento, ordenándose la desocupación del inmueble y entrega material del mismo al arrendador, el enjuiciamiento, manera potestativa, confiere al juez instructor la posibilidad de decidir si notifica de manera personal a las partes o no la sentencia, dependiendo si ésta la emite dentro de los 30 días siguientes a la citación que se haga a la partes a oír sentencia, ya que si se tarda más tiempo para resolver, el juez tendrá que ordenar la notificación a las partes del fallo, a fin de cumplimentar lo establecido por el artículo 109 fracción VI del Enjuiciamiento Civil.

Por lo regular, el inquilino condenado a desocupar la finca objeto del vencido contrato recurre la resolución de primera instancia, mediante la interposición del recurso de apelación, impugnación que debe hacer valer dentro del plazo de diez días, con las exigencias que al respecto establece el numeral 427 de la ley adjetiva, admitiéndose este medio de impugnación en el solo efecto devolutivo.

Ahora que, si el actor quiere ejecutar de manera forzosa la sentencia, concluido el plazo de gracia señalado, deberá solicitar la fijación de fianza para ello, pudiendo el inquilino detener la ejecución del lanzamiento, exhibiendo contra fianza, tal y como lo dispone el siguiente precepto legal:

Artículo 442.- La apelación admitida sólo en el efecto devolutivo no suspende el procedimiento, ni la ejecución de las resoluciones ... . No se ejecutará la sentencia si no se otorga previamente fianza conforme a las reglas siguientes:

- I. La calificación de la idoneidad de la fianza será hecha por el juez quien se sujetará, bajo su responsabilidad, a las disposiciones del Código Civil y oyendo previamente al colitigante;
- II. La fianza otorgada por el actor comprenderá la devolución de la cosa o cosas que debe percibir, sus frutos e intereses y la indemnización de daños y perjuicios si el superior revoca el fallo;
- III. La otorgada por el demandado comprenderá el pago de lo juzgado y sentenciado y su cumplimiento, en caso de que la sentencia condene a hacer o a no hacer.



IV. La liquidación de los daños y perjuicios se hará en la ejecución de la sentencia.

El codemandado podrá otorgar contra fianza, para que no se ejecute la sentencia que comprenderá lo señalado en la fracción III de este artículo.

Todo procedimiento continuado después de interpuesta y admitida la apelación en efecto devolutivo, queda subordinado al resultado de ésta”.

De todo lo anterior, se puede advertir que el proceso legal que tiene que ventilar el arrendador para lograr la desocupación y entrega del bien arrendado es pesado y lento, no solo en su período de instrucción, sino que además la ejecución de una sentencia dictada en el sumario implica la consecución de una serie de actos procesales que implican un considerable retraso en la materialización de lo sentenciado, toda vez que la diligencia de lanzamiento puede ser suspendida si el inquilino, su esposa o alguno de sus hijos se encontrase gravemente enfermo ó si no se hallase en el acto el jefe de familia o persona que haga sus veces y dentro de la finca a desalojar hubiere niños o personas inválidas, según lo establecido por el artículo 689 del enjuiciamiento en vigor.

Por lo tanto, es pertinente hacer una revisión de las normas procesales que se aplican, con motivo de las controversias que gestan con motivo de los arrendamientos para casa habitación, ajustándolas a las características de todo juicio sumario, pues quien conoce la tradicional, y hasta hoy invencible, lentitud con que se desarrolla la actividad de nuestros tribunales, o quien, más concretamente, haya intervenido como parte en esta clase de juicios, podrá apreciar en toda su magnitud las consecuencias que se acarrearán al actor con la aplicación de la norma adjetiva civil actual.

B. Consideraciones sobre la tramitación del juicio civil sumario utilizando como causal la comprendida en la fracción III del artículo 683 del Código Procesal Civil de Jalisco.

Lejos de haberse actualizado la normatividad procesal civil de Jalisco en materias especiales, como lo es el juicio civil sumario de desocupación, con las



reformas y adiciones realizadas por la LVIII Legislatura del Estado, los atavismos de la anterior legislación no solamente fueron mantenidos en la "nueva ley adjetiva", sino que también fueron trasladados a la ley sustantiva, pues aun y cuando ya no existe disposición similar al artículo 687 del enjuiciamiento del año 38 en el código procesal, el numeral 1792 del Código Civil vigente, por desgracia, establece lo siguiente:

Tratándose de contratos de arrendamiento de inmuebles, en donde se invoque como única causal para pedir la rescisión la falta de pago de las rentas, si el demandado exhibe recibo o el importe de las pensiones de rentas reclamadas y en su caso, las costas y demás accesorios demandados, la autoridad judicial deberá sobreseer todo procedimiento, si es que aún no se dicta sentencia, y en caso que se hubiese dictado, quedará condicionada la ejecución de la misma.

Este pago podrá hacerse hasta antes de poner en posesión del bien al arrendador.

Lo dispuesto en este artículo es de orden público y por ende irrenunciable, y aun cuando la sentencia fuera omisa en precisarlo, se tendrá por puesto para todos los efectos legales, constituyendo responsabilidad para los servidores públicos judiciales que lo incumplan.

Este precepto legal en gran medida debe su mal obrada creación al artículo 2407 del Código Civil vigente antes de las reformas de diciembre del 94, y que fue interpretado por nuestro más alto órgano judicial, según la siguiente tesis de jurisprudencia:

Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VIII, Noviembre de 1998, Tesis: 1a./J. 56/98, Página: 15

"ARRENDAMIENTO, FALTA DE PAGO DE RENTAS EN LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES O LEGALES, NO DA LUGAR A LA RESCISIÓN SI SE CUBREN LAS RENTAS INSOLUTAS HASTA ANTES DE PRACTICARSE EL LANZAMIENTO (INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2407 DEL CÓDIGO CIVIL Y 687 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS DEL ESTADO DE JALISCO). El legislador, al reformar los Códigos Civil y procesal civil del Estado de Jalisco, tomó en cuenta que se perseguía un aspecto proteccionista de la clase inquilinaria, por lo que determinó que cuando se demanda la rescisión de un contrato de arrendamiento, por falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales (incluyéndose la denominada "falta de pago puntual"), si el demandado exhibe el



recibo o el importe de las pensiones debidas, en cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, se extinguirá la causal de rescisión del arrendamiento y subsistirá el contrato; sin que sea óbice a lo anterior lo dispuesto en la tesis jurisprudencial de la anterior Tercera Sala de este Alto Tribunal, cuyo rubro y texto dice: "ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE.-El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453, del Código Civil del Distrito Federal."; ya que del análisis de lo preceptuado entre los códigos adjetivos del Distrito Federal y del Estado de Jalisco (vigentes en la época de su aplicación), se advierte que no existe semejanza procesal, por lo que el transcrito criterio jurisprudencial no resulta aplicable en el Estado de Jalisco.

Contradicción de tesis 45/97. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados, Tercero y Segundo, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 1o. de julio de 1998. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Carlos M. Padilla P. Vertti.

Tesis de jurisprudencia 56/98. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Ministro Juan N. Silva Meza."

