

48
2ef



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

CAMPUS ACATLAN



PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 2332
DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO,
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
DE FINCAS URBANAS A TIEMPO VOLUNTARIO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MIGUEL ANGEL COPADO ROCHA

ASESOR:
LIC. JOSE JORGE SERVIN BECERRA

ACATLAN, ESTADO DE MEXICO, 1998



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

266019



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A Dios:

*Por permitirme lograr una
de mis mayores metas en
la vida y poder compartirla
con mis seres queridos.*

AL LIC. JOSÉ JORGE SERVÍN BECERRA:

*Quien de manera espontánea y desinteresada me
dedicó su valioso tiempo, al asesorarme y orientarme
con su amplia experiencia y conocimiento
en la elaboración de la presente tesis.*

A MIS PADRES:

*Quienes siempre me han apoyado
moral y económicamente,
quienes con sus esfuerzos y sacrificios
me brindaron siempre su cariño,
apoyo y comprensión cuando
más lo necesité.*

A MIS HERMANOS:

*Quienes me han alentado y
apoyado para seguir adelante
en los momentos difíciles, siendo
motivo determinante para
superar los obstáculos presentados.*

ÍNDICE

	Pág
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I	
ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	4
1. El arrendamiento en Roma.....	4
2. El arrendamiento en Francia.....	10
3. El arrendamiento en España.....	16
4. El arrendamiento en México.....	20
CAPÍTULO II	
EL CONTRATO EN GENERAL.....	25
1. Concepto de contrato.....	25
2. Elementos de existencia y requisitos de validez.....	27
3. Cláusulas de los contratos.....	39
4. Obligaciones que se generan en los contratos.....	41
5. Interpretación de los contratos.....	43
6. Clasificación de los contratos.....	52
CAPÍTULO III	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO.....	58
1. Definición.....	58
2. Obligaciones del arrendador.....	64
3. Obligaciones del arrendatario.....	70

4. Duración del contrato.....	76
5. Prórroga del arrendamiento.....	77
6. La tácita reconducción.....	79
7. El subarrendamiento.....	83
8. Arrendamiento de fincas rústicas.....	87
9. Arrendamiento de bienes muebles.....	89
10. Rescisión del contrato de arrendamiento.....	92
11. Terminación del contrato de arrendamiento.....	95

CAPÍTULO IV

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN EL ESTADO DE MÉXICO Y EL DISTRITO FEDERAL.....	102
1. Principales semejanzas del arrendamiento en el Estado de México y el Distrito Federal.....	102
2. Principales diferencias del arrendamiento en el Estado de México y el Distrito Federal.....	112
3. Comentario.....	121

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES.....	125
BIBLIOGRAFÍA.....	128
LEGISLACIÓN.....	131

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene por objetivo analizar la regulación del contrato de arrendamiento en el Código Civil del Estado de México, haciendo una comparación con el Código Civil para el Distrito Federal, percibiendo sus semejanzas y diferencias y proponiendo una reforma referente a la terminación de los contratos de arrendamiento, a tiempo voluntario, de fincas urbanas en el Estado de México.

Lo anterior debido a que el Código Civil del Estado de México, en lo referente a la regulación del contrato de arrendamiento, tiene una clara tendencia protectora a favor del arrendatario, considerado generalmente como parte débil en el contrato, y por lo tanto, el legislador ha considerado a bien protegerlo.

Algunos preceptos legales, siguiendo esta tendencia protectora en el Estado de México, conceden privilegios importantes para el arrendatario, afectando a su contraparte en el contrato, el arrendador. Es el caso del artículo 2332 del Código Civil del Estado de México, el cual estipula que para dar por terminado un arrendamiento a tiempo voluntario de una finca urbana, será a voluntad de cualquiera de las partes, dando previo aviso en forma indubitable a la otra parte en los siguientes tér-

minos: si es el arrendador quien da por terminado el contrato, el aviso debe darse con seis meses de anticipación, y si es el arrendatario quien desea concluir el contrato, debe dar aviso al arrendador con dos meses de anticipación.

La anterior diferencia en cuanto a los términos, genera que no exista una equidad entre las partes, por lo cual se sugiere que se fije el plazo en dos meses para ambas partes, conservando la razonable protección que merece el inquilino, sin llegar a extremos, como lo hace el Código Civil para el Distrito Federal, que fija el plazo en quince días para ambas partes, con una tendencia favorable hacia el arrendador y olvidando el contenido social que debe prevalecer en las normas jurídicas.

En el primer capítulo se estudian algunos antecedentes del contrato de arrendamiento en Roma, Francia, España y México, continuando en el segundo capítulo con un estudio del contrato en general.

El tercer capítulo se dedica a analizar la regulación del contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil del Estado de México.

En el cuarto capítulo se hace una comparación del Código citado con el del Distrito Federal, dedicando el quinto capítulo a las conclusiones.

Espero que el presente estudio contribuya, aunque de manera mínima, a mejorar la reglamentación del contrato de arrendamiento en el Estado de México, mediante la propuesta realizada, que considero una solución adecuada para lograr una mayor equidad entre las partes contratantes.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. EL ARRENDAMIENTO EN ROMA

En el Derecho Romano se reguló este contrato y contemplaba lo que ahora son cuatro figuras autónomas.

Al respecto, Eugéne Petit señala que “el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero, llamada *merces*. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el *locator*; hace una *locatio* y tiene contra la otra parte la acción *locati* o *ex locato*. El que debe el precio del alquiler o *merces*, toma el nombre de *conductor*; hace una *conductio* y puede ejercitar contra el *locator* la acción *conducti* o *ex conducto*”.¹

Las cuatro figuras que este contrato reglamentaba son:

“a) En primer lugar, el arrendamiento (*locatio-conductio rerum*), con-

¹ Eugéne Petit. *Tratado elemental de Derecho Romano*. Sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1990. Pág. 401.

trato por el cual el *locator* se obliga a proporcionar a otra persona, el *conductor*, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.

"b) En segundo lugar, el contrato de aparcería, por el cual el *locator* se obligaba a proporcionar a otra persona, el *colonus partiaris*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno.

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

"d) En cuarto lugar, el contrato de obra, *locatio-conductio operis*, por el cual el *conductor* se obligaba a realizar cierta obra para el *locator*, mediante el pago de un precio determinado.

"El denominador común de estos contratos era proporcionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana."²

De los contratos anteriores, se analizará el *locatio-conductio rerum*, en

² Guillermo Floris Margadant S. *El Derecho Privado Romano*. Decimoctava edición, Editorial Esfinge. Naucalpan, México, 1992. Págs. 410 y 411.

virtud de que corresponde al arrendamiento precedente del actual.

La *locatio-conductio rerum* debía tener por objeto bienes no consumibles, pudiendo ser muebles o inmuebles, con la condición de que se encontraran en el comercio. La contraprestación o precio del alquiler debía ser cierto y en dinero, además de ser razonable, ya que la figura jurídica podía variar si, por ejemplo, el precio del alquiler era demasiado bajo, el arrendamiento se transformaba en una donación. La *merces* (precio) se divide en prestaciones periódicas llamada *pensio*, exigible generalmente cada año. El contrato de arrendamiento de un predio rústico generalmente era por cinco años, según afirma Eugéne Petit.

El autor Guillermo F. Margadant señala que ambas partes, tanto el *locator* (arrendador) y el *conductor* (arrendatario) tenían deberes derivados del contrato, los cuales eran los siguientes:

Deberes del *locator*:

- "a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- "b) Responder de daños y perjuicios, en casos de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- "c) Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre

quienes tuviere influencia.

"d) Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias.

"Deberes del *conductor*.

"a) Pagar la renta. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por periodos vencidos, postnumerando.

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

"Si el objeto de la *locatio-conductio* era un predio rural, este deber implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra. La responsabilidad del arrendatario por este deber era bastante grave: era responsable de dolo, culpa grave, pero también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de este contrato.

"c) Devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento. Una figura especial era la *relocatio tacita* (o sea, reconducción tácita).

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

“El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en contrario. El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el *locator*.”³

El mismo autor señala seis casos en los que se daba por terminado este contrato, los cuales consisten en:

- “1. Voluntad de ambas partes (o voluntad de una parte, en caso de no haberse fijado un plazo, en el supuesto de la reconducción tácita).
- “2. Cumplimiento del término previsto (salvo el caso de reconducción tácita).
- “3. Pérdida del objeto.

³ *Ibidem*. Págs. 412-414

- "4. Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años.
- "5. Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.
- "6. La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión."⁴

Asimismo, se llevó a cabo una especie de arrendamiento llamado enfiteusis. Este contrato primero fue practicado por el Estado romano con los particulares, y posteriormente también entre particulares. La enfiteusis consistía en otorgar el disfrute de un terreno a perpetuidad, recibiendo a cambio una renta anual, es decir, sería un arrendamiento perpetuo.

Eugène Petit menciona "la enfiteusis obliga al propietario a procurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada. El arrendatario o enfiteuta está obligado a pagar la renta, llamada *pensio* o *canon*; adquiere sobre la cosa un derecho real: el derecho de enfiteusis".⁵

Tratándose de la enfiteusis, se aplicó la regla de que corresponde al propietario soportar la pérdida total del bien, y cuando es parcial, es a

⁴ *Ibidem*. Pág. 414

⁵ Eugène Petit. *Op.cit.* Pág. 405.

cargo del enfiteuta.

Otras características de la enfiteusis son: "a) el enfiteuta no puede exigirle al propietario que conserve el inmueble en buen estado, b) es a cargo del enfiteuta el impuesto predial, c) adquiere los frutos desde que son separados o recolectados, d) en el derecho de Justiniano, el enfiteuta que quiera ceder su derecho debe avisar al propietario para que éste ejercite su derecho del tanto, e) el enfiteuta que durante tres años no pague la renta o el impuesto puede ser expulsado".⁶

2. EL ARRENDAMIENTO EN FRANCIA

El Derecho francés, al igual que la mayoría de los países europeos, fue influido por el Derecho romano, pero como es natural, no obstante ser este último la fuente de la mayoría de sus instituciones, éstas han sufrido algunos cambios.

En el antiguo Derecho francés, "el arrendamiento de una cosa mueble siguió siendo siempre un contrato bastante simple cuyas reglas eran imitadas de las reglas romanas. Durante muchos siglos, los campesi-

⁶ Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés. *Segundo curso de Derecho romano*. Segunda edición. Editorial Pax. México, 1978. Pág. 147.

nos quedaron adscritos a la tierra y como la falta de capitales no les permitía comprarla, la alquilaban. Las locaciones perpetuas, que habían comenzado con la enfiteusis grecorromana, adquirieron un gran desarrollo. Tuvieron su utilidad, pero como estaban estrechamente ligadas con la organización feudal, desaparecieron durante la revolución francesa con las últimas supervivencias del régimen señorial".⁷

Por lo que respecta al arrendamiento en el Derecho francés moderno, Marcel Planiol y Georges Ripert definen al mismo de la siguiente manera: "El arrendamiento o locación es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo".⁸

Planiol y Ripert señalan tres tipos de arrendamiento, de los cuales se analizará sólo el de cosas, especialmente el de bienes inmuebles, por ser el objeto de estudio del presente trabajo, siendo los siguientes:

"Arrendamiento de cosas. En este caso el objeto arrendado es una co-

⁷ Georges Ripert y Jean Boulanger. *Tratado de Derecho civil, según el Tratado de Planiol*. Primera edición, Editorial La Ley. Buenos Aires, 1965. Págs. 190 y 191.

⁸ Marcel Planiol y Georges Ripert. *Tratado elemental de Derecho civil*. Tomo V. Segunda edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. La Mesa, Baja California, 1991. Pág. 291.

sa material, un bien, que puede ser mueble o inmueble. El precio del arrendamiento se llama entonces 'alquiler' o 'renta' (*loyer* o *farmage*).

"Arrendamiento de obra. El objeto arrendado es la actividad o fuerza de trabajo que posee una persona. Trátase del contrato de trabajo que celebran los obreros, empleados y domésticos. El precio se llama entonces 'salario'.

"Arrendamiento de capitales. El objeto arrendado es un capital, representado por una suma de dinero. El propietario de este capital lo pone a disposición de otra persona por determinado tiempo, mediante un precio proporcional a éste, llamado 'interés'. Aunque el uso no le dé este nombre, y aunque el Código Civil, conforme en esto a la tradición jurídica francesa, no clasifique este contrato entre los arrendamientos, en realidad lo es..."⁹

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles recibe el nombre de *bail*, que deriva de '*bailler*': dar o abandonar. El arrendador, llamado *baillieur*, es quien da el bien; y quien recibe el bien arrendado es el arrendatario, quien recibe diferentes nombres: locatario si es arrendatario de una casa, en cuyo caso el precio del arrendamiento se designa *loyer* (alquiler); y colono (*fermier*) si es un inmueble rústico, designán-

⁹ *Ibidem*. Pág. 292.

dose al precio *fermage*.

La duración del arrendamiento es fijada libremente por las partes contratantes, con el límite de un máximo de noventa y nueve años o tres generaciones, tratándose de arrendamientos vitalicios. Aunque antes de la revolución francesa estaban permitidos los arrendamientos perpetuos, en la actualidad no lo están (arrendamientos enfitéuticos).

El contrato en cuestión puede darse de manera verbal o por escrito, con la formalidad de registrarse en los tres meses siguientes de celebrados.

La muerte de alguna de las partes no termina el arrendamiento, ya que los derechos y obligaciones que de él deriven se transmiten a sus herederos.

Como otra característica de este contrato, el inquilino tiene el derecho a subarrendar o a ceder el arrendamiento, lo cual puede anularse mediante cláusulas que lo prohíban expresamente.

El inquilino debe tener muebles suficientes en el local arrendado para garantizar el importe de las rentas de un año, más los gastos de un juicio.

Entre las obligaciones del arrendador, de acuerdo con Planiol y Ripert,

se encuentra una principal, de la cual derivan otras secundarias.

Obligación principal: "El arrendador está obligado a procurar al arrendatario, durante el arrendamiento, el goce del bien arrendado".¹⁰

Entre las obligaciones secundarias se encuentran:

"1. Entregar el inmueble al arrendatario.

"2. Entregarlo en buen estado al iniciarse el goce.

"3. Conservarlo por todo el tiempo que dure el arrendamiento (realizar las reparaciones mayores que requiere el inmueble).

"4. Abstenerse de todo hecho que pueda perturbar al arrendatario.

"5. Garantizarle contra las perturbaciones provenientes de un tercero (cuando el tercero pretende ejercer un derecho real sobre el objeto).

"6. Responder de los vicios ocultos."¹¹

Las obligaciones del arrendatario son las que a continuación se mencionan, además de las que hayan pactado las partes:

¹⁰ *Ibidem.* Pág. 297.

¹¹ *Ibidem.* Pág. 298.

