

Analizando el procedimiento
de **desalojo** causado
por juicios civiles
en la **CDMX** a la luz
del **derecho a una**
vivienda adecuada

MANUAL PRÁCTICO

IBERO
CIUDAD DE MÉXICO

Clinica Jurídica de
Derecho a Vivienda
María Luisa
Marín


HIC-AL
Habitat International Coalition
América Latina



Analizando el procedimiento de **desalojo**
causado **por juicios civiles** en la **CDMX** a la luz
del **derecho a una vivienda adecuada**

MANUAL PRÁCTICO



Analizando el procedimiento de **desalojo**
causado **por juicios civiles** en la **CDMX** a la luz
del **derecho a una vivienda adecuada**
MANUAL PRÁCTICO

ELABORACIÓN

Daniela Sánchez Carro • Coordinadora de la CJDVA
Estudiantes de la CJDVA generación Verano 2024

REVISIÓN

Maria Silvia Emanuelli • Coordinadora de HIC-AL
Lucino Rangel • Abogado del Movimiento Urbano Popular
Mercedes Irais Navarrete Cortés
Integrantes del Consejo Asesor de la Clínica

DISEÑO EDITORIAL Y FORMACIÓN

Arlen Hernández • tallerhojarasca.com • contacto@tallerhojarasca.com



 Licencia creatives commons

Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL)



Esta publicación es financiada con recursos de la RLS con fondos del BMZ



Ciudad de México, México diciembre del 2024

Contenido

I. Introducción | 7

II. Marco normativo nacional e internacional del Derecho a la vivienda adecuada | II

- a. Reconocimiento y protección internacional | II**
- b. Marco de protección de derechos humanos frente a los desalojos | 15**
- c. Legislación nacional | 20**

III. Aspectos jurídicos de los desalojos en la CDMX | 22

- a. Apuntes del proceso judicial de desalojo | 22**
- b. Características generales del proceso de desalojo | 23**
- c. Desarrollo de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario | 25**
- d. Nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares | 34**

IV. Derechos humanos y desalojos en el Nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles | 41

V. Conclusiones | 43

Anexo | 47

Principios y derechos humanos para hacer valer
en cualquier proceso jurídico | 47

Bibliografía | 51



Introducción

DESDE SU CREACIÓN, LA CLÍNICA JURÍDICA DE DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA “María Luisa Marín” (CJDVA) se planteó el objetivo de contribuir en la defensa del derecho a la vivienda (DV) desde diferentes frentes. Uno de los más importantes es la generación de insumos que permitan entender el contenido, alcance y protección del DV frente a sus constantes amenazas.

El presente trabajo es parte de un esfuerzo que busca facilitar conocimiento jurídico para quienes enfrentan o puedan enfrentar una violación al derecho a la vivienda en forma de desalojo. Además de esto, esta caja de herramientas también pretende recuperar el carácter social del conocimiento jurídico y dar información relevante en un lenguaje sencillo, poniendo en el centro a quienes están siendo vulnerados en sus derechos y también al lector.

Este primer ejercicio de difusión se centra en un tema desafortunadamente cotidiano: los desalojos en la Ciudad de México, los cuales afectan de forma particular a población vulnerable en la Ciudad, quienes además, por lo general, no cuentan con asesoría jurídica. De esta manera, a través de las siguientes páginas se darán detalles de lo que implica un desalojo, de sus reglas, procesos judiciales y también algunos consejos prácticos que pueden ser de utilidad.

Conviene comenzar señalando que un desalojo es considerado una violación al derecho a una vivienda adecuada y a otros derechos humanos, ya que significa la pérdida del espacio vital en donde personas y familias se desarrollan, lo que conlleva una irrupción en la estabilidad, afecta su bienestar emocional y económico. Un desalojo o desahucio,¹ implica la salida de una vivienda por una familia o persona

¹ En adelante usaremos el término *desahucio* como sinónimo de desalojo. El diccionario de la RAE reconoce al desahucio/desahuciar de la siguiente manera: “Dicho de un dueño o de un arrendador: Despedir al inquilino o arrendatario mediante una acción legal”.

contra su voluntad, vulnerando derechos interdependientes, como salud, alimentación, agua o integridad. El proceso de desahucio que no toma en consideración las circunstancias particulares de quienes lo enfrentan, además tiene efectos negativos que se amplifican y pueden ser irreparables para quienes los sufren (Casla, 2022).

Las leyes en materia civil, como el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, están estrechamente relacionadas con los desalojos, dado que éstas regulan los derechos de propiedad, posesión y uso de bienes, estableciendo los términos y condiciones bajo los cuales una persona puede ser desalojada de un inmueble. Estas regulaciones tienen un impacto directo y profundo en el bienestar de familias y personas afectadas; sin embargo, a pesar de esta conocida relación, estas leyes civiles no consideran a suficiencia los efectos que los desalojos provocan en las personas ni los derechos humanos que pueden llegar a dañar.

En la Ciudad de México, los desalojos afectan desproporcionadamente a personas de bajos ingresos y comunidades vulnerables, que además enfrentan dificultades para acceder a la justicia y proteger sus derechos debido a la falta de recursos legales y financieros, así como a una defensa jurídica accesible.

El desarrollo académico sobre la vivienda ha observado que teorías y regulaciones civiles que maximizan el alcance de la propiedad, perpetúan la exclusión y marginación de grupos sociales discriminados ya sea por su condición social, su estatus económico, o simplemente porque no pertenecen a algún grupo favorecido por el sistema económico-jurídico (O'Mahony, 2014), como mujeres, migrantes, personas empobrecidas, adultas mayores o personas indígenas.

Además de los obstáculos materiales, es importante reconocer que leyes y políticas de propiedad suelen reflejar y reforzar estructuras de poder. Históricamente, en muchos países, incluido México, estas normas se han desarrollado para proteger los intereses de grupos privilegiados, mientras que han apartado a comunidades marginadas y grupos vulnerables. Por ejemplo, en el caso de los desalojos en la Ciudad de México, las leyes civiles tienden a favorecer a propietarios, desarrolladores y empresas, en desventaja de los derechos de arrendatarios (Salcedo, 2011), como se verá a lo largo de este documento.

El paradigma que prevalece en la legislación local de arrendamiento y de desalojo está cimentada en una relación de igualdad aparente entre personas, bajo la cual el desalojo es visto como un simple problema que surge entre privados, dejando intacta una clara relación de poder que favorece a quien ostenta la propiedad del inmueble arrendado.

Frente a la situación descrita, se han retomado algunas salidas a esta inadecuada regulación que compromete el derecho a la vivienda de quienes padecen un desalojo, mismas que han sido exploradas incluso en otras jurisdicciones (Tedeschi, 2014). En este sentido, recuperamos algunos argumentos que inclinan la balanza en favor de arrendatarios y personas que sufren un desahucio:

- El derecho civil, que regula arrendamiento y desalojos, tal como otras ramas del derecho, es parte de un ordenamiento jurídico que tiene otras fuentes de mayor jerarquía, y su contenido también tiene que respetar lo establecido en la Constitución y fuentes internacionales que protegen el derecho a la vivienda, es decir, **el derecho civil debe ser constitucionalizado**. Por tanto, la ilusión jurídica de que los contratos y desalojos son solo un arreglo entre particulares en donde solo se debe atender la ley civil, debe de rectificarse, pues incluso a nivel nacional ya se ha reiterado que la Constitución rige y está por encima de la legislación civil (códigos civiles), los contratos y relaciones entre particulares, tal como lo sostiene la Suprema Corte de Justicia de la Nación² en la tesis: *Derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa. El Estado mexicano está obligado a implementar las medidas para cumplir con la estrategia nacional de vivienda, pero su cumplimiento no es exclusivo de los órganos del estado, sino que se hace extensivo a los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario*.
- Siguiendo con esta misma línea, no debe perderse de vista que los derechos humanos **tienen un efecto también entre particulares**, es decir, corresponde a los privados respetar derechos, y tienen responsabilidad si sus acciones los vulneran. En este sentido, el particular no debe perder de vista que también

² Al respecto, en el amparo directo en revisión 3516/2013, la Primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que “[es] inadmisibile que el derecho fundamental a una vivienda adecuada, esto es, a que cumpla con el estándar mínimo para poder ser considerada como tal —como es el hecho de contar con ventanas—, se condicione a que no se haya pactado en un contrato, puesto que el estándar mínimo con el que debe contar una vivienda para considerarse adecuada no deriva del pacto entre las partes, sino de la Constitución General de la República y de los tratados internacionales, y su cumplimiento no se puede dejar a la voluntad de las partes...” Este criterio dio lugar a la tesis DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. EL ESTADO MEXICANO ESTÁ OBLIGADO A IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR CON LA ESTRATEGIA NACIONAL DE VIVIENDA, PERO SU CUMPLIMIENTO NO ES EXCLUSIVO DE LOS ÓRGANOS DEL ESTADO, SINO QUE SE HACE EXTENSIVO A LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL QUE PARTICIPAN EN LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO (Registro digital: 2006170, Tesis: 1a. CXLVII/2014 (10a.), Primera Sala, 2014).

le corresponde respetar —no irrumpir ni obstaculizar, como puede ser con un desalojo— el disfrute de la vivienda de quienes están en inquilinato a menos que no surjan circunstancias excepcionales que lo justifiquen, como la destrucción del bien en alquiler o la morosidad en el pago del arrendamiento a pesar de que se ha demostrado la capacidad de pago de la persona.

