



302809
UNIVERSIDAD MOTOLINIA A.C. 5

ESCUELA DE DERECHO 24

CLAVE 302809

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ANALISIS Y COMENTARIOS SOBRE LAS ULTIMAS
REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO DEL 21 DE JULIO DE 1993

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MARIA DEL ROSARIO GAMIÑO HERNANDEZ

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. FRANCISCO SERGIO LIRA CARREON



MEXICO, D. F.,

MAYO DE 1995

FALLA DE ORIGEN



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 está 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.

Dedico este trabajo:

A mis padres Manuel y Guadalupe, los seres más importantes de mi existencia por haberme traído a este mundo y ayudarme a enfrentarlo con sus consejos, su cariño de siempre, su severidad cuando hizo falta y su paciencia.

A mis hermanos Manolo, Lupita, Mariángela y Eduardo, por la dicha que me dan con su compañía y el apoyo incondicional que me brindan día con día.

A la memoria de mi abuelito Manuel y de mi inolvidable tía Elena porque sé que ambos, desde donde estén, este momento de mi vida los llenará de ilusión y felicidad.

Mi sincera gratitud al Lic. Francisco Sergio Lira Carreón por su amistad, apoyo, ayuda y todos los conocimientos que gracias a él he adquirido.

***Al Lic. José Luis Franco Varela, presidente del
sínodo y director de la Escuela de Derecho.***

***A la reverenda Guadalupe Denetro, por el apoyo y
dirección académica que generosamente me
brindó.***

***A mis amigas Verónica, Gaby, Blanca y Beatriz, por
brindarme su bonita amistad durante mis años de
estudio profesional.***

***Gracias también a los abogados que colaboraron
en mi formación profesional.***

***Gracias a todos aquellos que de alguna forma
ayudaron a la realización de este trabajo.***

Pero, sobre todo, agradezco a Dios, a San Judas Tadeo, a la Virgen de San Juan de los Lagos y a la Virgen de Guadalupe por haberme ayudado a realizar esta importante etapa de mi vida y a quienes encomiendo mi destino personal y profesional.

***"La voluntad de las partes forma la obligación;
es la fuerza creadora de ella y quien determina a
la vez, su objeto y extensión, el legislador
interviene únicamente para sancionar la obra de
las partes"***

Marcel Planiol.

INTRODUCCION

El presente trabajo tiene como finalidad plasmar en forma sencilla las cuestiones teórico - prácticas que se presentan en materia de arrendamiento inmobiliario destinado a casas - habitación, así como el criterio judicial que se debe seguir, todo lo anterior conforme a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la federación el 21 de julio de 1993.

El contrato de arrendamiento es según nuestra legislación, una fuente creadora de derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen, siendo el libre acuerdo de ellas la fuente de las obligaciones.

No obstante lo anterior, el Estado, en los últimos años poco a poco, ha ido invadiendo esferas que en un principio estaban reservadas a los particulares.

Diversos conceptos tales como utilidad pública, orden público, interés público, interés social, socialización del Derecho, etc., han sido invocados para justificar esa invasión por parte del Estado.

El arrendamiento de inmuebles destinados a habitación no fue la excepción a esa intervención estatal, publicándose el 21 de julio de 1993, bajo el rubro "REFORMAS, ADICIONES Y DEROGACION A DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR", Diversas disposiciones que limitan la autonomía de la voluntad de las partes de los contratos de arrendamiento.

Este trabajo busca analizar las reformas antes mencionadas, exponiendo mi opinión personal al respecto.

Al efecto, consideré necesario realizar mi trabajo de la siguiente manera: hice una división del tema en cuatro capítulos señalando en el primero la estructura jurídica de los contratos, ya que el arrendamiento es uno de ellos, hago referencia a las figuras jurídicas del hecho y acto jurídico, trato también el tema de los elementos de existencia del contrato y de los elementos de validez.

En el segundo capítulo, analizo el marco jurídico del contrato de arrendamiento, empezando por hacer un análisis de las diferentes definiciones que nos dan algunos autores. Estudiando la clasificación de este contrato y sus características.

En el tercer capítulo hablo de los derechos y obligaciones de las partes en este contrato.

En el cuarto capítulo, hago un análisis detallado de las Reformas al Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal del Consumidor en lo que respecta a la materia de arrendamiento para casa-habitación.

Por último, me refiero a las conclusiones que a lo largo del desarrollo de este estudio pude advertir.

INDICE

CAPITULO PRIMERO

ESTRUCTURA JURIDICA DE LOS CONTRATOS

| | |
|---|----|
| LOS HECHOS Y LOS ACTOS JURIDICOS..... | 3 |
| 1. El Hecho Jurídico..... | 3 |
| 2. El Acto Jurídico..... | 4 |
| 3. El Convenio..... | 6 |
| 4. Concepto de Contrato..... | 6 |
| 5. Diferencia entre Convenio y Contrato..... | 6 |
| II ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO..... | 9 |
| 1. El Consentimiento..... | 9 |
| 1.1 Perfeccionamiento del Consentimiento entre presentes..... | 15 |
| 1.2 Perfeccionamiento del Consentimiento entre ausentes..... | 17 |
| 1.2.1 Sistema de Declaración..... | 18 |
| 1.2.2 Sistema de Expedición..... | 19 |
| 1.2.3 Sistema de Recepción..... | 19 |
| 1.2.4 Sistema de Información..... | 20 |
| 2. El Objeto..... | 21 |
| 2.1 El Objeto en las Obligaciones de Dar..... | 24 |
| 2.2 El Objeto en las Obligaciones de Hacer..... | 29 |

| | | |
|-----|---|----|
| III | LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS..... | 32 |
| 1. | Capacidad Legal de las Partes..... | 33 |
| 2. | Ausencia de Vicios en el Consentimiento..... | 41 |
| 2.1 | El Error..... | 42 |
| 2.2 | El Dolo..... | 47 |
| 2.3 | La Mala Fe..... | 51 |
| 2.4 | La Violencia..... | 52 |
| 2.5 | La Lesión..... | 55 |
| 3. | La Licitud en el Motivo, Fin o Condición..... | 57 |
| 4. | Forma Legal para Manifiestar el Consentimiento..... | 60 |

CAPITULO SEGUNDO

EL MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

| | | |
|----|--|----|
| I | DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... | 66 |
| II | CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... | 67 |
| 1. | Principal..... | 67 |
| 2. | Bilateral..... | 68 |
| 3. | Oneroso..... | 68 |
| 4. | Conmutativo..... | 68 |
| 5. | Formal..... | 68 |
| 6. | Ejecución Sucesiva..... | 70 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| III | ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... | 70 |
| 1. | Elementos Personales..... | 71 |
| 1.1 | Arrendador | 71 |
| 1.2 | Arrendatario..... | 71 |
| 2. | Elementos Reales..... | 75 |
| 2.1 | Cosa..... | 75 |
| 2.2 | Precio..... | 76 |
| 2.3 | Tiempo..... | 77 |
| 3. | Elementos Formales..... | 79 |