"1. Servirse de la cosa conforme a la convención;

"2. Usar de ella como un buen padre de familia (que mantenga la cosa como deba serlo y tomar, para su conservación, las mismas precauciones que un buen propietario tomaría respecto a las suyas);

"3. Pagar el precio del arrendamiento en las épocas convenidas;

"4. Restituir la cosa al fin del arrendamiento."¹²

Respecto a la terminación del contrato, se señalan siete casos:

1. Por terminación del plazo fijado, pero "frecuentemente acontece que un inquilino de predios urbano o rústico, cuyo arrendamiento ha terminado, permanece en posesión del bien arrendado con el consentimiento del propietario, y sin que se celebre un nuevo contrato: opérase entonces un nuevo arrendamiento, que se llama tácita reconducción, del latín *conductio*, acción de tomar en arrendamiento".¹³

En este caso, se da por terminado por cualquiera de las partes, con previo aviso dado con anterioridad conforme al uso del lugar.

¹² *Ibidem*. Págs. 303 y 304.

¹³ *Ibidem*. Pág. 330.

2. La pérdida del bien dado en arrendamiento.
3. Por perder retroactivamente el derecho de propiedad el arrendador.
4. Por incumplimiento de las obligaciones de las partes.
5. Si se enajena el inmueble, no se puede lanzar al inquilino, salvo excepciones, como cuando no se registró el arrendamiento.
6. La muerte de alguna de las partes no termina el arrendamiento.
7. Se puede prever en cláusula especial la terminación del contrato cuando el arrendador necesite habitar el inmueble, previo aviso de acuerdo con los usos locales.
8. Por quiebra, los síndicos tienen ocho días para notificar al propietario, si tiene la intención de continuar el arrendamiento (se le considera una cláusula de rescisión).¹⁴

3. EL ARRENDAMIENTO EN ESPAÑA

El arrendamiento es el “contrato en virtud del cual una de las partes se

¹⁴ *Ibidem*. Págs. 328-336.

obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (arrendamiento de cosas); o bien se obliga a ejecutar para la otra una obra por precio cierto (arrendamiento de obra); o se obliga a prestarle un servicio a cambio de un precio cierto (arrendamiento de servicios)".¹⁵

De los anteriores, se verán algunos rasgos generales del arrendamiento de cosas.

Dentro de este contrato, los objetos que pueden figurar en ellos son los bienes no consumibles, y respecto al precio, éste debe ser cierto, además de que tanto la cosa y el precio deben estar dentro del comercio. En cuanto al límite del arrendamiento, éste debe ser por tiempo determinado, pero cuando las partes no lo fijaron, la ley prevé que será por años cuando el alquiler se fijó anual, por meses cuando es mensual, o por días si el alquiler es diario.

La formalidad del contrato no reviste mayores problemas, puede ser verbal o por escrito, pero constará en escritura pública el arrendamiento de bienes raíces que dure seis años o más, cuando deba ser oponible a terceros. De igual forma, la cesión y el subarrendamiento es

¹⁵ *Gran Larousse Universal*. Vol. 4. Edición española. Plaza y Janés. Barcelona, 1981. Pág. 1052.

permitido siempre y cuando en el contrato no se prohíba expresamente.

Entre las obligaciones del arrendador figuran:

1. La entrega del bien al arrendatario.
2. Realizar las reparaciones necesarias para conservar la cosa conforme al uso destinado.
3. Procurar el goce del arrendamiento durante su vigencia, sin perturbar con actos personales al arrendatario y protegiéndolo de terceros que invoquen una causa legal.
4. Reembolsar al arrendatario los gastos necesarios y algunas mejoras por no haberlas realizado el arrendador, estando obligado a ello.

Entre las obligaciones del arrendatario se encuentran las siguientes:

1. Pagar el precio pactado por el arrendamiento en los plazos convenidos.
2. Destinar el bien al uso pactado.
3. Debe pagar los gastos que origina la escritura del contrato de arrendamiento.

4. Informar al propietario, a la brevedad, toda usurpación que realice otro o abiertamente prepare en la cosa arrendada, así como las reparaciones que sean necesarias.
5. Devolver el bien al concluir el contrato de arrendamiento.
6. Responder del deterioro o pérdida de la cosa, salvo que sea consecuencia del desgaste natural para la que fue destinada la cosa, o que demuestre que la pérdida ha sido sin culpa suya.

El arrendamiento termina por las siguientes causas:

1. Por cumplimiento del término fijado, excepto cuando opera la tácita reconducción.
2. Por pérdida del bien dado en arrendamiento.
3. Por resolución del derecho del arrendador.
4. Por incumplimiento de alguna de las partes.¹⁶

¹⁶ José Puig Brutau. *Fundamentos de Derecho civil*. Tomo II. Primera edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona, 1956. Págs. 260-297.

4. EL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO

En México, el contrato de arrendamiento tuvo una forma definida durante la época colonial, cuando se aplicaron las leyes españolas, como las leyes de Toro, la Nueva y la Novísima Recopilación, los Ordenamientos de Alcalá, las Siete Partidas, el Fuero Real, el Fuero Juzgo.

De la misma forma, en la Nueva España se promulgaron las Leyes de Indias, la Real Ordenanza de Intendentes, etcétera.

Estos ordenamientos se aplicaron en la Nueva España durante la época colonial, y la gran mayoría de ellos se siguieron aplicando en el México independiente, hasta que se promulgó el primer Código Civil mexicano en el año de 1870.

Posteriormente, en el año de 1884 es promulgado un nuevo Código Civil en México, el cual estuvo vigente hasta 1932, año en que entró en vigor el código actual, denominado Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Este tercer Código Civil se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo del año de 1928 y comenzó su vigencia el día 10 de octubre de 1932.

Durante la época colonial se distinguía el alquiler loguero, mediante el

cual se alquilaban objetos muebles o se pactaban determinados servicios por un precio cierto; y el arrendamiento, que corresponde a bienes inmuebles o raíces, impuestos o renta real.

Una característica del contrato de arrendamiento es que pueden ser objeto de él todas las cosas que se encuentren en el comercio. Los derechos y obligaciones de las partes se podían transmitir a sus descendientes por herencia. Si al llegar el término del arrendamiento, el arrendatario continuaba en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, se prorrogaba el contrato de arrendamiento por un año más, lo que denominaban tácita reconducción, y la terminación de este nuevo contrato no se daba a voluntad de alguna de las partes, como se da en los tres derechos antes analizados, sino que el contrato era por otro año.

El arrendador tenía, entre otras, las obligaciones que a continuación se mencionan:

1. Garantizar al arrendatario el libre uso de la cosa arrendada.
2. Pagar los daños y perjuicios que se causaran por hechos propios o de terceros que tuvieran algún derecho sobre el bien.
3. Responder de los vicios ocultos que presentara la cosa arrendada.

4. Pagar las mejoras que el arrendatario hubiera hecho y que aumentarían el valor del bien.

El arrendatario tenía, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Cubrir el pago de la renta establecida en el lugar, tiempo y forma pactados.
2. Debía procurar lo mejor posible la conservación de la cosa arrendada.
3. Las cosas que introdujera el arrendatario en un predio rústico garantizaban el pago de la renta, mientras que en un predio urbano sólo las cosas que el arrendatario hubiera llevado con conocimiento del arrendador, garantizaban el pago.

Entre las causas de terminación del contrato de arrendamiento se encontraban:

- “1. Cuando al dueño se le había caído su casa o amenazaba caérsele y no tenía otra a que pasarse; o tenía enemigos en la vecindad u otro apremio para no vivir allí, como si casase algunos de sus hijos o lo hiciese caballero.
- “2. Cuando después de arrendada una casa, amenazaba ruina.

- "3. Cuando el inquilino usaba mal de la casa empeorándola o admitiendo en ella gentes de mal vivir, de que se siguiese mal a la vecindad.
- "4. Cuando el arrendamiento era por cuatro o cinco años, con obligación de pagar la renta cada año, y pasaban dos sin que se pagara.
- "5. Cuando se hubiere pactado que el arrendatario había de ejecutar determinadas obras en el predio, y no las ejecutó según lo pactado."¹⁷

Las anteriores disposiciones han variado considerablemente desde esta época a la actualidad.

Debido a que nuestro país es una república representativa, democrática y federal, de acuerdo con el Artículo 40 de nuestra Constitución, donde se establece que es voluntad del pueblo mexicano constituirse bajo un régimen federal, lo cual lleva implícito el hecho de que la República Mexicana se encuentre conformada de estados libres y autónomos (soberanos, de acuerdo con lo establecido por la Carta Magna), en todo lo que concierne a su régimen interior, pero unidos en una Federación, según los principios de la ley fundamental.

¹⁷ Toribio Esquivel Obregón. *Apuntes para la historia del Derecho en México*. Tomo I. Segunda edición. Editorial Porrúa. México, 1984. Pág. 777.

Como una consecuencia, existe en la República la dualidad de gobiernos simultáneos, uno para cada una de las entidades federativas (estados, con sus poderes u órganos locales) y otro general para toda la Nación (poderes y órganos federales).

Cada estado miembro de la Federación goza de autonomía otorgada por la Constitución, y de la misma manera tiene su propia Constitución local, la cual le permite determinar su régimen interno, pero en perfecta armonía con la Constitución nacional (sin contravenir sus principios).

De esta manera, cada estado de la República Mexicana posee su propia reglamentación interna, como su propio Código Civil (lo mismo que el Distrito Federal tiene su Código Civil de aplicación local, y para toda la República en materia federal, como se ha expresado antes), que regula el contrato de arrendamiento, el cual se analiza en el presente trabajo, en especial el arrendamiento en el Código Civil del Estado de México, como se verá más adelante.

CAPÍTULO II

EL CONTRATO EN GENERAL

1. CONCEPTO DE CONTRATO

Los Códigos Civiles, siguiendo con la idea dominante en la doctrina jurídica, consideran al contrato como la primera y principal fuente creadora de derechos y obligaciones.

El doctor Luis Muñoz manifiesta que “la voz contrato tiene diversos significados. El más auténtico, técnicamente hablando, es el de negocio jurídico bilateral, y patrimonial inter vivos. Empero, con la voz contrato se alude al documento que contiene el negocio”.¹

Por otra parte, el legislador estipuló en el artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, el concepto de convenio *lato sensu* (sentido amplio) estableciendo:

“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

¹ Luis Muñoz. *Doctrina general del contrato*. Primera edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1992. Pág. 1.

Asimismo, en el artículo siguiente (1793) estipula que: “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

De lo anterior se puede afirmar que: “Contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones”.

La doctrina sostiene que por exclusión, el convenio *stricto sensu* (sentido estricto) es el acuerdo de dos o más voluntades para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

El autor Ricardo Treviño García, en su obra *Epítome de los contratos*, menciona que “el convenio *lato sensu* es el concepto general, y el contrato y el convenio *stricto sensu* son sus connotaciones particulares. La diferencia fundamental entre el contrato y el convenio estriba en que al contrato le corresponde la función positiva, crear o transmitir obligaciones, y al convenio *stricto sensu* la función negativa, es decir, modificar o extinguir”.

El autor y tratadista Ernesto Gutiérrez y González considera que el convenio *lato sensu* (en sentido amplio) además de crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, realiza y puede realizar una quinta función más: conservar derechos y obligaciones.

Es por ello que el autor señalado considera que el artículo 1792 del

Código Civil para el Distrito Federal debe decir: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, conservar, modificar o extinguir derechos y obligaciones".²

Coincide con la opinión de los tratadistas en que el contrato crea o transfiere derechos y obligaciones, pero conforme a su definición antes citada, el convenio *stricto sensu* "conserva", modifica o extingue derechos y obligaciones.

Lo anterior confirma que hay cierta uniformidad en lo que respecta al concepto de contrato en nuestro medio jurídico, pues todos los autores parten de lo estipulado por el Código Civil.

2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1794, estipula que son requisitos de existencia de los contratos los que a continuación se mencionan:

1. Consentimiento.

² Ernesto Gutiérrez y González. *Derecho de las obligaciones*. Séptima edición. Editorial Porrúa. México, 1990. Pág. 187.

2. Objeto que pueda ser materia del contrato.

La doctrina señala que en ocasiones algunos contratos requieren de un tercer elemento de existencia: la solemnidad.

Si llegara a faltar en un contrato alguno de los elementos anteriormente citados, el contrato no existiría, sería inexistente.

Para el autor Rojina Villegas, el consentimiento es “el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los convenios *lato sensu*, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos”.³

Al respecto, el autor Gutiérrez y González manifiesta que “el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho, y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior o, en una forma más amplia, que sirve para el contrato y el convenio: es el acuerdo de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir efectos de derecho, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exte-

³ Rafael Rojina Villegas. *Derecho civil mexicano*. Tomo V, Vol. I. Quinta edición. Editorial Porrúa. México, 1985. Pág. 271.

rior".⁴

Para que exista el consentimiento, se necesitan dos elementos:

a) Oferta o policitud, que es la proposición de celebrar un contrato.

La persona que la realiza recibe el nombre de oferente, proponente o policitante.

b) Aceptación, que es una manifestación de conformidad o asentimiento respecto a la policitud, y quien la realiza se denomina aceptante.

La persona que exprese su consentimiento deber ser una persona capaz, y dicho consentimiento puede ser expreso o tácito. Hay consentimiento expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos, y 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 de las partes deba manifestarse expresamente, de conformidad con lo estipulado por el artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal.

Cuando las partes se encuentran presentes, el perfeccionamiento del consentimiento puede dar lugar a los siguientes casos:

⁴ Ernesto Gutiérrez y González. *Op. cit.* Pág. 215.

Si el oferente no señala plazo, éste queda desligado de la oferta realizada si la otra parte no manifiesta su aceptación inmediatamente.

Si el oferente hubiere concedido un plazo para que se produzca la aceptación, éste queda obligado hasta que dicho plazo llegue a su término, quedando también desligado de su oferta si la otra parte no formula una aceptación lisa y llana.

En los dos casos anteriores, si la aceptación modifica la oferta inicial, el oferente queda desligado de su oferta, invirtiéndose la situación: el oferente se convierte en aceptante y el aceptante en oferente, aplicándose las reglas antes mencionadas.

Puede darse en la realidad el caso de una oferta hecha por teléfono, en cuyo caso el legislador ha resuelto considerarla como realizada entre personas presentes.

Existe la posibilidad de que se celebre un contrato entre personas no presentes (personas ausentes), en cuyo caso debe determinarse en qué momento se perfecciona el consentimiento, existiendo cuatro sistemas para resolver el problema, los cuales son bien sintetizados por el autor Ricardo Trevino García, de la siguiente manera:

“Sistema de la declaración. Si se dice que el consentimiento es un acuerdo de voluntades, tan pronto como el destinatario recibe la oferta

y está conforme con ella, se forma el consentimiento.

"Sistema de la expedición. No basta con que el destinatario esté conforme con la oferta, como sucede dentro del sistema de la declaración; se requiere un momento más: es necesario que el destinatario haga saber su conformidad a la oferta por medio de una carta o telegrama y que la deposite en la oficina correspondiente. En ese momento se forma el consentimiento. A propósito, el Código de Comercio, en su artículo 80, primera parte, adopta, justamente este sistema.

"Sistema de la recepción. Este sistema, aceptado por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1807, consta de un paso más dentro de la secuela del sistema inmediatamente anterior; es decir, no basta que se deposite la carta o el telegrama, es necesario que llegue a su destino, o sea, al domicilio del oferente. En ese momento se forma el consentimiento, por lo cual se le designa con el nombre de sistema de la recepción. Así lo indica, precisamente, el artículo antes citado: 'El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes'.

