UNIVERSIDAD FEMENINA DE MÉXICO

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA U.N.A.M.

3

ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE EL ANTERIOR Y EL NUEVO PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA

MÓNICA FUENTES HERNÁNDEZ

DIRECTOR DE TESIS

LIC.ALFREDO RANGEL GARCÍA.

MEXICO, D.F. JUNIO DEL 2000

281486

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICATORIAS

A MIS PADRES

PORQUE GRACIAS A SU CARIÑO, APOYO Y CONSEJOS HE LLEGADO A REALIZAR UNA DE MIS MAS GRANDES METAS.

A MIS ABUELOS

PORQUE CON SU CARIÑO Y APOYO ME HAN
IMPULSADO A CULMINAR UNA ETAPA MAS
EN MI VIDA.

A MIS HERMANOS

PORQUE CON SU CONFIANZA Y CARIÑO HE LOGRADO CULMINAR ESTA META.

A MI ESPOSO

PORQUE GRACIAS A SU CONFIANZA Y COMPRENSION
ME HA INCITADO A SEGUIR ADELANTE Y CULMINAR
ESTE TRABAJO.

A MI HIJO

PORQUE GRACIAS AL AMOR Y TERNURA QUE ME HA DADO, ME HA IMPULSADO A CULMINAR LA META MAS IMPORTANTE DE MI VIDA.

ÍNDICE

ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE EL ANTERIOR Y EL NUEVO PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Introducción..... I

CAPITULO I DEFINICIÓN Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO
1.1. Definición de Arrendamiento 1
1.2. Antecedentes Históricos..... 3
1.2.1 Roma 4
1.2.2. Italia 9
1.2.3 Alemania 12
1.2.4 Francia 14
1.3 México 17
1.3.1 México Antiguo 17
1.3.2 Los Aztecas..... 18
1.3.3 Los Mayas..... 19
1.3.4 Época Independiente..... 20
CAPITULO II ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL ARRENDAMIENTO..... 22
2.1 Consentimiento 22
2.2 Objeto 26
CAPITULO III ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO..... 30
3.1 Capacidad 30
3.2 Objeto 32
3.3 Motivo o Fin Lícito..... 33
3.4 Consentimiento 37
3.5 Forma..... 37
CAPITULO IV FORMAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO 40
4.1 Cumplimiento del término 40
4.1.1 Plazo convencional 40
4.1.2 Plazo Legal 41
4.2 Por convenio 43
4.3 Por nulidad..... 44
4.4 Por Rescisión 45
4.5 Por confusión 49
4.6 Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada 50
4.7 Por expropiación..... 50
4.8 Por evicción 51
CAPITULO V ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE EL ANTERIOR Y EL NUEVO PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL 53
5.1 La Acción..... 54
5.2 Demanda, Requisitos y Prestaciones 61
5.3 Contestación, Excepciones y Defensas..... 65
5.4 Audiencia, Legitimación, Conciliación, Desahogo de Pruebas, Alegatos y Sentencia..... 68
ANEXOS..... 76
CONCLUSIONES..... 109
BIBLIOGRAFÍA 113

INTRODUCCION

Este trabajo de tesis tiene por objeto analizar las diversas reformas que se han dado sobre Arrendamiento en la legislación del Distrito Federal, y la problemática que esto ha generado, señalar sus aciertos y sus deficiencias.

Para empezar debemos entender que en toda sociedad se dan diversas relaciones como son la de contratos que, son acuerdos de voluntades para crear y transmitir derechos y obligaciones, relación que regula el Derecho y por lo tanto son parte de éste, el que en nuestra sociedad se ha pretendido crear y reformar de acuerdo a las necesidades de la misma.

El tema principal se refiere a las cuestiones de Arrendamiento, por lo tanto debemos tener presente que el contrato de Arrendamiento se da cuando 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. De esta relación se dan diversos derechos y obligaciones entre los contratantes, como es el de dar o entregar la cosa, pagar el precio, usar debidamente la cosa, devolver la cosa, y sobre todo dar por terminada dicha relación, lo que puede darse por vencimiento del plazo (ya que es un contrato temporal), por convenio, por nulidad (ya que es un contrato formal), por rescisión, por destrucción de la cosa, entre otras.

De lo anterior se deduce que las relaciones de Arrendamiento generan diversos intereses, que en ocasiones generan conflictos, los cuales deben resolverse mediante los órganos y procedimientos previamente establecidos por nuestra legislación, los que con el paso del tiempo se han ido modificando.

El crecimiento de la sociedad en el Distrito Federal, y la falta de vivienda propia, ha dado origen al crecimiento de las relaciones de Arrendamiento, lo que ha provocado la creación de Juzgados y Procedimientos Especializados.

Lo anterior se ha ido dando paulatinamente, lo que ha dado origen a que actualmente en los juzgados de Arrendamiento, se ventilen juicios, en donde son aplicables cuatro tipos de procedimiento: Ordinarios Civiles; aplicables para juicio de pago de pesos (en donde se reclama pago de rentas, ya sea al mismo inquilino o al fiador), para contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993; Especial de Desahucio, para contratos de Arrendamiento celebrados hasta el 19 de octubre de 1993,

para todo tipo de inmuebles, con excepción de las fincas urbanas destinadas a la habitación, le será aplicable hasta octubre de 1998, salvo que se rente por primera vez la localidad después de octubre de 1993; De Controversia de Arrendamiento, aplicable a los contratos de Arrendamiento de 1985 a octubre de 1993, para inmuebles únicamente destinados a casa habitación, salvo que se rente por primera vez después del 19 de octubre de 1993, y por último, De Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, aplicables a los contratos de Arrendamiento de fecha posterior a octubre de 1993, con excepción de las fincas urbanas destinadas a habitación, para los cuales entrará en vigor hasta el 19 de octubre de 1993, salvo que sean rentados por primera vez después del 19 de octubre de 1993.

El procedimiento de controversia sobre Arrendamiento inmobiliario, pretende una pronta y expedita administración de justicia que beneficie a la sociedad, pretensión que veremos con el tiempo, si cumple con su finalidad y no se convierte en una norma ineficaz.

En México se tiene un Contrato de Arrendamiento regulado cuidadosamente otorgando una serie de derechos a los Arrendatarios, que les permitiera cierta estabilidad en el uso y disfrute de viviendas, casas o departamentos, que con la renuncia de ciertos derechos, los Arrendadores, a través de asesoramientos o por medio de formatos de fácil adquisición manejaron contratos más o menos equilibrados, que ante la lentitud y obstáculos en los procedimientos judiciales, el Arrendatario ganaba tiempo, y con ello el uso y disfrute del bien.

Ante la garantía Constitucional del Derecho de toda familia, de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y ante la disposición de la Constitución, de que la "Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios, a fin de alcanzar tal objetivo" [1], consagradas en el párrafo cuarto del artículo 4 de dicho ordenamiento, el 7 de febrero de 1985, se publica en el Diario Oficial de la Federación que entra en vigor al día siguiente, la reforma al Capítulo IV "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", como un conjunto de normas de orden público e interés social, por lo tanto irrenunciables, con una serie de derechos para los Arrendatarios, como el derecho del tanto en caso de venta, prórroga del contrato por dos años, con aumento de renta proporcionalmente indexado al salario

mínimo entre otras, en la actualidad en parte con vigencia relativa y transitoria y en la otra parte con derogación relativa, por virtud de una contra-reforma resultante de la tendencia liberal del Gobierno Mexicano, y de la Asociación a través del tratado de Libre Comercio, con los Estadounidenses y Canadienses, por un decreto de reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993.

Este decreto establece cambios radicales al Arrendamiento, probablemente buscando hacer de éste, un buen negocio de extranjeros, y separándose de la protección a los Arrendatarios, sobre todo los de escasos ingresos, lo que generó manifestaciones e inconformidades de algunos Arrendatarios afectados, dando lugar a un Decreto publicado el 23 de Septiembre de 1993, que difiere la aplicación del anterior.

Este último Decreto nos deja una regulación del Contrato e Arrendamiento transitoriamente diversa:

1.- La reformada en 1985, vigente hasta el 18 de octubre de 1998, cuando se trate de inmuebles destinados a habitación,

2.- La de los arrendados al 19 de octubre de 1993, vigente el citado Decreto del 31 de Julio de 1993, a partir del 19 de octubre siguiente, para inmuebles rústicos y urbanos destinados al comercio e industria arrendados antes del 19 de octubre de 1993,

3.- La de los inmuebles urbanos con construcción nueva terminada con aviso de tal situación posterior a la fecha;

4.- Y, la reforma que afecta a bienes muebles entrará en vigor el 19 de octubre de 1998.

---

[1] Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edición 100ª. Editorial Porrúa, S.A., México 1993, pág. 10

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.

Buscando la esencia del concepto de Arrendamiento en el Derecho Romano, en donde se habla de un contrato llamado **LOCATIO CONDUCTIO**. Aunque no encuadra perfectamente a este tipo de contrato sí revela la característica principal del mismo, como es el alquiler o Arrendamiento de las cosas, en tal forma que mediante este contrato romano se podían alquilar terrenos agrícolas, la Aparcería, las cosas en general, incluso también se refiere al derecho laboral, éste más que nada estaba considerado como un derecho de alquiler del trabajo.

El maestro **SABINO VENTURA SILVA** al explicarnos el Contrato de Arrendamiento nos dice: "mediante este contrato, el **Locator**, se obliga a proporcionar a otra persona **(conductor)** el uso y disfrute temporal de una cosa, a cambio de una remuneración en dinero; se perfecciona sólo **consensu** y éste recae sobre el objeto y precio, llamado **merces**, que son los elementos esenciales del Contrato. El Arrendamiento, podía recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que no fueran consumibles y se hallaran en el comercio; el precio **(merces)** debía ser en dinero, salvo el caso de la Colonia **Partiaria** (Arrendamiento de un fundo fructífero en que la **merces** podía consistir en una forma o en parte de los frutos); y ser también cierto y verdadero. El Arrendamiento de la finca urbana se le llamó **inquilinus**, en cambio el del predio rural **colonus**. Asimismo como el Arrendamiento es un contrato sinalágmatico perfecto, da lugar a obligaciones y derechos recíprocos.

El maestro **PETTIT**,[1] nos explica.- "el Arrendamiento es un Contrato sinalágmatico perfecto que produce, como la venta obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes. El Arrendador debe procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la duración del Arrendamiento, su obligación se resume a la siguiente formula: **PRAESTARE CONDUCTORI FRUI LICERE**. El Arrendatario , tiene pues, el derecho de usar la cosa y de recoger los frutos que sólo adquiere como el **usufructuario** por la percepción, aunque su situación sea comparable a la del **usufructuario**, por las ventajas que saca de la cosa alquilada, difiere de ella en que el Arrendador está personalmente obligado a procurarle el disfrute de la misma, mientras que el simple propietario no tiene con el **usufructuario** ninguna obligación; debe únicamente no oponer obstáculo a su disfrute...

El Arrendatario debe pagar el precio convenido, **merces**, y debe como el comprador transferir su propiedad al Arrendador . Pero la **merces** no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del Arriendo. Se descompone en una serie de prestaciones periódicas cada una de las cuales llamada **Pensión**, sólo es exigible en el plazo convenido..."

El maestro **JAVIER GÓMEZ CORONEL**[2] nos manifiesta: "El Contrato de Arrendamiento es un Contrato Formal y tiene el carácter de privado, ya que se celebra entre particulares, generalmente debe otorgarse por escrito, procurando siempre que quede una copia para cada una de las Partes, lo que se recomienda consultar el contenido antes de su firma".

---

[1]Petit, Eugenio: "Tratado Elemental de Derecho Romano"; México, Editorial Nacional, 1975, p. 402 Y 403

[2] Gómez Coronel, Javier. "Manual del Inquilino"; México, Joaquín Porrúa, S.A. Editores, Primera Edición, 1984, P. 20

El maestro **RAFAEL DE PINA** define al Contrato de Arrendamiento como "El contrato en virtud del cual una persona cede a otra el **USO** y **DISFRUTE** de una Cosa o Derecho, mediante el pago de un precio cierto".[3]

Por su parte el maestro **RAFAEL ROJINA VILLEGAS**, lo define como " El contrato en 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".[4]

.1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS

Para empezar con el estudio de esta tesis es necesario recurrir a los Antecedentes Históricos, por tal motivo es indispensable iniciar su estudio en el Derecho Romano y en consecuencia acudir a sus fuentes que son las que hacen consistir las manifestaciones del Derecho a través de la Ley. la Costumbre, la Jurisprudencia, etcétera. Así las fuentes históricas del derecho donde se encuentra inscrita la documentación que contiene Antecedentes Históricos del Derecho como son: El Manuscrito de las Instituciones de Gayo, El Manuscrito de Florencia, del Digesto, etcétera. De la misma forma se encuentran las fuentes reales del Derecho o sea, las situaciones o acontecimientos psicológicos que han dado lugar a determinadas medidas de carácter jurídico.

El motivo de estudiar la Legislación Romana, útil a nuestro derecho es el de conocer las leyes antiguas de donde ellas nacen y éste será el medio más eficaz para apreciar el valor que todavía existe en nuestra Legislación.

---

[3] De Pina, Rafael. "Diccionario de Derecho", 8ª. Edición , Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, p. 96.

[4] Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo IV, Contratos, 13ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, p. 214.

Algunos autores señalan que es por eso que el Derecho Romano en su duración y extensión recoge y refleja en su evolución grandes crisis que han cambiado el curso de la historia antigua, además el Derecho Romano se nos presenta como un derecho común del cual pueden hacer uso los juristas del mundo, es por tal motivo la importancia que reviste el estudio de dicha disciplina.

1.2.1 ROMA.

En el Derecho Romano, la forma de gobierno era similar a la del Artículo 40 Constitucional, y se describe en los siguientes términos:

"Es voluntad del pueblo Romano constituirse en una República Representativa, Federal y Democrática, compuesta de Estados Libres y Soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación establecida, según los principios de la Ley Fundamental".

En la forma de gobierno denominada Republicana, el depositario del Poder Público es elegido periódicamente por los ciudadanos; es decir, no desempeña su cargo en forma vitalicia y se toma en cuenta por la voluntad del pueblo para su elección.

Dicha voluntad es expresada mediante el voto o el sufragio en las elecciones.

La Democracia, según Aristóteles, es el poder que puede existir en un individuo, en una minoría o en una mayoría, y en ella misma, degeneran respectivamente la Tiranía, si el poder se ejecuta en beneficio propio, de unos cuantos, si se hace uso del poder en beneficio de pocos que lo detentan, y en la Demagogia, si se inclinan en beneficio de los desposeídos que constituyen lo que Aristóteles llamó "Las Formas Puras de Gobierno", por estar encaminada a buscar el bienestar del pueblo.

La Constitución Romana es similar a la del Derecho Mexicano, en virtud de que la forma pura de gobierno denominada Democracia en la que el poder proviene del pueblo y se ejercita para el beneficio del mismo en un bienestar común.

En el Derecho Romano se procuraba que en el Arrendamiento el Arrendador sólo estaba destinado a suministrar al Arrendatario la cosa, y éste sólo podrá gozar y disfrutar temporalmente de la cosa arrendada.

En este contrato su duración es limitada en virtud de que cuando termina se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él, pero las que han nacido no han sido ejecutadas, subsisten aunque hayan nacido de un contrato temporal y solo se extinguen por los modos que contempla el Código Civil en base a las causas que ponen fin al Arrendamiento y son las siguientes:

En el Derecho Romano se contemplan:

A).- La expiración del tiempo convenido.

B).- La duración ordinaria del Arrendamiento de fundo rústico, entre los romanos, era de cinco años. Si al cabo del tiempo el Arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada sin oposición del Arrendador se formaba un nuevo Arriendo por acuerdo tácito de las partes, con la condición de que el Arrendador fuera siempre capaz y se dice entonces que hay **TÁCITA RECONDUCCIÓN.**

El contrato era válido por un año si se trataba de Arrendamiento de un fundo de tierra y podía renovarse. La pérdida de la cosa arrendada, el mutuo desistimiento, es decir el acuerdo de las partes para resolver el contrato.

La anulación obtenida por el Arrendador, cuando exista abuso por la otra parte, hacer cesar el Arrendamiento cuando el Arrendatario abusa del disfrute o queda dos años sin pagar la **merces** y; cuando quiere recuperar la cosa arrendada para habitarla él mismo, en los contratos consensuales es cuando las partes a la llegada del término del contrato de Arrendamiento se siguen comportando como si el contrato estuviera en vigor, este se entiende por prorrogado en las mismas condiciones pero sin plazo determinado hasta que una de las partes desee terminar el contrato, excepto en los que los predios rurales en las que la **RELOCATIO TÁCITA** se hacia año por año para no perturbar el Arriendo.

CONCEPTO DE LOCATIO CONDUCTIO:

Es un contrato consensual en virtud del cual una persona llamada **LOCATOR** se obliga a procurar a la otra llamada **CONDUCTIO** o **CONDUCTOR** el uso, goce o disfrute de una cosa cierta y material, la ejecución de una determinada obra o la prestación de sus servicios mediante el pago de una remuneración llamada **merces o renta**.

En el Derecho Romano existían cuatro clases de alquiler o de **LOCATIO CONDUCTIO:**

LOCATIO CONDUCTIO RERUM "contrato por el cual el **locator** se obliga a proporcionar a otra persona llamada **conductor** el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero... [5]

Dicho contrato se perfeccionó por el mero consentimiento de las partes, además de ser bilateral y de buena fe, el objeto a rentar tendría que hallarse en el comercio y el precio pagado, debía ser en dinero.

---

[5] "Margadant S. Guillermo, F. "Derecho Romano". Editorial Porrúa, 12A. ED. México, 1983. pp. 412 Y 413.

Una vez aceptado el Arrendamiento o llenados los requisitos mencionados, se estipulaban los deberes y obligaciones entre **locator** y **conductor** y que a grosso modo son los siguientes:

a).- Entregar al Arrendatario la cosa arrendada.

b).- Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

c).- Responder de daños y perjuicios que el mismo causara al Arrendatario por su propia conducta o por conducto de personas sobre quienes tuviere influencias.

d).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el Arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacían necesario..." [6]

En cuanto a los deberes del conductor fueron los siguientes:

a).- Pagar la renta

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

c).- Devolver el objeto cuando terminara el Arrendamiento"[7]

Es importante hacer mención de una figura especial que era la **RELOCATIO TÁCITA** o bien reconducción tácita, que consistía en que al término del plazo previsto en el contrato, las partes continuaban adoptando los derechos y obligaciones contenidas en el mismo, se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo

[6] Floris Margadant, S. Guillermo. Op. Cit. p. 413.
[7] Idem. p. 413.

determinado, hasta que una de las partes manifestara su deseo de dar por concluida la relación de Arrendamiento.

Una vez analizado el nacimiento del Arrendamiento, los derechos y obligaciones de las partes, es necesario señalar las formas de extinción o terminación de éste, tomando en consideración que tiene más duración limitada.

"... las causas que ponen fin al Arrendamiento son:

a).- La expiración del tiempo convenido.

b).- La pérdida de la cosa arrendada

c).- El mutuo consentimiento

d).- La anulación obtenida por el Arrendador ... [8]

e).- Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante 2 años.

f).- Deterioro del objeto arrendado por culpa del Arrendatario.

g).- La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

El autor señala que dicho contrato se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, siendo además bilateral y de buena fe.

---

[8] Petit, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano". Edit. Epoca, México, 1983. pp. 403 y 404.