CAPITULO TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

| | | |
|----------|--|-----------|
| I | OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR..... | 81 |
| 1. | Conceder el Uso o el Uso y Goce Temporal de una Cosa..... | 81 |
| 2. | Entregar la Cosa Arrendada..... | 82 |
| 3. | Conservar la Cosa Arrendada..... | 84 |
| 4. | Deber de Garantizar..... | 90 |
| 5. | Reembolso de Mejoras..... | 92 |
| 6. | Preferir al Arrendatario en la Enajenación del Inmueble..... | 94 |

| | | |
|------------|--|------------|
| II | DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO..... | 95 |
| 1. | Pagar la Renta..... | 95 |
| 2. | Usar Debidamente la Cosa..... | 98 |
| 3. | Conservar la Cosa..... | 99 |
| 4. | Avisar de las Reparaciones Necesarias y de las Novedades dañosas..... | 102 |
| 5. | Permitir Ciertos Actos al Arrendador..... | 103 |
| 6. | Devolver la Cosa..... | 103 |
| III | SUBARRENDAMIENTO..... | 104 |
| IV | FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO..... | 106 |
| 1. | Nulidad..... | 107 |
| 2. | Vencimiento del Plazo..... | 109 |
| 3. | Convenio Expreso..... | 110 |
| 4. | Rescisión del Arrendamiento..... | 110 |
| 5. | Confusión..... | 114 |
| 6. | Pérdida o Destrucción Total, Caso Fortuito o Fuerza Mayor..... | 114 |
| 7. | Expropiación..... | 115 |
| 8. | Evicción..... | 115 |

CAPITULO IV

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR PUBLICADOS EN EL D.O. DEL 21 DE JULIO DE 1993 Y SU RESPECTIVO COMENTARIO.

| | | |
|------------|--|------------|
| I | ARTICULO PRIMERO..... | 117 |
| | 1. Código Civil, artículos 2398, 2406, 2407, 2412, 2447, 2448, 2448B, 2448C, 2448D, 2448I, 2448J, 2448K, 2448L, 2429, 2450, 2451, 2452, 2453, 2478, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2494 Y 3042. | |
| II | ARTICULO SEGUNDO..... | 139 |
| | 1. Código de Procedimientos Civiles, artículos 42, 114 fracción VI, 271 último párrafo, 731, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965 y 966. | |
| III | ARTICULO TERCERO..... | 157 |
| | 1. Ley Federal del Consumidor, Artículo 73 Unico..... | 157 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| IV | ARTICULOS TRANSITORIOS..... | 160 |
| 1. | Primero..... | 160 |
| 2. | Segundo..... | 160 |
| 3. | Tercero..... | 160 |
| V | DECRETO MODIFICATORIO A LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LAS REFORMAS PUBLICADOS EN EL D.O. DEL 21 DE JULIO DE 1993, PUBLICADAS EN EL D.O. DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993..... | 162 |
| 1. | Artículo Unico..... | 162 |
| 1.1 | Primero..... | 162 |
| 1.2 | Segundo..... | 163 |
| 1.3 | Tercero..... | 164 |
| 2. | Transitorio..... | 165 |
| 2.1 | Unico..... | 165 |
| | CONCLUSIONES..... | 166 |
| | BIBLIOGRAFIA..... | 174 |

CAPITULO 1

CAPITULO PRIMERO

ESTRUCTURA JURIDICA DE LOS CONTRATOS

I. LOS HECHOS Y LOS ACTOS JURIDICOS

1. EL HECHO JURIDICO.

Los Hechos Jurídicos Lato Sensu, se dividen en:

- a) *Hechos Jurídicos Stricto Sensu.*
- b) *Actos Jurídicos.*

El Hecho Jurídico Stricto Sensu.

"Es la manifestación de voluntad que genera efectos de derecho independientemente de la intención del autor de su voluntad para que esos efectos se produzcan o un hecho de la naturaleza al que la ley vincula efectos jurídicos." (1)

Estos Hechos Jurídicos pueden ser dos clases:

- a) *Hechos Jurídicos Stricto Sensu Voluntarios.*
- b) *Hechos Jurídicos Stricto Sensu de la Naturaleza.*

(1) Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones", Ed. Cajica, 4a. ed., México 1982, p. 150.

Los primeros son conductas humanas que generan consecuencias jurídicas independientemente de la voluntad del sujeto y pueden ser lícitos o ilícitos.

Los lícitos son por ejemplo: La gestión de negocios, cuando una persona atiende un negocio ajeno sin tener mandato conforme a la Ley, produciéndose efectos jurídicos.

En los ilícitos la conducta va en contra de la ley o buenas costumbres, haya querido o no el hecho o las consecuencias el autor de la voluntad, porque las consecuencias de derecho que se generen se dan independientes de la voluntad del sujeto y se les llama "Delitos".

Los segundos son: Los acontecimientos de la naturaleza en donde no interviene la voluntad y se generan consecuencias de Derecho, por ejemplo el nacimiento de un sujeto, la formación de una isla o mutación de un cuce o un accidente de un obrero que genera obligación al patrón de indemnizarlos.

2. EL ACTO JURIDICO.

Una vez estudiado el Hecho Jurídico Stricto Sensu, definiremos el Acto Jurídico.

Acto Jurídico:

Para Bonnesse: Es la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad y

agrega que los Actos Jurídicos son las conductas del hombre en que hay una manifestación de voluntad con la intención de producir consecuencias de derecho siempre y cuando la norma sancione esa manifestación de voluntad y sancione los elementos deseados por el autor. (2)

Los Actos Jurídicos se dividen en:

a) **Unilaterales.**

Son aquellos actos jurídicos que requieren para su formación la intervención de una voluntad, por ejemplo un Testamento.

b) **Bilaterales.**

Son aquellos actos jurídicos que requieren para su formación la intervención de dos o más voluntades. Dentro de los Actos Jurídicos Bilaterales o Plurilaterales encontramos a los convenios Lato Sensu.

Dentro del Convenio Lato Sensu tenemos:

a) **Convenios en estricto sentido o Stricto Sensu.**

b) **Contratos.**

(2) Bonnicease, Julian. "Elementos de Derecho Civil". Tomo II, trad. del Lic. José Ma. Cajica. Jus. Puebla, México. p. 187.

3. EL CONVENIO.

Los convenios en Stricto Sensu o en Sentido Estricto, son el acuerdo de dos o más voluntades para modificar o extinguir derechos y obligaciones por ejemplo un convenio que se celebre para terminar o extinguir un contrato de compra venta celebrado con anterioridad.

4. CONCEPTO DE CONTRATO.

El Contrato es el acuerdo de dos o más voluntades con el fin de crear o transferir derechos y obligaciones por ejemplo un contrato de mutuo, de depósito.

5. DIFERENCIA ENTRE CONVENIO Y CONTRATO:

Nuestro Código Civil distingue entre convenio y contrato, considera a éste la especie y aquél el género.