- Por último, también se tiene que considerar la tarea que corresponde al juzgador que conoce de los desalojos. Estas autoridades **están obligadas**, conforme al artículo 1° de la Constitución, a respetar, proteger y garantizar el derecho a la vivienda, haciendo uso de los estándares internacionales establecidos para que la legislación civil no sea un obstáculo para el ejercicio del derecho a la vivienda de quienes están en un proceso de desalojo. De tal manera que, frente a una legislación inadecuada, el rol del juzgador es clave para la protección en casos de desalojos para interpretar de mejor forma el derecho nacional y aplicar estándares internacionales de vivienda.

Este informe, por tanto, pretende ser una guía en situaciones de desalojo para comprender el proceso y enfrentarlo de la mejor forma posible. A su vez, también se busca aportar herramientas de defensa a partir de los derechos humanos y reforzar la idea de que la vivienda es un derecho que no tiene que ser limitado por un juicio ni normas civiles.

Marco normativo nacional e internacional del Derecho a la vivienda adecuada

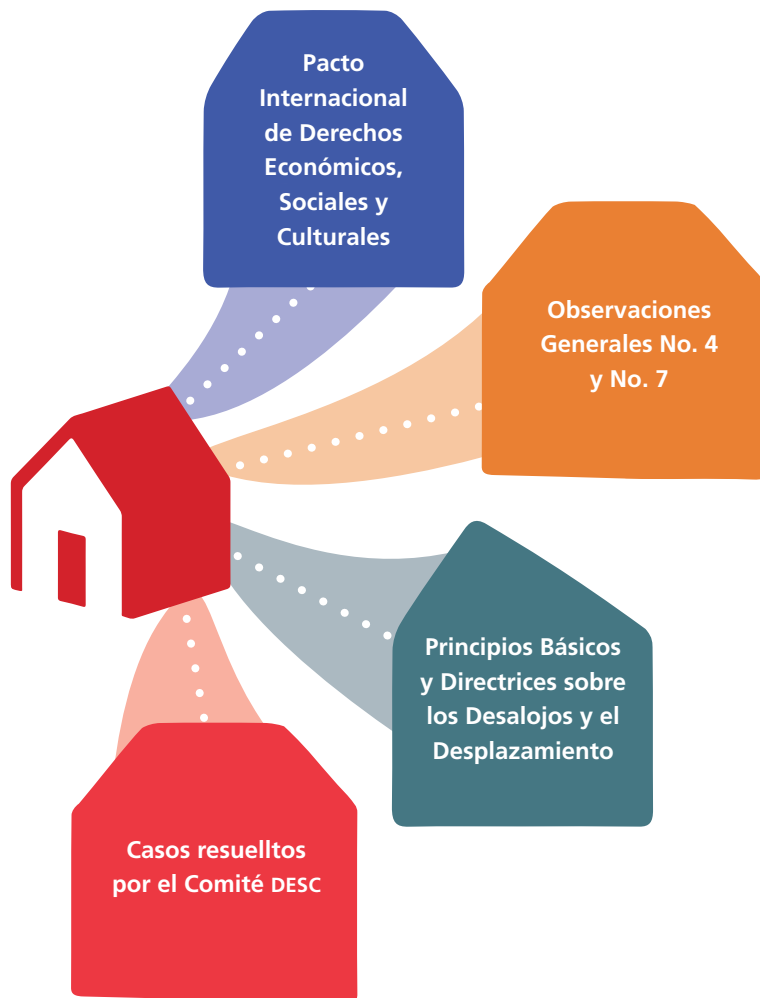


a. Reconocimiento y protección internacional

El derecho a la vivienda es un derecho humano reconocido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)³ y es parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda es un derecho fundamental que constituye la base para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales. Se entiende como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, e involucra también la seguridad de tenencia y acceso a servicios básicos. Al mismo tiempo debe ser culturalmente adecuada y económicamente accesible.

Además de estar reconocido en el PIDESC, el derecho a la vivienda está desarrollado en las interpretaciones que hace el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la onu (CDESC), autoridad intérprete y vigilante del cumplimiento del PIDESC, en sus observaciones generales y en los casos que resuelve. De esta forma, se integra todo un conjunto de documentos de protección de la vivienda que se puede presentar de la siguiente manera:

³ El PIDESC es un tratado internacional del cual el Estado mexicano es parte, es decir, es obligatorio para las autoridades mexicanas y la población de su territorio.



Es importante enfatizar que, dentro de las fuentes de protección, las Observaciones Generales núms. 4 y 7 del Comité DESC cobran mayor relevancia al dar contenido a la vivienda adecuada y establecer parámetros para su protección. Algunos de los elementos más importantes se señalan a continuación:

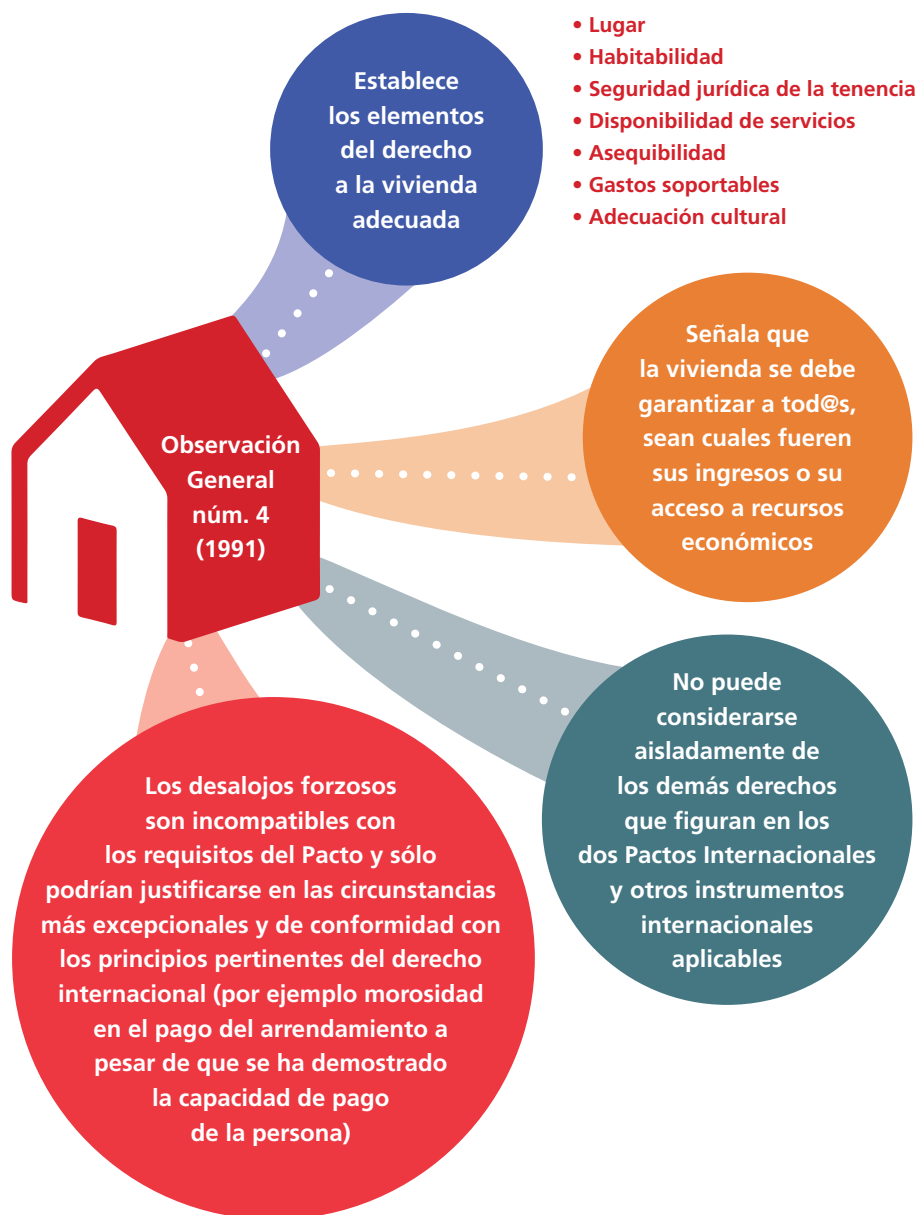


Figura 1. Aportaciones básicas de la Observación General núm. 4 del CDESC.
Fuente: elaboración propia.



Figura 2. Algunas consideraciones sobre desalojos de la Observación General núm. 7 del CDESC.
Fuente: elaboración propia.

Ambas observaciones establecen las obligaciones a cumplir por parte de los Estados para garantizar el derecho a la vivienda adecuada.

b. Marco de protección de derechos humanos frente a los desalojos

El derecho a la vivienda incluye la protección contra desalojos forzosos, lo que implica asegurar que se realicen conforme a la ley y respetando los derechos humanos, con medidas para reubicación de las personas desalojadas y compensación en el caso de que se hayan destruido sus pertenencias durante el desalojo, por ejemplo. En la OG núm. 7, el Comité señala que el desalojo es una limitación al derecho a la vivienda y aunque no da una definición, lo podemos entender como el proceso mediante el cual se remueve a los ocupantes de una vivienda o de sus tierras de forma involuntaria.