En mérito de lo anterior, es que dentro del sistema legal del estado de Jalisco no existe medio judicial alguno para rescindir el contrato de arrendamiento por el impago de las rentas, lo que denota una evidente falta de conocimiento por parte de los legisladores que al redactar las reformas de la ley no supieron distinguir las diferencias entre el juicio sumario de rescisión de contrato de arrendamiento, con el sumario de desocupación, pues si bien ambos persiguen la misma finalidad, o sea, obtener la desocupación de la finca, el fundamento de la acción es distinto. En sus inicios, la acción de desahucio por la falta de pago de rentas podía verificarse en el momento del requerimiento o dentro del plazo señalado para la desocupación, o fuera del mismo, terminando entonces la providencia de lanzamiento. Mientras que en la acción rescisoria, la desocupación, se reclama no precisamente por la falta de pago de rentas, sino porque su entero no se hizo en los términos del contrato o de la ley; caso en que, aun cubriéndose las rentas adeudadas, no se da por terminado el



juicio, por lo que no hay razón para equiparar, como lo hace la legislación civil y procesal civil de Jalisco, una acción con la otra, ya que el cumplimiento de los contratos, cuando se trate de exigirlos, no se puede dejar al arbitrio de una de las partes, pues se acepta, en la ley vigente, que el inquilino de un bien inmueble haga subsistir un contrato de arrendamiento pagando fuera de tiempo y hasta que se le cobren judicialmente las rentas que adeude, cuando se le está demandando la rescisión del contrato por su incumplimiento, diferenciación que realiza puntualmente la Suprema Corte en la jurisprudencia consultable bajo el rubro "ARRENDAMIENTO, DIFERENCIA ENTRE LA ACCIÓN SUMARIA DE DESAHUCIO Y LA ACCIÓN RESCISORIA DEL CONTRATO DE." (D. 4073-1945.- 1° Alfonso Olivares. Fallado el 13 de mayo de 1947. Unanimidad de 4 votos. Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Año 1947, Pág. 19).

Al no existir reglas especiales para dirimir controversias judiciales ocasionadas por el incumplimiento de los inquilinos de casa habitación de restituir la posesión del bien en la fecha convenida ó realizar el pago de las rentas en los términos pactados, se concluye que no existe un genuino procedimiento especial para ventilar estos negocios, siendo importante advertir que la ley procesal en estudio vulnera, en tratándose de los casos de rescisión de contrato de arrendamiento por el no pago de las rentas, el principio procesal de cosa juzgada, principio fundamental de la ciencia procesal que refiere a las bases generales del derecho adjetivo, ya que implica la existencia de una sentencia firme, la que no puede ser modificada por un recurso ordinario pasado el plazo para impugnarla; de lo contrario, el actuar de la autoridad judicial, mediante la emisión de un juicio seguido después de todo proceso legal, lejos de proporcionar la tranquilidad de la sociedad, anhelada por todo gobernado que pide justicia, generaría la repetición de juicio tras juicio sobre la misma cosa, que en el caso en estudio es el incumplimiento del inquilino en su obligación principal, el pago de las rentas en la forma y plazos convenidos, motivando la inseguridad social de nunca poner fin al conflicto.



De igual forma, el legislador estatal olvidó que la mayoría de los inquilinos demandados, faltando a la verdad, maquinan defensas y excepciones alegando pagos que en honor a la verdad nunca se hicieron, con el único propósito de evadir las obligaciones económicas pactadas (renta, intereses moratorios, pena convencional), dañando injustamente al arrendador, pues retiene el inmueble arrendado sin pagar las pensiones debidas ni las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble, lo que va contra el principio de buena fe que rige todo negocio jurídico, demostrándose que el criterio legislativo dista, por mucho, del adjetivo "moderno" con el cual califica las reformas que entraron en vigor en 1995, pues éstas no fueron creadas conforme a las corrientes del pensamiento moderno del Derecho Privado gestado en Europa, que pugnan por la superación del literalismo en la interpretación de la ley, mediante las corrientes de moralización en los negocios jurídicos y en los procesos, con la finalidad de "...impedir resultados que de otra manera se consideran contrario a los postulados de la justicia",<sup>53</sup> sino que fueron una mal copia de la anterior legislación procesal, ensalzando sus supuestas bondades en un etapa conciliatoria dentro de la instrucción, cuyo trámite no se encuentra previsto en el apartado de los juicios sumarios, alejándose de la especialización que antaño tenía el juicio de desahucio, pues las reformas muestran un regreso al proceso ordinario.

La actual legislación procesal permite que los inquilinos demandados se extralimiten en el ejercicio de su derecho de defensa, contrariando el principio de buena fe que deben observar las partes en el cumplimiento de sus obligaciones. Al respecto Cossío, citando al tratadista Diez-Picazo, autor de *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, señala que "la buena fe es un arquetipo o modelo de conducta social: la lealtad en los tratos y el proceso honesto, esmerado y diligente; no defraudar la confianza que objetivamente se ha suscitado a los demás, ni abusar de ella, conducirse conforme cabe esperar de quienes con honrado proceder

---

<sup>53</sup> Diez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I Introducción Teoría del Contrato*, Civitas, Madrid, 1966, p. 835.

intervienen en el tráfico jurídico como contratantes o partícipes en él en virtud de otras relaciones jurídicas".<sup>54</sup>

### C. El principio de cosa juzgada.

Amén de los señalamientos realizados en el inciso anterior, es importante esclarecer el tratamiento que la doctrina procesal civil da al principio de cosa juzgada, pues la legislación procesal civil en estudio, así como la sustantiva correspondiente, con ánimo proteccionista de la clase inquilinaria y en flagrante oposición a los principios fundamentales del derecho procesal, ataca este principio, rector de todo proceso judicial, al estatuir la posibilidad del sobreseimiento de un juicio concluido mediante sentencia definitiva donde se decreta judicialmente la rescisión de un contrato de arrendamiento por la falta de pago de las rentas, así como el pago de las demás prestaciones condenadas, mediante el pago de las rentas vencidas hasta antes de la práctica del lanzamiento.

A este principio se reduce el carácter absoluto de la administración de justicia. Significa que una vez decidido, con las formalidades legales, un litigio entre determinadas partes, éstas deben acatar la resolución que le pone término, sin que les sea permitido plantearlo de nuevo. De lo contrario, la incertidumbre reinaría en la vida jurídica y la función del juez se limitaría a la de un buen componedor, con la consecuencia de que esa intervención o determinación no podría imponerse como obligatoria definitivamente, y por consecuencia, el proceso estaría siempre sujeto a revisión o modificación, lo que haría imposible la vida jurídica y la convivencia humana.

Por lo tanto, una vez resueltas las impugnaciones que pudiesen darse contra el fallo judicial (apelación y amparo directo), y determinadas improcedentes éstas para revocar la determinación de tener por rescindido el contrato de arrendamiento

---

<sup>54</sup> Díez-Picazo., ob. cit., p. 837.



por la falta de pago de rentas, se debería proceder a la desocupación del inmueble, independientemente de si realiza o no el inquilino el pago de las rentas vencidas, pues el vínculo legal existente entre arrendador y arrendatario se ha terminado, con motivo de la rescisión judicialmente declarada.