"Sistema de la información. De acuerdo con este sistema, el consentimiento se forma en el momento en que el proponente (oferente) se entera del contenido de la aceptación. No basta con que reciba la

aceptación, es necesario que se informe de ella. Dijimos que nuestro Código Civil para el Distrito Federal reconocía el sistema de la recepción; sin embargo, hay un caso de excepción: el contrato de donación, que se rige por el sistema de la información, según se desprende de lo preceptuado en los artículos 2340 y 2346."

En estos casos, cuando se realiza la oferta a persona no presente sin fijación de plazo, de acuerdo al artículo 1806 del Código Civil para el Distrito Federal, "el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones".

En el caso de una oferta hecha a persona no presente con fijación del plazo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1804 del Código Civil para el Distrito Federal, el oferente queda obligado hasta la expiración del plazo estipulado.

El oferente puede retractarse de su oferta solamente si el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. Si el oferente ha fallecido cuando se acepta su oferta, sin que esto sea del conocimiento del aceptante, los herederos están obligados a sostener el contrato.

El consentimiento puede perfeccionarse mediante el telégrafo, siempre

que las partes hayan convenido por escrito con anterioridad esta forma de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.

La doctrina reconoce la ausencia del consentimiento, en cuyo caso tenemos la inexistencia del contrato, ocurriendo esto cuando las partes sufren un error sobre la naturaleza del contrato, cuando sufren error respecto a la identificación del objeto y en los contratos simulados.

Por lo que respecta al segundo elemento de existencia de los contratos, el objeto, el autor Ernesto Gutiérrez y González manifiesta que tiene tres significados:

- "1. Objeto directo del contrato. Que resulta el crear y transmitir derechos y obligaciones.
- "2. Objeto indirecto del contrato, que es el objeto directo de la obligación, es una conducta de dar, hacer o no hacer.

"A este objeto se refiere el artículo 1824:

'Son objeto de los contratos:

- '1. La cosa que el obligado debe dar;

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

"3. Se considera también objeto del contrato por el Código, la cosa material que la persona deba entregar."⁵

Referente al objeto como cosa material, éste debe existir en la naturaleza, aunque se permite que las cosas futuras figuren en los contratos (contrato de esperanza), porque pueden llegar a existir, pero no pueden serlo los bienes que formarán una herencia. Asimismo, la cosa debe estar dentro del comercio y debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

En cuanto al hecho positivo o negativo (hacer o no hacer), deben ser posibles física y jurídicamente, además de ser lícitos.

El tercer elemento de existencia del contrato, el cual sólo es requerido por algunos contratos o actos jurídicos como el matrimonio, es la solemnidad.

La solemnidad "es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto. El efecto de esta forma es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario ante su falta, por mi-

⁵ *Ibidem*. Pág. 239, 240.

nisterio de la ley, la voluntad de los que pretendan contratar no produce los efectos deseados y su voluntad no alcanza el rango de acto jurídico, y se puede decir con la tesis clásica que el acto no existe.”⁶

Ejemplo de lo anterior es el matrimonio, el cual debe realizarse ante el oficial del Registro Civil, y previos los demás requisitos señalados por la ley.

Se ha mencionado los elementos de existencia del contrato, ahora corresponde ver los requisitos de validez del mismo, los cuales se analizarán sin hacer un estudio profundo de los mismos, ya que ello podría ser objeto de estudio por separado, debido a su amplitud.

Los elementos de validez se inducen interpretando en sentido contrario el artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal, siendo estos:

- a) Capacidad.
- b) Ausencia de vicios del consentimiento.
- c) Objeto, motivo o fin lícito.
- d) Formalidad.

⁶ *Ibidem*. Pág. 257.

Los anteriores pueden dar lugar a la invalidez del contrato si se viera infringido cualquiera de ellos, dando lugar a una nulidad relativa o absoluta, según fuere el caso en cuestión.

La forma (formalidad) puede definirse como "la manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo disponga o permita la ley".⁷

El objeto, motivo o fin lícito comprende dos supuestos: el objeto lícito y el motivo o fin del contrato lícitos.

Conforme al artículo 1830 del Código Civil para el Distrito Federal, "es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres", por lo tanto, es lícito todo aquello que va conforme al orden público y a las buenas costumbres.

Respecto a los vicios del consentimiento, el vicio es definido como "la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución".⁸

Los vicios del consentimiento son el error, el dolo, la violencia. Algunos autores también consideran a la lesión, y otros agregan un vicio del

⁷ *Ibidem*. Pág. 263.

⁸ *Ibidem*. Pág. 286.

consentimiento más la reticencia.

El autor Ricardo Treviño García, en su obra antes citada, *Epítome de los contratos*, define el error como “un falso concepto de la realidad; también, como el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica; por último como la inadecuación de algo o de alguien con la realidad”.

El dolo se encuentra definido en el artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal: “Se entiende por dolo en los contratos cualquier 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”.

En cuanto a la violencia como vicio del consentimiento, el artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal estipula: “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”.

La lesión se estipula en el artículo 17 del Código Civil: “Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente despropor-

cionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año”.

El autor Gutiérrez y González agrega a los vicios del consentimiento la reticencia, definiéndola como “el silencio que voluntariamente guarda uno de los contratantes al exteriorizar su voluntad, respecto de alguno o algunos hechos ignorados por su cocontratante, y que tienen relación con el acto jurídico que se celebra.

“El efecto de la reticencia es que mantiene en la voluntad del cocontratante la ignorancia de ciertos hechos que, de haberlos conocido, no habría contratado o lo habría hecho bajo una situación diferente.”⁹

Respecto al cuarto requisito de validez, la capacidad, ésta es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

Existen dos tipos de capacidad: la capacidad de goce que se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; y por otro lado, la capacidad de ejercicio, la cual se adquiere por la mayoría de edad, y es la aptitud de ser sujeto de derechos y obligaciones, mismos que pueden hacerse valer por el mismo sujeto. Los sujetos que intervienen mani-

⁹ *Ibidem*. Pág. 332.

festando su voluntad deben ser capaces para contratar.

Aunado al tema de la capacidad, debe hacerse referencia a la representación, ya que ésta es el medio que establece la ley o de que dispone una persona capaz para obtener, a través del empleo de la voluntad de otra persona capaz, los mismos efectos jurídicos que si hubiera actuado el capaz o válidamente un incapaz.

Lo anterior en virtud de que la representación tiene la utilidad de permitir la realización de actos jurídicos de manera válida a los que no cuentan con capacidad de ejercicio. Y por otra parte, permite a los capaces contratar y realizar actos de manera simultánea y múltiple, sin estar presentes y con plena validez.

3. CLÁUSULAS DE LOS CONTRATOS

El consentimiento o acuerdo de voluntades se expresan en el contrato a través de una serie de cláusulas, las cuales, de acuerdo con la opinión del doctor Luis Muñoz, son "también llamados pactos; son proposiciones coordinadas y complementarias entre sí, que se integran recíprocamente. Suelen ir precedidas las cláusulas de un preámbulo o conjunto de premisas que enuncian los fines que las partes persiguen al contratar, y si éstas declaran que el preámbulo forma parte del con-

tenido del negocio jurídico bilateral, indudablemente tiene valor de cláusula, al menos interpretativa".¹⁰

Los contratos pueden presentar tres tipos de cláusulas, ya que no siempre en un mismo contrato se dan todas ellas, y son las que a continuación se mencionan:

"a) Cláusulas esenciales. Son las que dan su calificación jurídica al contrato que se celebra y sin las cuales no se puede concebir la existencia de éste, o bien, a falta de esas cláusulas, si se quiere que el acuerdo de voluntades sea un contrato, éste tendrá una denominación jurídica diversa a aquél que se creyó celebrar. Estas cláusulas deben estar por fuerza en el contrato porque la ley las determina (identifican a las partes y dan nombre al contrato).

"b) Cláusulas naturales. Son aquellas que sin ser esenciales a la vida del contrato, derivan del régimen legal complementario de éste, no obstante que los otorgantes nada hayan dicho al respecto, pero también por acuerdo de éstos se pueden excluir de la convención (derivan de la naturaleza del contrato).

"c) Cláusulas accidentales. Son las que por regla general, existen solamente cuando las partes acuerdan expresamente incluirlas en el

¹⁰ Luis Muñoz. *Op. cit.* Pág. 151.

contrato.”¹¹

En vista de lo anterior, podemos afirmar que las cláusulas esenciales son las que identifican a las partes y le dan nombre al contrato; mientras que las naturales son las que derivan de la naturaleza del contrato celebrado. Por regla general son irrenunciables, salvo que la ley lo permita expresamente, y cuando no se estipulan se dan por puestas. Por lo que respecta a las cláusulas accidentales, son expresión de la voluntad de las partes, como sería la llamada cláusula penal, la forma de pago, etcétera.

4. OBLIGACIONES QUE SE GENERAN EN LOS CONTRATOS

Como se ha mencionado, el contrato crea y transfiere derechos y obligaciones. La obligación, como tal, implica una conducta de dar, de hacer o de no hacer, aclarando que no siempre se dan en un contrato los tres tipos de conductas anteriores.

Lo anterior está regulado por el artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal, que estipula lo siguiente:

“Son objeto de los contratos:

¹¹ Ernesto Gutiérrez y González. *Op. cit.* Págs. 387, 388.

“I. La cosa que el obligado debe dar;

“II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”

En lo que se refiere a la obligación de dar, el artículo 2011 del Código Civil estipula en tres fracciones los supuestos que reviste:

“La prestación de cosa puede consistir:

“I. En la traslación de dominio de cosa cierta;

“II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;

“III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.”

La doctrina, entre ellos Rojina Villegas, señala que el artículo anterior contiene cuatro supuestos:

“1º Translativas de dominio (ejemplo: compraventa); 2º translativas de uso (ejemplo: arrendamiento); 3º de restitución de cosa ajena (ejemplo: depósito o prenda); y 4º pago de cosa debida (ejemplo: préstamo).”¹²

En las obligaciones de dar, señaladas anteriormente, el objeto como cosa material cuyo dominio o uso se transmite, debe ser tanto física

¹² Rafael Rojina Villegas. *Compendio de Derecho civil*. Tomo III. Duodécima edición. Editorial Porrúa. México, 1983. Pág. 66.

como jurídicamente posibles.

Referente a las obligaciones de hacer, éstas deben también tener la cualidad de ser física y jurídicamente posibles. Generalmente se sobreentiende que el deudor en este caso debe realizar un hecho propio, y si este hecho no es realizado y es posible que se sustituya al deudor para que en su lugar lo realice otra persona, el acreedor puede pedir que se realice a costa del deudor.

Por lo que se refiere a las obligaciones de no hacer, son abstenciones que el deudor debe acatar, y si llegara a contravenirlas, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios. Otra característica tanto del hecho como de la abstención es que ambos deben ser lícitos.

5. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Los contratos no siempre son claros y redactados con precisión, lo que en ocasiones provoca que surja la necesidad de interpretar o tratar de conocer qué fue lo que las partes quisieron decir.

El problema de interpretar un contrato consiste en determinar el alcance, efectos y contenido de lo plasmado en él.

El autor Gutiérrez y González manifiesta que "interpretar un contrato es averiguar el sentido en que una declaración de voluntad es decisiva para el Derecho, y así llegar a conocer el alcance y efectos jurídicos de las voluntades que en él intervinieron".¹³

Para poder resolver el problema de la interpretación de un contrato, los autores recurren a dos diversas y opuestas teorías, que son las siguientes:

- a) Teoría de la voluntad interna o de la autonomía de la voluntad.
- b) Teoría de la declaración de la voluntad o de la voluntad declarada.

La teoría de la voluntad real o interna considera que cuando hay necesidad de interpretar un contrato, siempre debe prevalecer la intención de los contratantes, motivo por el cual adquiere un criterio subjetivo.

En esta teoría "se afirma que si la voluntad de las partes es el alma del contrato, habrá sin duda que atender a ella, y por lo mismo el intérprete de un contrato deberá desarrollar la labor de un psicólogo para desenmarañar la verdadera intención de los que otorgan el acto".¹⁴

La teoría de la declaración de la voluntad (o de la voluntad declarada)

¹³ Ernesto Gutiérrez y González. *Op. cit.* Pág. 375.

¹⁴ *Ibidem.* Pág. 376.

considera que en los casos en que sea necesaria la interpretación no se debe tener en cuenta la intención de los contratantes, lo único que debe prevalecer son los términos empleados, aun cuando sean distintos a lo deseado. Es decir, parte de un criterio objetivo.

Esta teoría “sostiene que para interpretar el contenido y alcance de un contrato, se debe atender en forma exclusiva a lo que exteriorizaron los otorgantes, de manera independiente de que esa declaración traduzca o no fielmente su querer interno”.¹⁵

Nuestro Código Civil acepta la teoría de la voluntad real o interna en materia de interpretación de los contratos. Esto se desprende de lo estipulado por el artículo 1851 del Código citado:

“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”

Como se desprende del artículo anterior, “la ley coloca la intención de los contrayentes, que es el alma del contrato, sobre las palabras, que son el cuerpo en que aquélla se encierra, y tan es así, que cuando se atiende al sentido literal, es porque siendo los términos claros se supo-

¹⁵ Ibidem. Pág. 376.

ne que en ellos está la voluntad de los contratantes; en suma, valen las palabras, no por sí, por lo que dicen".¹⁶

Los artículos del 1852 al 1857 del Código Civil para el Distrito Federal contienen las reglas a aplicar cuando los contratos no son claros y deben interpretarse, siendo las siguientes:

Artículo 1852. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

Este artículo manifiesta que "la interpretación que se haga debe ser restrictiva y no amplia, para no imponer ni atribuir obligaciones contractuales a unas voluntades que no se conocen con plena claridad".¹⁷

El artículo 1853 estipula que si alguna cláusula de los contratos admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos.



En este artículo se hace referencia a que "si el contrato se celebra con un fin, es indudable que las cláusulas deben entenderse en aquel sen-

¹⁶ Comentario de Manresa, citado por Manuel Borja Soriano. *Teoría general de las Obligaciones*. Undécima edición. Editorial Porrúa. México, 1989. Pág. 270.

¹⁷ Ernesto Gutiérrez y González. *Op. cit.* Pág. 381.

tido que cumpla mejor la meta que se propusieron los contratantes”.¹⁸

El artículo 1854 menciona que las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

“La interpretación que se haga de las cláusulas no debe ser aislada; no se debe estimar que cada una de ellas es un todo, pues con esa forma de interpretación podrían surgir discordancias entre unas y otras. El contrato, que se forma por diversas cláusulas, busca un fin único, y por lo mismo las cláusulas se deben armonizar de tal manera que se evite su colisión, y sí alcanzar la meta propuesta por los contratantes.”¹⁹

Asimismo, el artículo 1855 estipula: Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

“Las palabras pueden tener diversas acepciones, ya sea en lo jurídico o en lo gramatical, pero en todo caso deberá atenderse para interpretarlo a lo que sea acorde con la naturaleza y objeto del contrato.”²⁰

¹⁸ *Ibidem*. Pág. 382.

¹⁹ *Ibidem*. Pág. 382.

²⁰ *Ibidem*. Pág. 383.