Podemos distinguir dos tipos de desalojos:

Desalojo justificado: aquél que se lleva a cabo con base en una causa justificada, como la falta de pago de renta a pesar de que se haya demostrado la capacidad de pago de la persona, daños injustificados al inmueble, entre otras. Aún en los casos en donde el desahucio sea justificado, las autoridades competentes deberán garantizar que se lleven a cabo de manera permitida por una legislación compatible con el Pacto y que las personas afectadas dispongan de todos los recursos jurídicos apropiados para defenderse. Si un desalojo no se lleva a cabo bajo los estándares de protección de derechos humanos, se trataría entonces de un desalojo forzoso.

Desalojo forzoso: éste se define como la acción de expulsar a personas, familias y/o comunidades de sus hogares y/o tierras, de manera permanente o provisional, sin ofrecerles medios adecuados de protección legal,⁴ y afectando derechos humanos.

Los desalojos no deben tener como resultado dejar sin hogar a las personas o exponerlas a otras violaciones de derechos humanos. Por ejemplo, si un desahucio justificado pone en peligro el derecho a la educación, al trabajo o a la salud, podríamos estar frente a un desalojo forzoso.

⁴ Comité DESC, Observación General núm. 7.

De acuerdo a los estándares de protección internacionales, necesariamente un desalojo debe:

1. Estar autorizado por la ley, es decir, que la ley permita su desarrollo procesal y ejecución a través de la orden de un juez.
2. Llevarse a cabo de acuerdo a los estándares de protección del derecho internacional de los derechos humanos.
3. Hacerse únicamente con el fin de promover el bienestar general.
4. Ser razonable y proporcional.
5. Estar reglamentado de tal forma que se garantice una indemnización y rehabilitación completas y justas.
6. Ser la última opción, pues antes deben explorarse opciones como la recalendarización de deudas, compensación u otras.

Sobre la regulación de los desalojos, es importante conocer que el Comité DESC establece que la legislación que se ocupe de este proceso debe cumplir lo siguiente:

Tabla 1. Regulación de los desalojos de acuerdo con el CDESC

¿Qué requisitos debe cumplir la legislación nacional para regular los desalojos?	a. Contemplar medidas que brinden la máxima seguridad de tenencia posible a las personas ocupantes de viviendas.
	b. Las medidas legislativas deben ajustarse al Pacto, observaciones generales y demás estándares derivados del Comité.
	c. Las legislaciones deben regular de forma estricta las circunstancias en que se lleven a cabo los desalojos.
	d. La legislación civil debe ordenar al juez que conozca de un juicio de desalojo la aplicación de un <i>test</i> de proporcionalidad para verificar las condiciones de las personas que van a ser desalojadas y adoptar medidas apropiadas a sus circunstancias.

¿Qué requisitos debe cumplir la legislación nacional para regular los desalojos?

El test de proporcionalidad es una evaluación que hace el juez para conocer las características de las personas del juicio, asegurarse que el desalojo sea realmente necesario, verificar que ya no existan otras soluciones y garantizar que no serán afectados otros derechos. Este examen debe constar en el expediente y además ser suficientemente argumentado por el juzgador.

- e. La legislación debe aplicarse además a todos los agentes que actúan bajo la autoridad del Estado o que responden ante él.
- f. Las medidas legislativas deben ser adecuadas para prevenir y, en caso de ser necesario, castigar los desalojos forzosos que lleven a cabo sin las debidas salvaguardias, particulares o entidades privadas.

A través de la OG núm. 7, el Comité también enfatiza que los Estados deben adecuar su legislación y eliminar toda disposición que sea contraria a lo señalado. De esta manera, la legislación que regule los desalojos debe hacer caso a los parámetros de la tabla anterior y de la siguiente:

Tabla 2. Estándares de protección en el desalojo

**ANTES
(durante el juicio)**

Se debe consultar con los interesados todas las posibilidades que permitan evitar o, cuando menos, minimizar la necesidad de recurrir al desalojo y al uso de la fuerza.

Se debe facilitar a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas.

El proceso debe contemplar recursos o procedimientos legales que permitan suspender la ejecución del desahucio.

ANTES (durante el juicio)	El juez debe aplicar un <i>test</i> de proporcionalidad, herramienta que permite dar una resolución que atienda a las características y necesidades de las personas desalojadas y no se aplique la ley civil de forma ciega. El proceso debe garantizar un recurso efectivo a las personas cuyos derechos hayan sido violados.* Se debe contar con asistencia jurídica.* El proceso debe establecer un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo.
DURANTE (en la ejecución)	La ejecución del desalojo debe de efectuarse en buenas condiciones climáticas, está prohibido efectuar desalojos cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento. El proceso debe de obligar a la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando éste afecte a grupos de personas. El proceso debe privilegiar el interés superior de la niñez.* El proceso de desalojo debe garantizar la unidad familiar.* En la ejecución se debe tener la identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo, incluida la de particulares, personas abogadas, notarias, entre otras.
DESPUÉS	Todas las personas afectadas deben tener derecho a la reparación por afectaciones a derechos. Las personas desalojadas deben tener mecanismos de reclamación ante la pérdida de bienes de los que pudieran ser privadas. Las autoridades están obligadas a adoptar todas las medidas necesarias para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o tierras a las personas desalojadas, según proceda.

*Aplica a todo el proceso de desalojo.

Una herramienta que se menciona en la tabla y que resulta crucial en los procesos de desalojos es la aplicación del *test* de proporcionalidad, método desarrollado de forma particular para derechos sociales por el CDESC, que beneficia a las personas que padecen un juicio de desahucio, ya que obliga al juzgador a verificar lo siguiente:

1. Que la causa del desalojo esté determinada por ley.
2. Que esta limitación promueva el bienestar general en una sociedad democrática.
3. El desalojo debe ser adecuado al fin legítimo mencionado.
4. El desalojo debe ser necesario, en el sentido de que si existen varias medidas que puedan razonablemente obtener el fin de la limitación, se debe hacer uso de la medida que menos restringe el derecho a la vivienda.
5. Los beneficios logrados por el desahucio deben superar los impactos sobre el derecho a la vivienda.⁵

Otras consideraciones que complementan al *test* son: tomar en cuenta si existe disponibilidad de vivienda alternativa adecuada, observar las circunstancias personales de los ocupantes y sus dependientes, considerar su cooperación con las autoridades en la búsqueda de soluciones adaptadas a ellos y de forma relevante, el juez debe distinguir entre las propiedades de individuos que requieren la propiedad como vivienda o para que les brinde su renta vital, y las propiedades de entidades financieras o cualquier otra entidad que no usen el inmueble para vivir.⁶

La aplicación del *test* es obligatoria y, en el mejor de los casos, llevaría a evitar que una familia o persona sea despojada de la vivienda a través del juicio de desalojo.

⁵ Comité DESC, Caso Fátima El Ayoubi y Mohamed El Azouan Azouz vs. España. E/C.12/69/D/54/2018, marzo de 2021.

⁶ *Idem*.

c. Legislación nacional

A nivel nacional, el marco jurídico aplicable en materia de vivienda y desalojos incluye la Constitución en sus artículos 1º, que remite a los tratados internacionales en materia de derechos humanos, y el artículo 4º:

Artículo 4º. ...

...

...

...

*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.*⁷

Por otra parte, la Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 9, apartado E, establece que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, adaptada a sus necesidades:

E. Derecho a la vivienda

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.
2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.
3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.
4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

⁷ Recientemente se promovió una iniciativa de reforma a este artículo para sustituir la redacción “digna y decorosa” a “adecuada”, tal como se reconoce a nivel internacional.

Como se observa, en el tema de desalojos la Constitución local ordena adoptar medidas contra el desalojo arbitrario e ilegal⁸ de los ocupantes de vivienda. Por ello, en cumplimiento a este mandato, la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías en la CDMX, en su artículo 60, establece que:

Artículo 60. Ninguna persona podrá ser desalojada sin mandamiento judicial emitido de conformidad a las disposiciones constitucionales y legales aplicables al caso concreto.

Las leyes en la materia establecerán los procedimientos y modalidades para garantizar el derecho de audiencia, respetar el debido proceso, y procurar en todo momento, la mediación y la conciliación; además de cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento.

Las personas afectadas por un acto de desalojo, podrán solicitar a las autoridades correspondientes, su incorporación a los programas de vivienda.

A pesar de que este artículo trata de solventar la orden que viene desde la Constitución, esta redacción no atiende a los parámetros del Derecho internacional que hemos revisado, y fue reformado por el Congreso local con posterioridad para disminuir el umbral de protección que planteaba originalmente.⁹

Además de las normas mencionadas, es importante tomar en cuenta como marco aplicable a la vivienda y a los desalojos, el Código Civil (CC) y el Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad (CPC), los cuales regulan contratos de arrendamiento y el proceso de desahucio.

⁸ Los instrumentos internacionales de protección usan el concepto de desalojo forzoso.