Sin embargo, el artículo 2144 del Código Civil contrariando el principio de cosa juzgada, determina que si el arrendador exige la rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales al quedar cubiertas las rentas insolutas, hasta antes de practicarse el lanzamiento, se extinguirá la causal y subsistirá el arrendamiento. Pese a lo anterior, es importante señalar que el artículo 686 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco fue reformado mediante decreto número 18974 de fecha abril 12 del año 2001, quedando redactado de la manera siguiente:

En el caso previsto por la fracción III del artículo 683, si en el acto de la diligencia el arrendatario hace entrega del valor de las pensiones reclamadas o justifica con los documentos correspondientes que las tiene pagadas, se asentará razón del hecho, se agregará el comprobante en su caso y se suspenderá la diligencia de embargo para dar cuenta al juez. En el primer caso, éste mandará entregar al demandante el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el juicio sumario de desahucio sin condenación en costas; en el segundo caso, o cuando al contestar la demanda o en cualquier estado del juicio hasta antes de pronunciarse sentencia se presenten los justificantes de pago, se mandará dar vista de ellos al actor para que, dentro del término de tres días, manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, también se dará por concluido el juicio sumario de desahucio sin condenación en costas y, en caso contrario, continuará el procedimiento por sus demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan.

En cualquier etapa del juicio hasta antes de dictarse la sentencia, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones debidas, el juez dará por terminado el negocio, pero impondrá al arrendatario en el segundo caso, la condenación en costas, a menos que juntamente con la desocupación, se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento por otra diversa causal, en cuyo caso continuará el procedimiento.

Dictada la sentencia que decreta un lanzamiento y condene el pago de las rentas debidas y otras prestaciones de orden económico, se deberá declarar que dicho lanzamiento quedará sin efectos al cumplir el arrendatario con todas las prestaciones de orden económico a que fue condenado y aunque no se haga esta declaración, se entenderá el lanzamiento sujeto a la condición expresada.

Del segundo párrafo del citado precepto se advierte que el legislador, en tratándose de aquellos procesos de desocupación que se funden exclusivamente en la fracción III del artículo 683 del enjuiciamiento (falta de pago de pensiones), hace una acertada reforma, al disponer que en cualquier estado del juicio hasta antes de dictarse la sentencia, si el demandado exhibe el recibo o el importe de las pensiones debidas, el juez dará por terminado el negocio.

#### D. El principio de la buena fe y la lealtad procesal de las partes y el juez.

Dentro de los principios fundamentales del procedimiento que la doctrina establece, encontramos el de "la buena fe y la lealtad procesal", principios que el legislador jalisciense olvidó tomar en cuenta dentro de su "modernización" del Código Civil y Procesal Civil del estado, pues contrario a los postulados de la doctrina procesal moderna, en cuanto a que la moralización del proceso es un fin perseguido por todas las legislaciones como medio indispensable para la recta administración de justicia, la legislatura del estado que aprobó las reformas, adiciones y derogaciones del procesal civil del 39 que permiten a los litigantes interponer defensas, excepciones y recursos sin fundamento legal que los sustente, procurando dilatar la terminación del juicio mediante una sentencia, y obstaculizar la ejecución de una resolución.

Al respecto, el profesor Hernando Devis Echandia señala que "la ley procesal debe sancionar la mala fe de las partes o de sus apoderados, estableciendo para ello severas medidas. Consecuencia del principio que estudiamos es la obligación de las



partes de decir la verdad en la demanda y su contestación principalmente, pero en general, en todo el curso del proceso".<sup>55</sup> El mismo autor señala que "así como en el derecho civil vemos numerosas aplicaciones del concepto de la buena fe o mala fe, de similar manera debe acontecer en el procedimiento civil. Si los códigos civiles dicen que los contratos deben ejecutarse de buena fe, con mayor razón debe exigirse ella en los actos procesales."<sup>56</sup> Esta situación no se contempla en la ley procesal civil de Jalisco, pues no existe disposición legal alguna que establezca sanción alguna al litigante que no se manifieste con verdad ante el juzgador, por lo que es importante que exista en la normatividad adjetiva civil, en especial el sumario de desocupación, preceptos que establezcan un mínimo de exigencias a las partes para el ejercicio de sus derechos (acciones y/o defensas y excepciones).

Si el inquilino es demandado por la terminación del contrato de arrendamiento, éste deberá acreditar que la posesión de la casa habitación la mantiene, en virtud de haber demandado en tiempo la prórroga legal del contrato, exhibiendo constancia de tal procedimiento; o bien que celebró un nuevo contrato por escrito, como la ley lo exige, ya que son las únicas defensas de fondo que puede argumentar el inquilino, fundado en derecho, para continuar en posesión del bien materia del contrato, cuya terminación se demanda.

Ahora que, en tratándose de la causal de rescisión de contrato por el impago de las rentas convenidas, para la consecución del juicio por sus demás etapas, sin llevar a cabo el lanzamiento, deberá consignar a resultas del juicio las rentas, para una vez realizadas las pruebas que ofrezca en juicio, si acreditó el pago de las pensiones que le son reclamadas, se proceda en consecuencia por la vía penal; de lo contrario, el arrendatario podrá evadir su pago, y mantener la posesión del inmueble arrendado con maliciosos argumentos tales como "no debo renta alguna, pagué en efectivo y no me fue entregado el correspondiente recibo, y tengo testigos

---

<sup>55</sup> Devis Echandia, Hernando, *Nociones Generales de Derecho Procesal Civil*, Aguilar, Madrid, España, 1966, p. 65.

<sup>56</sup> Idem.

para comprobarlo", propiciando que el demandado ofrezca testigos falsos con el fin de dilatar el juicio el mayor tiempo posible, como en la realidad acontece.

También es importantes señalar que el arrendatario, con el objeto de no pagar las rentas convenidas, vía excepción ó reconvención, pretende la nulidad absoluta de la cláusula donde se pactó el importe de las rentas, bajo el argumento de que las pensiones mensuales exceden del límite establecido por la ley, cuando el propio numeral 2041 del código civil establece que dicha nulidad solamente es aplicable en tratándose de bienes inmueble destinados para casa habitación cuyo valor comercial sea equivalente hasta diez mil días de salario mínimo general. Y sólo en este supuesto, la duración del arrendamiento será de un año forzoso para el arrendador, por lo que los contratos de arrendamiento sobre propiedades que excedan de dicho vaioir no están sometidas al límite del importe de las rentas que establece la ley, resultando ociosa la admisión de una excepción y/o reconvención donde se reclame este concepto por el inquilino, debiéndose en consecuencia otorgar a la autoridad judicial facultades discrecionales para determinar la no admisión de defensas y excepciones ó reconvenciones notoriamente improcedentes, para evitar la dilación del proceso civil sumario de desocupación por las causales de terminación de contrato e incumplimiento en el pago de las rentas convenidas, preservando el principio de buena fe y lealtad procesal que deben regir todo juicio, y en especial el sumario de desocupación.



## V PROPUESTA DE REFORMAS AL CÓDIGO PROCESAL Y A LA LEY SUSTANTIVA CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO.

Es evidente la necesidad de que los juicios de desocupación o desahucio puedan decidirse rápidamente. Las leyes procesales estatales distinguen este tipo de procesos, sujetándolos a reglas especiales para lograr una substanciación sumaria del negocio judicial.