Artículo 1856. El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

“Para interpretar un contrato se debe atender además a las costumbres o usos del país ... y debe entenderse aquí por país ... una región o localidad.”²¹

El artículo 1857 estipula: Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

“Llegado el caso de ser aplicable este artículo, puede originar dos soluciones: supondrá una regla más de interpretación o será un precepto que declare la nulidad del contrato. El que tenga una u otra finalidad tan distinta depende de la materia dudosa; si se refiere a cosas acci-

²¹ *Ibidem*. Pág. 383.

dentales, el contrato recibirá una interpretación; si se refiere al objeto principal, el contrato será declarado nulo.”²²

Dentro de este tema de interpretación de los contratos, es necesario hacer una breve referencia respecto a la teoría de la imprevisión, la cual ha sido un asunto de suma importancia a través del tiempo, y asimismo se ha resuelto de múltiples maneras.

Los problemas de la imprevisión surgen cuando las partes celebran un contrato en un momento determinado y bajo ciertas circunstancias, pero posteriormente dichas circunstancias cambian, provocando con ello que una de las partes se vea perjudicada con una carga mucho más onerosa para ella.

En el supuesto anterior, el problema consiste en saber si la parte afectada por el cambio de las circunstancias debe cumplir el contrato de acuerdo con lo pactado o si puede modificar los términos de dicho contrato o, en último de los casos, darlo por terminado, obviamente sin responsabilidad de su parte.

En el Derecho canónico se dio una solución a este problema, “crearon los canonistas al efecto la máxima *rebus sic stantibus*, esto es, que un

²² Comentario de Manresa, citado por Manuel Borja Soriano. *Op. cit.* Págs. 274, 275.

contrato debe ser cumplido, siempre y cuando las situaciones jurídicas y económicas en que se originó permanezcan estables; por lo mismo, si cambian las circunstancias en que surgió la convención, la persona que se ve en situación de dificultad para cumplir, puede invocar esta cláusula y dar por terminado el contrato u obtener una modificación que le vuelva el contrato menos perjudicial".²³

Como se aprecia, la *rebus sic stantibus* era un serio peligro para la libertad contractual, ya que buscando resolver un problema, creaba otro muy serio: la inseguridad jurídica entre las partes, ya que ninguna de ellas tendría la certeza de la otra parte contratante cumpliría con lo pactado, pues en todo momento podrían aducir una modificación en las circunstancias, invocando la *rebus sic stantibus*, con las consecuencias arriba mencionadas.

Para contrarrestar esta inseguridad contractual, "en el siglo XIX en que triunfa el principio de la autonomía de la voluntad, se opone en forma abierta al criterio canonista, el fundado en la máxima *pacta sunt servandae*, que implica la necesidad de mantener las prestaciones a que las partes se obligaron, aunque cambien las circunstancias imperantes al momento de celebrarse el contrato".²⁴

²³ Ernesto Gutiérrez y González. *Op. cit.* Pág. 398.

²⁴ *Ibidem.* Pág. 398.

El Código Civil ha adoptado la máxima *pacta sunt servandae*, esto es, que todo contrato debe cumplirse conforme a lo pactado, aunque las circunstancias cambien, aunque existen algunas excepciones a las reglas establecidas en el mismo ordenamiento legal.

Otra máxima jurídica de gran importancia es la *res inter alios acta*, la cual significa que lo realizado entre unos no puede perjudicar ni aprovechar a terceros.

Este principio establece que los efectos de un contrato solamente pueden aprovechar o afectar a quienes lo celebran, pero no a terceros, que nada tuvieron que ver con su celebración.

Tanto el Código de 1870, así como el Código de 1884, establecieron expresamente este principio, pero el Código Civil actual no lo contiene de manera expresa. Sin embargo, la doctrina sostiene que analizando el Código sí respeta la máxima *res inter alios acta*, además de que el Código de 1884 fue abrogado y no derogado, por lo cual se puede aplicar supletoriamente mientras que no se oponga al Código actual, oposición que no existe, además de que en diversas disposiciones del Código actual se regula esta máxima, como el caso del artículo 1048 del Código Civil para el Distrito Federal.

Se entiende por tercero toda persona que no intervino o dio su con-

sentimiento para la elaboración de un contrato, es decir, sólo el oferente y el aceptante se consideran partes en el contrato, y por consiguiente, los efectos jurídicos del contrato celebrado sólo pueden beneficiar o perjudicar a ellos, y no a una persona que no es parte del mismo.

6. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

Tanto en la doctrina como en el Derecho positivo, se ha visto a través del tiempo la imposibilidad de dar una clasificación de los contratos que sea aceptada de manera general, ya que existen múltiples clasificaciones como autores, dependiendo del punto de interés que deseen resaltar.

Una de estas clasificaciones los cataloga como contratos preparatorios (contrato de promesa); translativos de dominio, como la compraventa; translativos de uso, como es el contrato de arrendamiento; contratos de prestación de servicios; contratos corporativos y de finalidad común, como el de asociación civil; contratos de garantía, como la fianza; contratos aleatorios, y otros.

Otra de estas clasificaciones es la propuesta por el maestro Rafael Rojina Villegas, quien propone la siguiente clasificación:

- "1. Contratos bilaterales y unilaterales;
- "2. Onerosos y gratuitos;
- "3. Conmutativos y aleatorios;
- "4. Reales y consensuales;
- "5. Formales y consensuales;
- "6. Principales y accesorios;
- "7. Instantáneos y de tracto sucesivo."²⁵

Consideramos necesario agregar como número uno a los contratos nominados e inominados, por lo que la clasificación quedaría:

1. Contratos nominados. Son aquellos que están previstos en el Código Civil, también denominados típicos, debido a que tienen una regulación especial definida.

Contratos inominados o atípicos. Son aquellos que no están previstos en el Código Civil; no tienen una regulación específica, pero no afectan disposiciones de orden público.

²⁵ Rafael Rojina Villegas. *Derecho civil mexicano*. Tomo VI, Vol. I. Quinta edición. Editorial Porrúa. México, 1985. Pág. 11.

2. Contratos bilaterales. En este tipo de contrato ambas partes tienen derechos y obligaciones mutuos. Ejemplo de ello sería la compraventa.

Contratos unilaterales. Son aquellos en los que sólo una de las partes queda obligada, sin que a su vez la otra le quede obligada. Ejemplo de este contrato sería la donación.

3. Contratos onerosos. Son aquellos contratos que imponen a las partes provechos y gravámenes recíprocos, como la compraventa.

Contratos gratuitos. Son aquellos en los que los provechos se imponen a una de las partes, y los gravámenes a la otra parte, como la donación.

4. Contratos conmutativos. En este tipo de contrato, las partes conocen desde el momento de su celebración, los provechos y gravámenes que adquieren, pudiendo determinarse la cuantía de las prestaciones desde que se celebra el contrato.

Contratos aleatorios. A diferencia del anterior, los provechos y gravámenes no pueden determinarse al celebrarse el contrato, sino hasta que se realice la condición o término podrá determinarse la cuantía de las prestaciones. Ejemplo de lo anterior es la compra de esperanza.

5. **Contratos reales.** Son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa; mientras no exista la entrega, hay una promesa de contrato. Ejemplo de ello sería la prenda.

Contratos consensuales. Un contrato es consensual, en oposición al real, cuando no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo. Por lo anterior, son contratos consensuales en oposición a reales, en nuestra legislación, todos los contratos reglamentados por el Código Civil, excepto la prenda, porque no se exige la entrega de la cosa para que se perfeccionen o constituyan.

6. **Contratos formales.** Los contratos formales son aquellos en que el consentimiento debe expresarse por escrito para que tenga validez.

Contratos consensuales. Estos contratos, en oposición a formales, no requieren que el consentimiento se exprese por escrito, pudiendo ser de manera verbal o tácita, es decir, basta sólo el consentimiento para formalizarse.

7. **Contratos principales.** Son aquellos contratos que para su existencia y validez no dependen de ningún otro, es decir, existen por sí mismos.

Contratos accesorios. Este tipo de contrato se distingue en que para su existencia y validez dependen de otro contrato principal. Son los

llamados contratos de garantía, porque sirven para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, aplicándose el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Es decir, la nulidad o inexistencia del contrato principal lleva implícita la nulidad o inexistencia del contrato accesorio, pero a su vez la nulidad o inexistencia del contrato accesorio no conlleva a la nulidad o inexistencia del principal.

8. Contratos instantáneos. Estos contratos son aquellos que se cumplen en el momento de celebrarse, es decir, sus efectos o consecuencias (prestaciones) se agotan en el momento de su celebración, como sería el caso de la compraventa al contado.

Contrato de tracto sucesivo. En este tipo de contrato, el cumplimiento de las prestaciones se realizan en un periodo determinado, es decir, sus efectos y consecuencias se dan de momento a momento. Tal es el caso del contrato de arrendamiento.

Por otra parte, el Código Civil clasifica los contratos que regula de la siguiente forma:

“1. El contrato preparatorio o promesa de contrato.

“2. Los contratos traslativos de dominio: la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.

- "3. Los contratos traslativos de uso: el arrendamiento y el comodato.
- "4. Los contratos de prestación de servicios: el depósito, el mandato, el de prestación de servicios profesionales, el de obra a precio alzado --el de los porteadores y alquiladores-- y el hospedaje.
- "5. Los contratos asociativos: la asociación civil, la sociedad civil y la aparcería.
- "6. Los contratos aleatorios: el juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compraventa de esperanza.
- "7. Los contratos de garantía: la fianza, la prenda y la hipoteca, y
- "8. El contrato de transacción."²⁶

²⁶ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Contratos civiles*. Tercera edición. Editorial Porrúa. México, 1989. Pág. 62.

CAPÍTULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO

1. DEFINICIÓN

El contrato de arrendamiento es considerado como el más importante de los contratos de uso y disfrute, el cual permite el aprovechamiento de las cosas ajenas.

En nuestro medio jurídico, sólo se contempla dentro de este contrato una de las figuras que contempló el Derecho romano, siendo éste el arrendamiento de cosas (*locatio conductio rerum*).

Las demás figuras que consideraba el arrendamiento en Roma (el contrato de aparcería, el contrato de trabajo y el de obra) en la legislación mexicana han pasado a convertirse en figuras autónomas, diferentes del arrendamiento, con su respectiva reglamentación.

Aún existen países donde se sigue conservando el arrendamiento con esa significación amplia que caracterizó al Derecho romano, tal como lo realizan actualmente el Derecho francés y el Derecho español.

La definición del arrendamiento varía de acuerdo con el autor consultado; sin embargo, en esencia concuerdan con los rasgos más importantes del contrato. Así, tenemos que el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia lo define de la siguiente manera:

“El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona, llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.”¹

Por otra parte, el autor Rafael Rojina Villegas define el contrato de arrendamiento como “un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”.²

Asimismo, el Código Civil del Estado de México, el cual fue publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el día 29 de diciembre de 1956, siendo gobernador don Salvador Sánchez Colín, establece en el artículo 2252 que “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce

¹ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Contratos civiles*. Tercera edición. Editorial Porrúa. México, 1989. Pág. 151.

² Rafael Rojina Villegas. *Compendio de Derecho civil*. Tomo IV: Contratos. Vigésima edición. Editorial Porrúa. México, 1990. Pág. 229.

temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

De lo anterior se puede deducir que son elementos del contrato el conceder el uso o goce temporal de un bien, pudiendo ser mueble o inmueble; así como el pago de un precio, aunque el mismo Código Civil del Estado de México, en su artículo 2253, estipula que el precio puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa, aunque también podría ser un servicio, con la condición de que sea cierto y determinado.

El autor Ramón Sánchez Medal menciona que el verbo “conceder” que se utiliza en la definición del arrendamiento denota una acción instantánea, que no concuerda con la acción continua, duradera o de tracto sucesivo que caracteriza al arrendamiento, motivo por el cual él define al arrendamiento como el “contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”.³ Asimismo, el autor mencionado considera que el goce temporal incluye el uso y los frutos de la cosa.

El contrato lleva implícito una obligación de dar, de conformidad con lo establecido en el artículo 1840 del Código Civil del Estado de México:

³ Ramón Sánchez Medal. *De los contratos civiles*. Decimotercera edición. Editorial Porrúa. México, 1994. Pág. 224.

Artículo 1840. La prestación de cosa puede consistir:

- I. En la traslación de cosa cierta;
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Como lo indica la definición del contrato y la fracción segunda del artículo citado, sólo se transfiere temporalmente el uso o goce de una cosa, por lo cual es consecuencia del contrato la restitución de la cosa al terminar el arrendamiento.

La doctrina distingue tres tipos de arrendamiento en relación con la materia en que se aplique, siendo estos los que a continuación se mencionan:

- a) Arrendamiento civil.
- b) Arrendamiento mercantil.
- c) Arrendamiento administrativo.

Para distinguir cuando un arrendamiento es civil, se aplica el principio de exclusión, es decir, los arrendamientos que no son mercantiles ni administrativos son civiles.

El contrato de arrendamiento es mercantil cuando recae sobre bienes muebles y se realiza con el propósito de especulación comercial, por lo tanto, no puede existir un arrendamiento mercantil de bienes inmuebles, aunque se tenga el propósito de especulación comercial, siendo en este caso civil, tal y como se desprende del artículo 75, fracción I del Código de Comercio:

Artículo 75. La ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

En cuanto a los arrendamientos administrativos, éstos tienen este carácter cuando los bienes arrendados pertenecen a la Federación, estados o municipios, y de conformidad con lo estipulado por el artículo 2264 del Código Civil del Estado de México,⁴ estos arrendamientos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del Código citado.

Asimismo, los encargados de establecimientos públicos, los funciona-

⁴ Para evitar múltiples repeticiones, cuando se haga referencia al Código Civil del Estado de México se abreviará CCEM.

rios y empleados públicos, tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren, de conformidad con el artículo 2259 del CCEM.

Dentro del contrato de arrendamiento, las partes reciben la denominación de arrendador y arrendatario. El arrendador es la persona que confiere el uso o goce temporal de una cosa, mientras que el arrendatario es quien recibe el uso o goce temporal de la cosa, debiendo pagar por ello un precio cierto.

Pueden ser dados en arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, a excepción de los que la ley prohíbe arrendar y los derechos personales, de conformidad con lo establecido en el artículo 2254 del CCEM.

Pueden otorgar bienes en arrendamiento el propietario, los que no sean propietarios si tienen la facultad para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley (artículo 2255 del CCEM), pero siempre dentro de los límites fijados en la autorización o por la misma ley (artículo 2256 del CCEM).

Los copropietarios de una cosa indivisa, para arrendarla requieren el consentimiento de todos ellos (artículo 2257 del CCEM).

Característica importante de este contrato es su formalidad, pues el

artículo 2260 del CCEM estipula:

“El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cincuenta pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública”.

Asimismo, el arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador o del arrendatario, salvo que exista convenio expreso que así lo declare.

Los beneficios que la ley estipula a favor del arrendatario no son renunciables, y toda estipulación en sentido contrario será declarada nula, de acuerdo con el artículo 2265 del CCEM.

2. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Como en todo contrato bilateral, ambas partes tienen obligaciones que cumplir y, entre otras, las obligaciones del arrendador son las que a continuación se mencionan:

a) Entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio

expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada (artículo 2266, fracción I del CCEM).