El artículo 1792 del Código Civil dice:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". (3)

El artículo 1793 del Código Civil nos define el Contrato:

(3) Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Ediciones Delma, Sa ed., México 1993. pp. 271 y sigs.

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos". (4)

Nuestro derecho, considera al contrato como la fuente más importante creadora de obligaciones, por lo que a continuación lo definiremos.

Contrato: Deriva del Latin "CONTRACTUS", es el convenio o pacto hecho entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.

Palomar de Miguel lo define: "Como el acuerdo entre dos o más personas sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos". (5)

Sin embargo, la mencionada distinción no es ya reconocida en la actualidad, nuestro Código Civil hace desaparecer toda importancia de ella al establecer que los principios relativos a los contratos se aplican a todos los convenios, artículo 1859, lo cual hace que resulte ya bizantina la diferencia entre convenio y contrato.

El artículo 1859 del Código Civil establece:

"Las disposiciones legales sobre los contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos". (6)

(4) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(5) Palomar de Miguel. "Diccionario para Juristas". Ed. Mayo, México 1981. pp. 23 y sigs.
(6) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

Para Colín y Capitant es: "El contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando las partes pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho: crear, transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones. Ya sea modificar una relación pre-existente, sea en fin extinguirla. El artículo 1101 del Código Civil, parece distinguir el contrato del convenio, hace de éste el género y de aquel la especie. Se reserva algunas veces, en efecto, el nombre de contrato a los convenios que tienen por objeto hacer o transmitir un derecho, derecho de crédito o derecho real. Pero parece que esta distinción entre los convenios o contratos no tiene sino un interés de terminología, las mismas reglas generales se aplican a los unos y a los otros" (7)

Artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal dice: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de Contratos". (8)

Ya se precisaron las diferencias que existen entre Convenio Lato Sensu, que da el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1792 y el contrato que define el mismo Código en su artículo 1793, y la diferencia que hay de estos con el Convenio Stricto Sensu.

Una vez definido el Contrato y habiendo explicado la diferencia de este con el Convenio Lato Sensu y con el Convenio Stricto Sensu, procederemos a analizar sus elementos de existencia así como los de validez.

(7) Colín y Capitant "Curso Elemental de Derecho Civil". Ed. Reus, Madrid, España, 1922, p. 56
(8) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

II. LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

Una vez definido el Contrato como el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, de esta definición obtenemos los elementos de existencia del contrato que son: Un acuerdo de voluntades o consentimiento y el objeto mismo del contrato, Gutiérrez y González y otros autores incluyen como elemento de existencia a la solemnidad.

Los elementos de existencia son aquellos necesarios para que el contrato exista pues si llegare a faltar algún elemento de existencia, se sancionará con la inexistencia del Contrato.

1. EL CONSENTIMIENTO.

Es el primero de los elementos de existencia del contrato y se define como:

El acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesaria la manifestación exterior.

Rojina Villegas lo define como "El acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones". (9)

Bonnecase define al consentimiento y dice: "Es el acuerdo de voluntades constitutivo del contrato. Dos personas, por tanto dos voluntades, son necesarias por lo menos para que haya consentimiento y por ende contrato". (10)

(9) Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo V, Vol. I. Ed. Porrúa, México 1984 p. 310
(10) Bonnecase, Julián. Op. Cit. p. 187.

Marcel Planiol dice: "Cada parte en el contrato declara su voluntad, pero para que el contrato se forme, es necesario que haya consentimiento, es decir, siguiendo la etimología misma de la palabra, que las partes tengan, al mismo tiempo el mismo sentimiento, que consientan". (11)

Ennecerus dice al respecto: "El contrato contiene dos o más declaraciones de voluntad recíprocas y correlativas de las cuales la primera, independientemente de cual sea su procedencia, se denomina oferta, y la segunda que se refiere a la oferta se denomina aceptación, pero ambas declaraciones contractuales no son específicamente diferentes". (12)

Palomar de Miguel, en su Diccionario Jurídico define al consentimiento: "Es la conformidad de voluntades entre los contratantes, o sea entre la oferta y su aceptación, principal requisito de un contrato". (13)

De las anteriores definiciones hay coincidencia en la manifestación de voluntad de dos o más sujetos, y por la cual estos sujetos consienten el nacimiento o transmisión de determinados efectos de derecho y por lo tanto el contrato contiene dos o más declaraciones de voluntad recíprocas y correlativas de las cuales la primera es llamada oferta o peticitación y a la segunda se le llama aceptación, por lo tanto el consentimiento se integrará al aceptar la oferta propuesta. De lo anterior podemos afirmar que el consentimiento se compone de dos elementos que son:

(11) Planiol, Marcel, "Traité Élémentaire de Droit Civil". Paris, Francia. 1747, p. 34

(12) Ennecerus, Ludwig, "Tratado de Derecho Civil", Tomo I, Vol. II, Ed. Casa, Barcelona Bosh, España. 1934 p. 152

(13) Palomar, de Miguel. Op. Cit.

Elemento del Consentimiento.

1. Propuesta, oferta o también llamada policitación, y
2. Aceptación.

Policitación u Oferta:

Policitación se deriva del latín "Pollicitatio". Y la podemos definir como la promesa que no ha sido aceptada todavía.

Gutiérrez y González la definen: "La policitación es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, tácita o expresa, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el proponente, sería y con ánimo de cumplir en su oportunidad. (14)

Analizaremos la anterior definición, la policitación como declaración unilateral de voluntad; entre las fuentes de las obligaciones encontramos la declaración unilateral de voluntad, el Código Civil en su artículo 1860 dice:

De la declaración unilateral de voluntad. "El hecho de ofrecer al público objetos en determinado precio, obliga al dueño a sostener su ofrecimiento". (15)

Artículo 1861 del Código Civil: El que por anuncios u ofrecimientos al público se comprometa a alguna prestación en favor de quien llene determinada condición o desempeñe cierto servicio, contrae la obligación de cumplir lo prometido". (16)

(14) Gutiérrez y González, Ernesto, Op. Cit.

(15) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

(16) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

De los anteriores artículos podemos afirmar que la Ley sanciona como obligatoria la oferta o policitud que se hace para celebrar un contrato, aunque no se haya aceptado aún, surtiendo el efecto de mantener firme esa voluntad y sancionarla como productora de consecuencias de derecho.

La oferta o policitud es recepticia ya que para que surta efectos legales, debe ser notificada a la otra parte.

Puede ser tácita o expresa. La voluntad del peticionante u oferente debe externarse verbalmente o por escrito o bien por signos inequívocos como lo dispone el citado artículo 1803 del Código Civil.

La oferta o policitud puede ser hecha a persona presente o no presente, sin importar que el aceptante se encuentre presente o bien puede no estar presente en ese lugar y se la puede hacer llegar la oferta por los medios de comunicación usuales en este tipo de propuesta como podría ser por carta.

La oferta o policitud puede ser hecha a persona determinada o indeterminada. La oferta se puede ofrecer de manera personal a un solo sujeto o bien se puede poner un anuncio en el periódico ofreciendo determinado producto y en este caso la propuesta se hace al público y cualquiera puede aceptar dicha propuesta.