⁹ Dicha reforma fue considerada regresiva y se impugnó judicialmente por parte de la Comisión de Derechos Humanos de la CDMX. Actualmente, la impugnación se encuentra en la Suprema Corte de Justicia de la Nación pendiente por resolverse.

Aspectos jurídicos de los desalojos en la CDMX



LOS DESALOJOS PUEDEN DERIVAR DE JUICIOS CIVILES, MERCANTILES O DECISIONES administrativas. Los que interesan a este informe, por ser los que la Clínica puede analizar y respaldar, son los causados por juicios civiles, conocidos como controversias de arrendamiento. Esta última está regulada por legislaciones locales, es decir, aprobadas por congresos de entidades federativas. En este sentido, en el caso de la CDMX, es el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México la legislación que regula los desahucios.

La gravedad de los efectos de un desalojo aunada a las características de las personas que los enfrentan, quienes en su mayoría son personas en estado de vulnerabilidad y sin asistencia jurídica, llevan a un necesario abordaje de la problemática de los desalojos en la Ciudad de México mediante una legislación adecuada y efectiva que proteja a las personas más vulnerables y garantice sus derechos.

Sin embargo, la procedencia de los desalojos y sus fases en la legislación vigente dista de lograr la protección del derecho a la vivienda, entre otras razones porque se trata de un juicio sumario, es decir, un juicio que tiene una corta duración, que no permite una defensa adecuada de la persona demandada.

a. Apuntes del proceso judicial de desalojo

En este apartado se analizarán las etapas del juicio especial de controversia de arrendamiento regulado en el Código de Procedimientos Civiles y Código Nacional

de Procedimientos Civiles y Familiares,¹⁰ a través del cual se da un desalojo en el marco de una relación de arrendamiento.

El arrendamiento es el contrato a través del cual una persona —llamada arrendador— da el uso y disfrute de un bien —generalmente una casa habitación— a otra persona —llamada arrendataria o inquilina— a cambio del pago de una contraprestación —renta—. Este contrato genera obligaciones y derechos para ambas partes, las cuales se encuentran establecidas en el Código Civil y en el mismo contrato.

El contrato de arrendamiento es un acuerdo entre particulares, en el cual se establecen las condiciones en las que se dará la ocupación del inmueble. Este contrato tiene que atender a las disposiciones del Código Civil, a la Constitución local y federal, así como a los estándares en derechos humanos sobre vivienda adecuada.

En caso de que un contrato no siga las condiciones del Código Civil, se puede demandar ante juzgados en materia civil esta falta. En este mismo sentido, en julio de 2024 se publicó una reforma al Código Civil de la Ciudad, en el cual se establece que el aumento de renta debe atender al índice de inflación, para evitar incrementos excesivos, y también se habilita un registro digital de contratos de arrendamiento para que la autoridad tenga conocimiento de este tipo de contratos realizados entre particulares.

Es importante mencionar que existen garantías en el juicio y principios que son el parámetro mínimo que debe seguir cada proceso¹¹ para poder considerar que es adecuado y respetuoso con los derechos humanos, más aún si la finalidad es que una persona o familia desocupe una vivienda.

b. Características generales del proceso de desalojo

El proceso de controversia de arrendamiento inmobiliario sigue una lógica sumaria, es decir, condensa sus etapas y tiene una corta duración, ya que prioriza la desocupación

¹⁰ En apartados siguientes se abordará este Código y su aplicación.

¹¹ Ver Anexo.

rápida del inmueble para que sea utilizado por alguien que sí tiene la oportunidad de cumplir con las condiciones contractuales.

De acuerdo con la legislación aplicable, entre las características de la controversia de arrendamiento, se encuentran:

- Los plazos cortos de este procedimiento lo convierten en un juicio sumario.
- No se puede suspender el desalojo.
- Se limita la posibilidad de ofrecer pruebas después de la presentación de la demanda.
- No se garantiza que las personas sean notificadas a tiempo del desahucio.
- Se permite llevar el proceso judicial "en rebeldía", lo que significa que muchas personas son desalojadas sin defenderse en el juicio.
- Se habilitan días y horas inhábiles para llevar a cabo desalojos, lo que permite que sean llevados a cabo en la noche, madrugadas o fines de semana.
- No se regula de forma exhaustiva y adecuada la ejecución del desalojo desde el Código de Procedimientos Civiles. Esto da pie, por ejemplo, a la intervención de terceros, ya que no existen restricciones para que intervengan cargadores.
- A pesar de que existen algunos protocolos¹² de actuación en el caso de ejecución de desalojos, éstos no son obligatorios ni cumplen estándares de protección de derechos humanos.
- Muchas personas no tienen acceso a una defensa adecuada durante los procesos de desalojo.
- Falta de políticas públicas que garanticen acceso a vivienda alternativa a las personas desalojadas en situación de vulnerabilidad.

¹² Ver: ACUERDO 14/2016 POR EL QUE SE EXPIDE EL PROTOCOLO DE ACTUACIÓN POLICIAL DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE SOLICITUDES DE APOYO O AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE MANDAMIENTOS Y/O DILIGENCIAS, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de día 25 de mayo de 2016 y los "Criterios de orientación discrecional para la ejecución de desalojos legales en inmuebles destinados para la casa habitación, ocupados por personas en condiciones de vulnerabilidad" publicados en el Boletín Judicial No. 184 del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México el 24 de octubre de 2029.

c. Desarrollo de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario

Normatividad aplicable:

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

En el ámbito local, la Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario es el proceso civil que debe llevarse a cabo cuando se pretende realizar un desalojo. La demanda inicial debe de señalar los objetivos del juicio:

- Pago de rentas vencidas
- Rescisión del contrato de arrendamiento
- Desocupación del inmueble
- Entrega voluntaria o forzosa del inmueble

Es la orden de desalojo el acto con el cual el juez ordena la entrega y desocupación, mediando una serie de pasos para que se llegue a este momento. Dicho de otra manera, antes de que se llegue al momento de desocupar la vivienda, debe de seguirse una serie de pasos ante el juez guiados por el Código de Procedimientos Civiles.

Generalmente, los juicios de desalojo se promueven por el incumplimiento de las condiciones del contrato de arrendamiento, como la falta de pago de renta, daños en el inmueble, uso distinto a lo acordado o cualquiera que indique el contrato.

Las partes que intervienen en el juicio son las siguientes:

Demandante: persona que inicia el juicio, generalmente el arrendador, que busca la desocupación del inmueble.

Demandado: persona a la que se le reclama la desocupación del inmueble, es decir, el arrendatario.

A diferencia del juicio ordinario, donde las etapas del proceso están claramente diferenciadas para permitir una adecuada preparación y presentación de pruebas, en las controversias de arrendamiento las etapas se concentran y se reducen plazos, de manera que restringen significativamente los derechos procesales de las partes involucradas, principalmente del arrendatario o demandado.

Los plazos extremadamente cortos establecidos en las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para cada fase del proceso judicial no sólo violan el debido proceso, sino que también dejan a las personas afectadas sin la oportunidad de defenderse eficazmente.

A continuación, se detallan las etapas y plazos típicos de estas controversias, demostrando cómo la rapidez del procedimiento perjudica los derechos de las personas desalojadas:

Etapas del Proceso Judicial de las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario

1. Requerimiento de salida del arrendador al arrendatario

- Descripción: El arrendador está obligado a avisar al arrendatario que tiene que desocupar el inmueble por algunas de las razones establecidas en el Código Civil. Este aviso se da por escrito, en una carta dirigida al arrendatario; sin embargo, no existe forma de garantizar que el arrendatario reciba el aviso.

Las principales formas de dar por terminado un arrendamiento son la terminación de contrato —se da por el transcurso del tiempo y sin consecuencias para las partes— y la rescisión —se genera frente al incumplimiento de contrato y una parte debe responder frente a la otra según corresponda.

- Plazo: se tienen 30 días naturales para desocupar de forma voluntaria el inmueble una vez recibida la solicitud. Este plazo solo transcurre si el arrendador promovió en tribunales un proceso denominado acción de terminación de contrato. De lo contrario, el tiempo para salir del inmueble dependerá del contrato y, en caso de no tener contrato, del tiempo que se acuerde con el arrendador.

El Código Civil, en su artículo 2478 señala que en caso de contratos indeterminados —aquellos que no se hayan vuelto a renovar ni firmar o que el contrato no señale su duración— se tiene que dar un aviso escrito treinta días antes para que el arrendatario desocupe el inmueble.

- Si teniendo contrato vigente, el arrendador se niega a recibir el pago de la renta, se aconseja acudir a los juzgados civiles a consignar el pago, es decir, llevar ante la autoridad judicial la cantidad con el objetivo de que se entregue la cantidad de forma legal al arrendador y que así no se acuse al arrendatario de incumplimiento y falta de pago.

2. Presentación de la demanda

- Descripción: Si después de los 30 días establecidos no se desocupa el inmueble, el arrendador puede presentar el escrito inicial de demanda ante el juez competente, es decir, el juez local en material civil.

Esta demanda generalmente señala que el arrendatario debe dejar el inmueble por incumplimiento de contrato, como la falta de pago de renta.

Con esta demanda, también debe venir el contrato (en caso de haberse firmado), así como las pruebas que tenga la parte demandante.