Para algunos autores, entre ellos Joel Chirino Castillo y Rafael Rojina Villegas, la primera obligación del arrendador es transmitir el uso o goce temporal de una cosa. Sin embargo, coincidimos con la opinión del maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, cuando manifiesta "no se dice que la obligación sea la de conceder el uso o goce, porque mientras no se entregue la cosa, carecería de sentido hablar de uso o goce; técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser usada o gozada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza".⁵

La entrega de la cosa debe llevarse a cabo en el tiempo convenido, pero si las partes no lo pactaron, se entregará tan pronto el arrendador sea requerido por el arrendatario (artículo 2267 del CCEM). Esto constituye una excepción a la regla estipulada en el artículo 1909 del CCEM, donde se establece que el acreedor sólo puede exigir la entrega de la cosa después de treinta días de haber realizado una interposición, ya sea judicial, extrajudicial, ante notario o ante dos testigos.

Referente al lugar de entrega de la cosa, a falta de convenio, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador; y cuando

⁵ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Op. cit.* Pág. 162.

es un bien inmueble, se entrega en el lugar de su ubicación (artículos 1911 y 1912 del CCEM).

De la misma manera, tratándose de fincas urbanas, éstas deben reunir las condiciones de higiene y salubridad que exigen el Código Sanitario, a efecto de que sea habitable e higiénica, so pena de que el arrendador responda de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa (artículos 2202 y 2203 del CCEM).

b) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias (artículo 2266, fracción II del CCEM).

En este caso, el arrendador tiene la obligación de realizar las reparaciones que tiendan a conservar la cosa arrendada para el uso que fue convenido o para aquel uso al que por su naturaleza esté destinada. No se incluyen las reparaciones que deriven del uso normal de la cosa o los desperfectos que sean originados culposa o dolosamente por el arrendatario o sus familiares, ni los deterioros de poca importancia que sean originados por las personas que habitan el inmueble.

Lo anterior en consecuencia de ser un contrato de tracto sucesivo, teniendo el arrendatario la obligación de informar al arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, so pena de pagar el

arrendatario los daños y perjuicios que su omisión cause (artículo 2269 del CCEM).

En caso de que el arrendador no efectúe las reparaciones mencionadas, el arrendatario podrá rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estorbe al arrendador al cumplimiento de su obligación (artículo 2270 del CCEM).

c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa, excepto por reparaciones urgentes e indispensables (artículo 2266, fracción III del CCEM).

La ley no considera estorbo ni embarazo las molestias que se ocasionen al arrendatario para realizar las reparaciones a que está obligado el arrendador. Asimismo, el arrendador no puede, durante el tiempo que dure el contrato, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo como ha quedado arriba expresado, en el caso de reparaciones urgentes e indispensables.

d) Garantizar el uso o goce de la cosa durante la vigencia del contrato (artículo 2266, fracción IV del CCEM).

En este caso, el arrendador debe garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, contra actos de terceros, cuando éstos se funden en un derecho adquirido. Es decir, no se refiere a los ataques de hecho que lleve

a cabo un tercero que no alegue derechos sobre la cosa. En esta situación, el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y, en caso de ser insolventes, no tiene acción contra el arrendador. Tampoco se comprenden los abusos de fuerza.

El arrendatario debe informar al arrendador, con la brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada. En caso de no hacer esto, deberá el arrendatario pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no significa que el arrendatario no tenga el derecho de defender, como poseedor, la cosa otorgada en arrendamiento. Por lo que el autor Ramón Sánchez Medal menciona que "cuando la perturbación de hecho proviene de tercero, o sea, sin mediar juicio alguno, puede el propio arrendatario, ante esa perturbación de hecho proveniente de tercero defenderse él mismo a través de los interdictos posesorios que competen al arrendatario como a todo poseedor derivado".⁶

Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, otorga al arrendatario la facultad de reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios.

⁶ Ramón Sánchez Medal. *Op. cit.* Pág. 247.

e) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato (artículo 2266, fracción V del CCEM).

Los defectos o vicios ocultos deben impedir el uso de la cosa y no deben estar a la vista, es decir, el arrendatario debe desconocerlos al celebrar el contrato, no importando si el arrendador tenía conocimiento de ellos o no, incluso debe responder por los daños y perjuicios, aunque sobrevengan en el transcurso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. El arrendatario puede rescindir el contrato o exigir una disminución de la renta, excepto cuando él tuvo conocimiento de los vicios o defectos de la cosa antes de celebrar el contrato.

f) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, de acuerdo con los siguientes casos (artículo 2277 del CCEM).

- I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;
- II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador, se rescindiere el contrato;
- III. Cuando el contrato fuere por un tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede

compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento”.

Aun cuando se hubiere estipulado en el contrato que las mejoras de los incisos II y III antes mencionados, quedaban a beneficio de la cosa, deberán ser pagadas, por estipulación del artículo 2278 del CCEM.

Las anteriores son algunas de las principales obligaciones del arrendador.

3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario, al igual que el arrendador, también debe cumplir sus obligaciones derivadas del contrato, destacando por su importancia, las que a continuación se mencionan:

a) Pagar la renta o precio en la forma y tiempo convenido (artículo 2279, fracción I del CCEM).

El arrendatario tiene la obligación de pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, teniendo que hacer dicho pago hasta el día que entregue la cosa arrendada.

La anterior obligación se interrumpe si por caso fortuito o fuerza mayor

se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, y si esta situación dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

En el supuesto de que sólo se impida en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, pudiéndose rescindir el contrato en el caso antes citado, sin que se pueda renunciar a estas dos disposiciones mencionadas.

En el caso de que el arrendatario pierda el uso de manera total o parcial de la cosa por causa de reparaciones, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción del precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, como lo establece el artículo 2299 del CCEM.

Cuando se trata de una finca rústica, el arrendatario tiene derecho a una rebaja de la renta en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, cuando sea consecuencia de un caso extraordinario como incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento que no sea razonable prever. La rebaja de la renta será proporcional a las pérdidas sufridas. Esta disposición del Código no es renunciable por estipulación de la ley.

Como se ha mencionado, la renta debe pagarse en el lugar y tiempo

convenidos, y a falta de estipulación expresa, de acuerdo con lo siguiente:

Si no se pactó el lugar de pago, éste se realizará en la casa habitación o despacho del arrendatario (artículo 2281 del CCEM).

Por lo que respecta al tiempo de pago de bienes muebles, si se señaló término, se pagará al vencer éste; y si se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de esos términos (artículos 2316 y 2315 del CCEM).

La renta debe pagarse en el plazo pactado, y a falta de convenio, por meses vencidos, cuando la renta exceda de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas vencidas cuando la renta no llegare a sesenta pesos.

Si se trata de una finca rústica, la renta se pagará en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.

La renta o precio de alquiler puede consistir en una cantidad de dinero u otra cosa equivalente que sea cierta y determinada.

Si el precio debiera pagarse en frutos y no se entregan en el tiempo convenido, el arrendatario debe pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido.

Asimismo, el arrendatario tiene prohibido realizar pagos de manera parcial, salvo convenio expreso en ese sentido, conforme a lo dispuesto por el artículo 1907 del CCEM.

b) Conservar y cuidar de la cosa arrendada (artículo 2279, fracción III del CCEM).

De la fracción del artículo citado, se desprende que para conservar el bien, el arrendatario debe usarlo para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino del mismo.

Asimismo, el arrendatario no puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento expreso del arrendador, en caso de contravención, debe al devolverla, restablecerla al estado en que la reciba, respondiendo por los daños y perjuicios.

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio, así como las reparaciones derivadas del uso normal de la cosa.

Cuando el arrendatario recibe el inmueble con expresa descripción de las partes que lo componen, debe devolver el inmueble tal como lo recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo 2296 del CCEM). Asimismo

existe la presunción de que el arrendatario que admitió la cosa arrendada, sin la descripción anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario, como lo estipula el artículo 2297 del CCEM.

c) Debe responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (artículo 2279, fracción II del CCEM).

Rafael Rojina Villegas menciona que "hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Como en toda obligación de custodiar y conservar cosa ajena, el arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culposos..."⁷

Igualmente, el arrendatario es responsable del incendio que ocurra en la cosa arrendada, excepto cuando provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Si el incendio se comunicó de otra parte, no será responsable si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara a la cosa arrendada.

En el supuesto de que existen varios arrendatarios y no se conozca dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y en caso de que el arrendador también ocupe la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a

⁷ Rafael Rojina Villegas. *Op. cit.* Pág. 252.

esa parte fijen peritos. Cuando se comprueba que el fuego comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, él será el responsable, conforme a lo dispuesto por el artículo 2291 del CCEM.

Cuando un arrendatario llegase a comprobar que el fuego no comenzó en la parte que él ocupa, quedará libre de responsabilidad. El responsable del pago de daños y perjuicios que sufra el propietario del bien arrendado, también responderá de los daños y perjuicios que se le hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

Para garantizar el pago de los daños y perjuicios, ante el riesgo cuando se va a establecer en la finca arrendada una industria que sea peligrosa, el arrendatario tiene la obligación de asegurar la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

d) Es obligación del arrendatario devolver la cosa al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, como ha quedado anteriormente expresado, y existe la presunción de que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

e) El arrendatario debe garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, a través de un contrato accesorio de garantía,

como es el contrato de fianza, existiendo la regla de que el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2304 del Código en cuestión.

4. DURACIÓN DEL CONTRATO

En el segundo párrafo del artículo 2252 del Código Civil del Estado de México, se estipula que los contratos de arrendamiento no pueden exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince años para las fincas que se destinen para el comercio; y de veinte años para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

El autor Miguel Ángel Zamora y Valencia señala al respecto que "con base en un criterio práctico y lógico, el contrato en el que se estableciera un plazo mayor a los señalados no debe considerarse nulo, sino que sólo sería nula la cláusula respectiva por el exceso, y la acción para hacer valer esa nulidad le compete al propietario, a las partes en el contrato, a sus herederos y a quien adquiriera un derecho real sobre la cosa y pudiera perjudicarle ese plazo".⁸

⁸ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Op. cit.* Pág. 154.

Es necesario hacer notar que el arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo pacto en contrario (artículo 2261 del CCEM), y si durante la vigencia del contrato se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato (artículo 2262 del CCEM).

Por lo que se refiere a la temporalidad de bienes muebles, la ley no fija un máximo, estipulando que si en el contrato no se fijó plazo ni se expresó el uso a que la cosa se destina, el arrendatario podrá devolver la cosa cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla, sino después de cinco días de celebrado el contrato.

En el caso de un edificio o aposento amueblado, el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, salvo estipulación en contrario.

5. PRÓRROGA DEL ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento por tiempo determinado concluyen el día prefijado, sin necesidad de desahucio, de conformidad con lo establecido en el artículo 2338 del CCEM.

El artículo 2339 del Código Civil del Estado de México señala que vencido un contrato de arrendamiento, cuando el inquilino esté al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por un año el contrato, pudiendo el arrendador aumentar la renta hasta un diez por ciento, cuando demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

El autor Miguel Ángel Zamora y Valencia cita: "El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse. Además, este derecho sólo procede tratándose de arrendamientos por tiempo determinado".⁹

El segundo párrafo del artículo citado (2339 del CCEM) estipula que "quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Considero que el anterior texto queda sin efecto en virtud de que el artículo 2265 del mismo Código en comento menciona: "No son renunciables los beneficios que deriven de la ley a favor de los arrendatarios", en este caso, la ley ha consignado un derecho (o bene-

⁹ *Ibidem*. Pág. 167.

ficio) a favor del arrendatario al concederle el derecho de la prórroga, como estipula la primera parte de este artículo comentado (artículo 2239 del CCEM).

En todos los casos de prórroga del contrato de arrendamiento cesan las obligaciones otorgadas por un tercero (fiador) para la seguridad del arrendamiento, salvo estipulación en contrario (artículo 2342 del CCEM).

El artículo 2301 del Código Civil del Estado de México considera otra regla que establece que cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años y el inquilino ha realizado mejoras de importancia en la finca arrendada y está al corriente en el pago de la renta, tiene derecho, en igualdad de condiciones, a que se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También otorga al inquilino el derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada.

6. LA TÁCITA RECONDUCCIÓN

Existe la tácita reconducción, "es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta. En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de

hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa y en el arrendador de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar la tácita reconducción cuando se vence el contrato de arrendamiento o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se tratare de una finca urbana, o bien, sí se entenderá renovado el contrato por un año más si el predio fuere rústico".¹⁰

El autor Miguel Ángel Zamora y Valencia, al tratar el tema cita dos tesis, en las cuales sostiene lo siguiente:

"La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos" "y para que opere se requiere que el inquilino continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del plazo señalado en el contrato y que no existe (*sic*) oposición por parte del arrendador y la oposición debe llevarse a cabo para que no opere la tácita reconducción en el plazo de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato".¹¹

En el Estado de México, la tácita reconducción está considerada en los artículos 2340 y 2341 del Código Civil, donde se estipula lo siguiente:

¹⁰ Rafael Rojina Villegas. *Op. cit.* Págs. 267, 268.

¹¹ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Op. cit.* Págs. 167, 168.

Artículo 2340. Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce del predio y si éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Artículo 2341. En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Como se aprecia, no se precisa un plazo para que opere la tácita reconducción, omisión que ha sido subsanada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por lo cual citamos la siguiente jurisprudencia que el autor Joel Chirino Castillo, en su obra *Derecho civil III. Contratos civiles*, ha tenido a bien reproducir:

“Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, 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 Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato”.

El autor y maestro Rafael Rojina Villegas cita una tesis en la que se hace alusión a la prórroga del contrato de arrendamiento y la tácita reconducción, pudiéndose desprender de ella que no deben confundirse:

“Semanario Judicial de la Federación. Apéndice de la referida compilación, página 300. Tesis aclaratoria. Arrendamiento, prórroga y reconducción tácita del. La prórroga del contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, no es forzosa para el inquilino, de manera que aunque el mismo no lo haya pedido, deba tenerse por existente tácitamente, sino que para que dicha prórroga tenga lugar, es necesario que el arrendatario ejercite su derecho a ella o que exista una constancia fehaciente de que ha habido un acuerdo entre las partes a ese respecto.

“Cuando el inquilino simplemente continúa ocupando el predio, sin oposición del arrendador, no se está en presencia de la prórroga que establece el artículo 2485 citado, sino que opera la reconducción tácita a que se contraen los artículos 2486 y 2487 del mismo Código Civil, transformándose el arrendamiento de predios urbanos que ha sido concertado por tiempo determinado, en uno por tiempo indefinido; y en este caso, para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato y esté en aptitud de exigir la desocupación de la finca, es necesario que dé aviso al inquilino, de su deseo de dar por concluido el arrendamiento conforme a lo dispuesto por el artículo 2487 del citado ordena-

miento".¹²

7. EL SUBARRENDAMIENTO

En el Código Civil vigente para el Estado de México no da una definición del subarrendamiento o subarriendo, motivo por el cual es necesario tomar en cuenta las características del arrendamiento y aplicarlas a la figura en cuestión.