Sin embargo, el juicio de desahucio o desocupación, hoy en día, no es un proceso de tramitación abreviada; la práctica judicial muestra que es imposible resolver rápidamente estos litigios, en virtud de que las reglas procesales vigentes no restringen la procedencia de los medios de prueba, no limitan el conocimiento del juez a la naturaleza del negocio. El juicio de desocupación prácticamente se ventila conforme a las formalidades de los procesos ordinarios, concediéndose a los inquilinos términos extraordinarios o de gracia para que desocupen el inmueble arrendado.

Sin duda, la legislación procesal civil jalisciense ha perdido el rumbo, y prácticamente exterminó los principios fundamentales del juicio civil sumario de desocupación.

El enjuiciamiento civil hace constantes remisiones a las reglas ordinarias, para la consecución de las etapas que constituyen la instrucción del proceso "sumario de desocupación", destruyendo el principio de oralidad que debe regir esta clase de juicios, ya que no se concentran las actuaciones judiciales; durante el proceso no existe inmediatez física del juez con las partes y con los demás sujetos procesales, y se permite la admisión de pruebas, trámites y recursos que entorpecen la marcha del proceso y no tienen un fundamento legal sobre el cual basarse.

Los legisladores olvidaron que el juicio de desahucio o de desocupación, por definición, es una especie del juicio sumario, que procede cuando se demanda la

terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo, ó cuando se solicita la rescisión por el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

El Poder Legislativo del Estado de Jalisco, lejos de proponer leyes que proporcionen nuevas fórmulas para dar solución pronta y justa a los problemas señalados en las fracciones I a III del artículo 683 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dejándose llevar por la funesta costumbre de emitir leyes motivadas por razones políticas, da vida a un proceso de desahucio injusto, pues se trata a las partes de forma desigual.

#### A. Reformas al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Hoy el juicio de desahucio es anacrónico para los tiempos actuales, y es necesario abatir la insuficiencia de anteriores leyes, motivo por el cual propongo se deroguen de los artículos 683 al 692 del enjuiciamiento civil vigente, y en su lugar norme el juicio especial de desocupación el articulado siguiente:

Artículo 683.- El juicio sumario por desocupación procede, cuando se funda:

- I. En el vencimiento del término estipulado en el contrato;
- II. En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil para la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido;
- III. En la falta de pago de la renta en la forma prevista en la fracción I del artículo 2005 del Código Civil.
- IV. En la infracción de cualesquiera de las condiciones del contrato que con arreglo del Código Civil motiven rescisión.

Todas las controversias entre arrendador y arrendatario cuya tramitación no esté prevista en este título, se ventilarán conforme a las reglas generales de los juicios sumarios.



El juicio de desocupación debe realizarse exclusivamente, en tratándose de los supuestos jurídicos señalados en el artículo propuesto, pues este proceso fue concebido, según los explica el maestro Escriche, para lograr despedir al inquilino del inmueble arrendado.

Si bien las principales causas que generan el desahucio son la falta de pago de rentas y la retención del inmueble por el arrendatario una vez cumplido el plazo estipulado en el contrato o en la ley civil. El arrendador no desea que el inquilino continúe en posesión del inmueble arrendado, por no utilizarla conforme a lo convenido; si subarrenda o varía la forma del inmueble sin autorización del dueño u ocasiona daños graves a la propiedad, evidentemente el arrendador ha perdido la confianza depositada en el inquilino, justificándose su derecho a rescindir el contrato para terminar con su obligación de respetar la posesión derivada al tercero, y exigir la restitución del inmueble.

Ahora que, con el fin de que la causal establecida en la fracción III sea ventilada conforme a un verdadero juicio especial de desahucio, tiene que reformarse el artículo 2144 del Código Civil, que establece la posibilidad de extinguir dicha causal, cuando el inquilino cubre las rentas insolutas antes de practicarse el lanzamiento. Por lo tanto, para evitar resultados contrarios a los postulados de la justicia, así como al principio procesal de cosa juzgada, debe reformarse la fracción I del citado artículo sustantivo; evitando la extinción la acción rescisoria del contrato por la falta de pago de rentas en los términos convenidos, a fin de evitar los inconvenientes expuestos en los capítulos III y IV de este trabajo de titulación.

Las demás controversias que se pudieran suscitar entre arrendador y arrendatario, conforme al artículo propuesto, serán dirimidas conforme a las reglas generales de los juicios sumarios, ya que éstas requieren de un procedimiento que permita la preparación de medios de convicción (prueba pericial, inspección ocular, testimoniales) que por su naturaleza requieren de mucho tiempo para poder desahogarlos; pruebas necesarias para justificar hechos que por lo regular no son

materia de la litis de los juicios de desocupación, y si el demandado los invoca como defensas o excepciones, lejos están éstas de fundarse en derecho, pues no puede alegarse la existencia de un contrato de arrendamiento sin que exista materialmente, siendo la anterior una de otras tantas falsedades que pretenden hacer valer los inquilinos en el proceso para dilatar lo inevitable: la orden de lanzamiento por haberse terminado el plazo de duración del arrendamiento.

Artículo 684.- En el juicio de desocupación, la demanda, cualquiera que sea la causa en que se funde, será aceptada siempre y cuando se presente aparejada con el contrato respectivo o la justificación de su existencia, y cuando el arrendamiento verse sobre un inmueble destinado para casa habitación, se deberá exhibir la constancia de que el propietario está al corriente en el pago del impuesto predial de la finca objeto del juicio; cuando no exista valor fiscal o éste no se hubiese actualizado durante los últimos tres años, se deberá presentar avalúo comercial del inmueble.

La demanda fundada en la primera fracción del artículo 683 de la ley, deberá interponer dentro de los diez días hábiles siguientes al vencimiento del contrato, para que surta efectos de oposición del arrendador a la continuación de la ocupación del inmueble por el arrendatario.

Si no se pactó plazo de vigencia del arrendamiento, ó existiendo se volviera indefinido, se tendrá que presentar, junto con el contrato de arrendamiento, la constancia de haberse dado el aviso que previene el artículo 2035 del Código Civil.

Cuando la demanda se funde en la causal prevista en la fracción III del artículo 683, el demandado tendrá que manifestar bajo protesta de decir verdad, a cuánto asciende el importe de las rentas vencidas y no pagadas por el arrendatario.

Se obliga al arrendador a justificar la existencia del arrendamiento y estar al corriente en el pago del impuesto predial, a la fecha en que se presente la demanda.



El recibo del predial servirá para que el juzgador determine si el precio convenido de renta excede, o no, del límite que la ley civil establezca (ver propuesta de reforma), cuando el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento sea utilizarlo para casa habitación.

Cuando se demande la terminación del contrato por haberse vencido el plazo convenido, el arrendador debe presentar su demanda dentro de los siguientes diez días hábiles, y no dentro de treinta días naturales como la actual ley lo dispone, pues dicho plazo es suficiente, máxime que se pretende, con este nuevo articulado que toda controversia de desahucio se tramite en un plazo que no exceda de sesenta días hábiles.