Otra característica de este contrato fue que el objeto a rentar se hallare en el comercio y que el precio a pagar por éste debía consistir en dinero y ser determinado, razonable y serio.

1.2.2 ITALIA

El numeral 1569 de la Legislación Civil Italiana, precisa que el Arriendo de cosas; es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto que ésta se obliga a pagarle.

De la presente definición se extraen sus elementos como son: El consentimiento, La cosa, El tiempo determinado y El precio.[9]

El consentimiento debe recaer en el goce de una cosa y en el precio. La cosa, puede ser corporal o incorporal, aunque las cosas consumibles por el primer uso, no pueden ser objeto de Arrendamiento; la cosa origina en el Arrendatario un derecho personal o de crédito.

En cuanto a la duración del contrato, se dice que es temporal, tanto por la naturaleza del mismo, como por disposición de la ley, que atento al interés público, establece el máximo de tiempo, el cual tratándose de Arriendos inmobiliarios, es de treinta años, en la inteligencia de que si las partes fijan un plazo mayor, deberá reducirse a lo establecido en la ley, no obstante lo anterior, en tratándose de Arrendamientos para casa habitación y de terrenos no cultivados, es válido estipular en relación con los primeros, que duren por toda la vida del Arrendatario y aún dos años después de su muerte, y por lo que

---

[9] De Ruggiero, Roberto. "Instituciones de Derecho Civil", Volumen II, Trad. de la última Edición Italiana, Anotada y Concordada con la Legislación Española, por Ramón Serrano y José Santa Cruz Teijeiro, Pola, 1939, p. 459.

hace a los segundos, se puede acordar que el Arriendo perdure hasta los cien años, siempre y cuando se haya constituido dicho Arrendamiento con el pacto de cultivar esos terrenos.

El precio deberá ser cierto y determinado y puede válidamente consistir en dinero, frutos o productos de la cosa materia del contrato o en otras substancias que no constituyan necesariamente productos de la cosa.

EFECTOS DEL CONTRATO.

Dado que el contrato es sinalágmatico y crea obligaciones recíprocas para las partes una vez concertado el Arriendo, es imperativo citar por su orden las obligaciones que les corresponden tanto al Arrendador como al Arrendatario.

Son obligaciones del Arrendador, como consecuencia de la celebración del Arriendo está obligado a: La entrega de la cosa al Arrendatario en buen estado a fin de satisfacer lo convenido y mantenerla en condiciones para que pueda ser utilizada en el uso para el cual fue arrendada, lo cual quiere decir, que no puede alterar su forma ni hacerle modificaciones que cambien su destino económico mientras dure el Arrendamiento. Debe hacerle las reparaciones pertinentes para que pueda seguir dando su mismo servicio, no así las menores que correspondan al inquilino según la Costumbre,; además debe garantizar el pacífico goce de la misma por todo el tiempo del Arriendo.

El Arrendatario se obliga: a pagar el precio en una sola ocasión o bien, por fracciones según se haya estipulado; además deberá servirse de la cosa como un buen padre de familia y conservarla, respondiendo en todo caso, de la pérdida o deterioro. Al fenecer el Arriendo, debe devolver la cosa en el estado en que se hallaba cuando se la entregaron, de acuerdo con la descripción que se hizo de ella cuando se celebró el contrato, existe la presunción de que se recibió en buenas condiciones en el caso de que la

descripción se haya omitido; por último, no responde del perecimiento o deterioro de la cosa por vetustez o por fuerza mayor.[10]

FORMAS DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO:

El Contrato puede terminar: Por incumplimiento de cualquiera de las partes, lo cual le da pauta a la otra para que pida la resolución del contrato. Por perecimiento total de la cosa, en la inteligencia de que si es parcial, el Arrendatario está facultado para reclamar la reducción en el precio o la resolución del contrato. Por expiración del plazo señalado, aunque si vencido el término el "**conductor**" sigue en el uso de la cosa, sin habérsele intimado el despido, opera la Tácita Reconducción, misma que da lugar no a una prórroga del contrato, sino a un Arrendamiento nuevo en las mismas condiciones que el anterior, salvo lo relativo en su duración, que en adelante será regulado por las normas que rigen los Arriendos sin término. Tratándose de cosas, rige el principio de que cada una de las partes puede determinar el cese del Arriendo, dando aviso a la otra parte en términos de la costumbre del lugar. En el Arriendo de habitaciones amuebladas, son terminantes en cuanto a su duración, los periodos en que se estipuló pagar la pensión o alquiler (ya sea por años, por meses o por días), a falta de estipulación se estará a los usos del lugar. La venta de la cosa no es bastante para tener por terminado el contrato, habida cuenta de que la venta obliga al comprador y libera al Arrendador, el cual se encuentra subrogado por el adquirente, tanto en el aspecto pasivo como en el activo. El deceso de cualquiera de las partes, así como la necesidad del Arrendador de recuperar el goce de su casa para habitarla personalmente, tampoco se consideran causas para resolver el contrato.[11]

1.2.3 ALEMANIA

ENNECCERUS al tratar el Arriendo en el Derecho Alemán, cita el Código Civil de aquél país que en su Título Tercero, habla del Arrendamiento estableciendo

[10] De Ruggiero, Roberto. op. cit. págs. 463 a 466.
[11] De Ruggiero Roberto. op. cit. págs. 468 a 472.

en su numeral 1543 que: "En el Arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". La obligación del Arrendador de conceder el uso o goce de la cosa se traduce en la entrega de la misma.[12]

El objeto del Arrendamiento puede recaer en cualquier cosa siempre que se encuentre en el comercio de los hombres, aún las consumibles si se acuerda que no se destinen al consumo. En cuanto a los derechos que han de entenderse incluidos dentro del concepto de cosas, el Código en cita no admite el Arrendamiento de uso, sino el de uso y disfrute. Es válido que la cosa se precise sólo por su género y en tal situación se debe conceder una cosa de clase y calidad medias en condiciones de servir para el uso pactado. Por lo que hace al precio, **ENNECCERUS** señala que el artículo 1543 exige "**precio cierto**" sin establecer como lo hace el dispositivo 1543 refiriéndose a la compraventa, "**en dinero o signo que lo represente**". Consecuentemente pienso que el precio debe consistir en cualquiera otra prestación (contra-prestación), con tal de que sea cierta, aunque no debe ser un porcentaje de los frutos que se obtengan de la cosa, ya que en tal caso, caeríamos en lo que se conoce como contrato de aparcería.

La duración del contrato es amplísima, en el sentido de que se puede concertar por toda la vida de cualquiera de las partes. Para la celebración del contrato, no se requiere de ninguna forma en especial, salvo algunas excepciones, así por ejemplo cuando la duración del Arriendo es por tiempo indeterminado, que puede durar toda la vida, asimismo, cuando se trata de Arrendamientos de locales habitables celebrados por más de un año, o de aquellos que deben inscribirse en el Registro Público, en estos supuestos, si la forma no es satisfecha, el contrato surtirá sus efectos con la salvedad de que se entenderá celebrado por tiempo indeterminado, lo cual trae aparejado que, podrá ser

[12] Ludwing Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff. "Derecho de Obligaciones", Tomo II, Trad. Blas Pérez y José Alguer, 3ª. Edición, Editorial Bosch, Barcelona, España. 1971. Págs. 136 y 137.

denunciado con base en los plazos que se dan para la denuncia que no puede ser inferior a un año.[13]

Efectos del contrato: Como consecuencia de su celebración, las partes se encuentran obligadas en diferente forma y así tenemos que:

Corresponde al Arrendador: **a).-** Entregar la cosa al Arrendatario en condiciones de servir para el uso que se haya pactado y a conservarla en buen estado por todo el Arriendo; **b).-** Debe llevar a cabo todas las reparaciones necesarias para lograr tal objetivo; **c).-** Responder de los vicios de la misma, excepto si el Arrendatario los conocía al momento de celebrar el contrato.

El Arrendatario responde de toda culpa, no siendo necesario pacto especial al respecto, salvo los menoscabos o alteraciones fortuitas o que se hayan originado por el uso de la cosa en los términos del contrato; debe pagar el alquiler al finalizar el Arrendamiento salvo pacto en contrario; si la cosa manifiesta un vicio, o bien, que un peligro la amenace, o que un tercero pretenda un derecho sobre ella, está en la obligación de comunicárselo de inmediato al Arrendador, con la salvedad de que pagará los daños que se le causen al mismo si no lo hace, por último, se obliga a devolver la cosa con todas sus pertenencias y es responsable del deterioro o la pérdida a menos que demuestre que no fue culpa suya.

Formas de extinción del Arrendamiento: Si se estipuló un plazo o un término de denuncia, es determinante el mismo. La denuncia consiste en una manifestación de voluntad unilateral y recepticia, la cual puede manifestarse tácitamente o sea, mediante demanda de desahucio de la vivienda, o en su caso, por la declaración de que

---

[13] Ludwing Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff. op. cit. págs. 142 y 143.

se aumentará el alquiler. Ahora si no se estableció el tiempo del Arriendo ni plazo de denuncia y de viviendas u otros locales, se trata la denuncia solamente, se acepta por regla general, al finalizar un trimestre de calendario. Para el caso de que el alquiler se haya fijado por día, por semana o por mes, la denuncia procede todos los días para el siguiente, para el final de cada semana, o bien, de todos los meses del calendario. Si el contrato de la finca o vivienda no se hizo en forma escrita y el término del mismo excede de un año, se da derecho a que la denuncia se anticipe, esto es, que puede ser denunciado en el plazo legal regular, aunque no para el tiempo anterior al fin del primer año. La denuncia no procede respecto de contratos de Arrendamiento cuya duración sea por toda la vida del Arrendador o del Arrendatario. Cuando el inquilino continua en el uso de la cosa aún fenecido el tiempo convenido o de haber terminado el contrato por denuncia, el Arrendamiento se considera prorrogado por tiempo por tiempo indefinido, si cualquiera de las partes dentro del plazo de dos semanas contadas a partir de concluido el Arriendo no manifiesta su voluntad en otro sentido.[14]

1.2.4 FRANCIA

El tratadista **BONNECASE** señala que en el Derecho Francés, el Arriendo de cosas se conceptúa como: "Un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio". "Quien se obliga a procurar el goce se llama Arrendador y Arrendatario a la otra parte". El Arrendamiento de cosas forma parte de los actos de administración.[15]

El Arriendo puede celebrarse verbalmente o por escrito, en tanto que, la cosa objeto del contrato puede ser mueble o inmueble y su duración en cuanto a las

[14] Ludwing Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff. op. cit. págs. 146 y 147.

cosas se refiere si excede de 99 años, el contrato se considera nulo, ya que los tribunales no pueden reducir su plazo. Si las partes omiten señalar término al Arriendo, la ley establecerá su duración según el caso, así por ejemplo, si el Arrendamiento se concertó de manera verbal, el Arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales de la localidad prolongándose el contrato hasta el momento del aviso de desocupación.

Efectos del Arrendamiento: Toda vez que el contrato trae consigo obligaciones recíprocas entre el Arrendador y el inquilino, nos referiremos a cada una de ellos por su orden respectivo:

El Arrendador está obligado a: entregar la cosa arrendada en buen estado y conservarla de acuerdo con el uso al que estuviese destinada, realizando en consecuencia, todas las reparaciones pertinentes, hecha excepción de las que corren a cargo del Arrendatario; a garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos que presente la cosa y que impidan su uso aún cuando hayan sido ignoradas por él al concertar el Arriendo y en su caso, indemnizarlo si de tales motivos le resulta una pérdida.

El Arrendatario debe pagar la renta convenida; servirse de la cosa conforme a su destino; vigilar por la conservación de ella; realizar las reparaciones locales y devolverla al finalizar el Arriendo. Tiene la facultad de subarrendar y ceder el Arrendamiento a terceros si no existe cláusula expresa en contra que lo prive total o parcialmente.

En tanto que, en el Arrendamiento de bienes urbanos corresponde al Arrendatario: amueblar suficientemente la cosa a fin de que el mobiliario responda del pago de la renta; en caso de desobediencia podrá ser lanzado por el Arrendador, salvo que se

---

[15] Bonnecase, Julien. "Elementos de Derecho Civil", Trad. Por José M. Cajica Jr. Tomo II, Editorial José

otorgue garantía suficiente a criterio de éste, si no hay cláusula en contrario, hará las reparaciones locales y las de conservación, salvo que sean originadas por vejez o por fuerza mayor.

FORMAS DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO:

Cuando se haya celebrado por escrito, fenece en el tiempo estipulado; vencido el contrato si el inquilino continua en posesión de la cosa sin oposición del Arrendador, se considera prorrogado rigiéndose en lo futuro por las disposiciones de los Arrendamientos verbales; también puede terminar por rescisión ya sea por pérdida de la cosa o por incumplimiento de cualquiera de las partes a lo pactado, cabe aclarar que el Arrendador no puede rescindir el contrato por el hecho de querer ocupar por sí mismo la cosa, salvo pacto en otro sentido, la muerte del Arrendador o del Arrendatario, no es causa bastante para la terminación del contrato, menos aún la venta si se reservó ese derecho en el contrato.

1.3 MEXICO

1.3.1 MÉXICO ANTIGUO.

Es importante destacar la importancia que ha tenido el Arrendamiento en México, atendiendo su nacimiento, evolución y situación que se ha venido trazando a través del tiempo.

M. Cajica Jr., México, s/f., Título VIII, Capítulo II, págs. 541 y siguientes.

Para su estudio analizaremos algunas circunstancias de tiempo, forma y modo, en las cuales se desarrolló la necesidad de encontrar una vivienda en renta, y satisfacer de algún modo nuestro cometido.

Las culturas con mayor relevancia en materia arrendaticia fueron los **AZTECAS**, y los **MAYAS**, pueblos que tienen un origen agrícola, pero con alguna diferencia existencial tanto en lo social como en lo político y religioso.

Ahora bien, debemos considerar que, el territorio que actualmente forma uno de los elementos del Estado Mexicano "... estuvo ocupado por numerosas tribus indígenas, algunas de ellas formaban cacicazgos, otras verdaderos reinos más o menos extensos y otros en estado nómada y salvaje. [16]

Esto nos hace suponer que estos pueblos se regían por leyes que estuvieron inspiradas en aquellas que guiaban a los reinos de la Triple Alianza o bien fueron impuestas con "... las modificaciones propias del medio ..." [17]

1.3.2 LOS AZTECAS

En el antiguo imperio mexicano, del mismo modo que en diversos pueblos añejos, el derecho tuvo su origen en la costumbre.

En él las normas legales eran conocidas por los juzgadores y transmitidas de generación en generación.

---

[16] Mendieta y Nuñez, Lucio. "El Derecho Precolonial", 5ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985. p. 27.
[17] Mendieta y Nuñez, Lucio. op. cit. p. 29.

Careciendo los Aztecas de una escritura fonética, no pudieron tener un derecho escrito, esto es, en base a las relaciones que tenemos de historiadores y cronistas coloniales que las conocieron, porque las hayan visto aplicar o porque hayan oído hablar de ellas.

Por lo que hace a la existencia de los contratos, estos estaban considerados como "...pactos celebrados entre las partes con la asistencia de cuatro testigos presentados por cada uno de ellos..." [18]

Sin embargo para probar su existencia y validez debían además "...hacer invocaciones a los dioses, al sol y a la tierra o bien con el juramento..."[19]

El juramento consistía en "...poner el dedo sobre la tierra y llevarlo a la boca, como indicando que estaba comiendo de ella..."[20]

Otra característica de los contratos era que revestían la publicidad y este carácter lo alcanzaban al celebrarse ante los testigos exigidos por la ley, además de que éstos tenían preferencia sobre aquellos que no lo eran.

El contrato de Arrendamiento se practicó entre los aztecas cuando las tierras vacantes de los barrios o **calpullis** eran arrendados a barrios extraños, o bien cuando el **Calpulli** arrendaba parte de su terreno a un colindante.

1.3.3 LOS MAYAS

---

[18] H. AHIBA. Carlos. "Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y el Derecho Positivo Mexicano" Ed. Gráfica Panamericana. México. 1949. p.46.
[19] Mendieta y Nuñez, Lucio. op. cit. p.46
[20] Kohler, J. "El Derecho de los Aztecas". Editorial. Cía. Editora Latino Americana, México. 1924. p.52.

Otra cultura sobresaliente del imperio mexicano fue la **MAYA**, considerada como una de las familias racionales más homogéneas del Continente Americano. Es la misma filiación que dominara Tabasco, Chiapas, Centro América y Yucatán, en cuyas regiones habita aún su descendencia.

Su núcleo más importante radica en Yucatán y la Región del Petén en Guatemala.

Existen pocas fuentes informativas en cuanto a sus costumbres relacionadas con el contrato de Arrendamiento, en atención a que al igual que la cultura azteca, éstos revestían la forma verbal "... nada se escribía en documentos al efecto y todo estribaba en la buena fe de los contratantes y en la mutua entrega de la cosa y el precio, solemnizando el acto tan solo con beber y comer juntos. [21]

El precio debía ser pagado en monedas, mismas que podían consistir "...en el grano de cacao, en campanillas y cascabeles de cobre, en cuentas de piedra y hachuelas..."[22]

Es así como concluimos que la palabra era el principal camino que tenía la memoria para conservar lo que más estimaba importante.

"... como recurso adicional y para hechos más concretos reinados, peregrinaciones, calamidades, guerras, etc., estaba la pintura jeroglífica..." [23]

1.3.4 ÉPOCA INDEPENDIENTE

---

[21] Mimenza Castillo, Ricardo. "Enciclopedia Gráfica de la Colonización Maya": Editorial Cerrvantes. México. 1929. p. 29.
[22] Mendieta y Nuñez, Lucio. op. cit. p. 29
[23] Areu Gómez, Emilio, "Popol Vuh". Editorial Oasis. México, 1988.p.8.

En la época independiente encontramos varios sistemas de Arrendamiento, basados principalmente en las leyes de desamortización, las fundamentales o sea las del 25 de junio de 1856 y su reglamento trataron de convertir a los "...Arrendatarios de los bienes de comunidades o corporaciones, en propietarios de esos bienes, mediante la obligación de pagar un alcabala y de hacer los gastos del contrato respectivo, quedándose a reconocer el precio a interés, sin plazo fijo y a título de hipoteca, sobre los mismos bienes:

En el caso de que los Arrendatarios no hicieren uso de sus derechos, ésos pasaban a denunciantes extraños:

los bienes no arrendados, debían ser enajenados en subasta pública, quedando el comprador a reconocer sobre ellos el precio de remate...." [24]

En efecto el principal y primer resultado de la desamortización, fue la desamortización de una parte de la propiedad eclesiástica rural, pero la gran propiedad y no por los Arrendatarios, sino por los denunciantes. Además de que expedidas las leyes de desamortización, los Arrendatarios no pudieron aprovechar las ventajas que ellas les daban, porque tales ventajas eran ilusorias y, por otro lado no pudieron obtener la propiedad por adjudicación de las fincas que podían adquirir por compra.

Otra circunstancia visible en la época fue la desamortización que se volcó de igual modo a la propiedad comunal de los pueblos indígenas y como era lógico, los indígenas despojados ya "...y los demás amenazados de igual despojo se levantaron en

[24] Contreras Jesús Tamayo, Mario. "Lecturas Universitarias Antología, México en el Siglo XX, 1900-1913, Textos y Documentos" Tomo I. Editorial UNAM: México 1983. p. 16

armas promoviendo los disturbios de Michoacán, Querétaro, Veracruz y Puebla que dieron motivo a una circular lírica del Gobierno que nada remedio..."[25]

No obstante lo anterior, entraron en función las leyes de nacionalización, mismas que corrigieron en mucho a la desamortización, ya que hicieron entrar al dominio privado todos los bienes de la iglesia, no solo los bienes raíces, sino los capitales impuestos sobre ello.