La oferta o policitud debe tener los elementos del contrato que se quiera celebrar. Es necesario que el oferente determine los elementos esenciales del contrato que quiera que se celebre, pues al faltar estos elementos será solo una simple invitación sin que implique una policitud. La policitud u oferta debe

distinguirse del acto precontractual que son las conductas previas para celebrar un contrato pero sin ser oferta y también deben distinguirse estos dos de la promesa de contrato o precontrato, ya que este es un contrato en el que ya existe la propuesta, la aceptación de la propuesta u oferta sobre el objeto del contrato y el que ambas partes se obligan a celebrar un contrato determinado a futuro.

La policitud u oferta debe ser hecha en forma seria y con el ánimo de cumplir en su oportunidad, el peticionante debe cumplir lo que ofrece, con la intención de producir efectos de derecho, y no ofrecer cosas que él sabe que le es imposible cumplir.

Aceptación.

Deriva del latín "acceptatio", y es la acción y efecto de aceptar. Se podría definir como: El acto por el cual una parte admite o aprueba lo que la otra parte le ofrece.

Rocco la define como: "La declaración unilateral de voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, peticionamiento u oferta". (17)

Aceptación "es la declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, y se reduce a un sí". (18)

A continuación analizaremos la anterior definición.

(17) Rocco, citado por Gutiérrez y González, Op. Cit. p. 169

(18) Gutiérrez y González, Op. Cit. p. 165.

Es una declaración unilateral de voluntad la aceptación; porque produce efectos jurídicos autónomos ya que al aceptar la oferta del peticionario u oferente se integra el consentimiento y se generan obligaciones y derechos recíprocos para ambos.

La aceptación puede ser expresa o tácita; será expresa si la aceptación se hace por medio del habla, de escritos o signos inequívocos; y será tácita cuando el aceptante acepte por medio de conductas que presupongan su conformidad. Se deben distinguir estos dos tipos de aceptación con el silencio que es la ausencia de manifestación de voluntad y no se puede confundir con la aceptación tácita ya que se acepta por medio de conductas que presupongan su conformidad a diferencia del silencio, pues aquí al guardar silencio se producirá la aceptación y se tendrá por integrado el consentimiento en los casos que la ley lo determine.

La aceptación debe ser hecha a persona determinada, ya que el oferente o peticionario es quien hizo la oferta y solo a esta persona se le debe hacer llegar la conformidad o aceptación a la oferta propuesta a diferencia de la peticitación que se puede hacer a persona indeterminada como ya lo explicamos.

La aceptación se puede hacer a persona presente o no presente, ya que se puede integrar el consentimiento entre presentes o no presentes, mediante medios de comunicación que más adelante analizaremos, lo importante es que se haga la aceptación al sujeto determinado al oferente.

La aceptación debe ser seria, ya que el aceptante debe tener la intención de que su declaración unilateral de voluntad produzca efectos de derecho.

La aceptación debe ser lisa y llana, porque debe basarse en la propuesta ya que si tiene distintas bases será una nueva policitud.

Al ser lisa y llana, se adhiere en sus términos a la propuesta y se reduce a una afirmación "sí".

Tanto la aceptación como la propuesta o policitud producen efectos jurídicos autónomos independientemente de que al darse estos dos elementos se tiene por integrado el consentimiento, ya que si no llega a formarse el consentimiento ambos elementos tuvieron existencia propia y autónoma, por ejemplo el artículo 1809 del Código Civil: "Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato". (19)

1.1 Perfeccionamiento del Consentimiento entre Presentes.

El consentimiento se integra una vez que se hizo la propuesta o plicitación y se dió la aceptación, pero para que se perfeccione el consentimiento es necesario que exista el objeto.

Antes de integrarse el consentimiento como ya se explicó, sólo surtían efectos autónomos las declaraciones unilaterales de voluntad, que son la plicitación y la aceptación y es importante determinar en qué momento el consentimiento se perfecciona ya que de ello depende que se sepa si las partes eran capaces, se determine cual es la ley que se debe aplicar al acto jurídico.

(19) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

A continuación analizaremos cuatro casos para saber en qué instante se perfecciona el consentimiento:

1. Entre personas presentes que no se otorgan plazo.
2. Entre personas presentes otorgándose plazo.
3. Entre personas no presentes cuando no se otorgan plazo.
4. Entre personas no presentes, cuando se otorgan plazo.

El primer supuesto lo regula el artículo 1805 del Código Civil que determina:

"Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono". (20)

En la segunda hipótesis, cuando el perfeccionamiento del consentimiento se hace entre presentes, fijándose plazo, no se perfecciona el consentimiento sino hasta que el plazo se venza, como lo regula el artículo 1804 del Código Civil: "Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándose un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo". (21)

También es aplicable a contrario sensu el artículo 1805 citado anteriormente.

(20) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

(21) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

1.2 Perfeccionamiento del Consentimiento entre Ausentes.

Ahora trataremos los supuestos tercero y cuarto que mencionamos anteriormente.

Para el caso del perfeccionamiento del consentimiento entre personas presentes, sin fijación de plazo el artículo 1806 del Código Civil, señala:

"Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, 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 juzque bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones". (22)

Dentro del tiempo concedido por el artículo anterior, el solicitante queda obligado, y si después de este plazo recibe la aceptación, ya no puede integrarse el consentimiento, si el oferente ya no lo desea. Este es el sistema de la recepción, supeditado al plazo que marca la ley.

Para el caso del perfeccionamiento entre personas no presentes, fijándose plazo el artículo 1804 del mismo ordenamiento dispone:

(22) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

"Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta, hasta la expiración del plazo". (23)

En este supuesto, para que se perfeccione el consentimiento, el peticionante u oferente recibe la aceptación dentro del plazo conferido.

Para entender el perfeccionamiento del consentimiento entre personas no presentes hay cuatro sistemas para conocer en qué momento queda formado el contrato:

1. Declaración.
2. Expedición.
3. Recepción.
4. Información.

1.2.1 Sistema de la Declaración.

El consentimiento se perfecciona cuando el aceptante declara aceptar la oferta, de cualquier manera, inclusive en forma verbal, ejemplo: En una compra venta, si se acepta comprar y no hay testigos, el aceptante podrá revocarla perjudicando al oferente, y aún existiendo testigos en la práctica resulta inoperante probar la aceptación pues para que tenga validez deberá constar por escrito.

(23) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

1.2.2 Sistema de la Expedición.

En este sistema para que se perfeccione el consentimiento se requiere que el destinatario de la peticitación acepte y no solo eso sino que la expida o envíe al oferente y en este instante se perfeccionará el consentimiento aunque parece más seguro que el sistema anterior tiene una gran desventaja para el oferente pues el artículo 1808 del Código Civil dispone:

"La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación."

(24)

En este caso el aceptante no queda obligado ya que la retractación fue recibida con anterioridad a la aceptación.