Se exige al arrendador que en su escrito de demanda manifieste, bajo protesta de conducirse con verdad, el importe de las rentas vencidas y no pagadas por el arrendatario. Lo anterior con la finalidad de evitar que se dé inicio a un juicio civil sumario de desocupación bajo hechos falsos, desalentando a todos aquellos arrendadores que desconocen los pagos realizados por sus inquilinos, pues se facilita la tipificación del delito penal establecido en el artículo 168 del Código Penal del Estado de Jalisco.

Artículo 685.- El juez al admitir la demanda ordenará prevenir al inquilino para que en un plazo de 60 días hábiles, si la finca sirve para casa habitación, y de 120 días en cualquier otro caso, proceda a desocupar la propiedad, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se emplazará al demandado para que en un plazo de tres días ocurra a dar contestación y ofrezca las pruebas que tuviere para justificar sus defensas y excepciones, de las cuales se dará vista al actor, para que en tres días se manifieste y ofrezca las pruebas que a su derecho convenga.

EL juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil en los artículos 2012, 2013, 2020 y 2022 concede al inquilino para no pagar las

rentas, siendo aquellas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas. Son improcedentes la reconvención y la compensación.

El juez y los peritos no son recusables, pero si no se excusan en caso de estar impedidos, responderán de los daños y perjuicios que causen con su omisión.

Los medios de convicción ofrecidos por las partes serán admitidos por el juzgador, siempre y cuando se ofrezcan conforme a las reglas de este código y tengan relevancia con los hechos deducidos. En el mismo auto se prevendrá a las partes para que preparen los medios de convicción que por su naturaleza lo requieran, para poderlos desahogar en la audiencia de pruebas y alegatos.

La excepción de pago sólo puede justificarse con prueba documental o confesión.

En virtud de que cualquiera de las causas establecidas para la procedencia del proceso de desocupación son graves, y su actualización provoca la pérdida de confianza del casero; contrario a los anteriores enjuiciamientos, la prevención para que desocupe la propiedad el inquilino en un plazo fatal de sesenta días corre a partir del emplazamiento.

Con esta reforma se pretende que la litis quede planteada en el menor tiempo posible, obligando a las partes a anunciar sus pruebas en su escrito inicial (demanda / contestación), mismas que deberán ser admitidas o desechadas por el juez al dar cuenta de los escritos iniciales de las partes, evitando la proliferación de acuerdos para lograr la integración de la etapa instructiva del juicio dentro de citado plazo.

De igual forma, se restringe la posibilidad de acreditar pago de rentas, siendo el medio de convicción idóneo la documental privada o bien la confesión expresa del contrario. Se establece la posibilidad de que el juez, dependiendo de la relevancia de las pruebas ofrecidas, las admita o no, dependiendo si dichas están encaminadas a



acreditar hechos deducidos, además de impedir que los arrendatarios puedan alegar el no pago de las rentas por situaciones no contempladas en la ley.

Artículo 686.- El juez fijará día y hora para realizar la audiencia de pruebas y alegatos, la cual debe verificarse dentro de los 30 días siguientes a la recepción de las pruebas ofrecidas por las partes. Abierta la audiencia, si no existe incidencia que ventilar, se procederá a recibir las pruebas ofrecidas por el actor y luego las del demandado; en el mismo orden las partes producirán sus alegatos. Al cerrar la audiencia, el juez citará a las partes a oír sentencia, y dentro de los tres días siguientes resolverá dictando la sentencia definitiva correspondiente, que se notificará de manera personal a las partes. Después de la audiencia de pruebas, ninguna prueba será admitida.

Si en la contestación de demanda se opusieran las excepciones de incompetencia, de falta de personalidad o de personería, o se objetaren de falsos los recibos de pago de renta, se tramitará el incidente respectivo, sin suspender el procedimiento principal, oyendo al colitigante para que conteste dentro de los tres días siguientes, las pruebas del incidente se ofrecerán y prepararán en caso de ser necesario, en los mismos términos que las pruebas de la causa principal, las cuales se desahogarán dentro de la audiencia de pruebas y alegatos, incidente donde las partes producirán sus alegatos de manera verbal, primero la parte incidentista y luego el colitigante, y sin suspender el proceso, el juez resolverá en definitiva la incidencia planteada.

En caso de que, por causas imputables al inquilino, no se pueda desahogar la audiencia de pruebas y alegatos dentro del plazo establecido en el artículo 685, el juez procederá a decretar el cierre de la audiencia y procederá a dictar fallo correspondiente.

El demandado podrá suspender el lanzamiento por un plazo no mayor a 30 días, siempre y cuando otorgue garantía suficiente para responder por el pago de las prestaciones económicas que se le demandan, así como el pago de un mes de renta.

Entablada la litis y anunciadas las pruebas, el juez señalará fecha y hora para recibir pruebas y escuchar los alegatos de las partes. Concluida la instrucción se dictará el fallo definitivo.

Lo anterior tiene que suceder dentro del plazo de sesenta días hábiles, tiempo suficiente para dirimir las controversias que generan las causales del desahucio, y en caso de que por causas imputables al arrendatario no se pudiese verificar la audiencia de pruebas y alegatos, el juez sin más trámite cerrará dicha audiencia, para dictar sentencia definitiva. Sin embargo, el arrendatario podrá suspender la medida provisional de lanzamiento, garantizando el pago de las prestaciones económicas condenadas mediante la consignación de numerario correspondiente.

En esta audiencia, se concentran las principales características del juicio sumario, ya que se procura que exista inmediatez entre las partes y el juzgador, y en una sola audiencia se desahogan los medios de convicción debidamente anunciados y preparados con anterioridad por las partes, lo que hace que el proceso, en su fase instructiva, sea más ágil y rápido, lográndose que el órgano judicial cuente con todos los elementos necesarios para emitir su resolución definitiva en un corto plazo. En la misma audiencia, previo a desahogar las pruebas del juicio principal, se decidirá el incidente de falta de competencia o de personalidad que haga valer el demandado. Con esta medida se evitará que los inquilinos utilicen el proceso judicial como medio para retener de manera ilegal el bien arrendado, ya que en un plazo de dos meses la autoridad judicial decidirá la procedencia o no del desahucio, evitando la indefinición del proceso.

Artículo 687.- Las partes serán responsables del perfeccionamiento de sus pruebas, para que puedan ser recibidas en la audiencia.

No procederá recurso alguno contra el auto que admita la demanda, ni respecto de las resoluciones que el juez dicte durante la substanciación del juicio.



En este tipo de procesos se transfiere a los litigantes la responsabilidad del perfeccionamiento de sus pruebas, evitando que dicha responsabilidad sea trasladada al órgano de justicia cuya tarea es resolver la controversia conforme a los hechos probados; por tanto, son las partes y no el tribunal quienes tienen que ver logrados sus medios de convicción dentro del plazo que la ley les otorgue para generar en el juzgador el ánimo de convicción necesario para que falle en su favor.

Por razones obvias, dentro de este tipo de juicio no se permitirá la interposición de recurso alguno.

Artículo 688.- En caso de que el inquilino no conteste la demanda, o lo haga de manera extemporánea, se le declarará la correspondiente rebeldía y sin mayor trámite, se procederá a dictar sentencia definitiva.