Esto hizo que el movimiento de la propiedad se limitara a los bienes eclesiásticos, retrocediendo en los demás bienes desamortizables.

[25] Contreras Jesús Tamayo, Mario. op. cit. p. 20.

CAPITULO II

ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL ARRENDAMIENTO

En nuestros anteriores Códigos de 1870 y 1884, cuando se referían a los elementos de los contratos, no contemplaban todos los que actualmente son considerados como tales y además de que no distinguían los elementos de existencia, de los que se exigen para su validez omisiones que el Código Civil vigente subsanó en sus artículos 1794 y 1975.[26]

Los elementos esenciales de este contrato son: el Consentimiento y el Objeto, respecto al consentimiento su manifestación sigue las reglas generales de todos los contratos, debe ser expreso, sin embargo existe la posibilidad jurídica de que se otorgue tácitamente sin que repercuta en la existencia del contrato.[27]

2.1 CONSENTIMIENTO.

El maestro **RICARDO TREVIÑO GARCIA** manifiesta que el consentimiento en el Arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o

---

[26] Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Tomo I, Editorial Porrúa, S.A., México, 1953 Págs. 139 Y 140.
[27]Aguilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., 3ª.Edición, México, 1982, p.p.135.

goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.[28]

El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la creación o transmisión de derechos y obligaciones, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

1.- El consentimiento, es el primer elemento de existencia, el cual debe entenderse como la voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades, en el primer supuesto como voluntad del deudor para obligarse, exige que en el deudor exista:

a).- Una voluntad real, que no existe en el infante, en el ebrio, en el drogado y en el demente, si bien los tribunales suelen considerar estas situaciones como vicios del consentimiento.

b).- Que la voluntad sea seria y precisa, ya que una promesa por simple juego o de broma, o un consentimiento simulado, o cuando se dice por ejemplo que se vende algo por debajo del costo, no constituye la voluntad de obligarse.

c).- Que dicha voluntad se exteriorice, sea en forma expresa o tácita.

Cabe mencionar que dentro del perfeccionamiento del consentimiento existe la figura denominada **policitación**, así pues, por la naturaleza del consentimiento, cuando un contratante **-oferente-** propone a otro **-ofertado-** las condiciones

---

[28]Treviño García, Ricardo. "Contratos Civiles y sus Generalidades", Tomo I, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jalisco, 4ª. Edición, 1982.

de un contrato, esto es lo que se llama **oferta** o **policitación**. Si el otro **contratante**, el **ofertado**, muestra su conformidad con las condiciones ofertadas, y les da su aceptación, entonces tenemos formado el consentimiento.

CASTAN dice que el consentimiento, de sentirse **CUM**, sentirse juntos, querer la misma cosa, significa tanto como acuerdo de voluntades, y es el elemento más substancial, el Alma del Contrato.[29]

Para el maestro **MANUEL BORJA SORIANO** consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior.[30]

El maestro **MANUEL BEJARANO** señala: "Que los contratantes emitan una declaración de voluntad para celebrar el acto, esto es, que se pongan de acuerdo (concierto de voluntades), lo cual en Derecho se llama "**consentimiento**".[31]

Al respecto, por su parte, el maestro **ROBERTO RUGGIERO** dice: "El consentimiento es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen".[32]

Como se puede observar el consentimiento implica un acuerdo de voluntades, siendo éstas la manifestación expresa del deseo de las personas para realizar un

---

[29]Muñoz Luis y Morales Camacho, Sabino, Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, Editorial Cárdenas, México 1972,Pag. 442.

[30]Borja Soriano, Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", Tomo I, Editorial Porrúa, México. 1953, pag. 16.

[31] Bejarano Sánchez, Manuel. "Obligaciones Civiles", Editorial Harla, México, 1980. P.46

[32] Ruggiero Roberto. "Instituciones de Derecho Civil", Editorial Reus, Madrid, España, 1961. P.278.

acto jurídico, como lo establece el maestro **GALINDO GARFIAS** al señalar: "Un amplio sector del Derecho Privado asegura a los individuos, una esfera de libertad y autonomía, que les permite regular sus propios intereses en sus relaciones con terceros. Dentro de ése ámbito de libertad jurídica la voluntad de los particulares, puede crear válidamente, relaciones normativas obligatorias y puede asimismo, crear derechos y situaciones jurídicas a favor o en contra de los autores del acto que se haya celebrado".[33]

Por lo anterior el maestro **RAFAEL ROJINA VILLEGAS**, dice que: "El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones".[34]

El consentimiento en el contrato de Arrendamiento estriba, tratándose del Arrendador en conceder el uso o goce temporal de la cosa a cambio de un precio cierto, tratándose del Arrendatario éste consistirá en pagar un precio cierto por el uso o goce de la cosa.

En el Arrendamiento tanto el Arrendador como el Arrendatario deben de estar de conformidad respecto a las condiciones que van a regir su relación jurídica contractual, así pues, deben estar acordes en el precio, la manera en que este se va a pagar, el momento y lugar, el término de duración y el destino o fin de la cosa arrendada. En la práctica cuando se celebra el contrato de manera expresa y minuciosa, cosa realmente difícil en los contratos verbales para la interpretación de la voluntad interna y la declarada de los contratantes.

---

[33] Galindo Garfías, Ignacio. "Derecho Civil", Editorial Porrúa, S:A:, 3ª. Edición, México, 1979. P. 225.
[34] Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., 8ª Edición, México, 1978. P. 54.

Para la existencia del contrato se requiere: **I.-** Consentimiento, **II.-** Objeto que pueda ser materia del contrato. De lo que se deriva que estos dos elementos son los esenciales para llevar a cabo toda convención, pero cabe señalar a la solemnidad como elemento indispensable para la constitución del acto. Aclarando que en México no existen los contratos solemnes y por ello nuestro legislador no incluyó a la solemnidad entre los requisitos de existencia por ser ésta una expresión ritual para la creación del acto como lo es en el matrimonio.

2.2. OBJETO

En cuanto al objeto, podemos decir que se divide en directo e indirecto, el objeto directo de este contrato lo constituye la voluntad de las partes de crear derechos y obligaciones recíprocas, ya que para ambas partes se crean obligaciones de dar, para el Arrendador nace la obligación de enajenar temporalmente el uso o goce de un inmueble, en tanto que para el Arrendatario se crea la obligación de pagar por esa enajenación un precio cierto y en dinero, el objeto indirecto lo forma el inmueble materia del Arrendamiento, así como la cantidad que se pague por concepto de renta. [35]

El maestro **JORGE MARIO MAGALLON** señala: "El objeto constituyente de la existencia del acto jurídico, se determina por la materia propia de cada acto, por ejemplo en una compraventa de una casa habitación, el objeto de la misma, lo constituye el inmueble, esto es, el terreno y sus construcciones. Para ello la fracción II del artículo 1794 del Código Civil, al hablar de los elementos de existencia del acto jurídico bilateral, establece que requiere de un objeto que pueda ser materia de él".[36]

---

[35] Aguilar Carbajal, Leopoldo, op. cit. p.p. 135 y 152.
[36] Magallón Ibarra, Jorge Mario. "Instituciones de Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., México, 1987. P. 213.

Al respecto el maestro **GALINDO GARFIAS** manifiesta: "El objeto de la relación Jurídica. Desde el punto de vista del acreedor, el objeto de la relación jurídica consiste en una facultad o conjunto de facultades (crédito), desde el punto de vista del deudor en un deber o conjunto de deberes (deudor). La relación jurídica no determina, sino que consiste en el deber de una persona frente a otra de asumir un determinado comportamiento. El sujeto activo de la relación (acreedor) se encuentra investido de una facultad jurídica, que le permite hacer efectiva, coercitivamente, su pretensión, frente al deudor; si es necesario, aún mediante el auxilio de la fuerza pública. Por lo tanto, podemos decir que el objeto de la relación jurídica desde el punto de vista del deudor está constituido por el deber a cargo de los sujetos de ella, de observar un cierto comportamiento".[37]

Tratándose del contrato de Arrendamiento el objeto lo será la cosa arrendada pudiendo ser mueble o inmueble y al respecto el maestro **JOSE TOBEÑAS** manifiesta: "Objeto inmediato del contrato es, en realidad la obligación que para él se constituye; pero como ésta, a su vez tiene por contenido una prestación de dar, hacer o no hacer, se llama ordinariamente objeto del contrato a las cosas o servicios, que son materia, respectivamente, de las obligaciones de dar o de hacer".[38]

Por lo que hace a las características del objeto, el maestro **RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL** dice que: "En cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien corpóreo, ya que pueden darse en Arrendamiento también los derechos (2400 a contrario sensu). Asimismo, es posible el Arrendamiento sobre géneros (2475), pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles para ser restituidas idénticamente (2498 por analogía); y aún respecto de cosas cuya propiedad no está en el comercio, como las playas y las riberas de los ríos".[39]

---

[37] Galindo Garfias, Ignacio. "Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., 3ª Edición , México, 1979. P. 236.
[38] Castán Tobeñas, José. "Derecho Civil Español Común y Foral", Tomo III, Editorial Reus, Madrid, España, 1961, p.5.
[39] Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., 12ª Edición , México, 1993. P. 239.

El término objeto tiene tres significados:

1.- Es objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. Este es el objeto directo del contrato, es decir que este tiene por objeto inmediato el crear o transferir derechos u obligaciones.

2.- Es objeto también la meta que persigue la deuda que en el contrato se crea; esto es la conducta del deudor que consiste en dar, hacer o no hacer.

La obligación tiene por objeto una conducta del deudor, que puede revestir tres formas diversas: dar, hacer o no hacer.

Se considera también como un objeto mediato o indirecto del contrato.

3.- Es objeto finalmente la cosa misma:

a).- La cosa que el obligado debe dar,

b).- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

En cuanto al objeto, puede decirse que todos los bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato, siempre que puedan producir una ventaja económica al Arrendatario, y como excepción, no pueden ser objeto de Arrendamiento los consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales, y

aquellos cuyo Arrendamiento este prohibido por la ley, así como las cosas no determinadas o indeterminables y las cosas que estén fuera del comercio.

COLÍN Y CAPITANT dicen: "hablando con propiedad, un contrato no tiene objeto. El contrato es un acto jurídico y produce el efecto de crear obligaciones ya sea a cargo de las dos partes, ya a cargo de una de ellas. Son estas obligaciones las que tienen un objeto, el que puede consistir, ya en una cosa material, ya en un hecho, ya en una abstención. Por lo tanto ya de un modo elíptico se puede hablar del objeto del contrato". [40]

Siendo el objeto mediato del contrato en general la cosa que debe darse y el hecho que debe o no hacerse, debemos buscar cual es el objeto del contrato de Arrendamiento. La cosa que se va a usar o gozar temporalmente a cambio del precio cierto y determinado que por ello se va a pagar, constituye el objeto doble del contrato de Arrendamiento.

El artículo 1825 del Código Civil nos dice que la cosa objeto del contrato debe:

1.- Existir en la naturaleza,

2.- Ser determinado o determinable en cuanto a su especie,

3.- Estar en el comercio.

---

[40] Muñoz, Luis y Morales Camacho Sabino, op. cit. Pag. 450.

existen jurídicamente; son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente o bien puede prescribir la ineficacia que los afecta".[42]

Por su parte el maestro **LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL** expresa: "La capacidad para dar en Arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de bienes muebles e inmuebles. En cambio tendrán legitimación para arrendar: el propietario, los que por contrato tengan el uso y goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlo en Arrendamiento, los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como acontece en el usufructo y los que, finalmente estén autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos.[43]

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".[44]

El maestro **JOEL CHIRINO** nos dice: "La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados que corresponden a la CAPACIDAD DE GOCE Y A LA CAPACIDAD DE EJERCICIO. Consecuentemente las incapacidades jurídicas de goce y de ejercicio afectarán la validez del acto jurídico, ya sea con una nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo".[45]

Tratándose de la capacidad de goce el maestro **MANUEL BEJARANO** nos dice: "La capacidad de goce es una verdadera vocación para tener

---

[42] Rojina Villegas, Rafael. op. Cit. p. 258.
[43] Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 153.
[44] Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal", 2ª Edición, México, 1956. P. 57.
[45] Chirino Castillo, Joel. "Derecho Civil III", Editorial Privada, México, 1986. P. 24.

CAPITULO III

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tratándose de los elementos de validez el maestro **JORGE MARIO MAGALLÓN** dice: "Una vez existente el acto jurídico va a requerir que además sea válido y para ello, es indispensable que concurran cuatro elementos en esa parte de su estructura. Ellos son: **a).-** La capacidad de las partes y **b).-** La ausencia de vicios en su aceptación. Estos dos elementos están vinculados con el primero en materia de existencia: El consentimiento. Los dos elementos complementarios son: **a).-** La licitud en el objeto y **b).-** El ajustamiento a la formalidad requerida por la ley".[41]

3.1.- CAPACIDAD

La **Capacidad** sólo es un elemento que se requiere para que el Contrato sea válido, y ésta puede ser de goce y de ejercicio.

El maestro **RAFAEL ROJINA VILLEGAS** opina "La capacidad no es un elemento esencial en los contratos, toda vez que los celebrados por incapaces

[41] Magallón Ibarra, Jorge Mario. Op. Cit. P. 214.

derechos, para ser titular de ellos. Es un atributo de la personalidad y la poseen todos los hombres, sin excepción, en los países civilizados".[46]

Tratándose de la capacidad de goce no existe ninguna duda, por lo que es de considerar entrar en el estudio de la capacidad de ejercicio, misma que es definida de la siguiente manera.

"La capacidad de ejercicio para contratar, es la aptitud reconocida por la Ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato".[47]

Como ya mencionamos la capacidad de ejercicio está supeditada a dos condiciones, la primera a la mayoría de edad, y la segunda a la aptitud psicológica del individuo.

En conclusión, la capacidad de contratar constituye la regla, la situación normal de las personas, la incapacidad no es sino una excepción , y ésta sólo puede admitirse en virtud de un texto que declare a las personas incapaces.[48]

3.2.- OBJETO.

El artículo 1824 del Código Civil vigente para el Distrito Federal en relación al objeto establece: "Son objeto de los contratos:

---

[46] Bejarano Sánchez, Manuel. Op. Cit. P. 125.
[47] Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. P. 42.
[48] Planiol y Ripert. "Tratado Elemental de Derecho Civil", Tomo V, 1ª Edición, Cárdenas Editores, México, 1983. P. 65.

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Ahora bien el artículo 1825 del mismo ordenamiento legal nos dice que "La cosa objeto del contrato debe 1°. Existir en la naturaleza. 2°. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3°. Estar en el comercio. también establece que las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento (artículo 1826 del Código Civil).

El Código Civil vigente para el Distrito Federal nos dice en su artículo 1827 que "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I.- Posible;

II.- Lícito.

3.3.- MOTIVO O FIN LICITO

Analizando el motivo o fin lícito de los contratos establecemos que la doctrina reviste tres especies que son, formales consensuales y solemnes, siendo estos los siguientes:

"Son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada según el caso, el contrato esta afectado de nulidad relativa. Por consiguiente, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente el contrato y queda purgado el vicio.

El contrato consensual, en oposición al formal, es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito, y por tanto, puede ser verbal o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o escritura."[49]

Tratándose de la solemnidad, esta es una forma que revisten algunos contratos, concretamente el de matrimonio, sin embargo sin la existencia de ésta tampoco existe el contrato, por lo que es un elemento esencial.

PLANIOL Y RIPERT dicen que "La Ley no puede tener en consideración las convenciones cuyo objeto sea un hecho reprobado por ella, los objetos ilícitos no pueden generar obligación alguna valida. Debe considerarse ilícito no solamente lo que es contrario a un texto de la ley, sino también lo que es inmoral".[50]

El artículo 1830 establece: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres", (a contrario sensu).

El artículo 1831 nos dice "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Es normal entender que en un contrato de Arrendamiento, sus fines y motivos deben fundarse en normas legales y que no adolezca de ningún vicio en el consentimiento; así tenemos que los vicios del consentimiento son:

a).- El error

---

[49] Rojina Villegas, Rafael. op. Cit. p. 92.
[50] Marcel Planiol y Georges Ripert. Op. Cit. p. 35.

b).- La violencia

c).- El dolo

d).- La mala fe

a).- El Error. Por lo que respecta a éste el maestro **FLORESGÓMEZ**, estatuye: "El error es un concepto falso de la realidad. La Ley de la materia establece tres clases de error; el de derecho, el de hecho y el de cálculo. El error de derecho o hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de las que contraten, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa. El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique".[51]

Por su parte el Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece en su artículo 1813 lo siguiente:

"El error de derecho o de hecho inválida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa".

b).- LA VIOLENCIA. El maestro **FERNANDO FLORESGÓMEZ** dice: "La violencia es la coacción física o la intimidación moral hecho sobre una persona para forzarla a que otorgue su consentimiento. A mayor abundamiento, hay violencia en la celebración de un contrato, cuando se emplee fuerza física o amenazas

[51] Floresgómez González, Fernando. "Nociones de Derecho Positivo Mexicano", Editorial Porrúa, S.A., 14ª Edición, México. 1977, p. 293.

que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".[52]

En relación a la violencia nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 1819 establece:

Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

c).- "El dolo en los contratos es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; cuando se disimule el error de uno de los contratantes, se llama mala fe". [53]

Tratándose de dolo y mala fe el Código Civil vigente para el Distrito Federal establece:

Artículo 1815.- "Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

Artículo 1816.- "El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico".

---

[52] Ibidem.
[53] Ibidem. P. 294.

3.4. EL CONSENTIMIENTO

Respecto del consentimiento el Código Civil vigente para el Distrito Federal nos señala en su artículo 1803 que "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

3.5.- FORMA.

Si el acto jurídico es una manifestación exterior de la voluntad, la forma es la manera como se externa dicha voluntad, en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma, es decir es el modo de hacer exterior el acto jurídico, que nos permite percibirlo por medio de los sentidos. Forma, por tanto equivale a la configuración del acto. La manifestación exterior de la voluntad de las partes y debe ser conforme lo establece la Ley.

Siendo la forma la manifestación exterior del consentimiento, puede tener dos maneras de exteriorizarse; sea de manera expresa o tácita, así tenemos por ejemplo en la firma de un contrato por el cual se compromete una de las partes a pagar un precio cierto y la otra a concederle el uso y goce de un inmueble a cambio, existe la forma a lo que se le llama consentimiento expreso.

El maestro **FRANCISCO CARNELUTTI** define a la forma de la siguiente manera:

"La forma es vinculada respecto de los caracteres que se exijan bajo pena de nulidad; es autorizada respecto de aquellos que, si bien se consignan, su ausencia

no determina nulidad; por último, es libre respecto de aquéllos que no han sido en manera alguna prefijados".[54]

El Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 1832 nos dice "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

El artículo 1833 del mismo ordenamiento legal establece: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

De acuerdo con lo que hemos visto hasta este momento, el contrato de Arrendamiento requiere como elementos de validez los siguientes:

a).- Que las partes Arrendatario y Arrendador sean personas mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales.

b).- Que el contrato no cuente con ningún vicio del consentimiento como es el error, el dolo, la mala fe y la violencia.

c).- Que el inmueble materia del Arrendamiento sea determinado, asimismo exista en el comercio.

d).- Que el motivo o fin sean lícitos, tratándose del Arrendamiento de inmuebles no es factible que se rente una localidad para actividades clandestinas, como pueden ser laboratorios, cementerios o cualquier otro.