El subarrendamiento es un contrato de arrendamiento dentro de otro contrato del mismo género, pero quien otorga la cosa o bien en arrendamiento es el arrendatario, pudiendo tener diversas consecuencias legales, dependiendo de si el arrendatario contaba con autorización o no para subarrendar por parte del arrendador. Estas consecuencias se analizarán párrafos adelante.

Miguel Ángel Zamora y Valencia lo define de la siguiente forma:

“El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria, en diverso con-

¹² Rafael Rojina Villegas. *Derecho civil mexicano*. Tomo VI: Contratos, Vol. I. Quinta edición. Editorial Porrúa. México, 1985. Págs. 644, 645.

trato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar un precio cierto".¹³

El autor Rafael de Pina lo define en la forma siguiente:

"El subarriendo es un contrato en virtud del cual el arrendatario (subarrendador) arrienda la cosa arrendada a un tercero (subarrendatario)".¹⁴

De las anteriores definiciones se desprenden los siguientes elementos: para que exista el subarrendamiento, primero debe existir un contrato principal, donde las partes son denominadas arrendador y arrendatario, como se ha visto a lo largo del presente trabajo.

Cumplido el presupuesto anterior, el arrendatario es la persona que concede el uso y goce temporal de la cosa, recibiendo el nombre de subarrendador, y el tercero, que recibe el uso y goce a cambio de un precio cierto, es denominado subarrendatario.

Existe la regla general de que el arrendatario no puede subarrendar el objeto otorgado en arrendamiento, ni en parte ni mucho menos en su totalidad, así como tampoco puede ceder sus derechos, sin el consen-

¹³ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Op. cit.* Pág. 168.

¹⁴ Rafael de Pina. *Elementos de Derecho civil mexicano*. Vol. IV: Contratos en particular. Sexta edición. Editorial Porrúa. México, 1986. Pág. 117.

timiento del arrendador.

En el caso de que el arrendatario celebre el contrato de subarrendamiento o la cesión de derechos sin el consentimiento del arrendador, tanto el arrendatario como el subarrendatario son responsables solidarios de los daños y perjuicios que sufra el arrendador (artículo 2334 del CCEM). Además de lo anterior, otorga al arrendador la facultad de rescindir el contrato, tal como lo estipula el artículo 2343, fracción III del Código Civil del Estado de México.

Cuando el arrendador otorga su consentimiento para que el arrendatario pueda subarrendar el bien otorgado en arrendamiento, la doctrina distingue dos diferentes tipos de autorización: general y especial.

La autorización es general cuando el arrendador otorga la facultad al arrendatario para que subarriende la cosa arrendada a cualquier persona. En este tipo de autorización, el arrendatario o subarrendador será responsable ante el arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa, como lo expresa el artículo 2335 del Código Civil del Estado de México.

Asimismo, el subarrendatario es responsable ante el subarrendador, existiendo, por lo tanto, dos relaciones jurídicas con independencia.

Existe autorización especial cuando el arrendador otorga al arrendata-

rio la facultad de subarrendar la cosa, designando específicamente al subarrendatario. Si se diera este segundo tipo de autorización para subarrendar el objeto arrendado, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo que por convenio se acuerde otra cosa (artículo 2336 del CCEM).

Al respecto, el artículo 2346 del Código Civil de la entidad citada, estipula que si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, otorga la facultad a este último para pedir la rescisión del contrato de arrendamiento.

Volviendo a la autorización especial, el maestro Rafael Rojina Villegas señala que existe una “subrogación legal para que el subarrendatario sustituya al arrendatario y, por tanto, desaparece toda responsabilidad y obligación en éste, quedando desligado de la relación jurídica primitiva”.¹⁵

El autor Ramón Sánchez Medal señala que “cuando el arrendador mismo interviene directamente en el contrato de subarrendamiento, o sea, cuando el contrato de subarrendamiento se celebra por el mismo arrendador con el concurso del arrendatario subarrendador y del subarrendatario, que es a lo que se refiere nuestro legislador cuando dice

¹⁵ Rafael Rojina Villegas. *Compendio de Derecho civil*. Tomo IV: Contratos. Vigésima edición. Editorial Porrúa. México, 1990. Pág. 261.

'si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo', sólo en ese concreto supuesto opera la subrogación, extinguiéndose las relaciones primitivas entre arrendador y arrendatario, para ser sustituidas por las nuevas relaciones jurídicas que se establecen entre el arrendador y el subarrendatario, de acuerdo con la fórmula precisa empleada por el legislador 'el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa'. Esto último significa que en realidad ya no hay dos contratos de arrendamiento superpuestos, que es lo propio en un verdadero subarriendo, sino un solo y único contrato entre el arrendador y el mal llamado subarrendatario".¹⁶

8. ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS

Las fincas rústicas tienen como característica que se destinan generalmente al cultivo, son de propiedad particular, ubicadas fuera de la zona urbana. El propietario debe cultivarla, pudiendo dejar descansar el predio durante el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. En caso de no cultivarlo, el propietario tiene la obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas (artículo 2307 del CCEM).

¹⁶ Ramón Sánchez Medal. *Op. cit.* Págs. 261, 262.

En este tipo de arrendamiento, la renta puede pagarse en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por semestres vencidos.

El arrendatario no tiene la facultad para rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos por casos fortuitos ordinarios, pero sí lo podrá pedir en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos extraordinarios que sean desacostumbrados y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever, como el incendio, guerra, peste, inundación insólita, etcétera.

La rebaja en el precio del arrendamiento será en todo caso proporcional al monto de las pérdidas sufridas. Lo anterior no es renunciable por existir disposición expresa en ese sentido (artículo 2309 del CCEM).

En los contratos de arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, el arrendatario tiene la obligación de permitir en el último año que arriende, que su sucesor o el dueño, según el caso, barbechen las tierras que se encuentren desocupadas y en las que no pueda realizar la siembra para el siguiente ciclo, así como permitir el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, conforme a lo estipulado en el artículo 2310 del Código Civil del Estado de México.

En reciprocidad al derecho comentado en el párrafo anterior, el arrendatario saliente tendrá el derecho de usar de las tierras y edificios por el tiempo que sea necesario para que recolecte y aproveche los frutos pendientes al terminar el contrato, conforme con el artículo 2312 del Código Civil.

9. ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES

El Código Civil del Estado de México estipula que son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de arrendamiento de inmuebles que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

Sin embargo, el Código Civil citado considera una serie de reglas específicas, tratándose de bienes muebles, las cuales se encuentran del artículo 2313 al 2331 del mencionado ordenamiento legal, distinguiéndose los siguientes casos:

Cuando en el contrato no se fijó un plazo ni se expresó el uso al que se destina la cosa, el arrendatario tiene la libertad para devolver la cosa cuando quiera, y el arrendador no puede pedirla sino hasta después de cinco días de que se haya celebrado el contrato.

En el caso de que el objeto se arriende por años, meses, semanas o

días, el precio que se fijó por el alquiler debe ser cubierto al vencer el término, salvo convenio en otro sentido.

Si el arrendamiento se celebra por un término fijo, la renta debe pagarse al vencer el plazo, salvo convenio en contrario, pudiéndose dar el caso de que la cosa sea devuelta antes del término fijado, en cuya situación el arrendatario está obligado a pagar la renta convenida en su totalidad, si el alquiler se pactó por un solo precio. En el caso de que el arrendamiento se ajuste por periodos de tiempo, el arrendatario sólo está obligado a pagar los periodos transcurridos hasta la entrega.

Cuando el objeto se arrienda por tiempo fijo y se establecen periodos como plazos para el pago, el arrendatario debe pagar la totalidad del precio, aun cuando devuelva antes el objeto.

En el caso de que se arriende un edificio o aposento amueblado, existe la regla general de que tanto el arrendamiento de los muebles como el del edificio o aposento es por el mismo tiempo, salvo convenio en contrario, aplicándose esta misma regla cuando se trata de los aperos de una finca arrendada.

Puede ocurrir que los muebles se alquilen independientemente del edificio o aposento, en cuyo caso el alquiler se sujetará a lo dispuesto al arrendamiento de muebles.

El Código Civil menciona que el arrendatario está obligado a realizar las pequeñas reparaciones que sean necesarias para el uso del bien mueble dado en arrendamiento, existiendo la presunción de que la pérdida o deterioro del bien alquilado son a cargo del arrendatario, salvo que se pruebe que el objeto se perdió o deterioró sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador.

A lo anterior existe la excepción que indica que la pérdida o deterioro, aun cuando sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si él usó la cosa de manera no conforme al contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

El arrendamiento de animales considera una serie de disposiciones especiales, en virtud de la naturaleza del contrato:

Una vez que el arrendatario tenga en su poder al o a los animales, debe darles de comer y de beber mientras que dure el contrato, y debe curarlos de enfermedades ligeras, sin que pueda cobrar nada al propietario. En caso de que fallezca el animal alquilado, el arrendatario debe entregar sus despojos al propietario, si son susceptibles de alguna utilidad y es posible el transporte.

Los frutos del animal que sea dado en arrendamiento pertenecen al propietario, salvo convenio en otro sentido.

Cuando los animales alquilados sean dos o más y conformen un todo, una unidad, como pueden serlo una yunta o un tiro y alguno de ellos se inutiliza, se rescinde el contrato, salvo que el propietario dé otro animal que forme un todo con el que sobrevivió.

Si en el contrato se pacta el alquiler de uno o más animales especificados individualmente, y éstos se inutilizan sin culpa del arrendador antes de que se entreguen al arrendatario, el arrendador queda libre de la obligación si avisa a la contraparte de forma inmediata después que se inutilizó el animal. Si el animal se inutiliza por culpa del arrendador o si no da el aviso mencionado, debe responder del pago de daños y perjuicios o reemplazar al animal, a elección del arrendatario.

En la situación anterior, si no se trató de un animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, si se falta a la entrega, el arrendador debe responder del pago de daños y perjuicios.

Cuando en el contrato de arrendamiento de un predio rústico se incluye el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tiene, por lo que respecta al ganado, los mismo derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no tiene la obligación de otorgar fianza.

10. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Debido a que el arrendamiento constituye un contrato bilateral, puede darse la resolución o rescisión del mismo.

La rescisión en este caso tiene como finalidad dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada, sin responsabilidad por parte de quien la invoca, y está considerada entre las formas de terminar el arrendamiento en el artículo 2337, fracción IV del Código Civil del Estado de México.

El ordenamiento citado, en el artículo 2343 señala tres casos en que el arrendador puede pedir la rescisión del contrato, consistiendo básicamente cuando el arrendatario falta de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; por destinar el arrendatario el objeto arrendado a un uso distinto del pactado o del que es conforme a la naturaleza de la cosa; y por subarrendar la cosa sin el consentimiento del arrendador.

Asimismo, en diversas disposiciones, se encuentran casos en que el arrendatario puede pedir la resolución del contrato, tal es el caso de que el arrendador no realice las reparaciones que requiera la cosa, cuando el arrendatario le ha avisado de la necesidad de las mismas (artículo 2270 del CCEM); cuando por caso fortuito o fuerza mayor el arrendatario pierde el uso de la cosa arrendada, de manera total o parcial, por más de dos meses (artículos 2285, 2286 del CCEM); así como por evicción del predio (artículo 2288 del CCEM), y cuando la pérdida

del uso dure más de dos meses, sea total o parcial, por causa de reparaciones (artículo 2299 del CCEM).

Al referirse el Código Civil al subarrendamiento, estipula en el artículo 2346 que el arrendatario tiene derecho para rescindir el contrato si el arrendador se opone al subarriendo sin motivo fundado, que pretenda realizar el arrendatario.

En general, la rescisión puede demandarse cuando alguna de las partes incumpla sus obligaciones, dando por terminado el arrendamiento, ocasionando que se desocupe el bien y se entregue al arrendador, exonerando a quien rescindió el contrato de cumplir con las demás prestaciones del mismo. Las causas que estipula el Código referente a la rescisión no son las únicas, como lo expresa Ramón Sánchez Medal al referirse a la rescisión solicitada por el arrendador: "En efecto, la rescisión del contrato puede solicitarse por el arrendador, siempre que el arrendatario haya incurrido en un incumplimiento de consideración a sus obligaciones, aunque no sea ninguno de aquellos... incumplimientos previstos expresamente por el legislador", ya que "los pequeños incumplimientos del arrendatario no fundan una causa de rescisión".¹⁷

¹⁷ *Ibidem*. Págs. 265, 266.

11. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El Código Civil del Estado de México, en su artículo 2337, menciona las diversas causas para dar por terminado el contrato de arrendamiento, las cuales son las que a continuación se mencionan:

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

En este punto se debe tomar en consideración que los arrendamientos celebrados por tiempo determinado concluyen el día prefijado, y en el caso de que haya operado la tácita reconducción, es decir, que el contrato de arrendamiento se haya convertido a tiempo indefinido (también conocido como arrendamiento a tiempo voluntario), la terminación se dará de la siguiente manera:

Artículo 2332: Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

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

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

El artículo siguiente (2333 del CCEM) menciona que cuando se haya dado el aviso citado, el arrendatario de un predio urbano está obligado a poner cédula y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

De la lectura del artículo 2332 del Código Civil del Estado de México ya citado, se llega a las siguientes conclusiones:

El aviso dado con un año de anticipación para dar por terminado el arrendamiento por tiempo indeterminado de fincas rústicas, tanto por el arrendador como por el arrendatario es considerado el necesario, debido al ciclo anual de los cultivos, así como para que se recolecten y aprovechen los frutos obtenidos. Esto a consecuencia de la misma naturaleza del bien dado en arrendamiento.

En el caso de que sea el arrendatario de una finca urbana quien tenga la intención de dar por terminado el arrendamiento a tiempo voluntario, el plazo de anticipación es de dos meses. Es considerado como el adecuado y necesario para que el arrendador celebre un nuevo arrendamiento para el bien, aunado a la obligación del arrendatario de mos-

trar el interior de la casa a quienes pretendan verla.

Sin embargo, el tiempo de seis meses de anticipación para dar por terminado el arrendamiento a tiempo indeterminado cuando es el arrendador quien lo realiza, es un plazo largo, el cual a mi parecer debe reducirse, a efecto de lograr una mayor equidad en cuanto a los términos.

En el Código Civil para el Distrito Federal, el plazo para dar por terminado el arrendamiento de una finca urbana a tiempo voluntario es de quince días para ambas partes, tanto para el arrendador como para el arrendatario. Este plazo es muy corto en detrimento del arrendatario, considerando que tal disposición abandona el carácter social que debe prevalecer en este tipo de contrato.

Considero que el plazo para dar por terminado el arrendamiento de fincas urbanas a tiempo voluntario en el Estado de México debería ser de dos meses para ambas partes, conservándose el contenido social que ha caracterizado a la legislación respecto al arrendamiento, ya que los quince días que contempla el Código Civil para el Distrito Federal se inclinan irremediabilmente a favor del arrendador, desprotegiendo a los arrendatarios, por el plazo tan corto para encontrar una vivienda, a lo cual se suma la escasez y el déficit de las mismas en arrendamiento que prevalece en la época actual. En cambio, los seis meses que otor-

ga el Código Civil del Estado de México, cuando es el arrendador quien lo da por terminado, es una sobreprotección en favor del inquilino.

El plazo de dos meses, para ambas partes, es más equitativo para los contratantes.