3. Admisión de la demanda

- Descripción: Una vez presentada la demanda, el juez revisará si cumple con los requisitos que establece la legislación. De ser así, admite la demanda para iniciar el juicio. De forma inmediata, el juez tiene que notificar al demandado (el arrendatario) para que acuda al juicio.
- Plazo: el juez tiene 3 días hábiles para admitir o desechar la demanda desde su presentación. Este plazo puede cambiar dependiendo de la carga de trabajo del juzgado.

4. Emplazamiento (notificación inicial)

- Descripción: Es la notificación inicial que se le hace al demandado para que sepa que se generó una demanda en su contra.

Se tiene que realizar por una autoridad parte del juzgado civil en el que se llevará a cabo el proceso de desalojo. Esta autoridad es conocida como actuario, quien debe acudir de forma personal al domicilio del demandado para entregar una copia sellada y foliada de la demanda (junto con el contrato y las pruebas), identificarse, llenar una hoja (cédula de notificación) y recabar la firma de la persona que recibe la demanda para dar certeza al juez de que se realizó la notificación.

Esta notificación es la más importante en el proceso de desalojo, ya que una vez teniendo conocimiento de que existe una demanda en contra del arrendatario, inicia el proceso que termina en la desocupación de la vivienda. La legislación vigente no asegura que esta notificación se lleve a cabo de forma real; al igual, existen prácticas nocivas por parte de actuarios que hacen que las notificaciones sean irregulares o inexistentes, por lo que las personas no se enteran de que se inició un juicio en su contra.

Si la persona arrendataria no quiere recibir la notificación ésta se considerará realizada y el personal del juzgado dejará fijada en la puerta la demanda y demás documentos, detallando los motivos por los cuales no recibió la notificación.

Aún recibiendo la notificación de la demanda, si no se llega a dar contestación en el expediente, el juez ordena que se lleve el “juicio en rebeldía”, es decir, la persona no tendrá posibilidad de defenderse ni aportar pruebas por la negativa o la falta de contestación. Llevar el “juicio en rebeldía” trae como consecuencia que el demandado pierda la oportunidad de defenderse en el juicio promovido en su contra, quedando en estado de indefensión legal.

También existe la posibilidad de que se realicen notificaciones falsas, en las que se aparente haber dado aviso a la persona, o que haya existido una conducta inapropiada del personal del juzgado. En el primer caso, se puede promover un recurso —incidente— de nulidad de notificación o un amparo indirecto¹³, para que ésta no sea tomada en cuenta por sus irregularidades y se reponga el procedimiento; en el segundo caso, se puede denunciar la actuación irregular del actuario ante el Consejo de la Judicatura de la CDMX.¹⁴

- Plazo: la notificación se tiene que realizar dentro de los 3 días hábiles después de que se admite la demanda por el juez competente. Por la carga de trabajo, este plazo varía.

Problema: En varios juicios se ha podido constatar la simulación de notificaciones debido a la carga de trabajo excesiva de los juzgados y su personal, por lo que un plazo de solo 3 días para emplazar al demandado es insuficiente para asegurar que la notificación llegue de manera real. De igual forma, la falta de notificación puede resultar en que el demandado no tenga conocimiento

¹³ El amparo es un mecanismo de protección de derechos que se promueve en juzgados federales si se configura sus causas de procedencia. Para mayor información consultar: Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Apuntes procesales para la defensa de los derechos humanos : juicio de amparo*, México, 2023, disponible en: <https://www.scjn.gob.mx/derechos-humanos/sites/default/files/Publicaciones/archivos/2024-02/apuntes-procesales-juicio-amparo.pdf> y “La Ley de amparo en lenguaje llano”, 2014, disponible en: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/pagina/documentos/2016-11/LibroLeydeamparoenlenguajellano_0.pdf

¹⁴ Para mayor información se puede visitar: <https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/quejaadministrativa/>

del proceso judicial en su contra, siendo declarado por el juez “en rebeldía” y sin la oportunidad de defensa.

Esta situación además se ve agravada por la falta de una defensoría pública especializada y suficiente para personas inquilinas, tal como existen en ciudades como Nueva York, y de prácticas abusivas por defensas privadas. Ante este último escenario es importante saber que, si eres demandado en un juicio de controversia, es tu derecho acudir al juzgado que conoce del juicio con tu número de expediente —el cual viene en la cédula de notificación— y tener acceso de forma directa a éste.

5. Contestación de la demanda

- Descripción:

El demandado (el arrendatario) deberá dar contestación y formular en su caso argumentos en contra del arrendador (contrademanda) dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento.

Es importante contestar la demanda, ya que, de no hacerse, el juez declarará a la persona demandada “en rebeldía” y tendrán por afirmativos los hechos señalados por el demandante.

- Plazo: se tienen 5 días hábiles para responder la demanda y/o presentar contrademanda y aportar pruebas.
- Problema: Ser parte de un juicio requiere de una defensa (que generalmente es costosa) y de conocimientos técnicos legales que no están al alcance de todas las personas. Este plazo, por tanto, resulta muy corto para que las personas busquen asesoría legal, analicen la demanda, reúnan pruebas y preparen una respuesta adecuada.

La presión de responder en tan poco tiempo puede resultar en una defensa apresurada e incompleta. En comparación, el juicio ordinario civil prevé un plazo de 15 días para contestar una demanda.

Este plazo tan reducido, da lugar a que las personas no puedan responder a la demanda y también se ordene llevar el “juicio en rebeldía” ante la falta de contestación, lo que tiene como efectos que no puedan defenderse de los argumentos de la parte demandante ni ofrecer pruebas, llevándose el juicio en contra de quienes no tienen oportunidad de responder la demanda a tiempo.

6. Audiencia de Ley:

ARTÍCULO 959

- Descripción:

Una vez contestada la demanda o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas y desechará las que no cumplan con las condiciones del Código. El juez también determina fecha de la audiencia de ley.

La audiencia de ley es el momento en el que las partes (arrendador y arrendatario) se reúnen en el juzgado para exponer sus argumentos y sus pruebas. Esta audiencia no puede diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

La audiencia de ley se desarrollará de la siguiente manera:

1. El juez o secretario del juzgado deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará en un inicio a las partes a concluir el litigio mediante una amigable solución, es decir, llegar a un acuerdo, como puede ser el pago diferido de rentas, nueva fecha de pago, o retrasar el desalojo en lo que se encuentra una nueva vivienda.

2. De no lograrse la amigable solución, se pasará al desahogo de pruebas admitida. La audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

- Plazo: una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se establecerá fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la admisión de la demanda.
- Problema: este plazo continúa siendo extremadamente corto para que las personas presenten sus pruebas ante el juez de manera adecuada. La rapidez del proceso puede llevar a errores y omisiones en la presentación de pruebas cruciales.

La lógica de rapidez del juicio lleva a no poder cambiar de fecha la audiencia de ley ni a suspenderla, por lo que, si alguna de las partes no asiste, la audiencia será llevada a cabo y no podrá reprogramarse para nueva fecha salvo si se demuestra una causa de fuerza mayor.

7. Sentencia

ARTÍCULO 961

- Descripción: una vez concluida la fase de la audiencia de ley, el juez dictará la sentencia correspondiente.

El juez, al emitir su sentencia, determina que el demandado (arrendatario) tiene un plazo de cinco días hábiles para la entrega del inmueble arrendado una vez que cause ejecutoria la sentencia o quede firme, es decir, cuando se hayan agotado todas las instancias para su impugnación o bien, ya no admite ningún medio de impugnación, como apelación o amparo. De no hacerlo, el arrendatario vencido en juicio deberá ser desalojado y pagar los gastos derivados.

- Plazo: en el caso de este tipo de procesos, el Código señala que la emisión de sentencia debe ser de inmediato. Debido a la alta carga de trabajo, es usual que se extienda el tiempo para tener sentencia.
- Problema: la rápida emisión de una sentencia puede reflejar una revisión superficial de los argumentos y pruebas presentados. Los jueces, bajo presión para dictar sentencia rápidamente cumpliendo con la ley, pueden no tener el tiempo necesario para una deliberación cuidadosa y justa. Por ello es muy importante que la defensa de la persona en desalojo también haga valer durante todo el juicio argumentos de derechos humanos.

Tanto la premura en dictar sentencia y el desconocimiento de las obligaciones que también los jueces y litigantes llegan a tener, muchas veces no se incorpora una visión que proteja los derechos humanos o el derecho a la vivienda, por lo que emiten sentencias que ordenan el desalojo, incluso cuando quienes las sufren puede no tener ninguna alternativa de encontrar una vivienda por sus condiciones de vulnerabilidad, lo que termina por afectar derechos de las personas.

8. Ejecución del desalojo

- Descripción: la ejecución de desalojo se refiere a la acción forzosa de hacer salir a las personas o familias de la vivienda. Esta acción solo debe ser llevada a cabo si el juez emite una sentencia condenatoria para el arrendatario.

En la sentencia se debe indicar que se ordena la desocupación y entrega del inmueble. Posteriormente se emite la orden de desalojo y se señalará el día y la hora, el personal del juzgado que acudirá y si intervendrá la fuerza pública o no.