Esta disposición es similar a la contenida en el segundo párrafo del numeral 680 que reglamenta de manera específica el juicio civil sumario hipotecario.

En caso de darse esta hipótesis, sin más trámite el juez dictará sentencia, ya que la ley reputa presuntamente confeso al demandado de los hechos que dejó de contestar en tiempo, siendo ocioso que se tenga que acreditar la procedencia de la acción, cuando desde el escrito inicial de demanda el actor exhibe el contrato de arrendamiento base de su acción.

Artículo 689.- Cuando la acción tenga por objeto únicamente obtener el pago de rentas insolutas, el juicio se dará por concluido si el inquilino exhibe su importe o presenta los recibos de pago en el emplazamiento. En el primer supuesto el demandado deberá pagar las costas judiciales que se hubiesen generado, en el segundo supuesto cada parte se hará responsable del pago de sus gastos.

Si el actor objetare de falsos los justificantes de pago exhibidos por el arrendatario, deberá indicar específicamente los motivos y sus pruebas. De la impugnación se correrá traslado al colitigante para que en un término de tres días manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas que se recibirán en la audiencia de pruebas y alegatos. La objeción se resolverá dentro de la audiencia de pruebas y alegatos, y la interlocutoria que se dicte o el auto que deseche el incidente no admitirá recurso alguno. Sin embargo, quedarán a salvo los derechos de las partes para que ejerciten las acciones penales correspondientes.

Cuando se demande exclusivamente el pago de pensiones vencidas, si el inquilino paga al momento del emplazamiento, se terminará el proceso y el demandado será responsable de las costas generadas a favor del actor. Si el demandado exhibe recibos de pago y estos no son objetados por el actor, también concluirá el juicio, siempre y cuando hayan sido exhibidos los recibos al momento del emplazamiento, pues en caso de no hacerlo se seguirá el juicio por su demás etapas, sin que dichos recibos puedan ser valorados como pruebas dentro del sumario.

Artículo 690.- El desahucio definitivo procede en ejecución de sentencia que lo ordene con arreglo a este capítulo.

La ejecución de toda sentencia de desahucio se hará conforme a las reglas especiales.

Artículo 691.- Si la sentencia declara procedente la acción de desahucio, para la desocupación del inmueble, se concederá al inquilino el plazo que falte para cumplirse el término señalado por el artículo 685; concluido dicho plazo, sin más trámite, se procederá al lanzamiento en caso de que el inquilino no desocupe la finca.



Resuelto el litigio, y determinado procedente el lanzamiento por haberse acreditado alguna de las causas señaladas en el artículo 683, al inquilino se le deberá conceder el plazo que le falte para cumplir los sesenta días naturales que se le dieron para que desocupara voluntariamente la finca arrendada. De no hacerlo, se procederá a lanzarlo sin necesidad de ser notificado de la práctica de dicha diligencia, puesto que es consecuencia de la ejecución de la definitiva.

Artículo 692.- Cuando en ejecución de sentencia se trate de desalojar a alguna persona o familiar de un inmueble arrendado para casa habitación, podrá el juez prorrogar por treinta días naturales más al plazo fijado para la desocupación, si el interesado, antes de practicarse la diligencia de lanzamiento, acredita que está impedido para salir de la casa, por causa de enfermedad u otra circunstancia grave.

Para que se otorgue dicho plazo, el inquilino junto con su solicitud de prórroga deberá exhibir billete de consignación por el importe las prestaciones económicas que fue condenado a pagar, así como el mes de gracia que pide para desocupar.

Cierto es que una de las características de los juicios sumarios de desocupación es no otorgar plazos de gracia para el cumplimiento de las sentencia. Sin embargo, cuando el arrendamiento se celebre para que el inmueble se utilice para casa habitación, el arrendatario podrá solicitar una prórroga de treinta días naturales más al juez para desocupar el inmueble, siempre y cuando lo pida antes de ejecutarse el lanzamiento y acredite que él o uno de los moradores de la finca se encuentra impedido para salir de la casa, por causa de enfermedad u otra circunstancia grave.

Mas dicha solicitud de prórroga tendrá que ser caucionada por el arrendatario, quien tendrá que garantizar el pago de las prestaciones económicas que fue condenado a pagar, además de pagar el mes de renta que pide de gracia. Si no lo hace en éstos términos, se negará su solicitud y se procederá al lanzamiento.

Artículo 693.- Vencido el término que se fijó en la sentencian y la prórroga en su caso, sin que el demandado no hubiese efectuado la desocupación a solicitud del actor, se procederá a su desalojo, con el auxilio de la fuerza pública, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas, entendiéndose la diligencia con el demandado o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, sirvientes, portero, vecino ó agente de policía en caso de que no se encuentre persona alguna dentro del inmueble al momento de la diligencia.

Los muebles y objetos que estén dentro de la finca o predio a desocupar, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra autorizada para ello, se pondrán bajo riguroso inventario en depósito judicial en el lugar designado por el ejecutante y bajo su responsabilidad, asentándose razón en el acta respectiva. En lo conducente deberá observarse lo dispuesto por el artículo 535.

La diligencia de lanzamiento se practicará vencidos los plazos que la presente ley otorga, siempre que exista sentencia que así lo decrete. El lanzamiento podrá realizarse aun y cuando no se encuentra persona alguna dentro del inmueble objeto del litigio, siempre y cuando en la diligencia se cuente con el apoyo de la policía del lugar, evitando así, que los inquilinos impidan el lanzamiento por no estar presentes, como hasta hoy acontece.

En caso de que el desahucio se practique sin que exista persona autorizada por el demandado o familiar que reciba los objetos que se encuentren en la propiedad, previo inventario, el ejecutante señalará a quien quede como depositario de esos bienes y el lugar donde se constituirá el depósito.

Artículo 694.- Para los efectos del emplazamiento y para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del demandado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.



Al verificarse el emplazamiento se embargarán y depositarán bienes del arrendatario, bastantes para cubrir las rentas reclamadas, si así lo hubiese solicitado el arrendador en su escrito inicial de demanda. Lo mismo sucederá cuando en ejecución de sentencia se condene al inquilino al pago de prestaciones económicas.

El arrendatario podrá, antes del remate, liberarse de su obligación cubriendo el importe de todas y cada una de las prestaciones económicas que fue condenado a pagar.

Artículo 695.- Las providencias precautorias que se promuevan por el arrendador para asegurar el pago de rentas vencidas y demás accesorios, se decretarán sin obligación de exhibir fianza.

El artículo 251 del Código de Procedimientos Civiles del Estado ordena que para decretar toda providencia precautoria, como lo sería el embargo de las rentas adeudadas por el inquilino antes de ser emplazado, el solicitante deberá otorgar garantía. Sin embargo, dentro del civil sumario de desocupación esta regla no aplicará, puesto que la sola injustificación del pago de las rentas por parte del inquilino legitima el derecho de cobro del arrendador, quien bajo protesta de decir verdad, deberá formular su petición de embargo precautorio, fundándose en el propio contrato de arrendamiento. Pues resulta gravoso para el arrendador que se le obligue a garantizar la realización del embargo precautorio, cuando al inquilino no se le exige garantía alguna para responder de los daños y perjuicios que causa al propietario por no pagar la renta de la finca que está ocupando.