1.2.3 Sistema de la Recepción.

En este sistema para que el consentimiento se perfeccione se requiere que el documento que contiene la aceptación llegue al peticitante, este sistema lo prevee el artículo 1807 del Código Civil que dice:

"El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes". (25)

(24) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(25) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

De acuerdo con este sistema, el contrato se va a formar hasta el instante en que el solicitante recibe en su domicilio la carta o telegrama que contenga la aceptación, en este sistema no basta que el aceptante deposite en el correo su contestación, como en el sistema de la expedición, ya para que haya consentimiento no basta solamente el acuerdo de voluntades, sino debe existir la posibilidad física de que ese acuerdo se conozca, pero basta para que se conozca la contestación que se reciba la carta o telegrama, no importando que esté ausente o se pierda la contestación dentro del domicilio del oferente, siendo estas causas imputables a él, ya que tuvo la posibilidad física de conocer la aceptación.

1.2.4 Sistema de la Información.

Este sistema considera que se perfecciona el consentimiento cuando la aceptación llega a conocimiento del proponente. No basta que el oferente reciba la contestación, lo que es un hecho material, es indispensable que se entere de la aceptación, se necesita que las dos partes recíprocamente conozcan sus voluntades, para que haya concurso.

Este sistema lo usa el Código Civil como excepción ya que el sistema que adoptó como regla general es el de la "RECEPCION".

El artículo 2340 determina:

"La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador". (26)

(26) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

La propuesta y aceptación por telégrafo, se considera entre personas no presentes y para que sea válido un contrato celebrado por este medio se requieren los requisitos del artículo 1811 del Código Civil:

"La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos". (27)

Por lo tanto, si no se cumplen los requisitos mencionados en el anterior artículo, no son válidas la propuesta y la aceptación, ya que las partes previamente debieron de haber convenido en usar la vía telegráfica, también se requiere que el telegrama original vaya firmado por el oferente en la propuesta y por el aceptante en la aceptación, en el texto del telegrama se deben usar signos convencionales mismos que debieron de haber pactado con anterioridad los contratantes.

Ya estudiado el consentimiento, a continuación analizaremos el objeto.

2. EL OBJETO.

Para que un contrato sea existente se requiere del consentimiento y del objeto.

Definición: Deriva del vocablo latino "OBJECTUS", que significa objeto.

(27) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

En materia contractual el objeto tiene tres significados:

1. Es objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. Este es el objeto directo del contrato, o sea que éste tiene por objeto inmediato el crear o transferir derechos u obligaciones.
2. Es objeto la meta que persigue la deuda que con el contrato se crea, esto es, la conducta del deudor que consiste en dar, hacer o no hacer. La obligación tiene por objeto una conducta del deudor, que puede revestir tres formas diversas: Dar, hacer o no hacer. Este objeto único de la obligación se considera también como un objeto mediato o indirecto del contrato.
3. Es objeto finalmente la cosa misma.

Para Rafael Rojina Villegas el objeto es: "El objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Estos son los objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la crea y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido, principalmente en los códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato". (28)

El artículo 1824 del Código Civil define el objeto:

"Son objeto de los contratos:

1. La cosa que el obligado debe dar.
2. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer." (29)

(28) Rojina Villegas. Op. Cit. p. 315.
(29) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

En este artículo se regulan tres supuestos, el primero se refiere a la cosa que el obligado debe, dar o prestar que son las obligaciones de dar; en el segundo supuesto se refiere al hecho que el obligado debe hacer o prestar que son las obligaciones de hacer y dentro de esta clasificación cabe el tercer supuesto que es el hecho que debe hacer o no hacer aquí, se trata de una conducta negativa de abstención.

Desde el punto de vista doctrinario se divide al objeto en directo e indirecto.

El objeto directo es la creación o transmisión de obligaciones en los contratos y el objeto indirecto es la cosa o el hecho que son el objeto de la obligación del contrato, según Rojina Villegas.

Si analizamos la definición de objeto que da Gutiérrez y González, concluimos que una cosa es el objeto del contrato y otra cosa es el objeto de la obligación.

El contrato tiene dos objetos:

- **Objeto Directo o Inmediato:** Que es la creación o transmisión de derechos y obligaciones.
- **Objeto Indirecto o Mediato:** Que es dar, hacer o no hacer, que es la conducta del deudor que se crea con el contrato y que a su vez es el objeto único de la obligación, ya que hay tres tipos de obligaciones de dar, hacer o no hacer.

Nuestro Código no hace diferencia entre el objeto del contrato con el objeto de la obligación.

2.1 El Objeto en las Obligaciones de Dar.

"En las obligaciones de dar, el objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite" (30)

El artículo 2011 del Código Civil especifica:

"La prestación de la 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". (31)

El artículo anterior tiene cuatro hipótesis, en la primera se plantea la traslación de dominio de cosa cierta, en el momento en que se perfecciona el contrato se crea una obligación de dar, de trasladar el dominio de cosa cierta, al perfeccionarse el contrato se traslada el dominio pues el adquirente del dominio ya es el titular de la cosa, no importando si se le entregó o no la cosa ni tampoco haya cubierto el precio. El artículo 2014 del Código Civil dispone:

(30) Regina Villegas. Op. Cit., p. 61.

(31) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

"En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público". (32)

Visto el contenido de este artículo, es claro que el dominio de la cosa se traslada a título propietario, independientemente de que el contrato sea perfecto como lo dispone el artículo 2249 del Código al decir:

"Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho". (33)

En cuanto a la segunda hipótesis que es la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta, tenemos como ejemplo el arrendamiento, ya que aquí se enajena temporalmente el uso o goce de la cosa, habiendo una deuda de dar, pero solo por un tiempo determinado no habiendo la traslación del dominio.

En la tercera hipótesis del artículo 2011, que es la restitución de cosa ajena, encontramos una obligación de dar, como ejemplo tenemos al contrato de depósito que lo define el artículo 2516:

"El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que

(32) Código Civil para el D. F. Op. Cit.
(33) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

aquél le confía, y guardarla para restituirla cuando la pida el depositante". (34)

En cuanto a la cuarta hipótesis contenida en la fracción tercera del artículo 2011 que es el pago de cosa debida, aquí debe entenderse como el cumplimiento efectivo de la deuda, el pago puede consistir en la entrega de la cosa o bien de otras cosas iguales fungibles a las recibidas como ejemplo el préstamo de dinero, la deuda consistirá en entregar otra suma de dinero de igual cantidad a la recibida.

Una vez analizado el artículo 2011, que se refiere a la prestación de la cosa, que es una obligación de dar, hablaremos de los requisitos que debe contener la cosa.

El artículo 1825 del mismo ordenamiento determina:

"La cosa objeto del contrato debe:

1. Existir en la naturaleza.
2. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
3. Estar en el comercio." (35)

La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza, para que una cosa exista en la naturaleza se requiere que sea física y jurídicamente posible.