La ejecución es un acto dentro del proceso judicial, el cual debe ser reportado al juez, por lo que deberá asistir el actuario del juzgado, quien deberá observar la forma en que se lleva a cabo el desalojo y redactar un escrito en donde asiente:

- Día y hora de la ejecución.
- Si se habilitaron días y horas inhábiles para llevar a cabo el desalojo.¹⁵
- Personas que intervienen en el desalojo, como abogados, notarios u otros.
- Desarrollo del desalojo.
- Incidentes, en caso de haber.
- Autorización de la participación de policías, en caso de que el tribunal haya autorizado la participación de cuerpos policiales.
- Si están involucradas personas adultas mayores, infancias, personas con capacidades diversas u otras de grupos vulnerables.
- La forma en que se trasladaron los muebles y su destino.
- Hora de finalización del desalojo.

Las ejecuciones de desalojos son un tema de especial atención, ya que con frecuencia son momentos muy delicados para quienes los sufren. Desafortunadamente, esta diligencia está regulada de manera débil en el CPC, pues no contempla una perspectiva de derecho a la vivienda que ofrezca mecanismos que protejan a las personas desalojadas.

La participación de policías o incluso granaderos en los desalojos, conlleva en muchos casos a abusos, violencia y arbitrariedades en la ejecución por carecer de controles adecuados, debido a la falta de protocolos obligatorios para seguir en casos de desalojos. El CPC no exige una motivación sólida para

¹⁵ Este punto se refiere a si el desalojo se lleva a cabo fuera de los horarios de trabajo de tribunales, como madrugadas o fines de semana.

que se autorice el uso de la fuerza, sino que basta con que el arrendador o su abogado soliciten al tribunal la intervención de policías presumiendo una resistencia a la devolución del inmueble, para que sea autorizada el uso de la fuerza en la ejecución y sean asignados cuerpos policiales para acudir a la ejecución.

La actuación de policías o granaderos en desalojos debería conllevar una estricta regulación y supervisión, a fin de que su intervención no agrave la situación de las personas en desalojo y se eviten abusos, acusaciones e incluso delitos.

Un segundo problema de la ejecución es la intervención de los llamados “cargadores”, personas dedicadas a sacar las cosas en los desalojos cuyo actuar se encuentra en una especie de limbo. Su participación ha llevado a violaciones de derechos de las personas desalojadas y daños a bienes, con frecuencia aventados a la calle, destruidos o saqueados, ya que llegan a hacer uso de violencia para desocupar las viviendas.

Por lo anterior, insistimos en la emisión de un protocolo que atienda a estándares de derechos humanos y sea obligatorio para cuerpos de seguridad y todas las personas que intervienen en la ejecución del desahucio.

9. Apelación (revisión de la sentencia)

- Descripción: las partes tienen derecho a solicitar que la sentencia que se dictó después de la audiencia sea revisada para verificar que haya sido dictada de forma correcta. Esta revisión se tramita ante un tribunal de mayor jerarquía, en este caso, ante una Sala del Poder Judicial de la CDMX. Los resultados de la apelación son: confirmar, revocar (anular) o modificar la sentencia.

Es importante precisar que si la sentencia ordenó el desalojo, éste será llevado a cabo aunque la sentencia se encuentre en fase de revisión, ya que, de acuerdo a la legislación, **la apelación no permite la suspensión del desalojo**. Es decir, la orden de desalojo se ejecuta, aun si las partes deciden recurrir a la apelación, por lo que esto conduce a la salida de la vivienda de forma rápida.

- Plazo: se tienen 12 días para tramitar la apelación.
- Problema: este tiempo limitado puede no ser suficiente para que las personas revisen la sentencia en detalle y tomen una decisión informada sobre la apelación. Además, puede crear barreras significativas para el acceso a la justicia, especialmente para aquellas personas que enfrentan desafíos económicos o de acceso a servicios de asesoría legal.

Con tal evidencia podemos notar que los plazos tan cortos en las Controversias de Arrendamiento violan el debido proceso. Esta situación puede implicar que las personas arrendatarias no tengan suficiente tiempo para preparar su defensa adecuadamente frente a un desalojo, lo que las coloca en una situación de extrema vulnerabilidad.

A lo anterior, se suman las deficiencias en la regulación de la ejecución del desalojo, las cuales propician violaciones a derechos humanos de quienes enfrentan el desahucio.

Las consecuencias de la combinación de plazos cortos y una ejecución de desalojo laxa, pueden llevar a situaciones de falta de vivienda, afectar la estabilidad emocional y financiera de las personas, perpetuar ciclos de pobreza y exclusión social al dificultar la capacidad de las personas para encontrar una solución alternativa o para recuperarse de una pérdida repentina de vivienda.

d. Nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares

El pasado mes de agosto de 2024, el Congreso de la Ciudad de México emitió la declaratoria de vigencia del nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF), el cual busca unificar procesos judiciales de materia civil que anteriormente se encontraban dispersos y diferenciados según la entidad federativa, lo que ocasionaba falta de coordinación y congruencia entre procesos de los estados.

En este punto, es trascendental aclarar para un mejor entendimiento que, por tanto, se tienen tres legislaciones de referencia:

- a) Código Civil para el Distrito Federal (CDMX): es la ley que regula el contrato de arrendamiento y señala las causas por las que se puede iniciar un proceso de desalojo (Juicio de controversia de arrendamiento). Podemos considerarlo entonces como una guía para dar paso a la demanda en una controversia de arrendamiento.

- b) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (CDMX): es la legislación procesal que regula las fases del juicio de controversia de arrendamiento en su modalidad escrita. Este código sigue siendo aplicable para los juicios que se encuentran en curso actualmente.
- c) Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares: es la nueva regulación procesal que indica la forma de llevar a cabo los juicios de controversia de arrendamiento. A partir de su entrada en vigor, cada controversia de arrendamiento iniciada se desarrollará bajo sus reglas.

Una de las novedades de este CNPCyF es la introducción de juicios orales en lugar de procesos escritos, pues se considera que esta modalidad generaría mejor fluidez de procesos en tribunales y una justicia expedita. Esto significa que en casos civiles, como controversias de arrendamientos, las partes ya no tendrán que presentarse al juicio por escrito, sino que podrán exponer sus argumentos, pruebas y alegatos de manera oral directamente ante el juez en audiencias.

Esto implicaría que las controversias de arrendamiento sean también un proceso con celeridad y mecanismos orales, para dar una resolución de manera —aún más— rápida.

El nuevo Código también requiere una etapa de mediación, un método alternativo de resolución de conflictos antes de llegar a un juicio. En esta mediación, las partes intentarán llegar a un acuerdo pacífico sin necesidad de recurrir a un juicio con el apoyo de una persona mediadora.

Otra novedad es la incorporación de nuevas tecnologías en los procesos, como el expediente electrónico y las notificaciones vía electrónica. En este caso, algunos avisos podrían realizarse por esta vía a través de los medios ofrecidos por el Poder Judicial de la CDMX.

Los cambios entre el proceso explicado en el apartado anterior y el establecido por el nuevo CNPCyF son mínimos. Los cambios más significativos son el aumento de días para responder la demanda y llevar a cabo la audiencia, así como la modalidad oral.

A continuación, se detalla el nuevo proceso oral con base en el nuevo Código Nacional:

CÓDIGO NACIONAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y FAMILIARES
JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO ORAL (ARTÍCULOS 520 A 529)

1. Notificación y requerimiento previo (Aviso de salida del arrendador al arrendatario)

Este requisito se mantiene en ambos códigos. Se tiene que realizar en persona.

***Resolución alternativa del conflicto**

Es una etapa para buscar un acuerdo entre las partes y así evitar llegar a la fase de juicio. Si no se llega a un arreglo, se procede al inicio de la controversia y del proceso judicial.

2. Presentación de la demanda

Esta etapa se mantiene en el nuevo CNPyF.

3. Admisión de la demanda

Este momento procesal se mantiene en el nuevo Código Nacional.

4. Emplazamiento (Notificación inicial del juicio)

Este momento procesal se mantiene igual en el nuevo Código Nacional. El demandado tiene que ser notificado de forma personal una vez que es admitida la demanda por el tribunal.

5. Contestación de la demanda

Se mantiene en el nuevo Código Nacional. Sin embargo, el cambio más relevante es el nuevo plazo que se tiene para contestar la demanda hecha por el arrendador. Plazo: se tienen 15 días hábiles¹⁶ desde que se hace la notificación inicial para contestar la demanda y acudir al juicio; estos días comienzan a contarse al día siguiente en que el actuario hace la notificación personal al demandado.

¹⁶ De acuerdo al nuevo CNPCyF, son días hábiles todos los del año, excepto sábados y domingos y aquellos que las Leyes declaren festivos, además en los que por cualquier motivo no tengan lugar actuaciones judiciales. Son horas hábiles las comprendidas de las siete a las diecinueve horas, pero cuando alguna diligencia se prolongue de tal manera que haya necesidad de continuarla en horas inhábiles, no se requerirá mandamiento de habilitación y cuando haya necesidad de diferirla, se continuará en la primera hora hábil siguiente.

*La rebeldía sigue operando en el nuevo CNPCyF, por lo que se recomienda recibir la notificación inicial y contestar la demanda. La persona declarada en rebeldía podrá llegar a la audiencia de juicio para participar en el desahogo de pruebas y rendir alegatos finales, sin que en ningún caso pueda retrotraerse el procedimiento.