II. Por convenio expreso

Las partes, tanto el arrendador como el arrendatario, pueden llegar a un convenio o acuerdo de voluntades para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

III. Por nulidad

El contrato de arrendamiento puede terminar por nulidad cuando se vean afectados los requisitos de validez que se estudiaron en el capítulo anterior, como son la capacidad; los vicios del consentimiento; el objeto, motivo o fin del contrato; la formalidad; así como por otras causas como "el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviera ya hipotecada; la circunstancia de que se hubiera arrendado una cosa cuyo arrendamiento estaba prohibido; el hecho de que la cosa perteneciente en copropiedad a varios condueños hubiere sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de los

demás"¹⁸, etcétera.

IV. Por rescisión

El arrendamiento puede terminar por rescisión, como se mencionó anteriormente en este mismo capítulo, motivo por el cual no se realiza mayor comentario al respecto.

V. Por confusión

Ésta se da cuando el arrendatario se vuelve propietario del bien, como cuando resulta donatario o heredero del bien arrendado, es decir, en una persona se reúnen las calidades de acreedor y deudor a la vez, extinguiéndose así la obligación.

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

Si el objeto dado en arrendamiento se pierde o destruye a consecuencia de un caso fortuito o de fuerza mayor, termina el arrendamiento, excepto que el objeto se pierda por culpa de una de las partes.

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

¹⁸ *Ibidem*. Pág. 262.

El arrendamiento termina cuando el bien arrendado es expropiado por causa de utilidad pública, mediante el procedimiento administrativo con los requisitos y formalidades que exige la ley de la materia.

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento

El contrato de arrendamiento termina cuando el arrendador o propietario sufre la pérdida de la propiedad del bien dado en arrendamiento, por sentencia ejecutoriada, y en caso de que el arrendador haya procedido con mala fe, responderá además de los daños y perjuicios.

Si el predio arrendado fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido (artículo 2349 del CCEM).

Al respecto, es necesario destacar que el contrato de arrendamiento no se rescinde o termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en contrario (artículo 2261 del CCEM).

Este contrato puede clasificarse de la siguiente manera:

- a) Nominativo y típico: Porque está previsto en el Código Civil y tiene una regulación especial definida.

- b) Bilateral. Porque impone derechos y obligaciones a ambas partes.
- c) Oneroso. Porque impone a las partes provechos y gravámenes recíprocos.
- d) Conmutativo. Porque las partes conocen a su celebración, los provechos y gravámenes que adquieren.
- e) Consensual en oposición a real. Porque no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo.
- f) Formal. Porque el consentimiento debe expresarse por escrito cuando la renta pase de cincuenta pesos mensuales.
- g) Principal. Porque para su existencia y validez no depende de ningún otro contrato.
- h) De tracto sucesivo. Porque sus efectos y consecuencias se dan de momento a momento.

Por lo que respecta a su clasificación general, el contrato de arrendamiento es un contrato de uso.

CAPÍTULO IV

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y EL DISTRITO FEDERAL

1. PRINCIPALES SEMEJANZAS DEL ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y EL DISTRITO FEDERAL

Los códigos civiles de las entidades integrantes de nuestra Federación comparten una serie de reglas semejantes e incluso idénticas, así como también contienen una serie de diferencias derivadas de la problemática que presenta cada grupo humano en particular, motivo por el cual los legisladores tratan de dar solución a través de normas jurídicas adecuadas para su entidad, de ahí las diferencias entre los ordenamientos legales sobre una misma materia.

Por lo que respecta al arrendamiento "es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica.

"Nuestro Código vigente sólo comprende dentro del contrato de arren-

damiento una de las formas que reguló el Derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas (*locatio conductio rei*). Por consiguiente, ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento la prestación de servicios (*locatio conductio operarum*) ni el contrato de obra (*locatio conductio operis*), como sí aconteció en el Derecho romano y sigue ocurriendo en el moderno Derecho francés, italiano y español".¹

El Código Civil del Estado de México,² así como el Código Civil para el Distrito Federal,³ tienen una gran semejanza en cuanto a la reglamentación del contrato de arrendamiento, así como en la totalidad de su contenido.

La reglamentación del arrendamiento se ha caracterizado por brindar protección a la parte generalmente más débil en este tipo de contratos, como es el arrendatario, por lo que el autor Ramón Sánchez Medel manifiesta: "La frecuente desigualdad económica de uno y otro contratante da como resultado que el más poderoso de ellos obtenga

¹ Rafael Rojina Villegas. *Compendio de Derecho civil*. Tomo IV: Contratos. Vigésima edición. Editorial Porrúa. México, 1990. Pág. 229.

² Código Civil del Estado de México. Séptima edición. Ediciones Delma. Naucalpan, Estado de México, 1997.

³ Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal. Sexagésima quinta edición. Editorial Porrúa. México, 1996.

ventajas desproporcionadas y se aproveche del más pobre o más ignorante y, por tanto, del más débil, lo que significa que la libertad de las dos partes en numerosos contratos viene a ser en realidad una ilusión o una verdadera ficción de la ley.

“Ante estas consecuencias ineludibles de la desigualdad económica de los contratantes, interviene la ley para restablecer la igualdad de las partes y la equivalencia de las prestaciones que recíprocamente se otorgan”.⁴

Es por esto que el Derecho interviene reglamentando las diferentes relaciones humanas.

En los dos códigos civiles mencionados, el contrato de arrendamiento se localiza en el Libro Cuarto, Segunda Parte, en el Título Sexto, denominado este último “Del arrendamiento”, dividido en nueve capítulos, de los cuales sólo el cuarto recibe diferente denominación:

Capítulo I

Disposiciones generales.

Capítulo II

⁴ Ramón Sánchez Medal. *De los contratos civiles*. Decimotercera edición. Editorial Porrúa. México, 1994. Pág. 7.

De los derechos y obligaciones del arrendador.

Capítulo III

De los derechos y obligaciones del arrendatario.

Capítulo IV

CCEM: Del arrendamiento de fincas urbanas.

CCDF: Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Capítulo V

Del arrendamiento de fincas rústicas.

Capítulo VI

Del arrendamiento de bienes muebles.

Capítulo VII

Disposiciones especiales respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Capítulo VIII

Del subarriendo.

Capítulo IX

Del modo de terminar el arrendamiento.

En el primer capítulo, sobre disposiciones generales, la gran mayoría de los artículos contenidos en los códigos civiles del Estado de México y el Distrito Federal⁵ concuerdan de manera idéntica, salvo cuatro artículos, los que se comentarán más adelante.

Se define el arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, aceptándose que éste puede consistir en una suma de dinero o en otra cosa equivalente cierta y determinada.

Referente al carácter temporal de este contrato, pues en México no se aceptan los arrendamientos perpetuos, el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia señala que "con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad".⁶

⁵ En adelante, se abreviará Código Civil del Estado de México como CCEM, y Código Civil para el Distrito Federal como CCDF.

⁶ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Contratos civiles*. Tercera edición. Editorial Porrúa. México, 1989. Pág. 154.

Se mantiene la prohibición de los magistrados, jueces, encargados, empleados y funcionarios públicos de arrendar los bienes en los asuntos en que ellos intervengan.

Asimismo, no se rescinde el arrendamiento por muerte del arrendador o del arrendatario, salvo pacto en contrario, y si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá según lo pactado.

Los siguientes dos capítulos, que hablan de los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, concuerdan en todos y cada uno de sus artículos, en relación con los dos ordenamientos legales citados.

Las principales obligaciones del arrendador pueden simplificarse de la siguiente manera: entregar la finca en estado conveniente y habitable, de acuerdo a su destino; conservar la cosa, realizando las reparaciones que sean necesarias para ello; evitar perturbar la posesión del arrendatario, salvo los casos permitidos por la ley; debe garantizar el uso o goce de la cosa durante la vigencia del arrendamiento; así como responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por su culpa.

El autor Ramón Sánchez Medal engloba las anteriores obligaciones en

tres deberes: "las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en entregar la cosa en estado apto para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en ese estado adecuado, y garantizar dicho uso, que es la única obligación que no puede renunciarse y nunca puede faltar. Esta triple obligación la resume así Colín y Capitant: entregar, mantener y sanear".⁷

En cuanto a las obligaciones del arrendatario se encuentran satisfacer el pago de la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos; usar el objeto arrendado para el destino pactado; realizar las reparaciones mínimas que se causen por sus dependientes o por él; y garantizar el cumplimiento de sus obligaciones que se generen por el contrato.

En opinión del maestro Ramón Sánchez Medal, "son seis las obligaciones del arrendatario, a saber:

"1ª Pagar la renta; 2ª usar debidamente la cosa; 3ª conservar la cosa; 4ª avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas; 5ª permitir ciertos actos al arrendador (como permitir que se hagan reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiera puesto en

⁷ Ramón Sánchez Medal. *Op. cit.* Pág. 243.

conocimiento al arrendador); y 6ª devolver la cosa".⁸

En general, lo que constituye una obligación para una parte, constituye un derecho para la otra, siendo de lo que tratan estos dos capítulos, no haciéndose mayores comentarios al respecto, pues esto fue analizado en el capítulo anterior.

El cuarto capítulo recibe una denominación diferente en cada código: en el CCEM, "Del arrendamiento de fincas urbanas", y en el CCDF, "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación".

En este capítulo, sólo dos artículos coinciden en ambos ordenamientos, no de manera textual, pero sí en cuanto a contenido, refiriéndose básicamente a las condiciones de higiene, salubridad y de seguridad que debe tener toda finca urbana para que sea habitable, sancionándose incluso al arrendador con pagar los daños y perjuicios que los inquilinos llegasen a sufrir por no acatar lo anterior, si ya fue conminado por la autoridad para realizar las obras necesarias para que la localidad sea habitable e higiénica.

Referente al capítulo V denominado "Del arrendamiento de fincas rústicas", éstas tienen su reglamentación especial debido a las características de estas fincas; como son que se dediquen generalmente al cultivo

⁸ *Ibidem.* Pág. 250.

y por lo tanto, sus modalidades especiales, como la rebaja de la renta por casos fortuitos extraordinarios, cuando se pierda más de la mitad de la cosecha; la obligación de permitir el arrendatario a su sucesor, arrendador o dueño, que barbeche las tierras desocupadas en las que él no pueda realizar una nueva siembra; el derecho del arrendatario saliente para usar las tierras y edificios, aun cuando haya terminado el contrato, para recolectar y aprovechar los frutos pendientes, etcétera.

Este "permiso que sólo será por el tiempo indispensable para tales fines, conforme a las costumbres del lugar, salvo convenio en contrario. Justifica esta obligación la necesidad de no interrumpir el cultivo de las tierras laborales por el interés social de mantenerlas siempre productivas".⁹

El capítulo VI, que habla sobre arrendamiento de bienes muebles, es idéntico en su totalidad en ambos códigos, estipulando que a este tipo de arrendamiento se aplican las reglas de arrendamiento de bienes inmuebles en cuanto no se opongan con la naturaleza de los bienes muebles.

Se hace referencia a los bienes muebles en general, principalmente cuando son muebles de una habitación (amueblada), así como el

⁹ *Ibidem.* Págs. 257, 258.

arrendamiento de animales, señalando sus reglas especiales, las cuales se mencionaron en el capítulo anterior.

El siguiente capítulo, el séptimo, denominado "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado", ambos códigos contienen dos artículos cada uno, de los cuales sólo existe semejanza en cuanto a que el arrendatario de predio urbano debe poner cédula y mostrar el interior de la casa a quien pretenda verla, ya que para dar por terminado el contrato, se hace referencia a términos distintos, como se analizará más adelante.

En el capítulo octavo, referente al subarriendo, en ambos códigos se contemplan las mismas reglas, contenidas en tres artículos, donde se hace alusión a la autorización general y especial para subarrendar, así como sus consecuencias y presupuestos, tal como ya quedó expresado al analizar el subarriendo en el Estado de México.

En el último capítulo (noveno), referente al modo de terminar el arrendamiento, en ambos códigos se señalan las mismas causas, como son: por haberse cumplido el plazo fijado; por convenio; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública; por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Asimismo, por rescisión (ya mencionada), se puede dar por terminado el contrato, por las causas que estipula el mismo código; y en general, por incumplimiento de las obligaciones de las partes, aclarando que no cualquier incumplimiento da lugar a la rescisión, solamente aquellos de consideración.

2. PRINCIPALES DIFERENCIAS DEL ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y EL DISTRITO FEDERAL

Los códigos civiles del Estado de México y el Distrito Federal tienen una gran similitud en cuanto se refiere al contrato de arrendamiento, sin embargo, presentan diferencias en cuanto a algunos puntos del mismo, lo cual deriva en parte de nuestro régimen federal, así como de los problemas que surgen de nuestra realidad social, los cuales generan que los legisladores tomen diversas decisiones para darles solución.

Entre algunas de las principales diferencias que presentan los mencionados ordenamientos legales, se encuentran las siguientes:

En primer lugar, en el Estado de México existe un régimen para el arrendamiento, el cual fue analizado en el capítulo anterior de este tra-

bajo; mientras que en el Distrito Federal hay dos regímenes legales, para los arrendamientos de fincas urbanas, como lo hace notar Ramón Sánchez Medal:

“Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas pueden estar sometidos hoy día a dos clases muy diferentes de estatutos legales: los contratos que continuarán hasta el 19 de octubre de 1998, regidos por la legislación extremista del año de 1985, favorable a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional; y los contratos que a partir del 19 de octubre de 1993 quedaron sujetos a la legislación extremista del año de 1993, favorable a los arrendadores.

“El aplazamiento hasta el 19 de octubre de 1998 de la entrada en vigor de las nuevas disposiciones de 1993 es únicamente para aquellos contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso habitacional celebrados entre dos mismas personas y cuyos contratos se hallaban vigentes el 19 de octubre de 1993; pero no para aquellos arrendamientos para uso no habitacional, ni tampoco para aquellos arrendamientos para uso habitacional que ya hubieran terminado antes de esa fecha, por alguna de las ocho causas previstas en el artículo 2483 del Código Civil, a menos que en este último caso se trate de nuevos contratos pero entre las mismas personas que hubieran celebrado antes

del 19 de octubre de 1993 otro contrato respecto de la misma finca."¹⁰

En el presente trabajo, se toma en consideración las disposiciones del año de 1993 vigentes, para efectos de comparación.

En cuanto al capítulo primero del título sexto, referente a las disposiciones generales, se estipula una diferencia en cuanto a la duración de los arrendamientos de fincas destinadas al comercio, ya que el Código Civil del Estado de México no permite que exceda de quince años (artículo 2252), mientras que en el Distrito Federal se le señala un máximo de veinte años (artículo 2398), y en ambos Códigos se establece un máximo de diez años para las fincas destinadas a habitación, y veinte para el ejercicio de una industria.

"Con base en un criterio práctico y lógico, el contrato en el que se estableciera un plazo mayor a los señalados no debe considerarse nulo, sino que sólo sería nula la cláusula respectiva por el exceso y la acción para hacer valer esa nulidad le compete al propietario, a las partes en el contrato, a sus herederos y a quien adquiriera un derecho real sobre la cosa y pudiera perjudicarle ese plazo."¹¹

El arrendamiento en el Estado de México no siempre requiere la for-

¹⁰ *Ibidem.* Pág. 227.