(34) Código Civil para el D. F. Op. Cit.
(35) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

Posibilidad física.- Una cosa será físicamente posible cuando existe o puede llegar a existir, no hay problema con las cosas que físicamente existen a la celebración del contrato, sin embargo pueden llegar a existir, el artículo 1826 de nuestro Código Civil, prevee:

"Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento" (36)

Este artículo acepta que se celebren contratos sobre cosas futuras, ya que aunque no existen a la celebración del contrato hay posibilidad física de que lleguen a existir. Esto quiere decir que es posible celebrar un contrato, aun cuando la cosa objeto del mismo no exista todavía.

La cosa objeto del contrato debe estar en el comercio. Si el objeto se encuentra fuera del comercio existe imposibilidad jurídica para celebrar el contrato.

El artículo 747 del ordenamiento antes citado establece:

Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio." (37)

El artículo 748 del mismo código dice:

(36) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(37) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

"Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley". (38)

Por último el artículo 749 dice:

"Están fuera del comercio por su naturaleza, las cosas que no puedan ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular." (39)

La comercialidad es, la disposición que tienen las cosas para poder ser objeto de algún contrato, al no haber impedimento ni por su naturaleza ni por la ley.

Es muy fácil determinar qué bienes están fuera del comercio, pues no es posible comprar los mares, las playas, los ríos, ya que son propiedad de la nación y no son susceptibles de apropiación particular al igual que los edificios que pertenecen a la nación como también las obras arquitectónicas pertenecientes a la nación. Así tenemos los bienes del dominio público de la Federación y los bienes a los que hace referencia el artículo 18 de la Ley General de Bienes Nacionales. También hay bienes que aunque no pertenecen a la nación, no es posible comprar, por ejemplo, el aire, las estrellas etc.

Es claro que si el contrato carece de consentimiento o de objeto será inexistente, al respecto el artículo 2224, dice:

(38) Código Civil para el D. F. Op. Cit.
(39) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

"El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia del él no produce efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción, su inexistencia puede invocarse por todo interesado". (40)

2.2 El objeto en Las Obligaciones de Hacer.

El objeto de la obligación puede ser de hacer o no hacer. El artículo 1827 del referido Código, dice cómo debe ser este hecho:

"El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

- I.- Posible.
- II.- Lícito. (41)

Hecho Posible:

Posibilidad Jurídica y Física.

Se dice que el objeto de la obligación de hacer es físicamente posible, cuando una ley natural no impide que se realice tal hecho, no habiendo un obstáculo. La posibilidad física no se refiere a las aptitudes del sujeto para realizar el hecho porque aunque el sujeto sea un incapaz, si el hecho es físicamente posible podrá

(40) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

(41) Código civil para el D. F. Op. Cit.

ejecutarlo otro sujeto, por lo tanto, este hecho no va en contra de ninguna ley de la naturaleza.

El artículo 1828 del Código Civil, dice:

"Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización" (42)

El artículo 1829 del Código, considera posible el hecho cuando:

"No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero si por otra persona en lugar de él" (43)

Cuando el acto es imposible jurídicamente es porque la norma lo impide, va en contra de la ley, aunque materialmente se celebre el contrato, la obligación de hacer o no hacer, desde el punto de vista jurídico es inexistente, es por eso que se habla de imposibilidad jurídica. El artículo 2224, dispone cuando el acto jurídico es inexistente y en este caso sería inexistente el contrato por falta de objeto ya que este es imposible y puede equipararse a la falta de objeto. El artículo 1794 dispone:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento.

II. Objeto que pueda ser materia del contrato". (44)

(42) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(43) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(44) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

Hecho Lícito:

A diferencia de la imposibilidad jurídica, donde el acto nunca llega a realizarse, porque al no ser observados los supuestos de la norma jurídica, aunque el acto tenga aspecto material no tendrá existencia jurídica, por lo tanto, en la imposibilidad jurídica hay inexistencia, mientras que en la ilicitud hay nulidad porque viola y contraría la ley, es por eso que el objeto del contrato no es imposible pero al ir contra la ley, el acto es nulo.

La licitud como más adelante lo veremos es un requisito de validez del contrato, es por eso que el acto existe pero viciado de nulidad.

III. ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

Una vez analizados los elementos de existencia del contrato, de los que depende que este exista, ahora vamos a estudiar los elementos de validez del contrato, que no siendo, como los esenciales, necesarios para la existencia del negocio, cualquiera de ellos que falte sólo origina la nulidad más no la inexistencia del contrato. Es decir, la falta de elemento no impedirá que el negocio exista, pero eso sí, que exista herido de nulidad, herido de invalidez.

El artículo 1795 del Código Civil, se refiere a los casos en que puede ser invalidado un contrato por la falta de los elementos o requisitos de validez y establece:

"El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece." (45)

Nuestro Código Civil no es claro al no especificar cuáles son los elementos de validez del contrato ya que, el artículo 1794 menciona los elementos que requiere un contrato para ser existente, y no así los elementos que se requieren para su validez, la doctrina ha tomado el referido artículo 1795 a contrario sensu para determinar

(45) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

cuáles son los requisitos o elementos de validez, mismos que a continuación mencionamos:

Requisitos de Validez del Contrato:

- 1.- Capacidad legal de las partes.
- 2.- Ausencia de vicios en el consentimiento.
- 3.- Licitud en el objeto, motivo o fin.
- 4.- Forma requerida por la ley para manifestar el consentimiento.

1. Capacidad Legal de las Partes.

Capacidad deriva del vocablo latino "*capacitas*" y su definición legal significa:

"Aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones, o facultad de realizar actos válidos y eficaces en derecho. En Derecho Civil es la aptitud general para ser sujeto de derechos y obligaciones en la esfera del derecho privado, y más comunmente, en el ámbito tradicional del derecho civil, en las relaciones jurídicas familiares, reales, contractuales, obligacionales y sucesorias." (48)

Para Rojina Villegas la capacidad es:

"La capacidad no es un elemento esencial en los contratos, toda vez que los celebrados por incapaces existen jurídicamente, son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente, o bien puede prescribir la ineficacia que

(48) Palomar de Miguel. Op. Cit.

lo afecta. A la incapacidad parcial o total del ejercicio es a la que nos referimos como un elemento de validez en los contratos; por eso cuando en el derecho se usa el término incapacidad o incapaz, se supone que se trata de la incapacidad de ejercicio" (47)

Andreas Von Thur, dice:

"La finalidad de los negocios jurídicos es facultar a la voluntad del hombre para la organización de sus relaciones jurídicas. Exigen por tanto la existencia de una voluntad normal. Claro que para simplificar y garantizar el comercio jurídico, la ley prescinde de examinar en cada caso las cualidades intelectuales del hombre y se limita a eliminar de la masa de los sujetos de derechos dos categorías de hombres, a quienes niega o restringe la capacidad de obrar necesariamente para la celebración de los negocios jurídicos." (48)

Todo sujeto que realice un acto jurídico debe estar dotado de capacidad, debe tener aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones y para poder ejercitarlos.

Hay dos clases de capacidad:

- Capacidad de goce y
- Capacidad de ejercicio.