6. Audiencia de juicio

Esta etapa se conserva en el nuevo Código; sin embargo, tiene una forma diferente de llevarse a cabo, ya que se desarrolla de forma oral en la sede del juzgado o de manera virtual.

En esta audiencia las partes explican sus argumentos, muestran sus pruebas y llegan a conclusiones, siguiendo las siguientes fases:

1. conciliación y mediación
2. alegatos de inicio
3. desahogo de las pruebas admitidas
4. alegatos de cierre

Al terminar las audiencias, en los juicios orales se levantará un acta que deberá contener al menos:

- Lugar
- Fecha
- Expediente
- Autoridad jurisdiccional
- Nombre de los participantes
- Relatoría sucinta del desarrollo de la audiencia
- Firma autógrafa o electrónica de la autoridad jurisdiccional

Las audiencias se registrarán por medios electrónicos y serán públicas.

Plazo: El juez debe determinar fecha para audiencia dentro de los 15 días hábiles siguientes a la que recibe la contestación de la demanda.

7. Sentencia

La emisión de sentencia se da al finalizar la audiencia de juicio oral.

La sentencia se explicará con un lenguaje cotidiano, en forma breve, clara y sencilla y se leerán únicamente los puntos resolutivos. Acto seguido, en la audiencia entregará a cada una de las partes copia por escrito de la sentencia.

Las sentencias definitivas deben dictarse y mandarse notificar mediante su publicación.

Plazo: El juez debe emitir sentencia inmediatamente después del cierre de los alegatos de las partes en la audiencia. De no ser así, el juez solicita a las partes acudir a tribunales en un tiempo razonable para dictar la sentencia.

8. Ejecución de desalojo

El nuevo Código señala que la ejecución de las sentencias debe hacerse con óptica de derechos humanos, por tanto, las autoridades del juzgado deben garantizar la ejecución con estricto respeto a los derechos humanos de la parte ejecutante y ejecutada, en este caso, arrendador y arrendataria.

Sobre la ejecución, se tienen los siguientes escenarios:

1. Una vez emitida la sentencia, el juez dará la posibilidad de que la desocupación del inmueble se lleve a cabo de forma voluntaria dentro de un plazo prudente.
*Si el arrendatario asumió su falta dentro de la audiencia de juicio y está al corriente de rentas, el juez le concederá tres meses para la desocupación del inmueble. Este plazo puede modificarse por acuerdo de ambas partes.
2. Si no se señala plazo para la ejecución de la sentencia, la persona vencida en juicio contará con diez días a partir de que la sentencia quede firme (ya no sea posible impugnar la sentencia en ninguna instancia) para cumplir con lo ordenado en la resolución.
3. Si el desalojo voluntario no se ha llevado a cabo en ninguno de los supuestos anteriores, la parte arrendadora (quien ganó en el juicio de desalojo) podrá pedir al juez que se lleve a cabo una Audiencia de cumplimiento, en donde establecerá

nuevas condiciones para que se lleve a cabo la desocupación del inmueble y posibles sanciones.

Es importante señalar que, frente al incumplimiento, se podrá solicitar la imposición de sanciones o la intervención de la fuerza pública para la desocupación del inmueble.

*Los gastos de la desocupación del inmueble, como mudanza, serán cubiertos por la persona a desalojar.

10. Apelación

La apelación se mantiene como el recurso para que la sentencia que ordena el desalojo pueda ser revisada por un juzgado superior. Sin embargo, seguirá sin suspender el desahucio

*EMBARGO:

En ambos códigos de los que se ha hablado, existe la posibilidad de que una persona que está siendo demandada con desalojar y que no se encuentra al corriente del pago de sus rentas, también sea embargada, es decir, que el juzgado le retenga los bienes suficientes para cubrir el monto de la cantidad adeudada. En otras palabras, además de desocupar la vivienda, se puede llegar a perder bienes para compensar adeudos previos.

Los embargos deben ser autorizados por el juez, y tienen que ser llevados a cabo por personal del juzgado. Es importante señalar que la ley prohíbe que se embarguen los siguientes bienes:

- Los bienes que constituyan el patrimonio de familia constituido legalmente;¹⁷
- El lecho cotidiano, los vestidos y los muebles de uso ordinario de la persona deudora, su cónyuge o sus hijos, siempre que no se trate de artículos de lujo;
- Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que la persona deudora esté dedicada;

¹⁷ Para constituir un patrimonio familiar se debe seguir un proceso jurídico especial.

- La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola;
- Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones;
- Los sueldos y el salario de las personas trabajadoras, en los términos que establece la Ley;
- Las asignaciones de las personas pensionistas;
- Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada persona ejidataria, entre otros bienes.

Para evitar un embargo, se recomienda consignar el pago de la renta, tratar de estar al corriente en los pagos en la medida de lo posible o tramitar un juicio de amparo ante un juzgado federal.

Derechos humanos y desalojos en el Nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles

IV

E L NUEVO CÓDIGO NACIONAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y FAMILIARES busca uniformidad procesal, pues asegura que los procedimientos sean consistentes en todo el país, facilitando su aplicación y comprensión por parte de todos los actores involucrados en cualquier entidad federativa.

Además, permite una resolución más rápida y eficiente de casos al implementar la oralidad. Sin embargo, esto puede jugar en contra cuando se trata de juicios de desalojos, pues pierde de vista que las personas que acuden como demandadas a juicio se encuentran a punto de perder su vivienda, por lo que llevar un juicio de forma rápida no hace más que empeorar sus circunstancias y propicia su salida apresurada del inmueble. A lo anterior se suma la dificultad que existe actualmente por encontrar viviendas cuyo precio no sobrepase los ingresos de las familias.

Un punto a favor de las personas que enfrenten un desalojo bajo las nuevas reglas es la incorporación de una nueva etapa de mediación obligatoria, lo que lleva a que arrendador y arrendatario intenten llegar a un acuerdo. Esto satisface en alguna medida uno de los estándares de derecho a la vivienda aportado por el CDESC en apartados anteriores, pues se genera una negociación para que se exploren opciones favorables a las partes antes de llegar al desalojo.

Otro de los puntos favorables es la mejora en los plazos, pues bajo el nuevo CNPCyF las personas demandadas por regla general tienen ahora 15 días hábiles para responder una demanda. En el caso de las controversias de arrendamiento este plazo se extiende, ya que anteriormente se tenían tan solo 5 días para contestar. Aun así, no se puede considerar suficiente cuando subsisten otras deficiencias procesales y si las personas demandadas que se encuentran en situación de vulnerabilidad siguen sin tener asesoría jurídica.

Después de comparar las disposiciones del nuevo CNPCyF y los estándares de protección de derecho a la vivienda, el balance sigue siendo negativo, pues no se incorpora un enfoque en derechos humanos ni de derecho a la vivienda tratándose del proceso de desalojo, a pesar de que existe una amplia lista de estándares que el Estado mexicano debe cumplir.

Entre las obligaciones que el nuevo Código no cumple, podemos mencionar:

- Ausencia de espacios de consulta para saber cuál será el futuro de las personas desalojadas y si están o no en riesgo de acabar viviendo en la calle o en otro tipo de situaciones que violenten su derecho a la vivienda adecuada.
- Ausencia de procedimientos para asegurar que las personas desalojadas en situación de vulnerabilidad tengan acceso a una vivienda alternativa.
- Ausencia de la aplicación del test de proporcionalidad para que el juzgador considere las circunstancias particulares de quienes deben abandonar el inmueble.
- Ausencia de mecanismos que garanticen notificaciones personales auténticas para avisar al arrendatario del inicio de un juicio en su contra y también para darle aviso previo de la ejecución del desalojo.
- No se identifica protección de grupos vulnerables.
- No se identifican medidas procesales que tomen en cuenta las diferencias de poder y generen en cambio condiciones de igualdad entre arrendador y arrendatario.
- No se toman en cuenta las condiciones socioeconómicas que pueden afectar la defensa adecuada del arrendatario.

Conclusiones

La evaluación jurídica de los desalojos en la Ciudad de México muestra una situación complicada, en la que se combinan obstáculos legales, sociales y ausencia de compromiso con los derechos humanos.

Del presente análisis, identificamos varias áreas críticas que requieren atención:

- Marco legal insuficiente: en particular, en las controversias de arrendamiento inmobiliario, el Código de Procedimientos Civiles actual tiene restricciones significativas. Los plazos extremadamente cortos y la concentración de etapas procesales violan el debido proceso y limitan las posibilidades de defensa de las personas arrendatarias. Esta situación se mantiene en el nuevo CNPCyF.
- La asimetría de poder entre arrendador y arrendatario se refleja en un acceso desigual a la justicia y en la capacidad de influir en los resultados legales. Esto se debe a una marcada disparidad entre los arrendadores, a quienes benefician los códigos con procesos rápidos y sumarios, y las escasas protecciones para las personas arrendatarias, quienes enfrentan la inminente pérdida de vivienda bajo reglas desiguales.
- A pesar de la ratificación de tratados internacionales que protegen el derecho a la vivienda adecuada, la legislación y práctica actuales no incorporan plenamente estos principios en los procesos de desalojo.
- Impacto desproporcionado en grupos vulnerables: los desalojos tienen un impacto más profundo y adverso en las personas de bajos ingresos, minorías y otros grupos históricamente discriminados, lo que empeora la desigualdad y exclusión social.