---

[54] Citado por Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, S.A., 19ª Edición, México, 1990. P. 375.

e).- Que la forma sea en cualquiera de los dos supuestos que establece la Ley de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 1832 en relación con el 2406 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en los que se determina que el Arrendamiento puede ser formal o consensual.

El artículo 2406 establece: "El Arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

Cabe hacer mención, que cuando el contrato no cuenta con sus elementos de existencia y de validez, estará afectado de nulidad y dependiendo de qué elemento sea el que le falte será absoluta o relativa.

"Recordemos que la nulidad puede ser absoluta o relativa, y que es absoluta cuando no es confirmable ni prescriptible y puede ser invocada por todo interesado. Es relativa cuando falta alguna de esas características, es confirmable, prescriptible y solo puede ser invocada por determinadas personas".[55]

---

[55] Baqueiro Rojas, Edgard. "Derecho de Familia y Sucesiones", Editorial Harla. México, 1990. P. 348.

CAPITULO IV

FORMAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El contenido del presente capítulo expone las diversas figuras jurídicas existentes para dar por terminada una relación contractual derivada de un Arrendamiento habitacional dentro del marco jurídico vigente.

4.1. CUMPLIMIENTO DEL TÉRMINO.

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al Arrendamiento, cuando el contrato se prorroga, pudiendo ser esta prórroga convencional o legal.

4.1.1 PLAZO CONVENCIONAL.

"La prórroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato, es decir,

no se debe entender esto como si se otorgara un nuevo contrato que supliera al anterior, sino como ya se señaló como una prolongación al mismo contrato".[56]

"La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre el Arrendador y el Arrendatario, en el caso de la llamada tácita reconducción, cuando después de vencido el plazo señalado en el contrato de Arrendamiento, el Arrendatario continua con el uso y disfrute de la cosa arrendada sin la oposición del Arrendador. Dicho silencio del Arrendador y la actitud del Arrendatario se interpreta como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato de Arrendamiento".[57]

4.1.2 PLAZO LEGAL.

La prórroga legal se da en dos casos:

a).- En los contratos de inmuebles a plazo fijo tiene derecho el Arrendatario a solicitar que se le prorrogue por un año más la duración de dicho contrato. En efecto el artículo 2485 del Código Civil otorga a todo inquilino el derecho a que se le prorrogue hasta por un año, siempre y cuando reúna los siguientes requisitos: que vaya al corriente en el pago de sus rentas y que el derecho de prórroga lo ejercite dentro del plazo de la duración del contrato de Arrendamiento.

---

[56] Sánchez Medal, Ramón, op. cit. p. 259.
[57] Idem. P.259

b).- En el inciso "c" del artículo 2448 del Código Civil se específica que, en los Arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación puede el inquilino solicitar, la prórroga hasta de dos años siempre y cuando vaya al corriente en el pago de sus rentas y que su derecho de prórroga lo ejercite dentro del plazo de la duración del contrato de Arrendamiento.

Por lo que respecta a la prórroga legal ésta se sujeta a las siguientes condiciones

a).- Como es un beneficio para el Arrendatario, éste es quien deberá solicitarla expresamente ante el órgano jurisdiccional competente de primera instancia;

b).-Para que proceda esta prórroga legal, el inquilino deberá estar al corriente en el pago de sus rentas;

c).- Únicamente se puede otorgar la prórroga legal, si el contrato es por tiempo determinado o bien a plazo fijo y;

d).- Que dicha petición del Arrendatario deberá hacerla antes y nunca después de que fenezca el plazo del Arrendamiento, ya que según la Jurisprudencia, no se puede prorrogar lo que ya no existe.

4.2 POR CONVENIO.

El artículo 2483 en su Fracción II establece como forma de terminación del contrato de Arrendamiento, el convenio expreso celebrado por ambas partes, conforme a lo previsto por el artículo 1792 en relación con el 1793 interpretado a contrario sensu, el convenio es una forma de extinguir las obligaciones derivadas del contrato de Arrendamiento habitacional, el cual debe de cumplir con la forma escrita, y ser celebrado por las mismas partes que celebraron el contrato original, o en caso contrario, las partes que lo celebren deben estar debidamente legitimadas para su celebración, siendo válidos los comentarios hechos respecto de los elementos formales hechos con anterioridad con respecto al contrato de Arrendamiento original, existe sin embargo una limitante para el cumplimiento forzoso de este convenio, y es que solo se puede pedir su ejecución mediante juicio de conocimiento, en un procedimiento de controversia en materia de finca urbana destinada a la habitación si no fue celebrado ante fedatario público, en el que se debe acreditar su existencia, con el consiguiente embarazo del tiempo para su tramitación ya que procede el juicio ejecutivo civil únicamente para títulos que traigan aparejada ejecución y traen aparejada ejecución para el caso que nos ocupa, los instrumentos públicos o los convenios celebrados en el curso de un procedimiento judicial - cuando el convenio se celebra para dar por concluido un juicio de Arrendamiento, o bien cualquier documento privado-, por lo que podemos decir que para que un convenio por el que se termina un contrato de Arrendamiento sea efectivamente válido y exigible a las partes por la vía ejecutiva civil, se requiere que sea celebrado ante Fedatario Público, pues actualmente

carece de congruencia que un Arrendatario que incumpla con un convenio de esta naturaleza lo reconozca expresamente en un procedimiento de medios preparatorios a juicio ejecutivo civil que se promueva en los términos del Capítulo I del Título quinto en relación con la Fracción IV del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, considerando la facultad de honestidad tanto social como profesional que desgraciadamente impera en el ámbito procesal en materia de Arrendamiento inmobiliario.

4.3 POR NULIDAD

El artículo 2483 en su Fracción III establece la terminación del contrato por nulidad, es de destacarse que la ineficacia jurídica, para el caso que nos ocupa, puede incidir en el acto jurídico, en su conjunto o en determinadas estipulaciones, la ineficacia de aquél produce la ineficacia de éstas, pero sólo en algunos casos la nulidad de las estipulaciones produce la nulidad del contrato de Arrendamiento habitacional, en atención del principio de conservación de los contratos enunciado por el artículo 2238.

La ley establece una triple división para el caso de las ineficacias jurídicas, estableciendo la inexistencia para el caso de que no se cumplan los elementos esenciales del contrato, nulidad absoluta y nulidad relativa para el caso de que sean los elementos formales los que no sean satisfechos, dependiendo de la prescriptibilidad, confirmabilidad y legitimación para su ejercicio.

Tomando en consideración que las relaciones jurídicas en materia de Arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación son de orden público e interés social (artículo 2448) podría suponerse que las nulidades que se produzcan en esta materia deben ser absolutas e incluso de pleno derecho, en atención a lo previsto por el artículo 8 en relación con el 2448, sin embargo esto es rara vez cierto, si tomamos en cuenta que las ineficacias tienen en el Código un tratamiento particular para cada situación, y de las hipótesis previstas, por regla general no se desprenden estas clases de ineficacia.[58]

4.4 POR RESCISIÓN

La rescisión del acto jurídico, es otra forma de dar por terminado el contrato de Arrendamiento habitacional, ahora procedamos a su análisis:

La forma de dar por terminado el contrato de Arrendamiento habitacional es a través de la rescisión de las obligaciones que de él se desprenden, tiene dos variantes a saber: las que necesitan declaración judicial para su procedencia, y las que no requieren de esta formalidad judicial; por ser las primeras la regla general, nos ocuparemos de ellas en primer término.

La regla general para resolver las obligaciones derivadas de los contratos de Arrendamiento habitacional es que proceda por declaración judicial, conforme a lo dispuesto por el artículo 1949 que establece que la facultad de resolver las obligaciones

---

[58] Pallares, Eduardo. "Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, S.A., 10ª. Edición, México, 1983. P.421.

se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe, al efecto, el Código expresamente prevé los casos en que las partes puedan solicitar la resolución del contrato, y éstos son los siguientes: para el Arrendador, cuando el Arrendatario no cumpla con el pago de la renta en los términos convenidos; cuando el Arrendatario usare el inmueble arrendado en forma diversa a la de habitación; cuando el Arrendatario subarriende el inmueble sin consentimiento del Arrendador (artículo 2489); cuando el Arrendatario sin consentimiento realice excavaciones en busca de tesoros (artículo 882). Para el Arrendatario, cuando se vea privado por un plazo mayor de dos meses del inmueble arrendado por causa de reparaciones, por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción; cuando el Arrendador se oponga sin motivo justificado al subarrendamiento.[59]

Estas no son las únicas causas de rescisión de los contratos de Arrendamiento inmobiliario habitacional, dado que conforme al citado artículo 1949, la rescisión procede por el incumplimiento de las obligaciones contraídas; así como también que no todo incumplimiento produce una causa de rescisión, debemos tener presente que las obligaciones de cuyo incumplimiento se trata en el Código, son aquellas denominadas como legales, es decir impuestas por la legislación, sin embargo existe la posibilidad de contraer una múltiple gama de obligaciones adicionales a éstas, y que su incumplimiento puede producir una causa de rescisión del contrato, independientemente del pacto promisorio expreso que libremente puede estipularse, en todo caso salta a la vista que para

[59] Briseño Sierra, Humberto. "El Juicio Ordinario Civil", Editorial Trillas, 2ª.Edición, México 1986. P. 427.

que se actualice una causal de rescisión, el incumplimiento de obligaciones de que se trate debe ser grave, por lo cual debe ser valorado cuidadosamente por el legislador o en su caso por el juzgador.

Los artículos 2431, 2432, 2434 y 2445 en relación con el 2490 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establecen como causa de rescisión imputable al Arrendador, la privación total o parcial del inmueble arrendado por un plazo mayor de dos meses, es decir el incumplimiento de las obligaciones de entregar el inmueble, de no interferir en su uso y/o de garantizar el uso o goce pacífico del inmueble; esta causal de rescisión es optativa para el Arrendatario, quien puede solicitar alternativamente, la disminución en el precio de la renta para el caso de que la privación sea parcial; y para el caso de que sea total tiene el derecho de no pagar el precio de la renta en tanto dure la privación, además de ocupar el inmueble continuando en el uso o goce, una vez que cese la causa de la privación, pagando la misma renta hasta que termine el contrato.[60]

El artículo 2492 del mismo ordenamiento legal establece como causa de rescisión imputable al Arrendador, el hecho de que se oponga, sin motivo fundado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el Arrendatario, es decir, que una vez concedida la autorización para celebrar subarriendos en general, o un subarriendo en particular, se oponga a su celebración aún que medie motivo fundado, con lo que haría al Arrendatario responsable solidario de incumplimiento del contrato del contrato por parte del Arrendatario substituto o subarrendatario, lo cual es contrario al espíritu de la ley, ya

[60] Briseño Sierra, Humberto. Op. Cit. p. 684.

que se equipara a una cesión de derechos al considerar al subarrendatario subrogado de todos los derechos derivados del Arrendamiento (artículo 2482).

Por lo que hace al incumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario que pueden producir una causal de resolución del contrato, son las siguientes:

Los artículos 2425 Fracción I y 2427 imponen al Arrendatario la obligación de pagar el precio de la renta en la forma y tiempo convenidos, desde que se recibe la cosa arrendada hasta que se devuelva al Arrendador. El incumplimiento de esta obligación genera las acciones de rescisión y cumplimiento forzoso, las cuales por regla general no son excluyentes, así como la acción de desahucio.

Los artículos 2425 Facción II, 2415, 2441, 2442 y 2444 imponen al Arrendatario la obligación de conservar la cosa o el inmueble arrendado en buen estado y responder de los perjuicios que sufra por su negligencia o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia, y omitir variar la forma del inmueble, no permitir las reparaciones urgentes o necesarias, que constituyen negligencia del Arrendatario para efecto del pago de daños y perjuicios.

Otra forma de rescisión del contrato de Arrendamiento sin que sea necesaria una declaración judicial y para que opere entre las partes debe establecerse por un convenio entre ellas y recibe el nombre de pacto comisorio.

Para que sea válido el pacto comisorio, es menester que las partes lo estipulen expresamente en el contrato, por lo que recibe también el nombre de cláusula resolutiva expresa, esta convención no puede ser interpretada en el sentido de las demás cláusulas del contrato ni deducida de la intención de los contratantes, ya que en ese sentido es la resolución de las obligaciones por pacto comisorio tácito a que se refiere el artículo 1949 al que nos hemos referido.[61]

Otra forma de dar por resueltas las obligaciones derivadas del contrato de Arrendamiento habitacional unilateralmente, es la prevista por el artículo 2416, para el caso de que el Arrendador no realice oportunamente las reparaciones urgentes o necesarias que requiera el inmueble arrendado, previo aviso por parte del Arrendatario de la necesidad de las reparaciones; ya que el numeral en cita establece la facultad de acudir a los tribunales a requerir el cumplimiento forzoso o bien a rescindir el contrato.

4.5 POR CONFUSIÓN

El artículo 2483 en su Fracción V establece la terminación del Arrendamiento por confusión, lo cual supone que el Arrendatario, su cónyuge si es el régimen patrimonial de sociedad conyugal el que rige sus relaciones matrimoniales, o aquellos sobre los que ejerza la patria potestad, adquieran los derechos reales de propiedad, usufructo, habitación o el derecho personal de Comodato, sobre el inmueble arrendado con posterioridad al contrato de Arrendamiento.[62]

---

[61] Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 235.
[62] Pallares, Eduardo. Op. Cit. p.265.

4.6 POR PERDIDA O DESTRUCCIÓN TOTAL DE LA COSA ARRENDADA.

El artículo 2483 en su Fracción VI prevé como causa de terminación del Arrendamiento, la pérdida o destrucción del inmueble dado en Arrendamiento, en esta causa de terminación de la relación contractual implica la pérdida total del inmueble materia del Arrendamiento, y se explica por sí misma, ya que el objeto directo del contrato es la obligación de dar, o sea el uso o goce que debe el Arrendador transferir al Arrendatario, y si el objeto indirecto del contrato deja de existir, el contrato carece de materia, y en todo caso es de comentarse que la pérdida a que se refiere esta causa de terminación difiere de la pérdida total temporal a que se refiere el artículo 2431, ya que este supone que no obstante de ser total la pérdida del inmueble, es posible efectuar su rehabilitación en un periodo que sea menor al plazo del Arrendamiento, a efecto de que al cesar la causa de privación pueda el Arrendatario continuar con el uso o goce del inmueble, en tanto que el caso que nos ocupa implica que la pérdida sea más o menos permanente de modo que el inmueble no pueda ser rehabilitado antes de que concluya el plazo del Arrendamiento.

4.7 POR EXPROPIACIÓN.

El artículo 2483 en su Fracción VII establece la terminación del Arrendamiento por expropiación del inmueble, es decir, que si el inmueble materia del Arrendamiento es expropiado por el Ejecutivo Federal a través del Departamento del Distrito Federal (artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en

relación con el artículo 3 de la Ley de Expropiación), por causa de utilidad pública (artículo 1 de la Ley de Expropiación), termina el Arrendamiento (artículo 2410), en este caso tanto Arrendador como Arrendatario tienen derecho a ser indemnizados (artículo 2410 en relación con los artículos 10, 19 y 20 de la Ley de Expropiación), siempre que el contrato de Arrendamiento se encuentre registrado en la Tesorería del Distrito Federal, en caso contrario, el Arrendador será responsable de los daños y perjuicios que sufra el Arrendatario por su omisión (artículo 2448-F).

El Arrendatario se encuentra legitimado para promover el juicio correspondiente para la revalidación del monto de la indemnización en los términos de los artículos 11 al 17 de la Ley de Expropiación.

4.8 POR EVICCIÓN.

La terminación del contrato de Arrendamiento por evicción se encuentra establecida en el artículo 2483 en su Fracción VIII, la actualización de esta hipótesis requiere que el Arrendatario sea desposeído del inmueble arrendado por virtud de sentencia Ejecutoriada (artículo 2119), y para ello es menester que el Arrendatario sea llamado a juicio como tercero a efecto de que le pare perjuicio la sentencia del juicio natural (artículo 14 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 93 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), o bien que

comparezca voluntariamente al juicio para constituirse en coadyuvante del Arrendador (artículos 655 y 656 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), y en caso de ser el Arrendatario el demandado en el juicio, debe denunciar el negocio al Arrendador (artículo 657 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). Los casos en que el Arrendatario puede ser privado de la posesión del inmueble por causa de evicción son los siguientes: cuando el contrato de Arrendamiento haya sido celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo practicado sobre el inmueble arrendado, y este es rematado en pública almoneda (artículo 2495), lo cual es una regla excepcional, ya que en primer término, por regla general, el cambio de propietario no extingue el Arrendamiento (artículo 2409), y por otra parte no se requiere que el Arrendatario sea oído y vencido en juicio, por considerarse causahabiente del Arrendador. Que el Arrendador haya dado en Arrendamiento en dos ocasiones a dos diferentes Arrendatarios, para que en el mismo plazo tengan el uso o goce del inmueble, y sea el Arrendatario segundo en tiempo quien tenga la posesión del inmueble(artículo 2446). Que el Arrendador haya sido indebidamente representado al celebrar el contrato de Arrendamiento (artículos 2557 y 2561), sea copropietario y los demás copropietarios no hayan autorizado el Arrendamiento (artículo 2403), sea usufructuario y se extinga el usufructo (artículos 1002 y 1048). Que el Arrendador sufra la evicción por el ejercicio de una acción de nulidad absoluta, ya que la nulidad relativa siempre permite que los actos jurídicos surtan sus efectos (artículos 2226 y 2227).

CAPITULO V

ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE EL ANTERIOR Y EL NUEVO PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Para el estudio de este capítulo es necesario hacer un estudio en relación a el procedimiento de controversia de Arrendamiento inmobiliario.

Las controversias del Arrendamiento inmobiliario no las califica el Código de Procedimientos Civiles como Juicio, como también sucede con las controversias del orden familiar, porque son procedimientos que se pretende tengan una celeridad y agilidad en su desarrollo, con el mínimo de formalismos posibles, pero siempre garantizando las formalidades esenciales del procedimiento.

Estas controversias del Arrendamiento inmobiliario sustituyen a las controversias en materia de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, y corrige la numeración del Título Décimo Sexto Bis, que de acuerdo con la ordenación del articulado es la que corresponde al Título y que tiene vigencia a partir del 19 de octubre de 1993, con excepción de las fincas urbanas destinadas para habitación que se encontrarán sujetas al Juicio Especial de Desahucio y a las controversias en materia de Arrendamiento

de fincas urbanas destinadas a habitación, por la vigencia transitoria de cinco años antes referida, con base en el Decreto publicado el 23 de Septiembre de 1993.

5.1 LA ACCIÓN

La Acción cuando se atribuye a la conducta humana, señala **ARELLANO GARCIA**, se hace alusión a una actitud dinámica, en la que el sujeto realiza un hecho o un acto, es decir, provocando un acontecimiento en el mundo de la realidad que lo rodea.

Prosigue el autor en "la acción procesal interesa la conducta dinámica de una persona, física o moral, que origina la actuación del órgano con potestad, para el desempeño de la función jurisdiccional, respecto de otro sujeto que habrá de adoptar a su vez una conducta de aceptación total o parcial".[63]

La acción ya se definía en el Derecho Romano por **CELSO** como "El elemento de perseguir en juicio lo que nos es debido".[64]

---

[63] Arellano García, Carlos. Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, S.A., México 1980. Pág. 239.
[64] Idem. pás. 240.