Capacidad de Goce. - Es la aptitud del sujeto para ser titular de derechos y obligaciones. El derecho dota de capacidad de goce al reconocer la personalidad

(47) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 127

(48) Von Thur, Andreas. "Derecho Civil parte General", Trad. Dr. Wencssiao Rocas, 1a. ed. Antigua Librería Robredo, México. 1941. p. 113.

jurídica tanto a la persona física al ser concebida y estar bajo la protección de la ley, como a la persona moral al estar constituida conforme a la ley.

El artículo 22 del Código Civil, establece:

"La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código". (49)

Debemos entender Capacidad de Goce como capacidad jurídica ya que nuestro código así lo define.

El artículo 27 Constitucional en su fracción I, da capacidad de goce a los extranjeros para adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en las costas.

La clausula Calvo, restringe también a los extranjeros para adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en las costas. También para obtener concesiones de explotación de minas, agua o combustibles minerales en la República Mexicana, salvo en el caso en que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes, e invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

(49) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

En la fracción I y en la IV del mismo artículo 27 constitucional, dice que las sociedades mercantiles por acciones tienen incapacidad de goce absoluta, para tener, poseer o administrar fincas rústicas.

El artículo 176 del Código Civil, sólo permite la compraventa entre cónyuges, si están casados por separación de bienes también el artículo 2276 del mismo código, prohíbe a los magistrados, jueces, Ministerio Público, abogados, peritos, procuradores y defensores oficiales comprar los bienes objeto de los juicios en que intervengan.

Capacidad de Ejercicio.- Es la aptitud que tiene la persona ya sea física o moral de ejercer sus derechos y obligaciones.

El artículo 24 del Código Civil dispone:

"El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley." (50)

Los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales, tendrán capacidad de ejercicio total a diferencia de la capacidad parcial de ejercicio que señala el artículo 451 del mismo Código que dispone:

"Los menores de edad emancipados por razón del matrimonio, tienen incapacidad legal para los actos que se mencionan en el artículo relativo al Capítulo I del Título Décimo de este libro" (51)

(50) Código Civil para el D. F. Op. C4.

(51) Código Civil para el D. F. Op. C4.

Esto quiere decir, que pueden hacer valer sus derechos personales y sus derechos reales sobre bienes muebles, por eso se habla de una capacidad parcial de ejercicio.

Tienen incapacidad total de ejercicio los enumerados en el artículo 450 del mismo Código Civil.

"Tienen incapacidad natural y legal:

I. Los menores de edad.

II. Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que ésto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestarse su voluntad por algún medio". (52)

Esta incapacidad ya sea total o parcial, es la que afecta al acto jurídico en su validez, ya que aunque no exista no es válido por falta de capacidad ya sea en uno o en ambos contratantes, y esta invalidez derivada de la incapacidad de ejercicio se expresa en una nulidad relativa, ya que este acto es confirmable y ratificable. Rojina Villegas dice al respecto:

(52) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

"Conforme a este principio, el Código regula un elemento de validez en los contratos, sin mencionar ya la distinción entre capacidad de goce y de ejercicio, de tal manera que se sobre entiende que cuando alude al elemento capacidad, o bien cuando declara la nulidad relativa por incapacidad, solo se refiere, respectivamente, a la capacidad o incapacidad de ejercicio". (53)

Según nuestro derecho la incapacidad de una de las partes solo puede ser invocada por el incapaz, ya que, la acción de nulidad sólo se otorga a él, sin que la contraparte capaz pueda alegarla.

Hay dos excepciones: Cuando el objeto del derecho o de la obligación común sea indivisible y un segundo caso cuando el menor de edad se hace pasar como mayor, en cuanto a los asuntos de su arte o profesión, en los que sea perito. (Artículos 639, 640 y 1799 del Código Civil)

La representación es una institución jurídica auxiliar de la incapacidad de ejercicio. Ya que toda incapacidad de ejercicio, da origen a la representación legal, porque aunque éste individuo incapaz tiene la capacidad de goce, carece de la de ejercicio y esto quiere decir que por medio de la representación al incapaz se le ejercitan sus derechos que él no puede hacer valer directamente porque si no le estaría también negando la capacidad de goce al no poder hacer valer sus derechos por conducto de persona capaz.

(53) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 368

Así que la representación es: La institución jurídica por la cual una persona celebra a nombre y por cuenta de otra un contrato, de tal forma que sus consecuencias se producen directa e inmediatamente en la persona y patrimonio del representado como si él mismo hubiere celebrado el acto.

Bonnetcase al respecto opina:

"Las dos directrices fundamentales en las que se basa la organización de las incapacidades, son respectivamente la representación y la asistencia. Es decir, en algunos casos el incapaz tiene que actuar necesariamente por conducto de su representante, otros, se permite que el incapaz manifieste su voluntad en el acto jurídico, pero debe concurrir también su representante legal dando su conformidad para la validez del mismo. En los actos jurídicos de carácter patrimonial contratos o convenios, exceptuando el testamento, el incapaz no puede intervenir en el acto, debiendo ser su representante el que lo substituya en una forma integral". (54)

En nuestro derecho en actos civiles se permite al menor de 14 ó 16 años generalmente que intervenga en el acto jurídico, pero siendo necesaria la conformidad o el acuerdo de su representante legal pues si no el acto no será válido, por ejemplo: matrimonio, esponsales, reconocimiento de hijos, adopción, etc.

Nuestro Código Civil se refiere a la capacidad y a la representación en los contratos. El artículo 1798 dice:

(54) Bonnetcase, Julián. Op. Cit. p. 387, 388.

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley"

El artículo 1799 se refiere:

"La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común". (55)

En cuanto a la representación nuestro Código dispone.

Artículo 1800:

"El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado". (56)

Artículo 1801:

"Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley". (57)

Y por último, el código se refiere a los contratos celebrados a nombre de otro por quién no sea su legítimo representante, serán nulos salvo que sean ratificados por el representado.

(55) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(56) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(57) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

Artículo 1802:

"Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley". (58)

2. Ausencia de Vicios en el Consentimiento.

Como ya vimos para la existencia de un contrato se necesita del consentimiento de las partes y de un objeto, pero para que sea válido el contrato se necesita que ese consentimiento no esté viciado, ya que si lo está el contrato puede ser invalidado de conformidad con lo dispuesto por el ya citado artículo 1795 y en este caso operaría la fracción II que se refiere a los vicios del consentimiento.

Vicio deriva del latín "VITIUM", que significa falta de rectitud o defecto moral en las acciones. En derecho significa:

"Es el efecto que producen en el consentimiento el error, dolo o violencia, que llega incluso a invalidar el acto a cuya formación ha concurrido, son subsanables, cuando pueden desaparecer por su convalidación. Son vicios del consentimiento en los actos o contratos los hechos o actitudes que restringen o anulan la libertad o el conocimiento con que deba formularse una declaración o con los cuales deba procederse". (59)

(58) Código Civil para el D. F. Op. Cit.
(59) Palomar de Miguel. Op. Cit. p. 1402

Podríamos definir al vicio como:

El vicio en un contrato se da, cuando un elemento de existencia se realiza o se presenta de manera imperfecta.