- Necesidad de alternativas al desalojo: la provisión de vivienda alternativa no se ha contemplado de forma institucionalizada como parte del proceso judicial de desalojo.

El nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares mejora los procesos mediante la implementación de juicios orales, ampliación de plazos y el uso de tecnologías. Sin embargo, todavía carece de una perspectiva integral basada en los derechos humanos y no resuelve completamente las deficiencias del sistema actual. A pesar de que se cuentan con plazos mayores para contestación de demanda y desarrollo del proceso, no son garantías suficientes para tener una defensa adecuada frente a un desahucio.

Se propone lo siguiente para avanzar hacia una solución más justa y equitativa:

- Reformar la ley para cumplir con los estándares internacionales de derechos humanos en relación con la vivienda y el desalojo.
- Implementar mecanismos de protección más fuertes para inquilinos vulnerables, como asistencia legal gratuita y plazos de procesos judiciales razonables.
- Establecer un sistema para evaluar la proporcionalidad en casos de desalojo que tenga en cuenta las circunstancias únicas de los afectados como, por ejemplo, ordenar estudios socioeconómicos, periciales en psicología, trabajo social o medicina, para constatar la situación de quienes serán desalojados.
- En el mismo sentido del punto anterior, el juzgado debería conocer la situación jurídica del inmueble y del propietario/arrendador y así pedir información al Registro Público de la Propiedad, al catastro de la Tesorería de la CDMX, Archivo General de Notarías y Fiscalía General de Justicia. Esto facilitaría saber si existen patrones de actuaciones de especulación, despojos, fraudes o demás acciones en detrimento de las personas que necesitan el inmueble para vivir.
- Implementar un registro de órdenes de desalojos y generar información sistematizada sobre los desahucios en la CDMX y sus causas.
- Dar aviso a las instituciones y dependencias correspondientes en cada desalojo en que estén involucradas infancias, personas adultas mayores, personas indígenas o de algún otro grupo vulnerable, para que acudan observadores y se les brinde atención durante y después del desalojo.

- Mejorar las condiciones de la defensoría pública en materia civil o instaurar una asesoría de oficio especializada para casos de desalojos en la CDMX.
- Implementar protocolos que garanticen la ejecución de desalojos con respeto a derechos humanos, en los que, por ejemplo, se regule la participación de agentes del Estado, se limite la intervención de particulares, de cargadores, y se asegure la integridad de las personas.

Sirvan estas páginas y sus reflexiones para que cada vez haya menos gente sin casa, para que las autoridades tomen el derecho a la vivienda en serio y se ofrezcan más soluciones integrales a la crisis de vivienda, que tiene en los desalojos tan solo una de sus expresiones.



Principios y derechos humanos para hacer valer en cualquier proceso jurídico

1. Derecho a la jurisdicción o tutela jurisdiccional: toda persona tiene derecho a que se le brinde justicia por tribunales expeditos, con soluciones prontas, completas e imparciales de manera gratuita.
 - Se materializa en la existencia de diversos tribunales especializados en la resolución de cada controversia para brindar justicia, así como también jueces determinados con competencia y capacidad para conocer de un caso concreto y resolverlo.
2. Derecho de audiencia: derecho de ejercer su defensa con las debidas oportunidades.
 - Se exterioriza en el momento en que la autoridad judicial admite pruebas y alegatos que presenten las partes.
3. Debido proceso: conjunto de formalidades que deben cumplir las autoridades para asegurar los derechos de las personas que son parte en el proceso.
 - Se ve reflejado en el momento de una debida notificación en un proceso, al indicar de qué se le acusa a una persona, la fecha y hora, etcétera.

4. Principio de publicidad: garantizar la transparencia y permitir que cualquier persona que lo desee pueda asistir y presenciar la realización de los actos procesales correspondientes.
 - Se hace notar a través de la transparencia por parte de la autoridad responsable en todas las etapas del proceso y, por ejemplo, en la publicación de sentencia.
5. Principio de legalidad: garantiza la seguridad jurídica al permitir la previsibilidad de las normas jurídicas aplicables a las cuales se deben de apegar de manera estricta cualquier acto de las autoridades públicas y prevenir la arbitrariedad de las autoridades.
 - Por ejemplo, este principio se materializa en los casos en los que a un juez se le presente un conflicto de interés; en este caso, estaría obligado a excusarse de conocer del caso y llamar a otro que sea juez competente para conocer del juicio.
6. Derecho de excepción: derecho que tiene la parte demandada para resistirse a la acción interpuesta por el demandante. La finalidad de este derecho es impedir que el juicio siga su curso y que el juez entre al estudio de fondo del asunto que se demanda, el juez tiene que resolver esa petición que se plantea antes de continuar con el procedimiento.
7. Derecho a ser oído: derecho para que la autoridad competente considere lo que cualquier persona en un proceso tenga que decir.
 - Se materializa al establecer que en todo momento la autoridad judicial, dentro de los plazos señalados, debe de admitir argumentos de defensa, promociones y pruebas.

8. Principio de irretroactividad: cualquier ley o decisión no puede aplicarse para futuro cuando afecte los derechos de una persona, únicamente aplicarán cuando sea en beneficio.
- Se materializa en el momento en que se presenta una demanda, se resolverá conforme a la legislación vigente de ese momento y no con una ley posterior.



Bibliografía

- Caballero, S. C. S. (s. f.). Coordinación de Comunicación Social - Aprueban en el Senado, por unanimidad, nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares. <https://comunicacionsocial.senado.gob.mx/informacion/comunicados/5620-aprueban-en-el-senado-por-unanimidad-nuevo-codigo-nacional-de-procedimientos-civiles-y-familiares>
- Casla, Koldo (2022) "Unpredictable and damaging? A human rights case for the proportionality assessment of evictions in the private rental sector", *European Human Rights Law Review*, (3), pp. 253-272.
- Coalición Hábitat México - HIC. (2010). Derecho a la Vivienda en el Distrito Federal 2010, en *Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal*, Recuperado 24 de junio de 2024, de https://evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/files/Estudios/Informe/der_a_vivienda.pdf
- Colegio Jurista. (s. f.). Un acercamiento al nuevo Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, Colegio Jurista Blog. *Colegio Jurista Blog*. <https://www.colegiojurista.com/blog/art/nuevo-codigo-nacional-de-procedimientos-civiles-y-familiares/>
- Comisión de Derechos Humanos. (2003). Vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, en *Naciones Unidas, Consejo Económico y Social*, Recuperado 24 de junio de 2024, de https://catedraunescodh.unam.mx/catedra/Seminario CETis/Documentos/Doc_basicos/5_biblioteca_virtual/9_informes/MecInt/12.pdf
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, *Observación general No 4: El derecho a una vivienda adecuada (Art. 11 párrafo 1 del Pacto)*. - *Observación general No 7: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del art. 11 del Pacto): los desalojos forzados*.
- Constitución Política de la Ciudad de México. Publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 05 de febrero de 2017. Gobierno de la Ciudad de México. https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_9.pdf

- Delgadillo, V. (2022, 7 noviembre). Urge una legislación en México que aborde los desalojos forzosos y que limite la expulsión de los más pobres. *El País*. <https://elpais.com/planeta-futuro/seres-urbanos/2022-11-07/urge-una-legislacion-en-mexico-que-aborde-los-desalojos-forzosos-y-que-limite-la-expulsion-de-los-mas-pobres.html>
- Desalojo: ¿qué es y cómo empieza? | *Michigan Legal Help*. (s. f.). <https://michiganlegalhelp.org/es/recursos/vivienda/desalojo-que-es-y-como-empieza>
- Desalojos en CDMX alcanzan récord histórico tras pandemia. (2023, 1 febrero). *Contra República*, recuperado 24 de junio de 2024, de <https://www.contrareplica.mx/nota-Desalojos-en-CdMx-alcanzan-record-historico-tras-pandemia--20231214>
- Emanuelli, M. S. (2009). *Derechos humanos, proyectos de desarrollo y desalojo, una guía práctica*, recuperado 24 de junio de 2024, de https://hchr.org.mx/wp/wp-content/themes/hchr/images/doc_pub/DDHH_desalojos.pdf
- O'Mahony, L. F. (2014). Property Outsiders and the Hidden Politics of Doctrinalism. *Current Legal Problems*, 67, pp. 409-445. <https://academic.oup.com/clp/article/67/1/409/368086>
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (s. f.), en *Naciones Unidas de Derechos Humanos*, recuperado 24 de junio de 2024, de <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>
- Salcedo Flores, A. (2011). “*Las controversias de arrendamiento inmobiliario: 25 años de Inconstitucionalidad*”.
- Tedeschi, Sebastián, “Desalojos y Derechos Humanos. Comentarios al fallo “Castronuovo de Santandrea c/ T.C.A y otros s/ Ejecución de Alquileres” del 9/6/2014 del Juzgado Nacional en lo Civil No 1”, *Revista de Derecho de Familia de Abeledo Perrot*, Año 2014- VI, diciembre de 2014, pp. 72-85.