¹¹ Miguel Ángel Zamora y Valencia. *Op. cit.* Pág. 154.

malidad, ya que el artículo 2260 del CCEM indica que debe ser por escrito cuando la renta pase de cincuenta pesos mensuales, y cuando la renta rebase de cinco mil pesos anuales, tratándose de predio rústico, el contrato se debe otorgar en escritura pública. Estas disposiciones no corresponden a la realidad, pues las cantidades citadas son irrisorias, debido a que se refieren a viejos pesos. En cambio, en el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento siempre debe realizarse por escrito (artículo 2406 del CCDF), y su falta es imputable al arrendador.

El Código Civil del Estado de México señala en el artículo 2265 que no son renunciables los beneficios que deriven de la ley a favor del arrendatario; toda estipulación en contrario será nula. De lo anterior se desprende que cualquier derecho que la ley le otorgue al arrendatario constituye una disposición de orden público e interés social.

El Código Civil para el Distrito Federal, en el capítulo IV, denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", considera solamente como normas de orden público e interés social cuatro artículos irrenunciables, y por consiguiente cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

En el CCDF se indica que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos (artículo 2448-E del CCDF). En el CCEM se estipula lo anterior, con la salvedad de que si

no hubo convenio, la renta se pagará por meses vencidos cuando la renta pase de cien pesos; por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos; y por semanas vencidas cuando la renta no llegue a sesenta pesos (artículo 2306 del CCEM).

Diferencia importante es que el CCDF establece que la duración mínima de un arrendamiento de finca urbana destinada a habitación será por un año forzoso para ambas partes (artículo 2448-C del CCDF). El autor Miguel Ángel Zamora y Valencia señala que "con el supuesto ánimo de proteger a los arrendatarios, asegurándoles una permanencia razonable en su casa habitación, daña a todas aquellas personas que no tienen por qué ni desean arrendar un inmueble para habitación por un año. Piénsese en los turistas extranjeros que vienen a México por seis meses; a los novios que desean casarse y en cuatro o cinco meses les entregarán el departamento que adquirieron, o a quienes quieren hacer reparaciones en su casa y no soportar las molestias de la obra".¹² Asimismo, se establece la obligación de registrar el arrendamiento ante el Departamento del Distrito Federal (artículo 2448-G del CCDF), mientras que el CCEM no contiene disposición semejante.

El artículo 2307 del CCEM contiene la obligación del propietario de un predio rústico de cultivarlo. En caso de no hacerlo, debe otorgarlo en

¹² *Ibidem.* Pág. 174.

arrendamiento o aparcería, disposición que ha desaparecido del CCDF.

En el capítulo VII, relativo a las "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado", los códigos citados contienen diferencias en cuanto a los plazos para la terminación de dichos contratos, por lo cual se transcriben los artículos:

CCEM, Artículo 2332. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

- I. Si es el arrendador quien da por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica;
- II. Si es el arrendatario quien desea terminar el contrato, deberá dar el aviso al arrendador con dos meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica.

CCDF, Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de

cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

De la lectura de los dos artículos anteriores se denotan grandes diferencias, en cuanto a la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas a tiempo voluntario, ya que mientras en el Distrito Federal lo puede dar por terminado cualquiera de las partes (arrendador o arrendatario), dando previo aviso a la otra parte con quince días de anticipación, en el Estado de México este término varía, si es el arrendador quien lo da por terminado, debe dar el aviso con seis meses de anticipación, y cuando es el arrendatario quien lo da por terminado, debe realizarse con dos meses de anticipación.

En ambos ordenamientos, el aviso debe realizarse con un año de anticipación si la finca es rústica y el arrendamiento de la misma es por tiempo indeterminado, tiempo suficiente para realizar las labores pendientes relacionadas con la finca, ya que debido a su naturaleza generalmente se dedican a labores agrícolas.

“En los arrendamientos de fincas urbanas, debe el inquilino permitir al arrendador que ponga cédulas en éstas para anunciar su venta o un nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla para tales fines, una vez dado el preaviso de terminación en

dichos arrendamientos que sean por tiempo voluntario. Estas últimas y excepcionales obligaciones no existen en los arrendamientos urbanos a plazo fijo, ya que sólo se explican en los arrendamientos por tiempo voluntario en virtud de que el preaviso de terminación pone fin al arrendamiento y el plazo siguiente es para que el propio arrendatario prepare su cambio."¹³

Volviendo a la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas a tiempo voluntario en el Estado de México, considero que el aviso que se debe dar a la otra parte debe ser fijado en dos meses para ambas partes. El plazo de seis meses de anticipación para dar por terminado el arrendamiento a tiempo voluntario es un privilegio para el arrendatario, cuando es el arrendador quien lo realiza. El término de dos meses de anticipación para dar el aviso de terminación, cuando sea realizado tanto por el arrendador como por el arrendatario, sería más adecuado para que exista un mayor equilibrio en la relación contractual entre las partes.

El plazo de quince días de anticipación que el CCDF otorga a ambas partes es un privilegio marcado a favor del arrendador, por el plazo tan reducido que se otorga para dar por terminado el arrendamiento a tiempo voluntario de fincas urbanas que se destinen a habitación.

¹³ Ramón Sánchez Medal. *Op. cit.* Pág. 257.

Por lo anterior, considero que el artículo 2332 del Código Civil del Estado de México debería reformarse y quedar de la siguiente manera:

Artículo 2332. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

En el capítulo IX, referente al modo de terminar el arrendamiento, se dan las mismas causas en ambos ordenamientos, pero en el del Estado de México se contemplan algunas diferencias, como la prórroga del contrato hasta por un año si el inquilino está al corriente en el pago de las rentas, así como la prohibición de incrementar en más de diez por ciento la renta anterior, siempre que el arrendador demuestre que los alquileres de la zona han sufrido un alza después de que se celebró el arrendamiento (artículo 2339 del CCEM), mientras que en el Distrito Federal no se consideran disposiciones parecidas.

Ambos códigos contienen un artículo que menciona algunas causas en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, pero el CCEM contempla sólo tres fracciones (artículo 2343 del CCEM), mientras que el CCDF considera dos fracciones más, las cuales consisten en daños graves a la cosa arrendada, imputables al

arrendatario y por variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador, las cuales no constituyen diferencia más que en la redacción, ya que éstas se inducen de los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Asimismo, en el artículo 2490 el CCDF señala tres causas por las que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, mientras que el CCEM no contiene artículo idéntico, pero esto se deduce también de los derechos y obligaciones del arrendatario y del arrendador, ya que el incumplimiento de una obligación contractual puede generar el derecho a exigir su cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato, cuando son incumplimientos de consideración.

Las anteriores son algunas de las principales diferencias existentes entre los códigos civiles del Estado de México y del Distrito Federal.

3. COMENTARIO

Como se ha apreciado, el Código Civil del Estado de México es semejante al Código Civil para el Distrito Federal en una gran mayoría de sus disposiciones legales, en cuanto toca al contrato de arrendamiento analizado en el presente trabajo.

Son pocas las diferencias existentes entre ambos ordenamientos jurídicos, pero algunas de ellas son sustanciales, en cuanto que reglamentan de una manera muy distinta alguna parte del contrato de arrendamiento, como es el caso ya planteado, referente a la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas a tiempo voluntario, entre otros.

Los legisladores lo han considerado una solución justa a los problemas surgidos de la realidad histórica y social, ya que el ámbito territorial de aplicación de cada ordenamiento es distinto y, por consiguiente, cada entidad federativa presenta peculiaridades propias del mismo problema.

Por consiguiente, considero que la disposición comentada respecto a la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas a tiempo voluntario debe reformarse a efecto de adecuarse a la realidad actual, no de la manera como lo hace el Código Civil para el Distrito Federal, el cual se inclina irremediabilmente a proteger al arrendador, pero tampoco a proteger al arrendatario en perjuicio de su contraparte en el contrato.

El autor Ramón Sánchez Medal señala que "la legislación inquilinaria en los países de signo democrático, o por lo menos en los países no comunistas, ha tenido tres notas bien marcadas. Primeramente, ha si-

do una ley excepcional, a la vez ha tendido a ser una legislación protectora, y finalmente ha acabado por ser una legislación provisional.

“Excepcional, por constituir una limitación a la libertad de contratar y a la libertad contractual, que era la regla general establecida en el Código Civil.

“Protectora, porque su intención era defender a la parte débil, que es el inquilino en el contrato de arrendamiento.

“Provisional, por cuanto que mediante ella se trataba de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio, como una guerra, una crisis económica, un terremoto, etcétera.”¹⁴

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento en el Estado de México, tiene una tendencia protectora hacia el arrendatario, pero debe tomarse en cuenta que no sólo deben otorgársele a él todos los beneficios, ya que “una adecuada y razonable protección al inquilino, como parte débil en el contrato de arrendamiento para casas habitación, debería procurar que no constituyera una carga tan excesiva a los propietarios de bienes inmuebles, que orillara a éstos a abstenerse de invertir en la construcción de fincas para habitación, o inclusive les indujera a abstenerse de dar éstas en arrendamiento, por el temor a las

¹⁴ *Ibidem.* Pág. 268.

sanciones y a los gravámenes que les impone una nueva legislación".¹⁵

Evidentemente, se debe procurar como un deber social el proteger a las clases necesitadas y humildes de nuestra sociedad, tales como aquellas personas que, por su situación económico-social, se ven precisadas a arrendar una vivienda; protección que el legislador les ha brindado a través de la reglamentación del contrato de arrendamiento en el Código Civil --en este caso, en el del Estado de México--, pero también es digno de tomar en consideración que el arrendador también merece un trato más equitativo en la relación contractual.

¹⁵ *Ibidem.* Pág. 269.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

1. El contrato de arrendamiento tuvo, en sus orígenes en Roma, una significación muy amplia. Se contemplaba en esta figura el arrendamiento de cosas, la aparcería, el contrato de trabajo y el contrato de obra, algunos de los cuales se siguen estipulando dentro del arrendamiento, como en los derechos francés y español.
2. En el Derecho positivo mexicano, se ha superado con gran acierto la concepción anterior, considerándose solamente el arrendamiento de cosas, pues los contratos de aparcería, de trabajo y de obra son considerados actualmente independientes, con su reglamentación propia.
3. El contrato de arrendamiento es uno de los que reviste gran importancia, debido a su constante aplicación en la práctica y por su reglamentación con carácter social.
4. En el Estado de México, el contrato de arrendamiento tiene una tendencia protectora hacia el inquilino, considerado generalmente la parte débil en el contrato, a diferencia del arrendamiento en el Dis-

trito Federal, donde la legislación favorece al arrendador.

5. El carácter protector del arrendatario en la legislación en el arrendamiento en el Estado de México pretende evitar que la parte más poderosa económicamente en el contrato (generalmente el arrendador) obtenga ventajas desproporcionadas en la relación contractual.
6. Entre algunas de las disposiciones que favorecen al inquilino se encuentra el artículo 2332 del Código Civil del Estado de México, donde estipula que para dar por terminado un contrato de arrendamiento de una finca urbana a tiempo voluntario, se debe dar aviso a la otra parte en forma indubitable con seis meses de anticipación, cuando lo realiza el arrendador, y con dos meses cuando lo da por terminado el arrendatario.
7. La anterior diferencia, en razón de quién dé por terminado el arrendamiento de una finca urbana a tiempo voluntario, es muestra de una excesiva protección del inquilino por parte del legislador, ya que no hay equivalencia en cuanto a prestación y términos.
8. Se debe procurar que la reglamentación del contrato de arrendamiento en el Estado de México propicie una mayor equidad en cuanto a prestaciones para ambas partes, sin que se afecte la razonable protección que se debe otorgar al arrendatario.

9. La legislación debe seguir protegiendo al inquilino, conservando el contenido social que le ha caracterizado, pero sin menoscabar los derechos del arrendador, pues de ser así, ocasionaría mayor escasez de viviendas en arrendamiento, como también la falta de construcción de inmuebles con esos fines.

10. Por lo anterior, sugiero una reforma al artículo 2332 del Código Civil del Estado de México, referente a la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas a tiempo voluntario, fijando el plazo del aviso en dos meses de anticipación para ambas partes, cuya redacción podría ser la siguiente:

Artículo 2332: Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

11. El arrendamiento en el Estado de México contiene algunas otras disposiciones que deberían modificarse, ejemplo de ello es la norma que estipula que en el juicio especial de desahucio, si el arrendador pretende embargar bienes al emplazar, éste deberá caucionar, lo cual resulta oneroso para personas que por necesidad viven de la renta de una vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

1. BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. 11ª edición, Editorial Porrúa. México, 1989.
2. BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. *Segundo Curso de Derecho Romano*. 2ª edición. Editorial Pax. México, 1978.
3. CHIRINO CASTILLO, Joel. *Derecho Civil III. (Contratos Civiles)*. 2ª edición. Editorial Mc Graw-Hill. Naucalpan, 1996.
4. DE PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano*. Vol. IV: Contratos en particular. 6ª edición. Editorial Porrúa. México, 1986.
5. ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. *Apuntes para la Historia del Derecho en México*. Tomo I. 2ª edición. Editorial Porrúa. México, 1984.
6. *GRAN LAROUSSE UNIVERSAL*. Vol. 4. Edición española, Plaza y Janés Editores. Barcelona, 1981.
7. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*. 7ª edición. Editorial Porrúa. México, 1990.
8. MARGADANT S., Guillermo F. *El Derecho Privado Romano*. 18ª edi-

- ción. Editorial Esfinge. Naucalpan, 1992.
9. MUÑOZ, Luis. *Doctrina General del Contrato*. 1ª reimp. de la 1ª edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1992.
 10. PETIT, Eugéne. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. 6ª edición. Editorial Porrúa. México, 1990.
 11. PLANIOL, Marcel y Ripert, Georges. *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Tomo V: Contratos especiales. 2ª edición. Cárdenas editor y Distribuidor. La Mesa, Baja California, 1991.
 12. PUIG BRUTAU, José. *Fundamentos de Derecho Civil*. Tomo II. 1ª edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona, 1956.
 13. RIPERT, Georges y Boulanger, Jean. *Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol*. 1ª edición. Editorial La Ley. Buenos Aires, 1965.
 14. ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil*. Tomo III: Teoría general de las obligaciones. 12ª edición. Editorial Porrúa. México, 1983.
 15. _____. *Compendio de Derecho Civil*. Tomo IV: Contratos. 20ª edición. Editorial Porrúa. México, 1990.

16. _____. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo V: Obligaciones. Vol. I. 5ª edición. Editorial Porrúa. México, 1985.
17. _____. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo VI: Contratos. Vol. I. 5ª edición. Editorial Porrúa. México, 1985.
18. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*. 13ª edición. Editorial Porrúa. México, 1994.
19. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Epítome de los Contratos*. 1ª edición. Editorial Mc Graw-Hill. Naucalpan, 1995.
20. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*. 3ª edición. Editorial Porrúa. México, 1989.

LEGISLACIÓN

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 117ª edición. Editorial Porrúa. México, 1997.
2. CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. 7ª edición. Ediciones Delma. Naucalpan, 1997.
3. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIAL FEDERAL. 65ª edición. Editorial Porrúa. México, 1996.