La acción es un derecho para iniciar la actitud del órgano jurisdiccional competente para que nos reconozca nuestras pretensiones respecto de un tercero dentro de un procedimiento.

Los elementos de la acción son:

a).- Es un derecho subjetivo porque el actor tiene la prerrogativa de exigir de un sujeto el cumplimiento de su obligación.

b).- El titular del derecho de acción es una persona física o moral,

c).- El derecho de acción existe para que su titular lo ejercite o no, dentro del término de prescripción que corresponda,

d).- El titular del derecho puede acudir ante quien va a desempeñar la función jurisdiccional,

e).- El órgano jurisdiccional debe, ejercitada la acción, desempeñar su función,

f).- El objetivo del derecho de acción es obtener la tutela o protección de un presunto derecho material,

g).- Como antecedente inmediato es indispensable que haya una presunta conducta contraria al derecho material por el obligado, que es el destinatario del derecho de acción,

h).- El interés de la acción que es el elemento de naturaleza económica, patrimonial o moral de la acción, y

i).- La causa de la acción, que es el hecho o acto jurídico que lo origina."[65]

La acción procede en juicio, aunque no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción, artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Dentro de la clasificación de las acciones relativas a las controversias de Arrendamiento inmobiliario son de citarse las siguientes:

ACCIONES PERSONALES.- Que se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal (artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles), derivadas del Arrendamiento inmobiliario, su contrato, así como la fianza civil correlativa y la acción que intente el Arrendador para exigir al Arrendatario el pago de daños y perjuicios que refieren los artículos 2447 y 2448 del Código Civil (artículo 957 2° Párrafo del Código de Procedimientos Civiles).

---

[65] Idem. págs. 246-261.

ACCIONES DE CONDENA.- Deben determinar con un fallo del juzgador, por el que se condene al demandado a la realización de una conducta.

ACCIONES EJECUTIVAS.- Son aquellas que deriven de un documento con cualidades específicas, que permitan, desde que se ejercitan o antes de la Sentencia definitiva afectar provisionalmente el patrimonio del deudor, como en el desahucio.

ACCIONES DE RESCISIÓN.- Se dan ante una situación de incumplimiento de una obligación.

JUICIOS DE ARRENDAMIENTO

Toda controversia sobre Arrendamiento inmobiliario, se resolverá a través del Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles, incluso del Desahucio, porque la reforma al artículo 957 suprime la exclusión.

Antes sólo era procedente para controversias de fincas urbanas destinadas para habitación. Ahora también procede para bienes inmuebles rústicos y urbanos destinados a comercio o industria, por lo que se incluyen bienes destinados a la producción y al comercio.

"Por controversia se entiende discusión o polémica sobre una materia. En derecho, como litigio, que significa disputa o alteración en juicio; en lenguaje clásico forense "**orare litem**": exponer un asunto en controversia".[66]

La definición dada por **CARNELUTTI**, citada en el diccionario jurídico mexicano, y que puede llamarse clásica en la ciencia del proceso: "Llamo litigio al conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro", deslinda proceso como continente y litigio como contenido.[67]

Por lo que cualquier controversia del Arrendamiento Inmobiliario, quedan excluidas las de Arrendamiento de bienes muebles, se desarrolla a través del procedimiento del Título Décimo Sexto Bis citado.

Dentro de los juicios que quedan incluidos en este procedimiento, son de citarse el juicio de pago de rentas, para el cumplimiento de la obligación del Arrendatario, el juicio de rescisión por incumplimiento de alguna de las partes y opción de conclusión del contrato, el juicio de terminación de contrato, cuando esta por vencer o cuando el contrato se ha convertido en indeterminado, y el juicio de desahucio para la desocupación del inmueble arrendado, con las modalidades transitorias que se comentaran.

---

[66] Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano, Edición 2ª, Coedición Porrúa, S.A., UNAM; México 1987. Pág. 2050.
[67] Ibidem.

En el juicio de desahucio de inmuebles rústicos, urbanos destinados a comercio e industria y los destinados a vivienda, no rentados al 19 de octubre de 1993, o cuando el aviso de terminación de construcción nueva sea posterior a esa fecha, se aplicara el nuevo procedimiento de controversia de Arrendamiento inmobiliario.

En caso de inmuebles para vivienda rentados al 19 de octubre de 1993, se aplicará por cinco años a partir de esta fecha, el procedimiento anterior, que de acuerdo con el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles original de 1985, exceptuaba el juicio especial de desahucio, por lo que se sigue aplicando para estos efectos el Título Séptimo del Capítulo Cuarto del Código de Procedimientos Civiles.

En este nuevo procedimiento, tratándose del pago de rentas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez, que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de la renta pactada, y no estándolo, se embargaran bienes suficientes de su propiedad para cubrir las rentas adeudadas.

Lo anterior se puede solicitar desde la presentación de la demanda para que el requerimiento se haga en el emplazamiento, hasta antes del lanzamiento.

Para los juicios de este título se aplican en todo lo no previsto en el mismo, las reglas generales dei Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan al Título de conformidad con el artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles, que con las mas amplias facultades que tiene el juez para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles), dan la posibilidad de que el juzgador tenga una dirección eficiente y controlada del proceso.

El juez tiene como límite de sus facultades, que sus decisiones sean para una celeridad y expedites del proceso, que son atributos de la administración de la Justicia, conforme al artículo 17 Constitucional.

Asimismo las decisiones en forma pronta y expedita del juez, están limitadas a que sean lo que en derecho convenga, por lo que se deberá aplicar las reglas generales del Código Procesal, en lo que no se oponga al Título de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario.

Sólo considera como domicilio legal del Arrendatario, el del inmueble objeto del Arrendamiento artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles, es decir donde la ley le fija su residencia para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones (artículo 32 del Código Civil) dejando fuera el lugar de residencia de una persona física con el propósito de establecerse en él, a falta de éste, donde tiene el principal

asiento de sus negocios, y en su caso en el lugar en que se halle (artículo 29 del Código Civil), y el domicilio convencional (artículo 34 del Código Civil).

Se entenderá como complemento del artículo 33 del Código Civil, que fija delimitativamente los sujetos regidos por domicilio legal, al artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles respecto de los Arrendatarios.

Tratándose de personas morales arrendatarias, no será donde se halle establecida su administración, lo que se entenderá para estos efectos, derogado el artículo 33 del Código Civil.

Seguramente se establece este criterio con objeto de dar certeza a las notificaciones y rapidez al procedimiento.

5.2 DEMANDA, REQUISITOS Y PRESTACIONES.

Para **BECERRA BAUTISTA**, demanda es "El escrito inicial con que el actor, basado en su interés legítimo pide la intervención de los órganos jurisdiccionales para la actuación de una norma sustantiva a un caso concreto".[68]

Para **COUTURE** citado por **OVALLE FAVELA**, es "El acto procesal introductivo de instancia por virtud del cual el actor somete su pretensión al juez con las formas requeridas por la ley pidiendo una sentencia favorable a su interés".[69]

La **demanda** es un escrito inicial en un proceso, por quien tiene un interés jurídico, presentando al juez su pretensión, de acuerdo con las formas legales, pidiendo una sentencia a su favor.

Los requisitos de la demanda no se señalan específicamente en el Título de la materia de Arrendamiento inmobiliario, por lo que serían aplicables las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, que se establecen en su artículo 255 y son:

---

[68] Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México, Edición 5ª, Editorial Porrúa, S.A., México 1975, pág. 28.
[69] Couture, Eduardo J. Vocabulario Jurídico, Montevideo Universidad de la República, 1965, pág. 221. Citado por Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, S.A. de C.V., México 1980.

1.- El tribunal ante quien se promueve, que debe ser el juez competente, en la especie, ante un Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario, que por orden riguroso turna el Tribunal, en el caso del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

2.- El nombre del actor y el domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, así como de los representantes legales o apoderados para personas morales los mandatarios o procuradores en su caso, para personas físicas. Si el actor es Arrendatario, señalará su domicilio legal a que se refiere el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles si es Arrendatario.

Si no se conoce el domicilio del demandado o si éste es una persona incierta se le notifica por edictos que se publicarán por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el Periódico Local que indique el juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días, con fundamento en el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles.

4.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, aquí se precisa lo que el actor pretende respecto de algún bien o derecho, como sería en las controversias de Arrendamiento inmobiliario, el pago de las rentas, la rescisión y finiquitos del contrato por incumplimiento de las obligaciones, la terminación del contrato y la desocupación del inmueble, precisando todos los elementos que permitan cuantificar, especificar y determinar las pretensiones que se demandan.

5.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal forma que el demandado pueda contestar la demanda y preparar su defensa.

6.- Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos, aunque estos no son vinculantes con el juez, quien puede tomarlos o no en cuenta y fundar en disposiciones no invocadas, así como la clase de acción, aunque no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exige al demandado.

7.- El valor de la demanda si de ello depende la competencia del juez, aunque dentro de nuestra legislación en cuestión de Arrendamiento, no es necesario, ya que únicamente son competentes los juzgados de Arrendamiento.

8.- La vía procesal en la que se promueve, es decir la clase de juicio, en la especie puede ser controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, terminación de contrato, rescisión de contrato, etcétera.

9.- Los puntos petitorios, síntesis de las peticiones que se hacen al juez en forma precisa, concreta y clara.

10.- Uso forense del formalismo **"PROTESTO LO NECESARIO"** que es una declaración jurada del litigante de buena fe, sin que debiera ser indispensable.

Conjuntamente con la demanda deben ofrecerse las pruebas que se pretendan rendir durante el juicio, así como los documentos que tengan en su poder, así como el contrato de Arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito (artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles Primer Párrafo).

PRETENSIÓN.- según el Diccionario Jurídico Mexicano, procede del latín, corresponde a **"postulare"**, **"postulatio-ones"**, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda"[70]

Las pretensiones procesales del Arrendador en las controversias sobre Arrendamiento inmobiliario generalmente son: terminación de contrato, rescisión de contrato, pago de rentas, etcétera.

"El juez ante la demanda puede: **a).-** prevenir al demandante cuando la demanda sea obscura e irregular, **b).-** rechazarla cuando considere que no reúne los

[70] Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Tomo IV, pág. 2526.

requisitos legales y los defectos sean insubsanables, como la incompetencia, o bien, **c).-** admitir la demanda".[71]

5.3 CONTESTACIÓN, EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, previo auto de admisión.

El demandado puede asumir dos actitudes ante el emplazamiento de la demanda: **a).-** No contestar, en cuyo caso el juicio se le seguirá en rebeldía o; **b).-** Contestar.

El demandado formulará la contestación de la demanda en los términos previstos para la demanda, según lo dispone el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que tendrá los mismos requisitos que sean necesarios de acuerdo a su naturaleza.

Por lo que la contestación de la demanda se forma de proemio y cuatro partes, según **OVALLE FAVELA: a).-** Proemio, en el que el demandado debe indicar los datos de identificación del juicio; **b).-** El tribunal ante el que se promueve; **c).-** Su nombre y el domicilio que señale para oír notificaciones, si es Arrendatario tendrá que

[71] Ovalle Favela, José. op. cit. págs. 53-54.

señalar como domicilio legal el del inmueble objeto de la controversia; **d).-** El nombre del demandante y; **e).-** La actitud que asuma en concreto frente a la demanda, que pueden ser:[72]

1.- Allanamiento: aceptar las pretensiones del actor;

2.- Confesión: reconocer que los hechos afirmados por el actor en la demanda son ciertos;

3.- Reconocimiento: admitir el fundamento jurídico de la pretensión del demandante;

4.- Negación de los hechos afirmados por el actor o decir que los ignora por no ser propios;

5.- Negación del derecho que el demandante reclama en su demanda;

6.- Excepciones Procesales: oponerse al proceso aduciendo la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales;

7.- Excepciones Sustanciales: oponerse al reconocimiento sobre hechos exentivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica invocada por el demandante y;

8.- Reconvención o Contra-demanda: formular nuevas pretensiones en contra de la parte actora, aprovechando la relación procesal que se ha establecido.

---

[72] Idem pág. 66.

La reconvención según **BECERRA BAUTISTA**, se debe al Derecho Canónico, dice: "Los canonistas consideran que la finalidad de la reconvención es hacer posible la realización de un proceso simultante sobre las dos demandas, de modo que el juez resolverá la contrapretensión del demandado, juntamente con la pretensión del actor".[73]

En la misma contestación el demandado propondrá la reconvención en los casos en que proceda, se discutirá al propio tiempo de las excepciones y se decidirá en la misma sentencia. Artículo 261 del Código de Procedimientos Civiles.

La reconvención es una contrademanda en que el demandado se convierte en actor que plantea contrapretensiones, y el actor en demandado, por lo que ambos tienen las dos calidades de partes en el juicio y sus conflictos se resolverán en una misma Sentencia.

En la excepción dice **ARELLANO GARCIA**, se pretende la exclusión total o parcial de la pretensión del actor "es un medio de defensa para detener la tramitación del proceso (excepción dilatoria), o para desvirtuar la procedencia de la acción intentada por la contraparte (excepción perentoria).[74]

---

[73] Becerra Bautista, José. op. cit. pág. 58.
[74] Arellano García, Carlos. Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, S.A., México 1980. Pág. 9.

Características de la excepción: **a).-** es un derecho, una prerrogativa o facultad que tiene el demandado o el contrademandado de defenderse, de contradecir todo lo que en la demanda se ejerce en contra de él; **b).-** el titular del derecho es el demandado o el contrademandado, persona física o moral; **c).-** el fenómeno de la excepción se presenta dentro de un proceso; **d).-** se encausa la excepción por conducto de la inmediación del Juez; **e).-** es de su esencia contradecir lo establecido en la demanda o en la contrademanda; **f).-** detener el proceso temporal o permanentemente y; **g).-** no es requisito para poner una excepción que se tenga forzosamente la razón, como lo fue para hacer valer una acción.[75]

Dentro de las excepciones, sobre todo tratándose de las controversias sobre Arrendamiento inmobiliario son de destacarse la interdependencia, conexidad de la causa, la falta de personalidad o capacidad del actor y la excepción de pago.

La contestación de la demanda y en su caso la reconvención, dentro de las controversias sobre Arrendamiento inmobiliario se presentará dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento.

5.4 AUDIENCIA, LEGITIMACIÓN, CONCILIACIÓN, DESAHOGO DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA.

[75] Arellano García, Carlos. Op. cit. pág. 309-310.

La audiencia es una parte importante del proceso que con los alegatos, otorgan a las partes la Garantía Constitucional de Audiencia, en que cada una de ellas tiene derecho a ser escuchada y en su caso a ser vencida en juicio.

La Audiencia para **ARELLANO GARCIA**: "Representa la oportunidad procesal por la que el juez puede escuchar directamente a las partes que intervienen en el proceso, así como a los terceros que tienen injerencia en su carácter de apoderados, abogados, testigos o peritos".[76]

En el procedimiento de controversia de Arrendamiento existían tres audiencias: **la audiencia previa y de conciliación**, que inicialmente del 8 de febrero de 1985 al mes de abril de 1987, se desarrollaba después de que se corría traslado de la demanda y antes de la contestación de la demanda, señalaba aspectos de integración, participación y actitud del conciliador, pero con la reforma de 1987 la audiencia se da después de contestada la demanda, fijando la actitud activa del conciliador.

También existen, **la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia**, y **la audiencia incidental.**

Dicho procedimiento aún tiene vigencia transitoria por cinco años a partir del 19 de octubre de 1993, para los inmuebles destinados a habitación en esa fecha.

---

[76] Arellano García, Carlos. op. cit. p. 102.

En el nuevo procedimiento en materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, se simplifica a un sólo tipo de audiencia "Audiencia de Ley".

Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión la fecha y la hora para la celebración de la audiencia, que deberá fijarse entre los 25 y los 35 días posteriores a la fecha del auto (artículo 959 primer párrafo).

Una vez que se haya contestado la demanda y en su caso la reconvención o transcurridos los plazos, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando forma de preparación de ellas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley (artículo 959 tercer párrafo).

Quedan a cargo de las partes preparar las pruebas para la audiencia, por lo que deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas admitidas, sólo en caso de que exista imposibilidad, el juez en auxilio del oferente deberá expedir el citatorio, nombrar perito, etcétera, poniéndolos a disposición de las partes, para que preparen sus pruebas y las desahoguen en la audiencia, se declararan desiertas las pruebas ofrecidas, por causa imputable al oferente (artículo 960 fracciones I y II).

Reglas para el desarrollo de la Audiencia de Ley (artículo 961 Código de Procedimientos Civiles).

1.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia (esto por lo regular en la práctica no sucede, quien lleva la audiencia es el Secretario de acuerdos).

2.- El juez exhortará a las partes a concluir el litigio, mediante una amigable composición.

3.- De no darse se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas.

4.- Las pruebas no preparadas se declararan desiertas por causas imputables al oferente.

5.- En tal virtud, la audiencia no se suspenderá ni diferirá por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

6.- Desahogadas las pruebas las partes alegarán lo que a su derecho convenga.

7.- En seguida el juez de inmediato dictará la resolución correspondiente.

8.- La resolución sobre los incidentes se pronunciará en la audiencia, conjuntamente con la sentencia definitiva.

Lograr el desarrollo de una sola audiencia da celeridad al procedimiento.

La legitimación procesal "desde el punto de vista doctrinal deriva de las normas que establecen quiénes pueden ser partes en un proceso", según HUGO

ROCCO, citado en el Diccionario Jurídico Mexicano; la capacidad para ser parte cita a GUASP, es la aptitud jurídica para ser titular de derechos o de obligaciones de carácter procesal que a las partes se refiere.[77]

De lo anterior deriva que los sujetos legitimados son aquellos que en el proceso contencioso civil pueden asumir la figura de actores [78], actor y demandado que estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles pueden comparecer en juicio, si no, comparecerán sus representantes legítimos (artículo 44 y 45).

El juez de oficio examinará la legitimación procesal (artículo 47), que como regla general y en uso de sus facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga (artículos 958 y 968), que debe entenderse como una función implícita obligatoria del juez, porque este aspecto es vital para la legalidad de las actuaciones de las partes.

La conciliación "es el acuerdo a que llegan las partes en un proceso, cuando existe controversia sobre la aplicación o interpretación de sus derechos, que permite resulte innecesario dicho proceso. Asimismo el acto por el cual las partes encuentran una solución a sus diferencias".[79]

La conciliación es el procedimiento anterior, aún transitoriamente vigente para un caso, tenía una gran importancia hasta 1987, se intentaba hasta antes de la

---

[77] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Volumen III, op. cit. p. 1939.

contestación de la demanda y el ofrecimiento de pruebas; a partir de ese año se planteaba después de admitida la demanda; en ambos casos a través de una audiencia previa y de conciliación, a la que la ley le daba regulación particular y una actitud propositiva del funcionario conciliador.

Ahora, en las controversias en materia de Arrendamiento inmobiliario, se plantea dentro de una audiencia única "la audiencia de ley", en cuyo inicio el juez exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición (artículo 961 fracción I).

Por lo que la conciliación deja de tener la importancia procesal anterior, dentro de las controversias de Arrendamiento, quizá porque ya no sólo se refiere a la vivienda en renta, sino también a la renta de locales para comercio e industria, y predios rústicos y porque el nuevo procedimiento busca una celeridad considerable, y en tal virtud para el Arrendador ya no existe ventaja para conciliar.