En resumen, el articulado propuesto como norma procesal para ventilar los juicios de desocupación, tiene por objeto evitar que los inquilinos hagan del proceso un medio para vivir en la ilegalidad.

Dentro de este trabajo, se ha analizado con detenimiento del contrato de arrendamiento, y se puede concluir que el inquilino tiene derecho a utilizar el bien

arrendado siempre y cuando pague la renta convenida con el arrendador; y el arrendatario puede gozar y disfrutar de la finca arrendada, mediante el pago de la renta, por el plazo convenido, extinguiéndose dicho derecho de posesión derivada a la fecha de vencimiento del contrato.

#### B. Reformas al Código Civil del Estado de Jalisco en materia de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

Una de las necesidades básicas de toda familia mexicana es contar con una vivienda. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo IV señala: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo"; sin embargo, no toda la población tiene la posibilidad de lograr construir o comprar su propia casa. los instrumentos y apoyos otorgados por el gobierno mediante el INFONAVIT y otras tantas dependencias gubernamentales federales y estatales, no han logrado que cada familia tenga su propio hogar, por lo que muchas familias tienen la necesidad de rentar casa.

Por lo tanto, corresponde a los legisladores normar, dentro del Código Civil, las condiciones de precio de renta y plazo de duración de la misma, cuando se rente una propiedad para usarla como casa habitación, reglamentación que evite que los que más tienen especulen con la necesidad de vivienda de muchas familias mexicanas, obteniendo ganancias superiores a los réditos que pagan los bancos.

Existe en el Código Civil del estado en vigor, Capítulo IV "Del Arrendamiento de bienes inmuebles", Sección Segunda, "Del arrendamiento de inmuebles destinados a habitación" disposiciones especiales, pues se considera que existe contrato de arrendamiento para casa habitación, cuando se pacte que la finca urbana o rústica objeto del contrato primordialmente sirva de habitación a una o más personas (Art. 2038).



El Artículo 2041 dispone:

"Cuando el valor comercial del inmueble sea el equivalente hasta diez mil días de salario mínimo general se seguirán las siguientes reglas:

- I. En cuanto al importe de las rentas:
  - a) No podrá exceder del doce por ciento anual sobre el valor fiscal que reporte el inmueble;
  - b) Cuando no exista valor fiscal o éste no se hubiese actualizado durante los últimos tres años, el importe de la renta no podrá exceder del diez por ciento anual del valor comercial del inmueble;
  - y
  - c) Cuando para la edificación o reconstrucción del inmueble materia del arrendamiento se hubiese obtenido financiamiento preferencial para su empleo en esos fines, el importe de la renta será fijado de acuerdo a los programas y criterios del mismo; y
- II. En cuanto a su duración:
  - a) Su plazo mínimo de vigencia será de un año;
  - b) El plazo será obligatorio solamente para el arrendador; y
  - c) El arrendatario podrá dar por concluido el contrato en cualquier tiempo, con la obligación respecto del pago de las rentas de cubrirlas hasta la fecha en que desocupe el inmueble."

El artículo 2042 de la misma ley, señala que las anteriores disposiciones son de orden público, y su renuncia se tendrá por no puesta, y en el artículo 2043 se establece que cualquier convenio que genere obligaciones más gravosas para el arrendatario será nulo de pleno derecho.

Las anteriores disposiciones presentan un sinnúmero de inconvenientes para las familias que arrienden un inmueble para casa habitación; la propia ley restringe la aplicabilidad de estas prerrogativas a propiedades cuyo valor sea inferior a diez mil días de salario mínimo general, sin señalar cual será referencia salarial bajo la cual se hará el cálculo del valor de la propiedad.

Se establecen tres maneras diferentes para determinar el importe de las rentas que se podrá cobrar por parte del arrendador cuando el bien inmueble se utilice como vivienda que implican una carga probatoria difícil de realizar dentro de un litigio, pues se tienen que costear los gastos de peritos para determinar el valor

comercial del inmueble, base para calcular el importe de las rentas conforme a los lineamientos transcritos.

Por lo que, a fin de salvar los anteriores inconvenientes, se deberá reformar el artículo 2041 del Código Civil del estado de Jalisco, quedando éste de la manera siguiente:

Artículo 2041.- Cuando el bien inmueble objeto del arrendamiento sea destinado para casa habitación se seguirán las siguientes reglas:

- I. En cuanto al importe de las rentas:
  - a) No podrá exceder del doce por ciento anual sobre el valor fiscal que reporte el inmueble;
  - b) Cuando no exista valor fiscal o éste no se hubiese actualizado durante los últimos tres años, el importe de la renta no podrá exceder del diez por ciento anual del valor comercial del inmueble.
- II. En cuanto a su duración:
  - a) Su plazo mínimo de vigencia será de un año;
  - b) El plazo será obligatorio solamente para el arrendador; y
  - c) El arrendatario podrá dar por concluido el contrato en cualquier tiempo, con la obligación respecto del pago de las rentas de cubrirlas hasta la fecha en que desocupe el inmueble.

Con esta reforma se pretende frenar el desmedido abuso del cual son objeto aquellos que tienen la necesidad de rentar una vivienda, si bien existen personas cuyos ingresos les permiten pagar rentas cuyo importe pudiese ser igual o superior al enganche de un modesto automóvil. Éstas representan el 1 ó 2% por ciento de la población.

Por tanto, las relaciones jurídicas que se dan entre quienes arriendan inmuebles para casa habitación, deben tener especial tutela jurídica específica a favor de los inquilinos que impida que se exploten sus necesidades básicas de



vivienda, ya que ésta, por principios humanitarios, no puede ser objeto de lucro desmedido.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Del estudio histórico realizado en este trabajo del contrato de arrendamiento se puede concluir que tal acto jurídico impone dos obligaciones principales a las partes contratantes: al arrendador, conceder el uso y disfrute de un bien inmueble por un plazo determinado, y al arrendatario, el pago de un cantidad de dinero denominada renta. Si no existen estas dos obligaciones, no puede hablarse de la existencia de un contrato de arrendamiento.

SEGUNDA.- Del análisis los elementos de existencia y validez del contrato de arrendamiento señalados en la ley sustantiva, se advierte la obligación de celebrar por escrito el contrato de arrendamientos cuando el objeto materia la acuerdo de voluntades versa sobre un bien inmueble, sin importar el destino o uso que se le dé. Lo anterior implica que no existe argumento legal alguno bajo el cual se pueda alegar la existencia de un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble sin que exista la materialización de dicho acuerdo de voluntades en un medio escrito (documento privado). Luego entonces, los inquilinos que sean demandados por la terminación del plazo del arrendamientos, no podrán utilizar como defensa, para destruir la acción de terminación del contrato de arrendamiento, la existencia de una promesa de prórroga de contrato y/o la celebración, de manera verbal, de un nuevo contrato de arrendamiento, pues la ley categóricamente ordena todo arrendamiento celebrado sobre bienes inmuebles debe realizarse por escrito.