Ante la poca importancia que la conciliación, avenencia o amigable composición han tenido en materia procesal civil, y por la escasa regulación, en que incluso se suprimen los funcionarios conciliadores, es de proveerse el poco éxito que tendrá la conciliación en esta materia.

---

[78] Ibidem.

El desahogo de las pruebas admitidas y preparadas se desarrollan en la audiencia, de no llegarse a una amigable composición, en caso contrario se declararan desiertas por causas imputables al oferente (artículo 961 fracción II).

Es novedosa esta obligación legal de las partes de preparar las pruebas, y en su caso la responsabilidad por no prepararlas le es imputable a ellas, por lo que el tribunal queda exonerado y la sanción para las partes será que se queden sin pruebas, con lo perjudicial que resulta para el éxito del proceso.

Los Alegatos para **JOSE OVALLE**: "son las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria, con el fin de tratar de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los fundamentos de derecho aducidas para cada una de ellas, por lo cual aquél deberá acoger sus respectivas pretensiones al pronunciar la sentencia definitiva".[80]

De la anterior definición se pueden extraer los siguientes elementos:

1.- Son argumentaciones que formulan las partes.

2.- Tienen como fin: a).- Tratar de demostrar al juzgador que las pruebas han confirmado los hechos; b).- Que son aplicables los fundamentos de derecho y, c).- Que el juzgador acoja sus respectivas pretensiones al dictar sentencia.

---

[79] Idem. Volumen I. p. 568.
[80] Ovalle Favela, José. op. cit. p. 137.

Los alegatos se dan dentro de la audiencia de ley, una vez que se han desahogado las pruebas (artículo 961 fracción III).

Los alegatos señala la doctrina que pueden se orales o escritos, como en la especie, el Código no distingue la forma de los alegatos, no debemos distinguirla y en consecuencia, pueden presentarse en forma oral, escrita o mixta; con el requisito que se den dentro de la audiencia de ley.

La sentencia es la meta del proceso, nos dice **OVALLE FAVELA** "es la forma normal de terminación del proceso"; es también la conclusión de la experiencia dialéctica que constituye el proceso: Frente a la Tesis: (acción o pretensión) del actor, y la Antítesis (excepción) del demandado, el juzgador expresa la Síntesis (sentencia) que resuelve la contradicción (el litigio).[81]

La sentencia "es la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso".[82]

---

[81] Idem. p. 145.
[82] Instituto de Investigaciones Jurídicas. op. cit. p. 2891.

La estructura formal de la sentencia consta de cuatro partes: **PREÁMBULO**.- Datos de identificación del juicio. **RESULTANDOS**.- Descripción del desarrollo concreto del proceso. **CONSIDERANDOS**.- Valoraciones de las pruebas, descripción de los hechos y razonamientos jurídicos. **PUNTOS RESOLUTIVOS**.- Expresión concreta del sentido de la decisión.

En las controversias sobre Arrendamiento inmobiliario las sentencias definitivas serán condenatorias o absolutorias, según ordenan una determinada conducta a una de las partes o la absuelven.

La sentencia definitiva, que resuelve la controversia de fondo, se dicta de inmediato por el juez en la audiencia de ley, una vez que han sido desahogadas las pruebas de las partes y han realizado los alegatos que a su derecho convenga, según se desprende del artículo 961 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

ANEXOS

FORMATO DE SOLICITUD DE PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

(NOMBRE DEL INQUILINO)

VS.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)

JUICIO: CONTROVERSIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.
ESCRITO INICIAL.

JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN TURNO.

(NOMBRE DEL INQUILINO), por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en (DOMICILIO: CALLE, NUMERO, COLONIA, DELEGACIÓN, CÓDIGO POSTAL, CIUDAD) y autorizando para que recojan y reciban a mi nombre toda clase de documentos, aún los de índole personal a los C.C.: Licenciados en Derecho (INDICAR LOS NOMBRES DE LOS PROFESIONISTAS AUTORIZADOS), ante Usted, con el debido respeto, comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito, vengo a demandar de (INDICAR EL NOMBRE DEL ARRENDADOR), quien tiene su domicilio en (SEÑALAR EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR: CALLE, NUMERO, COLONIA, DELEGACIÓN, CÓDIGO POSTAL, CIUDAD), las siguientes:

PRESTACIONES

a).- La prórroga del Contrato de Arrendamiento a que se refiere el artículo 2448-C del Código Civil vigente, a la cual tengo derecho, por dos años más.

b).- El pago de gastos y costas que se originen en el presente juicio.

Fundo mis pretensiones en los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

HECHOS

1.- (INDICAR LA FECHA EN QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SEÑALANDO LA UBICACIÓN DE LA CASA O LOCALIDAD ARRENDADA, EXHIBIENDO EL MISMO EN ORIGINAL).

2.- (SEÑALAR LA CANTIDAD QUE COMO RENTA SE HAYA PACTADO).

3.- (SEÑALAR Y ACREDITAR QUE EL INQUILINO SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DEL PAGO DE LAS RENTAS, ACOMPAÑANDO A LA DEMANDA LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES, O LOS OFICIOS DE CONSIGNACIÓN CORRESPONDIENTES).

4.- Toda vez que se encuentra vigente el contrato de Arrendamiento, es procedente la prórroga, ya que es mi voluntad que se prorrogue el contrato de Arrendamiento documento base de la acción por dos años más.

DERECHO

Son aplicables en cuanto al fondo, los artículos 2398, 2448-C, 2487 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En cuanto al procedimiento son aplicables los artículos 255, 256, 259, 957 al 968 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo expuesto y fundado;

A USTED C. JUEZ, atentamente solicito se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado (a) en los términos del presente escrito, demandando de (SEÑALAR EL NOMBRE DEL ARRENDADOR), las prestaciones que indico.

SEGUNDO.- Ordenar se corra traslado de la demanda con las copias simples que he exhibido, emplazándola para que produzca su contestación a la misma.

TERCERO.- En su oportunidad dictar Sentencia condenando al Arrendador al cumplimiento de las prestaciones que se le demandan.

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a., de de 19

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)

FIRMA.

FORMATO DE DEMANDA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL INQUILINO)
JUICIO: ORDINARIO CIVIL
DEMANDA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ESCRITO INICIAL.

JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL DISTRITO FEDERAL EN TURNO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR), por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en (INDICAR EL DOMICILIO COMPLETO, CALLE NUMERO, COLONIA, DELEGACIÓN, CÓDIGO POSTAL) y autorizando para que las oigan en mi nombre, así como para que recojan toda clase de documentos aún los de carácter personal a los C.C. Licenciados (NOMBRES COMPLETOS DE LOS PROFESIONISTAS AUTORIZADOS) ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Por medio del presente escrito, vengo a demandar en la vía ordinaria civil, controversia de Arrendamiento inmobiliario, del Señor (INDICAR EL NOMBRE DEL INQUILINO), quien tiene su domicilio en (SEÑALAR EL DOMICILIO DEL INQUILINO PRECISANDO LA CALLE, NUMERO, COLONIA, DELEGACIÓN, CÓDIGO POSTAL, ETC.) las siguientes:

PRESTACIONES

a).- La declaración de terminación del contrato de Arrendamiento celebrado (SEÑALAR FECHA EXACTA DE CELEBRACIÓN) con el Señor (NOMBRE COMPLETO DEL INQUILINO) con respecto al inmueble que ocupa en (SEÑALAR LA CALLE, NUMERO, COLONIA, DELEGACIÓN Y CÓDIGO POSTAL).

b).- Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega del inmueble que ocupa en calidad de inquilino (NOMBRE DEL MISMO), quien deberá entregarlo en las condiciones en que lo recibió.

c).- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.

Fundo la presente demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

HECHOS

1.- Con fecha (INDICAR DÍA, MES Y AÑO) el Señor (NOMBRE COMPLETO DEL DUEÑO), en mi calidad de Arrendador y el Señor (INDICAR NOMBRE COMPLETO DEL INQUILINO) celebramos contrato de Arrendamiento respecto del inmueble (INDICAR UBICACIÓN EXACTA, CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL Y DELEGACIÓN) como lo acredito con el original del contrato de Arrendamiento que se acompaña al presente escrito.

2.- En el contrato de Arrendamiento se estipuló que el inquilino pagaría por concepto de renta mensual, la cantidad de (SEÑALAR LA CANTIDAD CON NUMERO Y LETRA, ASIMISMO SE DEBERÁ INDICAR LA CLÁUSULA EN DONDE SE ESTIPULO LA CANTIDAD DE LA RENTA).

3.- También se convino en el contrato de Arrendamiento, documento base de la acción que el inmueble arrendado se destinaría exclusivamente (PRECISAR EL DESTINO DEL INMUEBLE, INDICANDO EN QUE CLÁUSULA SE DETERMINO).

4.- Asimismo, en el referido contrato de Arrendamiento en su cláusula (INDICAR NUMERO DE LA CLÁUSULA) se convino que el término sería de (INDICAR EL TIEMPO PACTADO POR EL QUE SE RENTARÍA EL INMUEBLE).

5.- En virtud de que el término indicado en la cláusula (SEÑALAR NUMERO DE LA CLÁUSULA) donde se establece la duración del Arrendamiento ha concluido (SEÑALAR DÍA, MES Y AÑO), sin que el demandado haya desocupado el inmueble arrendado, no obstante que la misma se obligó a ello, y estando inconforme el suscrito y a efecto de que no opere la tácita reconducción , intento esta acción y reclamo las prestaciones antes indicadas. Al efecto, resulta aplicable la jurisprudencia definida número 75, visible a fojas 183 del último apéndice de la jurisprudencia (1917-1985). Tercera Sala que en su parte medular establece:

"ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE. Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2485 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del Arrendador, la ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición; por lo que la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado prudente fijar el término diez días contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato".

Sexta Época, Cuarta Parte.

Además de oponerme a que el demandado continúe en el uso y goce del bien inmueble arrendado, será responsable de los daños y perjuicios que se causen al

suscrito, por la negativa injustificada de desocupar y hacer entrega del inmueble arrendado, ya que este puede rendir mayores frutos, por lo que los daños y perjuicios que se causen serán cuantificados en el momento procesal oportuno.

D E R E C H O

En cuanto al fondo son aplicables los artículos 2398, 2399, 2448 y 2483 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

Norman el procedimiento los preceptos legales contenidos en los artículos 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en vigor.

Por lo antes expuesto;

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado con el presente ocurso demandando del Señor (NOMBRE DEL INQUILINO), la declaración judicial de dar por terminado el contrato de Arrendamiento que tenemos celebrado respecto del inmueble indicado.

SEGUNDO.- Con las copias simples de la presente, correr traslado al demandado para que dentro del término de ley produzca su contestación.

TERCERO.- Previos los trámites de ley, declarar procedente la acción intentada, dando por terminado el contrato de Arrendamiento mencionado y condenar al demandado a la desocupación y entrega del inmueble rentado, en las mismas circunstancias en que lo recibió.

PROTESTO LO NECESARIO

México, D.F., a de de 19

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)

FIRMA.

FORMATO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL INQUILINO)
JUICIO: ORDINARIO CIVIL
TERMINACIÓN DE CONTRATO
CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE NUMERO:

JUEZ (INDICAR EL JUEZ QUE CONOCE EL ASUNTO).

(NOMBRE DEL INQUILINO), por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en (INDICAR CALLE, NUMERO, COLONIA, DELEGACION, CODIGO POSTAL, CIUDAD), y autorizando para oírlas en mi nombre y recoger toda clase de documentos aún los de carácter personal a los CC. Licenciados (MENCIONAR LOS NOMBRES DE LOS PROFESIONISTAS QUE SE AUTORIZAN), ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Que estando dentro del término de (SEÑALAR LOS DÍAS QUE SE CONCEDIERON, ASÍ COMO EL AUTO, LA FECHA Y EL AÑO EN QUE FUE NOTIFICADO EL INQUILINO), vengo por medio del presente escrito a dar contestación a la improcedente, oscura y temeraria demanda promovida en mi contra por el Señor SEÑALAR NOMBRE DEL ARRENDADOR).

Por lo que respecta a las prestaciones que reclama el actor en su escrito de demanda (SEÑALAR L OS INCISOS Y ARGUMENTOS POR LOS QUE SE CREA QUE NO TENGA DERECHO EL DUEÑO A RECLAMAR).

Se procede a dar contestación a los hechos de la demanda en el orden numérico que fueron narrados por la parte actora.

H E C H O S

1.- El primer hecho que se contesta de la demanda (INDICAR SI ES CIERTO O FALSO, Y SI ES FALSO EXPONER LOS ARGUMENTOS).

2.- El segundo hecho que se contesta de la demanda (INDICAR SI ES CIERTO O FALSO, Y SI ES FALSO EXPONER LOS ARGUMENTOS).

3.- El tercer hecho que se contesta de la demanda (INDICAR SI ES CIERTO O FALSO, Y SI ES FALSO EXPONER LOS ARGUMENTOS).

4.- El cuarto hecho que se contesta de la demanda (INDICAR SI ES CIERTO O FALSO, Y SI ES FALSO EXPONER LOS ARGUMENTOS).

5.- ETCÉTERA.

D E R E C H O

Niego que tengan aplicación las disposiciones legales que invoca el actor (EXPONER LOS MOTIVOS POR LOS CUALES NO SON APLICABLES AL CASO CONCRETO LOS ARTÍCULOS QUE SE INVOCAN).

DEFENSAS Y EXCEPCIONES

a).- La excepción derivada del artículo 2448-C del Código Civil, que contiene el derecho a que el Arrendatario solicite la prórroga al Arrendador hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, dándose en este caso tal circunstancia ya que el suscrito se encuentra al corriente de sus mensualidades, como se acredita con los recibos correspondientes que se anexan a este escrito.

b).- La excepción derivada del artículo 2448-I del Código Civil, consistente en que el Arrendatario sí está al corriente en el pago de las rentas por lo que tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo Arrendamiento del inmueble, esto es que el suscrito como se comprueba con los recibos de pago, se encuentra al corriente del pago de las rentas y tiene preferencia ante otra persona para que se le tome en cuenta para volver a arrendar el inmueble multicitado.

c).- La excepción de falta de acción y de derecho de la parte actora, (INDICAR LOS ARGUMENTOS POR LOS CUALES SI CREE QUE EL ACTOR NO TIENE ACCIÓN NI DERECHO PARA EJERCITARLA).

R E C O N V E N C I O N

(INDICAR EL NOMBRE DEL INQUILINO), por mi propio derecho, ante Usted, con el debido respeto comparezco para exponer:

Que en la vía ordinaria civil controversia de Arrendamiento inmobiliario, vengo por medio del presente ocurso a reconvenir a la parte actora, quien tiene como domicilio el que se encuentra señalado en autos, las siguientes:

P R E S T A C I O N E S

a).- La declaración judicial de que ha quedado prorrogado el contrato de Arrendamiento que celebramos respecto al inmueble que ocupo, hasta por dos años más, según lo establecido en el artículo 2448-C del Código Civil vigente.

b).- La declaración judicial de que el suscrito tiene preferencia a que se le tome en cuenta para la celebración de un nuevo contrato.

Fundan la procedencia de la presente reconvención las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

HECHOS

1- Como se encuentra acreditado en autos, existe contrato de Arrendamiento entre el suscrito y el Señor (SEÑALAR EL NOMBRE DEL ARRENDADOR), en el cual entre otras cosas se estipuló que la localidad arrendada se destinó para (MENCIONAR EL USO QUE SE LE DESTINO), asimismo se pactó como renta mensual la señalada en el contrato.

2- En virtud de lo anterior el suscrito reúne los requisitos necesarios para tener derecho a la prórroga que menciona el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, lo cual se demostró con los recibos de renta correspondientes y que se anexan al presente escrito.

3- El contrato de Arrendamiento que contenga la prórroga estipulada en el artículo 2448-C del Código Civil en vigor, deberá tener una duración de dos años más a partir (DE QUE SE FIRME EL MISMO).

DERECHO

Son aplicables en cuanto al fondo los preceptos contenidos en los artículos 2448-A y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto al procedimiento son aplicables los artículos 255, 256, 257, 258, 259 y en especial el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Por lo antes expuesto;

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado (a) en tiempo y forma contestando la infundada, oscura y temeraria demanda entablada en mi contra.

SEGUNDO.- Tener por interpuesta la reconvención que se hace valer, y con las copias simples exhibidas correr traslado al actor reconvenido en este libelo, para que en el término de ley produzca su contestación.

TERCERO.- Previos los trámites de ley dictar sentencia en la cual se declare la prórroga del contrato de Arrendamiento materia de la presente litis.

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a., de de 19

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)

FIRMA.

FORMATO DE DEMANDA ESPECIAL DE DESAHUCIO

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL INQUILINO)
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO
ESCRITO INICIAL.

JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
DEL DISTRITO FEDERAL EN TURNO.

(SEÑALAR EL NOMBRE DEL ARRENDADOR), por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en (INDICAR DOMICILIO EXACTO, CALLE NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), y autorizando para que las oigan en mi nombre, así como para que recojan toda clase de documentos, aún los de carácter personal a los C.C. Licenciados (SEÑALAR NOMBRES COMPLETOS DE LOS PROFESIONISTAS AUTORIZADOS), ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en la vía especial de desahucio vengo a demandar del Señor (INDICAR EL NOMBRE COMPLETO DEL INQUILINO), las siguientes:

PRESTACIONES

a).- El pago de las rentas que me adeuda el demandado, Señor (SE CITA EL NOMBRE DEL INQUILINO), respecto del inmueble ubicado en (CITAR EL DOMICILIO COMPLETO, CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), y las que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio.

b).- La entrega y desocupación del inmueble de referencia, en el mismo estado en que lo recibió.

c).- El pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio se causen.

Fundo la presente demanda en los siguientes hechos y preceptos de derecho.

H E C H O S

1- Con fecha (CITAR LA FECHA EXACTA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, DÍA, MES Y AÑO) celebré contrato de Arrendamiento con el Señor (NOMBRE DEL INQUILINO), respecto del inmueble arrendado.

2- En la cláusula (MENCIONAR EN QUE CLAUSULA SE PACTO EL PAGO DE LA RENTA), se pactó que el inquilino pagaría al suscrito la cantidad de (SEÑALAR EL MONTO DE LA RENTA CON NUMERO Y LETRA), respecto del inmueble (INDICAR QUE DOMICILIO SE SEÑALO, CALLE, NUMERO, COLONIA, CODIGO POSTAL, DELEGACIÓN).

3- Asimismo en el multicitado contrato se estipuló en la cláusula (INDICAR EL NUMERO DE LA CLÁUSULA), el destino que deberá darse al inmueble.

4- Es el caso que el Señor (NOMBRE DEL INQUILINO) adeuda al suscrito las rentas correspondientes a los meses de (CITAR LOS MESES QUE SE ADEUDAN) del año (CITAR EL AÑO).

5- Como han sido inútiles las gestiones extra judiciales que he efectuado para obtener el pago de las rentas adeudadas por el demandado, me veo en la necesidad de promover la presente demanda de desahucio, a efecto de que este H. Juzgado requiera al demandado para que acredite encontrarse al corriente en el pago de las mensualidades reclamadas y en el caso de no hacerlo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes que garanticen el importe de las mismas.

D E R E C H O

Son aplicables en cuanto al fondo los artículos 2398, 2399, 2400, 2425, 2429 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

El procedimiento se rige por lo dispuesto en los numerales 489, 490, 491, 492, 493 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo expuesto y fundado;

A USTED C. JUEZ, atentamente solicito se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado (a) en términos del presente escrito, demandando en la vía y forma propuesta del Señor (SEÑALAR NOMBRE DEL INQUILINO), el pago de las mensualidades vencidas y las que se sigan venciendo hasta la

total solución del presente juicio. La desocupación y entrega del inmueble arrendado en el mismo estado en que lo recibió.

SEGUNDO.- Con las copias simples exhibidas, correr traslado al demandado para que dentro del término de ley produzca su contestación.

TERCERO.- Ordenar que en el momento de la diligencia, acredite estar al corriente en el pago de las rentas adeudadas y de no justificarlo, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes a garantizar el importe de las rentas que se adeudan, apercibido que de no hacerlo, el lanzamiento que se decrete en el término de treinta días, correrá a su costa.

CUARTO.- Previos los trámites de ley dictar sentencia, en donde se condene al demandado al pago de las rentas adeudadas así como a la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a., de de 19

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)

FIRMA.

FORMATO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA ESPECIAL DE DESAHUCIO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL INQUILINO)
JUICIO: ESPECIAL DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE NUMERO:

JUEZ (INDICAR EL JUEZ QUE CONOCE DEL JUICIO)

(SEÑALAR NOMBRE DEL INQUILINO), por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en (SEÑALAR DOMICILIO EXACTO CALLE, NUMERO EXTERIOR, NUMERO INTERIOR, COLONIA, DELEGACIÓN, CÓDIGO POSTAL, CIUDAD), y autorizando para que las oigan en mi nombre y presentación, así como para que recojan toda clase de documentos aún los de carácter personal a los C.C. Licenciados (MENCIONAR LOS NOMBRES DE LOS PROFESIONISTAS QUE SE AUTORIZAN), ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito vengo a dar contestación a la improcedente demanda instaurada en mi contra por el Señor (NOMBRE DEL ARRENDADOR), asimismo exhibo anexo a este escrito billetes de depósito (INDICAR LOS NÚMEROS DE LOS BILLETES DE DEPOSITO, LOS MESES A QUE CORRESPONDEN Y LAS CANTIDADES QUE RESPALDAN) (en caso de que se haya depositado la renta en la Oficina Central de Consignaciones, ANEXAR A ESTA CONTESTACIÓN LOS ESCRITOS ORIGINALES DE CONSIGNACIÓN DE RENTAS PRESENTADOS EN LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES), en virtud de que el suscrito se encuentra al corriente en el pago de las rentas que el actor me reclama, al efecto procedo a contestar en la siguiente forma las prestaciones que se me demandan:

CONTESTACIÓN A LAS PRESTACIONES

a).- Niego toda acción y derecho a la parte actora para pretender demandar al suscrito el pago de las rentas que indica, en virtud de que como ya se mencionó en el proemio de este escrito me encuentro al corriente en el pago de las rentas.

b).- Niego toda acción y derecho de la parte actora para pretender demandar del suscrito la desocupación del inmueble que ocupo, toda vez que me encuentro al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas.

c).- Niego toda acción y derecho a la parte actora para demandar el pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio se causen, toda vez que quien se conduce con temeridad y mala fe es la propia actora.

CONTESTACIÓN A LOS HECHOS

1.El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto.

2.El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto.

3.El hecho correlativo de la demanda que se contesta es falso, en virtud de que el Arrendador sin motivo alguno dejó de recibirme las rentas, razón por la cual me vi obligado a depositar las rentas, como lo acredito con los billetes de depósito exhibidos y anexos a este escrito.

4.El hecho correlativo de la demanda que se contesta no es propio del suscrito, por lo que ni se afirma ni se niega.

CONTESTACIÓN AL DERECHO

Niego que sean aplicables al caso concreto los preceptos de derecho invocados por el actor en su escrito inicial de demanda, tanto en el fondo como en el procedimiento.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Falta de acción de la parte actora, en virtud de que me encuentro al corriente en el pago de las rentas como se acredita con los billetes de depósito (INDICAR EL NUMERO DEL BILLETE, MES Y CANTIDAD CORRESPONDIENTE), puestos a disposición de la Oficina Central de Consignaciones y que amparan los meses que el actor reclama, y en virtud de que el suscrito se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas por mi Arrendador, es procedente la presente excepción, solicitándole a su Señoría dé por terminado el presente conflicto, por carecer éste de materia.

Por lo antes expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente solicito:

PRIMERO.- Tenerme por presentado (a) en la forma y términos del presente escrito, dando contestación a la improcedente demanda instaurada en mi contra.

SEGUNDO.- Tener por exhibidos los billetes de depósito que amparan los meses de renta reclamados por el actor, librándome de la obligación de pago de rentas por estos meses.

TERCERO.- Dar por concluido el presente juicio, en virtud de que carece éste de materia.

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a., de de 19

(NOMBRE DEL INQUILINO)
FIRMA

.FORMATO DE CONSIGNACIÓN DE RENTAS

OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES.

(NOMBRE COMPLETO DEL INQUILINO), por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones la calle de (SEÑALAR DOMICILIO COMPLETO, CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), de esta Ciudad, ante Usted con el debido respeto comparezco a exponer:

Por medio del presente escrito vengo a promover diligencias de consignación y pago de rentas respecto del inmueble (INDICAR EL DOMICILIO COMPLETO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA), en esta Ciudad, correspondiente a los meses de (DETALLAR LOS MESES DE RENTA QUE SE ADEUDAN), o de quien resulte ser su representante legítimo, el cual tiene su domicilio en (SEÑALAR DOMICILIO COMPLETO DEL ARRENDADOR, CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), en esta Ciudad.

Lo anterior, en virtud de que sin causa justificada, el Arrendador se ha negado a recibir del suscrito (a) las rentas antes mencionadas, por lo que adjunto al presente ocurso (NUMERO DE BILLETE) billete (s) de depósito número (s) (INDICAR LOS NÚMEROS DE BILLETES DE DEPOSITO), expedidos por Nacional Financiera, S. A., que ampara (n) la cantidad de (SEÑALAR EL MONTO CON NUMERO Y LETRA).

Fundan mi petición lo dispuesto en los artículos 2097, 2098, 2100, 2102 y demás relativos y aplicables del Código Civil en vigor.

Norman el procedimiento las disposiciones del Título Quinto, Capítulo V, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo expuesto;

A USTED C. DIRECTOR DE LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado (a) haciendo la consignación de referencia en los términos de este escrito.

SEGUNDO.- Dar entrada a las presentes diligencias, ordenando se cite al Arrendador para el efecto de que comparezca a esa H. Oficina a manifestar lo que a su derecho convenga.

TERCERO.- Se sirva señalar día y hora para que dicho Arrendador reciba el pago de la cantidad que consigno a su favor, previa entrega de los recibos correspondientes.

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a., de de 19

(NOMBRE DEL INQUILINO)

FIRMA.

FORMATO DE DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL INQUILINO)
JUICIO: CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO.
RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

JUEZ DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
EN TURNO DEL DISTRITO FEDERAL.

(SEÑALAR EL NOMBRE DEL ARRENDADOR), por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en (INDICAR EL DOMICILIO EXACTO, CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN) y autorizando para que las oigan en mi nombre, así como para que recojan toda clase de documentos, aún los de carácter personal a los C.C.: Licenciados (SEÑALAR NOMBRES COMPLETOS DE LOS PROFESIONISTAS AUTORIZADOS), ante Usted, con el debido respeto comparezco para exponer:

Que en la vía ordinaria civil controversia de Arrendamiento vengo a demandar del Señor (INDICAR EL NOMBRE DEL INQUILINO), las siguientes:

P R E S T A C I O N E S

a).- La declaración judicial de que ha procedido la rescisión del contrato de Arrendamiento que tenemos celebrado el ahora demandado (NOMBRE DEL INQUILINO) y suscrito respecto del inmueble ubicado en (INDICAR CALLE, NUMERO EXTERIOR, NUMERO INTERIOR, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN Y CIUDAD).

b).- Como consecuencia de la rescisión de dicho contrato la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

c).- El pago de las rentas adeudadas y las que se sigan causando hasta la fecha de la terminación del presente juicio.

d).- El pago de los gastos y costas que como consecuencia del presente juicio se originen.

Fundo la presente demanda en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

HECHOS

1- Con fecha (SEÑALAR DÍA, MES Y AÑO DEL CONTRATO), el Señor (NOMBRE DEL INQUILINO) y el suscrito celebramos contrato de Arrendamiento respecto del inmueble ubicado en las calles de (INDICAR CALLE, NUMERO EXTERIOR, NUMERO INTERIOR, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN, CIUDAD), el cual se acompaña a este escrito como documento base de mi acción.

2- En la cláusula (INDICAR CLÁUSULA DEL CONTRATO), se pactó que el demandado pagaría al Arrendador o a quien sus derechos represente, la cantidad de (SEÑALAR LA CANTIDAD CON NUMERO Y LETRA), misma que se pagaría el día (SEÑALAR EL DÍA ESTIPULADO) de cada mes por concepto de renta respecto del inmueble en mención.

3- En dicho contrato también se estipuló en su cláusula (INDICAR LA CLÁUSULA DEL CONTRATO) que la localidad arrendada sería para uso exclusivo de (SEÑALAR PARA QUE USO SE RENTO).

4- Es el caso que el demandado no ha cumplido con la obligación pactada en la cláusula (MENCIONAR LA CLÁUSULA QUE EL INQUILINO ESTE VIOLANDO) y que da derecho a la rescisión del contrato de Arrendamiento, documento base de la acción, por lo que con fundamento en el artículo 2489 Fracción (SE INDICA LA QUE SEA APLICABLE), vengo a solicitar a su Señoría declare judicialmente que el contrato que tenemos celebrado el demandado y el suscrito quede rescindido por haber incumplido con (SEÑALAR LA CLÁUSULA DEL CONTRATO Y SE DETALLA EN QUE CONSISTE DICHA CLÁUSULA).

DERECHO

Son aplicables en cuanto al fondo los artículos 2425, 2489, 2454, 2490 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

El procedimiento se rige por lo dispuesto en el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referente a las controversias en materia de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, así como lo dispuesto en los numerales 255, 256, 257, 957 al 968 y demás relativos y aplicables del citado Código.

Por lo antes expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado (a) con el presente ocurso, demandando en la vía ordinaria civil controversia de Arrendamiento del Señor (NOMBRE

DEL INQUILINO), la rescisión del contrato de Arrendamiento que celebramos con fecha (SEÑALAR DÍA, MES Y AÑO).

SEGUNDO.- Admitir la presente demanda, ordenando se emplace al demandado con las copias simples de ley que al efecto se acompañan de este libelo, para que en término de ley produzca su contestación.

TERCERO.- Previos los trámites de ley, dictar sentencia declarando procedente la acción de rescisión de contrato de Arrendamiento y como consecuencia condenar al demandado a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, así como el pago de las rentas adeudadas (EN CASO DE QUE EXISTA DICHO ADEUDO).

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a., de de 19

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
FIRMA.

FORMATO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL INQUILINO)
JUICIO: ORDINARIO CIVIL
CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO
RESCISIÓN DE CONTRATO.
EXPEDIENTE: (INDICAR EL NUMERO).

JUEZ (INDICAR EL JUEZ CORRESPONDIENTE)
DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL
DISTRITO FEDERAL.

(SEÑALAR NOMBRE DEL INQUILINO), por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, (INDICAR DOMICILIO COMPLETO), y autorizando para que las oigan en mi nombre, así como para que recojan toda clase de documentos aún los de carácter personal a los C.C. Licenciados (SEÑALAR NOMBRE COMPLETO DE LOS PROFESIONISTAS AUTORIZADOS), ante Usted, con el debido respeto comparezco para exponer:

Que en cumplimiento a lo ordenado en proveído de fecha (INDICAR LA FECHA DEL ACUERDO EN DONDE SE ORDENA EMPLAZAR AL DEMANDADO PARA QUE CONTESTE LA DEMANDA), el cual me fue notificado (SEÑALAR LA FECHA DE NOTIFICACIÓN), por medio del presente escrito vengo a dar contestación en tiempo y forma a la improcedente, oscura y temeraria demanda promovida en mi contra por el Señor (SEÑALAR NOMBRE COMPLETO DEL ARRENDADOR).

En lo que respecta a las prestaciones que reclama el actor en su escrito de demanda (SEÑALAR LOS INCISOS Y LOS ARGUMENTOS POR LOS QUE SE CREA QUE NO TENGA DERECHO EL DUEÑO A RECLAMARLAS).

A continuación se procede a dar contestación a los hechos de la demanda en el orden numérico en que fueron narrados por la parte actora.

H E C H O S

1- El hecho que se contesta es (INDICAR SI ES CIERTO O FALSO EXPONIENDO LOS ARGUMENTOS QUE SE CONSIDEREN PERTINENTES).

2- (CONTESTAR LOS DEMÁS HECHOS EN LA FORMA INDICADA CON ANTERIORIDAD).

D E R E C H O

Niego que tengan aplicación las disposiciones legales que invoca el actor (INDICAR LOS MOTIVOS POR LOS CUALES NO SON APLICABLES AL CASO CONCRETO LOS ARTÍCULOS INVOCADOS).

DEFENSAS Y EXCEPCIONES

a).- Se opone la excepción derivada del artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que el actor al no señalar el domicilio en donde se debería de pagar las mensualidades pactadas en la cláusula (INDICAR EL NUMERO DE CLÁUSULA DEL CONTRATO), éste debió estarse a lo estipulado en el precepto legal antes indicado, que señala que si en el contrato de Arrendamiento no se estipula el lugar en donde deben pagarse las rentas, éstas deberán de cubrirse en el domicilio del Arrendatario. En este orden de ideas el suscrito se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo cual nunca ha incurrido en mora, y mucho menos en falta de pago, como se acredita con los recibos de renta respectivos que se anexan.

b).- (ASIMISMO SE OPONDRÁN LAS DEMÁS QUE SE ESTIMEN PERTINENTES).

D E R E C H O

Son aplicables en cuanto al fondo del presente juicio los artículos 2425, 2426, 2427 y demás relativos y aplicables del Código Civil en vigor.

El procedimiento se rige por lo dispuesto en el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, así como lo dispuesto en los numerales 255, 256, 257 y demás relativos y aplicables del citado Código.

Por lo expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado (a) en tiempo y forma dando contestación a la infundada, oscura y temeraria demanda entablada en mi contra.

SEGUNDO.- Tener por opuestas las excepciones y defensas que hago valer, y ordenar se dé vista a la contraria con las misma para que manifieste lo que a su derecho corresponda.

TERCERO.- Previos los trámites de ley dictar sentencia en la que declare sin materia el presente juicio.

PROTESTO LO NECESARIO
México, Distrito Federal a., de de 19

(NOMBRE DEL INQUILINO)

FIRMA.

MODELO DE DEMANDA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL ARRENDATARIO)
CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO
ESCRITO INICIAL.

JUEZ DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN TURNO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR), por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír notificaciones el ubicado en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), autorizando para oírlas al los C.C. Licenciados (NOMBRE DE LOS PROFESIONISTAS AUTORIZADOS), ante Usted respetuosamente comparezco y expongo:

Vengo a demandar del Señor (NOMBRE DEL ARRENDATARIO), con domicilio en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), las siguientes:

PRESTACIONES

a).- La terminación del contrato de Arrendamiento de fecha (DÍA, MES Y AÑO) que tenemos celebrado respecto del local comercial ubicado en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN).

b).- Como consecuencia de la terminación del contrato, la desocupación y entrega al suscrito por el demandado del inmueble objeto del Arrendamiento.

c).- El pago de los gastos y costas del juicio.

Mi demanda se fundamenta en los siguientes hechos y preceptos legales:

HECHOS

1- Con fecha (DÍA, MES Y AÑO), en mi calidad de Arrendador, celebré contrato de Arrendamiento con el Señor (NOMBRE COMPLETO DEL

ARRENDATARIO), respecto al local comercial ubicado en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN).

2- El término del Arrendamiento lo fijamos en un año forzoso para ambas partes y el precio de la renta en la cantidad de (ESCRIBIR CON NUMERO Y LETRA LA CANTIDAD), mensuales.

3- Con fecha (DÍA, MES Y AÑO), por medio del Juzgado Sexto del Arrendamiento Inmobiliario, el demandado recibió en forma personal aviso de terminación de contrato en la vía de jurisdicción voluntaria, comunicándole que era mi voluntad dar por terminado el contrato base de la acción y que disponía de sesenta días, contados a partir del que recibiera la notificación, para entregarme en forma voluntaria el inmueble objeto del Arrendamiento.

4- Como el demandado no ha desocupado ni me ha entregado el inmueble objeto del Arrendamiento a pesar de que recibió el aviso por medio del Juzgado Sexto del Arrendamiento Inmobiliario, según expediente (ANOTAR EL NUMERO), desde (ANOTAR DÍA, MES Y AÑO), procede se declare terminado el contrato y se condene al demandado a la desocupación y entrega del inmueble objeto del Arrendamiento.

D E R E C H O

Por cuanto al fondo son aplicables los artículos 2398, 2399, 2400, 2412, 2425, 2426, 2427, 2429, 2478, 2479, 2483, 2484, 2489 Fracción I y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

El procedimiento se rige por los artículos 255 al 277 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

CAPITULO DE PRUEBAS

Ofrezco de mi parte las siguientes:

P R U E B A S

1- LA CONFESIONAL a cargo del demandado, al tenor de las posiciones que se le articularán oportunamente y que deberá absolver personalmente y no por conducto de apoderado una vez calificadas de legales, pidiendo se le cite personalmente con el apercibimiento de tenerlo por confeso si deja de comparecer. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación y reconvención si la hubiere).

2- TESTIMONIAL a cargo de (INDICAR LOS NOMBRES COMPLETOS Y LOS DOMICILIOS DE LOS TESTIGOS), personas a las que me obligo a presentar el día y hora que se señale para la recepción de esta probanza. (Esta prueba la

relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación, así como de la reconvención si la hubiere).

3- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el último recibo de pago que me hizo el demandado y los seis recibos de pago de renta que dejó de pagarme. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación, así como de la reconvención si la hubiere).

Por lo antes expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

ÚNICO.- Proveer conforme a derecho.

PROTESTO LO NECESARIO

México, D. F., a de de 19

FIRMA.

MODELO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.

(NOMBRE DEL ACTOR)
VS.
(NOMBRE DEL DEMANDADO)

JUEZ DÉCIMO TERCERO DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

(NOMBRE COMPLETO DEL DEMANDADO), por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír notificaciones el ubicado en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), autorizando para oírlas al C. Licenciado (ESCRIBIR EL NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONISTA AUTORIZADO), ante Usted respetuosamente comparezco y expongo;

Vengo a contestar la demanda en los siguientes términos:

P R E S T A C I O N E S

Carece de derecho y de acción el actor para reclamarme las prestaciones que marca con los incisos del a) al c), por las razones que se expresan en la contestación a los hechos.

H E C H O S

1- Este hecho es cierto.

2- Este hecho es cierto.

3- Este hecho es cierto.

4- Este hecho es falso, toda vez que el actor de manera verbal y ante testigos presenciales, me dio una prórroga de un año para que siguiera ocupando el inmueble objeto del Arrendamiento, venciéndose dicho año (DÍA, MES Y AÑO).

D E R E C H O

Es inaplicable el capítulo y los preceptos de derecho que invoca el actor, por las razones que se dan en la contestación a los hechos de la demanda.

CAPITULO DE PRUEBAS

Ofrezco de mi parte las siguientes:

1- CONFESIONAL del actor al tenor de las posiciones que se le articularán en el momento procesal oportuno, pidiendo se le cite personalmente, para que en forma personalísima y no por conducto de apoderado, ocurra al local del Juzgado a absolver las posiciones que fueren calificadas de legales, con el apercibimiento de ley correspondiente. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación).