TERCERA.- Del análisis de las diversas normas procedimentales del juicio de desocupación o desahucio, y que se transcribieron en este trabajo; se advierte que los legisladores jaliscienses, en lugar de procurar especializar el trámite de los juicios sumarios de desocupación, haciéndolo más breve, buscando respetar una de las principales características del juicio sumario. Las reformas hechas por las diferentes legislaturas a las normas adjetivas civiles del estado, desnaturalizaron el juicio sumario de desocupación, convirtiéndolo con cada reforma o adecuación en un proceso difícil, lento y costoso para los litigantes, atentando así con la garantía



constitucional que todo gobernado tiene para que se le administre justicia de manera pronta, rápida y gratuita, máxime que, por la naturaleza del negocio, resulta de suma importancia que se llegue a una pronta solución; pues se ocasionan graves daños económicos a los propietarios de inmuebles, sobre todo si estos se destinan a casa habitación.

CUARTA.- Es necesario que se reformen el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, en cuanto a la materia de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, procurando que la necesidad de vivienda no sea objeto de abusos por parte de quienes ya tienen resuelta ésta urgencia, proporcionando un marco legal adjetivo donde los juicios de desahucio sean ventilados conforme a reglas especiales que reúnan las características propias de todo juicio sumario.

QUINTA.- Debido a la ineficacia del marco jurídico procesal actual para dirimir de manera rápida las controversias de arrendamientos destinados a casa habitación, se propone derogar el articulado (Arts. 683 al 692) que integra el capítulo especial de los juicios de desocupación del Código de Procedimientos Civiles del estado de Jalisco, debiéndose sujetar toda controversia de desahucio conforme a los artículos propuestos en el Capítulo V de este trabajo; reglas con las que se procura hacer vigente el principio de economía procesal, mediante la concentración de etapas procesales, evitando la proliferación de acuerdos que tienen a distraer la atención del juzgados y entorpecen la prosecución del juicio. Además, se restringen los medios de prueba para los arrendatarios, emulando a las legislaciones procesales civiles de los estados de Michoacán y Yucatán, y se propone la imposibilidad de recurrir mediante recurso ordinario el resultado de la sentencia definitiva, ya que el recurso de apelación es utilizado por los inquilinos demandados para dilatar la ejecución del fallo judicial, obligándoles a acudir directamente al amparo de la justicia federal. Ello con las implicaciones legales que para estos implica el juicio federal.

SEXTA.- En el aspecto sustantivo, es imperativo que se mejore la protección a los inquilinos de fincas utilizadas como vivienda/casahabitación. Hoy, la demanda de casas en renta para uso habitacional ha provocado que el importe de las rentas entre en una espiral cuyo ascenso no tienen límite, so pretexto de la ley de la oferta y la demanda del mercado mobiliario, situación que evidencia de ineficaz la solución que el legislador estatal de 1995 al proponer que la renta para las propiedades cuyo valor no exceda de cuatrocientos mil pesos aproximadamente, no podrá exceder del doce por ciento anual, o sea que el tope de renta de una vivienda con esta característica tiene como tope de renta mensual lo que equivale a cuatro mil pesos; sin embargo, la intención de la ley del 95 no se materializa al permitir que los propietarios de inmuebles cuyo valor es superior a diez mil días de salario mínimo, puedan fijar el precio que deseen, pues es notorio el rezago que existe de vivienda digna cuyo valor sea inferior al límite señalado en el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco; es por ello que se deberá reformar dicho, quedando redactado conforme a la propuesta de reforma que hago en el capítulo V de este trabajo.



## BIBLIOGRAFÍA

- Aubry y Rau, *Cours de Droit Civil Francais*, tomo V, 1° ed., París, 1965.
- Bañuelos Sánchez, Froylan, *Práctica Civil Forense*, 2° ed., Cárdenas Editor, México, 1970.
- Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones Civiles*, 3° ed., Harla, México, 1984.
- Bialotosky, Sara, *Panorama de Derecho Romano*, 1° ed., UNAM, México, 1982.
- Briseño Sierra, Humberto, *Derecho Procesal*, 2° ed., Harla, México, 1995.
- Chiovenda, Giuseppe, *Curso de Derecho Procesal Civil*, Biblioteca Clásicos del Derecho, Volumen 6, Traducción y compilación: Enrique Figueroa Alfonso, Harla, México, 1997.
- Devis Echandia, Hernando. *Nociones Generales de Derecho Procesal Civil*, Aguilar,, Madrid, 1966.
- Diez-Picazo, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I Introducción Teoría del Contrato*, Civitas, Madrid, 1966.
- D'ors, F. Hernández- Trejo, P. Fuenteseo, M. García- Garrido y J. Burillo, *El Digesto de Justiniano*, Tomo I, Constituciones Preliminares y Libros 1-19, Versión Castellana X, Aranzadi, Pamplona, 1968.
- Escriche, Joaquín, *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, Imp. Julio LeClere y comp., Madrid, s.a.

- Gómez Lara, Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, 6° ed., Harla, México, 1998.
- Gómez Lara, Cipriano, *Teoría General del Proceso*, 8° ed., Harla, México, 1990
- Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 11° ed., Porrúa, México, 1996.
- Kelly Hernández, Santiago. *Teoría del Derecho Procesal*, Porrúa, México, 1998.
- Lozano Noriega, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos*, 5° ed., Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1990.
- Martínez Estureias, Cruz y Díez Moreno, Fernando, *Diccionario Espasa Jurídico*, Espasa, Madrid, 1998.
- M. Ortolan, *Instituciones de Justiniano*, Edición Bilingüe, Heliasta, Buenos Aires, 29 de enero de 1976, libro tercero, título XXIV del arrendamiento.
- Ovalle Favela, José, *Derecho Procesal Civil*, Harla, México, 1981.
- Pallares Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 21° ed., Porrúa, México, 1994.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, 3° ed., Porrúa, México, 1995.
- Petit, Eugene, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Época, México, 1988.
- Pothier, R., "De las Obligaciones", *Revista de la División de Estudios Jurídicos JURE* número 6, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la U de G, época V, año II, Ediciones de la Noche, Guadalajara, 1998.



Rojina Villegas Rafael, *Compendio de Derecho Civil Contratos*, Porrúa, México, 1995.

Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Décimo cuarta Edición, Porrúa, México, 1995.

Treviño García, Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 5° ed., McGraw-Hill, México, 1995.

Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, División de Estudios de Posgrado, *Derecho Civil, Unidad 5, De Los Contratos*.

Vicente y Cervantes, José de, *Tratado de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil*, tomo V, Angel Editor, 1° ed., agosto de 1998, por J. Jesús Angel S.C.

Zamora y Valencia, Miguel, *Contratos Civiles*, 4° ed., Porrúa, México, 1992.

## LEGISLACIÓN

Código Civil y de Procedimientos Civiles y Ley del Registro Civil, LV legislatura del Congreso del Estado de Jalisco, Editado por el Congreso del Estado de Jalisco en el mes de junio de 1999.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, Editorial Porrúa, S.A., Sexta edición, México, 1998.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, Edición Oficial, Guadalajara, Jalisco, 1956.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, Editora del Abogado, Guadalajara, Jalisco, 1993.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucantán, Editorial Porrúa, S.A., Tercer edición, México 1996.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada, editada por la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y el instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 1992.

CD de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, IUS 8, Jurisprudencia y Tesis aisladas 1917 – 1998.