2- TESTIMONIAL a cargo de los Señores (NOMBRE COMPLETO Y DOMICILIO DE LOS TESTIGOS), personas a las que me obligo a presentar el dia y hora que se señale para la recepción de esta probanza. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación).

Por lo expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

ÚNICO.- Proveer conforme a derecho.

PROTESTO LO NECESARIO

México, D.F., a de de 19

FIRMA

MODELO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.

(NOMBRE DEL ACTOR)
VS.
(NOMBRE DEL DEMANDADO)
CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO
EXPEDIENTE:
SECRETARIA:

JUEZ (ESCRIBIR EL JUZGADO QUE LE CORRESPONDE) DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

(NOMBRE DEL DEMANDADO), por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír notificaciones el ubicado en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), autorizando para oírlas al C. Licenciado (ESCRIBIR NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONISTA AUTORIZADO), ante Usted respetuosamente comparezco y expongo:

Vengo a dar contestación a la demanda, en los siguientes términos:

A PRESTACIONES

Carece de acción y de derecho la parte actora para reclamarme las prestaciones que marca con los incisos del a) al c), por las razones que se expresan en la contestación a los hechos.

H E C H O S

1- Este hecho es cierto.

2- Este hecho es cierto.

3- Es cierto este hecho.

4- Este hecho es falso, en virtud de que si es cierto que se me dio el aviso de terminación en vía de jurisdicción voluntaria, tal aviso es infundado porque su Señoría no es competente para conocer del presente juicio, en razón de que los locales comerciales dados en Arrendamiento no están comprendidos en los artículos del 951 al 968 del Código de Procedimientos Civiles, siendo por lo tanto los contratos de Arrendamiento inmobiliario de locales comerciales, competencia de los Juzgados Civiles.

5- Este hecho es falso, por estar el suscrito al corriente en el pago de todas y cada una de las rentas pactadas.

DERECHO

Es inaplicable el capítulo de derecho invocado por la actora, especialmente en lo que se refiere a la invocación de los artículos del 951 al 968 del Código Adjetivo de la materia, por no tratarse de un inmueble destinado a casa habitación , sino que se trata de un local comercial no comprendido en esos preceptos.

A EMBARGO DE BIENES

Me opongo desde luego al embargo que trabó en bienes de mi propiedad el C. Actuario, toda vez que estoy al corriente en el pago de rentas, como lo acredito con las copias selladas de los escritos de consignación de rentas que se anexan y que no tuve en el momento de la diligencia de requerimiento de los recibos de pago correspondiente a dichos escritos de consignación, pidiendo se levante el embargo referido.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Opongo desde luego, las siguientes excepciones y defensas:

a)- La excepción de falta de acción, por estar al corriente en el pago de rentas.

b)- La excepción de incompetencia por declinatoria, pidiéndole que remita los autos al Tribunal de Alzada para la substanciación de conformidad con lo dispuesto por el artículo 262 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles.

CAPITULO DE PRUEBAS

Ofrezco de mi parte, las siguientes:

PRUEBAS

a).-CONFESIONAL del actor al tenor de las posiciones que se le articularán en el momento procesal oportuno, pidiendo se le cite personalmente para que en forma personalísima y no por conducto de apoderado ni con cláusula especial, ocurra al local del Juzgado a absolver posiciones que fueren calificadas de legales con el apercibimiento de ley correspondiente. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación)

b).- TESTIMONIAL a cargo de los Señores (ESCRIBIR NOMBRE COMPLETO Y DIRECCIÓN DE LOS TESTIGOS), personas a las que me obligo a

presentar el día y hora que se señale para la recepción de esta probanza. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación)

Por lo antes expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

ÚNICO.- Proveer conforme a derecho.

PROTESTO LO NECESARIO

México, D.F., a de de 19

FIRMA.

MODELO DE DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR)
VS.
(NOMBRE DEL ARRENDATARIO)
CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO
ESCRITO INICIAL.

JUEZ DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN TURNO.

(NOMBRE DEL ARRENDADOR), por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír notificaciones el ubicado en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), autorizando para oírlas al C. Licenciado (NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONISTA AUTORIZADO), ante Usted respetuosamente comparezco y expongo:

Vengo a demandar del Señor (NOMBRE COMPLETO DEL ARRENDATARIO), con domicilio en (CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), las siguientes:

P R E S T A C I O N E S

a).- La declaración judicial de rescisión del contrato de Arrendamiento de fecha (DÍA, MES Y AÑO), que tenemos celebrado respecto a (DESCRIBIR EL LOCAL ARRENDADO Y MENCIONAR LA UBICACIÓN DEL MISMO CALLE, NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN), por falta oportuna de pago de rentas.

b).- Como consecuencia de la rescisión, la desocupación y entrega del inmueble afecto al presente juicio.

c).- El pago de los gastos y costas del juicio.

Los hechos constitutivos de la demanda y los fundamentos de derecho, son los siguientes:

H E C H O S

1.- DÍA, MES Y AÑO), en mi calidad de Arrendador, celebré con el demandado contrato de Arrendamiento por tiempo determinado respecto a (DESCRIBIR EL LOCAL Y MENCIONAR EL DOMICILIO DEL MISMO, CALLE NUMERO, COLONIA, CÓDIGO POSTAL, DELEGACIÓN).

2- Se convino entre las partes como precio del Arrendamiento la cantidad de (ESCRIBIR CON NUMERO Y LETRA LA CANTIDAD), mensuales, cantidad que el demandado se obligó a pagar oportunamente y por meses adelantados.

3.- Es el caso que el demandado me adeuda las rentas correspondientes a los meses de (ESCRIBIR LOS MESES Y EL AÑO A QUE CORRESPONDAN).

D E R E C H O

Por cuanto al fondo son aplicables los artículos 2398, 2399, 2400, 2425, 2427, 2429, 2483 Fracción IV, 2489 Fracción I y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

El procedimiento se rige por los artículos 255 al 277 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

CAPITULO DE PRUEBAS

Ofrezco de mi parte, las siguientes:

P R U E B A S

1.- CONFESIONAL del demandado, al tenor de las posiciones que se le articularán oportunamente, pidiendo se le cite personalmente para que en forma personalísima y no por conducto de apoderado, ocurra al local del Juzgado a absolver las posiciones que fueren calificadas de legales, con el apercibimiento de tenerlo por confeso si deja de comparecer sin justa causa. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda y correlativos de la contestación).

2.- TESTIMONIAL a cargo de los Señores (ESCRIBIR NOMBRE COMPLETO Y DOMICILIO DE LOS TESTIGOS), personas a las que me obligo a

presentar el día y hora que se señale para la recepción de esta probanza. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación).

3.- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en los recibos de pago de renta correspondiente a los meses que dejó de pagarme el demandado. (Esta prueba la relaciono con todos los hechos de la demanda inicial y correlativos de la contestación).

4.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, consistente en todas y cada una de las practicadas en el presente juicio, especialmente (DESCRIBIR LO QUE SE QUIERE HACER NOTAR DEL JUICIO).

Por lo antes expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

ÚNICO.- Proveer lo que en derecho proceda.

PROTESTO LO NECESARIO

México, D. F., a de de 19

FIRMA.

CONCLUSIONES

El objetivo principal del capítulo primero, fue estudiar los antecedentes históricos en materia de Arrendamiento a través de sus fuentes históricas como son la Ley, la Costumbre la Jurisprudencia, el Manuscrito, el Digesto, de donde se derivan los Organos del Poder Público hasta nuestros tiempos de la impartición de justicia, donde surgen los Magistrados, Jueces o Arbitros y los Tribunales permanentes.

También se estudio la locatio conductio operis, locatio conductio rei, locatio conductio operarum y locatio conductio rerum, de estos cuatro tipos de locatio o contratos se deriva el contrato de Arrendamiento en una forma separada dado a las características de los mencionados, como primer lugar la consensualidad, que es sinalágmatico perfecto en virtud de su buena fe, es un contrato de derecho de gentes o de personas, también tiene una derivación de cosas o servicios que el locator procura el uso, goce y disfrute de la prestación del servicio a su conductor, que era la persona que le pagaba por esos mismos servicios o merces o rentas.

En el capítulo segundo se habla de los Elementos de Existencia del Contrato de Arrendamiento, como son el Consentimiento y el Objeto.

Respecto al Consentimiento algunos autores dan sus definiciones y en las cuales coinciden con el mismo criterio al manifestar cada uno de ellos que el consentimiento implica un acuerdo de voluntades, siendo ésta la manifestación expresa del deseo de las personas para realizar un acto jurídico.

Por lo tanto podemos concluir que el Consentimiento en el Contrato de Arrendamiento, tratándose del arrendador estriba en conceder el uso o goce temporal de la cosa a cambio de un precio cierto, tratándose del arrendatario éste consistirá en pagar un precio cierto por el uso o goce de la cosa.

En cuanto al objeto se puede decir que se divide en directo e indirecto, el primero lo constituye la voluntad de las partes de crear derechos y obligaciones reciprocas, ya que para ambas partes se crean obligaciones de dar, el objeto indirecto lo forma el inmueble materia del arrendamiento, así como la cantidad que se pague por concepto de renta.

Por lo tanto la cosa objeto del contrato debe: existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

Por lo que respecta a los Elementos de Validez del contrato de arrendamiento se hace mención a la Capacidad, al Objeto, al Motivo o Fin lícito, así como al Error, la Violencia y el Dolo, el Consentimiento y la Forma.

En cuanto a la Capacidad, esta puede ser de Goce y de Ejercicio, y es solo un elemento que se requiere para que el contrato sea valido. La Capacidad de Goce es una

vocación para tener derechos o para ser titular de ellos, la Capacidad de Ejercicio es la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato.

El artículo 1824 del Código Civil establece que son Objeto de los contratos la Cosa que el obligado debe dar y el Hecho que el obligado debe hacer o no hacer. También en su artículo 1827 se establece que el hecho positivo o negativo objeto del contrato debe ser posible y lícito.

Se dice que en el motivo o fin lícito de los contratos revisten tres especies que son: Formales, Consensuales y Solemnes.

En los contratos Formales el consentimiento debe manifestarse por escrito, y si no se manifiesta estará afectado de nulidad relativa. Sin embargo en el Consensual en oposición al Formal, no requiere que se manifieste por escrito para su validez, puede ser verbal o tratarse de un consentimiento tácito. La Solemnidad la revisten algunos contratos como el de matrimonio, sin embargo sin la existencia de este tampoco existe el contrato porque es un elemento esencial.

Un contrato de arrendamiento no debe adolocer de vicios en el consentimiento como son: el Error, la Violencia, el Dolo y la Mala Fe.

La Forma es la manifestación exterior de la voluntad de las partes y debe ser conforme lo establece la ley y puede tener dos maneras de exteriorizarse, ya sea de manera expresa o tácita.

Por lo tanto el contrato de arrendamiento requiere como elementos de validez los siguientes: Que las partes contratantes, tanto arrendador como arrendatario sean mayores de edad y en pleno uso de sus facultades mentales; que el contrato no cuente con ningún vicio del consentimiento como puede ser el Error, el Dolo, la Mala Fe o la Violencia; que el inmueble materia del arrendamiento sea determinado y así mismo exista en el comercio; que el motivo o fin sean lícitos y que la forma sea de cualquiera de los supuestos que establece la ley.

Ahora bien cuando el contrato de arrendamiento no cuenta con sus elementos de existencia y de validez, estará afectado de Nulidad y dependiendo de que elemento se trate, será Nulidad Relativa o Absoluta.

En el Capitulo Cuatro se exponen las diversas figuras jurídicas existentes para dar por terminada una relación contractual derivada de un arrendamiento habitacional, como son el Cumplimiento del Término en el cual se puede dar el plazo convencional o el plazo legal.

Por convenio, se extinguen las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento, el cual debe cumplir con la Forma Escrita y ser celebrado por las mismas partes que celebraron el Contrato original.

Otra forma de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento es la rescisión, y tiene dos variantes como son las que necesitan declaración judicial y las que no requieren de esta formalidad judicial, por ejemplo para el arrendador, cuando el arrendatario no cumpla con el pago de la renta en los términos convenidos; cuando el arrendatario usare el inmueble arrendado en forma diversa al de habitación; cuando el arrendatario subarriende el inmueble sin consentimiento del arrendador; cuando el arrendatario sin consentimiento del arrendador realice excavaciones en busca de tesoros.

Para el arrendatario, cuando se vea privado por un plazo mayor de dos meses del inmueble arrendado por causa de reparaciones, por caso fortuito, por fuerza mayor o por evicción; cuando el arrendador se oponga sin motivo justificado al subarrendamiento.

La terminación del Contrato de Arrendamiento por confusión, supone que el arrendatario, su cónyuge si es el régimen patrimonial de sociedad conyugal o aquellos sobre los que se ejerza la patria potestad, adquieran los derechos reales de propiedad, usufructo, habitación o el derecho personal de comodato sobre el inmueble arrendado con posterioridad al contrato de arrendamiento.

En el caso de perdida o destrucción total de la cosa arrendada, se explica por si misma, ya que el objeto directo del contrato es la obligación de dar o sea el uso o goce que debe el arrendador transferir al arrendatario, y si el objeto indirecto del contrato deja de existir, el contrato carece de materia.

Por expropiación del inmueble arrendado, en este caso si el inmueble materia del arrendamiento es expropiado por el Ejecutivo Federal a través del Departamento del Distrito Federal, por causa de Utilidad Pública termina el arrendamiento, y en este caso tanto el arrendador como el arrendatario tienen derecho a ser indemnizados, siempre que el contrato se encuentre registrado en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, y si no es así, el arrendador es responsable de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por su omisión.

En la terminación del arrendamiento por evicción, se requiere que el arrendatario sea desposeído del inmueble por virtud de sentencia ejecutoriada. Los casos en que el arrendatario puede ser privado de la posesión del inmueble por causa de evicción son: cuando el Contrato de Arrendamiento haya sido celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo practicado sobre el inmueble arrendado, y este es rematado en Pública Almoneda; otra causa se da cuando el arrendador haya dado en arrendamiento en dos ocasiones a dos diferentes arrendatarios, etc.

En el Capítulo Quinto se habla del procedimiento de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, y como primer lugar tenemos la Acción y en esta interesa la conducta dinámica de una persona física o moral, que origina la actuación del órgano con potestad, para el desempeño de la función jurisdiccional.

Dentro de los juicios que quedan incluidos en este procedimiento se encuentran: el Juicio de Pago de Rentas, para el incumplimiento de la obligación del arrendatario; el Juicio de Rescisión por Incumplimiento de alguna de las partes; el de Terminación de Contrato, cuando esta por vencerse el mismo o cuando se ha convertido en indeterminado.

La demanda es un escrito inicial en un proceso, por quien tiene un interés jurídico, presentando al juez su pretensión de acuerdo con las formas legales, pidiendo una sentencia a su favor, conjuntamente con la demanda deben ofrecerse las pruebas que se pretendan rendir durante el juicio, así como los documentos que tengan en su poder, el contrato de arrendamiento correspondiente en el caso de que se haya celebrado por escrito.

La pretensión es una petición, solicitud o demanda. Las pretensiones procesales del arrendador son generalmente la terminación del Contrato, la rescisión del Contrato, el pago de Rentas, etc.

Una vez que se admite la demanda, se corre traslado de ella a la parte demandada, en este caso el demandado puede asumir tres actitudes: no contestar la demanda, confesar, en estas formas de contestar se encuentran el allanamiento, la confesión, el reconocimiento, la negación de los hechos, la negación del derecho, oponer excepciones o reconvenir.

La audiencia es una parte importante en el proceso, que junto con los alegatos otorgan a las partes la Garantía Constitucional de Audiencia, en la que cada una de las partes tienen derecho a ser escuchadas y en su caso a ser vencidas en juicio; y así el Juez puede escuchar directamente a las partes que intervienen en el proceso.

En el procedimiento de Controversia de Arrendamiento existían estos tipos de audiencia: la Audiencia Previa y de Conciliación, la Audiencia de Pruebas, la Audiencia de Alegatos y la Audiencia Incidental. Ahora con el nuevo procedimiento se simplifica a un solo tipo de audiencia que es la Audiencia de Ley, en esta audiencia el Juez exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

BIBLIOGRAFÍA.

1..- **AGUILAR Carbajal, Leopoldo.** Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México 1986.220 pp

2..- **ARELLANO García, Carlos.** Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1981. 412 pp

3..- **ARELLANO García, Carlos.** Teoría General del Proceso. Editorial Porrúa, S.A. México 1980. 226 pp

4..- **ABREU Gómez, Emilio.** Popol Vuh. Editorial Oasis. México 1988. 68 pp

5..- **BAQUEIRO Rojas, Edgard.** Derecho de Familia y Sucesiones. Editorial Harla. México 1990. 328 pp

6..- **BECERRA Bautista, José.** El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, S.A. México 1980. 260 pp.

7..- **BEJARANO Sánchez, Manuel.** Obligaciones Civiles. Editorial Harla. México 1980. 528 pp

8.- **BRISEÑO Sierra, Humberto.** El Juicio Ordinario Civil. Editorial Trillas. México 1986. 240 pp.

9.- **CASTAN TOBEÑAS, José.** Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo III. Editorial Reus. Madrid, España 1961. 580 pp.

10..- **CONTRERAS, JESÚS. TAMAYO, MARIO.** Lecturas Universitarias. Antología. México en el Siglo XX. 1900-1913. Textos y Documentos.234 pp.

11..- **CHIRINO Castillo, Joel.** Derecho Civil. Tomo III. Editorial Privada. México 1986. 290 pp.

12..- **FLORESGOMEZ González, Fernándo.** Nociones de Derecho Positivo Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. México 1977. 198 pp.

13..- **FLORIS Margadant, S. Guillermo.** Derecho Privado Romano. Editorial Porrúa, S.A. México 1982. 450 pp

14..- **GALINDO Garfias, Ignacio.** Derecho Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1979.560 pp.

15..- **H. ALBA, Carlos.** Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y el Derecho Positivo Mexicano. Editorial Gráfica Panamericana. México 1949. 286 pp

16..- **KOHLER, J.** El Derecho de los Aztecas. Editorial Compañía Editora Latinoamericana. México 1924. 168 pp.

17..- **LEMUS García, Raúl.** Compendio del Derecho Romano. Editorial Limusa. México 1979. 426 pp.

18..- **MAGALLON Ibarra, Jorge Mario.** Instituciones de Derecho Civil. Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México 1987. 548 pp.

19..- **MENDIETA Y Nuñez, Lucio.** El Derecho Precolonial. Editorial Porrúa, S.A. México 1985.170 pp

20..- **MIMENZA Castillo, Ricardo.** Enciclopedia Gráfica de la Civilización Maya. Editorial Cervantes. México 1929. 380 pp

21..- **OVALLE Fabela, José.** Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. México 1981. 548 pp.

22..-**PALLARES, Eduardo.** Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1983.398 pp.

23..- **PALLARES, Eduardo.** Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1990. 540 pp.

24..- **SÁNCHEZ Medal, Ramón.** De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México 1993. 280 pp.

25..- **ROJINA Villegas, Rafael.** Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. México 1978. 296 pp.

26..- **ROJINA Villegas, Rafael.** Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. Editorial Porrúa, S.A. México 1982. 308 pp.

27.- **RUGGIERO, Roberto.** Instituciones de Derecho Civil. Editorial Reus. Madrid, España 1961. 298 pp.