Nuestro Código Civil, respecto a los vicios del consentimiento dispone:

El Artículo 1812 dice:

"El consentimiento no es válido si se ha dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo". (60)

Según la doctrina clásica, son cinco los vicios de la voluntad: el error, el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión.

Para el estudio de los vicios del consentimiento nos basaremos en la doctrina clásica.

2.1 El Error.

Es el primer vicio del consentimiento que estudiaremos, deriva de la palabra latina "ERROR" y significa:

"El error es el vicio del consentimiento originado por equivocación de buena fe, que anula el acto jurídico si afecta a lo esencial del mismo o de su objeto" (61)

(60) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(61) Palomar de Miguel. Op. Ct.

Giorgi define al error:

"El error es una disconformidad entre las ideas de nuestra mente y el orden de las cosas". (82)

Podríamos definir al error como una creencia o consideración falsa de la realidad.

Henoch D. Aguilar dice:

"Como este orden no es producto de la mente humana, tanto porque no lo ha creado, cuanto porque está fuera de ella, el conocimiento que de dicho orden puede adquirir el entendimiento, no es ordinariamente pleno y perfecto, sino limitado mediocre y circunscripto. Por consiguiente el hombre se encuentra expuesto a equivocarse, ya sea por una carencia total de conocimiento, ya por un conocimiento imperfecto o equivocado del orden de las cosas". (83)

Gásperi al respecto opina sobre el error:

"Como la noción falsa que tenemos de una cosa, y la ignorancia como la ausencia de toda noción. Aunque el error e ignorancia no sean lo mismo, ocasiones hay que confunden en cuanto a la ignorancia de una cosa o de un hecho que puede

(82) Giorgi Jergo. "Teoría General de las Obligaciones en el Derecho Moderno" Tomo IV, Ed. Española, España. 1945 p. 81

(83) Henoch D. Aguilar "Los Hechos y Actos Jurídicos en la Doctrina y en la Ley", Tomo I. México, 1967. p. 137.

hacer suponer la existencia de otra cosa o de otro hecho. El error de derecho por ejemplo: no es sino la ignorancia de la ley. Esto explica que el derecho romano los haya tratado bajo el mismo título. Respecto de los efectos que el error produce en relación con los actos en que concurre, existe una graduación. Hay una clase de error cuya aparición impide el nacimiento del contrato, estaremos entonces en presencia del error que se ha denominado: error obstáculo. Existe además el llamado error indiferente que carece de relevancia para el nacimiento y formación del acto jurídico contractual, ya que no recae sobre motivos determinantes de la voluntad, y por último tenemos el error que vicia el consentimiento motivando la nulidad relativa del negocio jurídico y que es denominado por la doctrina como error nulidad". (84)

Nuestro Código Civil se refiere al error de hecho y al de derecho y como consecuencia a la anulabilidad del acto cuando recaiga sobre el motivo determinante de la voluntad, sin establecer ninguna clasificación del mismo. Dentro de este mismo artículo que a continuación transcribiremos se encuentran involucrados el error en las personas, en el objeto, en el negocio y en la prestación, en cada caso se debe de demostrar que de no haber existido el error no se hubiera celebrado el acto o que éste recae sobre el motivo determinante de la voluntad.

(84) Gasperi, citado por Rojas Villegas. Op. Cit. p. 515

El artículo 1813 del Código Civil dice:

"El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara este motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa." (05)

Error Fortuito.- Es cuando se cae en el error sin que nadie lo haya inducido a caer en esa falsa creencia de la realidad, a diferencia que el error motivado, el otro sujeto realiza maquinaciones para hacer caer en el error, o bien para mantenerlo en caso de que hubiese sido error fortuito.

Al existir en el contrato el error fortuito, si se invoca el vicio por el interesado, traerá como consecuencia la nulidad relativa, pero el error debe ser causa determinante para celebrar el contrato.

El error fortuito se divide en:

- Error aritmético o de cálculo.
- Error de hecho.
- Error de Derecho.

Error aritmético o de cálculo.- Este tipo de error no va a afectar la vida del contrato, sólo va a dar lugar a la rectificación y no a la nulidad.

(05) Código Civil para el D. F. Op. C4.

El artículo 1814 dice:

"El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique". (68)

Error de hecho.- Llamado también obstáculo, este tipo de error impide que el contrato exista al no haberse integrado el consentimiento que es elemento de existencia y es conocido como error obstáculo y puede recaer sobre la naturaleza del contrato siendo éste error *in negotio*, o bien puede recaer sobre la identidad del objeto materia de la prestación en el contrato siendo error *in rem*.

Al no haber coincidencia de las voluntades de los contratantes no se integra el consentimiento y el acto será inexistente.

Hay otro tipo de error de hecho es el llamado error nulidad, en este tipo de error a diferencia del error obstáculo, no impide que se integre el consentimiento y puede pedir la anulación del contrato el que incurrió en el error. Al efecto el mencionado artículo 1813 prescribe que el error de hecho invalida el contrato si recae sobre el motivo determinante de la voluntad de alguno de los contratantes, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o se prueba que se celebró ese contrato en el falso supuesto que lo motivó. Ejemplo: Se celebra un contrato de compra-venta de un automóvil de colección con asientos de piel, pero resulta que los asientos son de imitación piel, entonces se puede pedir la anulación del contrato.

Por último mencionaremos un tercer tipo de error que ni impide que el negocio jurídico nazca, ni recae sobre el motivo determinante de la voluntad.

Ejemplo:

Se

(68) Código Civil para el D. F. Op. C4.

celebra un contrato de compra venta respecto de un edificio, bajo la creencia entre otras cosas, de que su puerta principal es de cedro, y resulta que es de pino, este error no impide que el negocio jurídico nazca y produzca plenamente sus efectos.

Error de Derecho.- Este se da cuando un sujeto está equivocado respecto a la aplicabilidad o interpretación de un precepto legal aplicable al contrato y este tipo de error es regulado por el artículo 1813, que al igual que el error de hecho debe declararse en forma expresa en el momento de celebrar el contrato, ya que si no se hace la manifestación, después no se podrá invocar la nulidad del acto.

2.2 El Dolo.

Es el segundo vicio del consentimiento, Dolo deriva del latín "*DOLUS*" y se traduce para los efectos de vicio del consentimiento en los contratos:

"El dolo en los contratos o actos jurídicos, es el engaño que influye sobre la voluntad de otro para la celebración de aquellos, y también la infracción maliciosa en el cumplimiento de las obligaciones contraídas." (67)

Podríamos definir el dolo como: El conjunto de artificios empleados para incitar al error, y que son determinantes al contratante para dar su voluntad, o bien, para darla en situación desventajosa, en la celebración de un acto jurídico. Podemos considerar dentro del error al dolo ya que es llamado por algunos autores error provocado o inducido por dolo, diferenciándose este del error fortuito.

(67) Palomar de Miguel, Op. Ct.

El Código Civil define al dolo en el artículo 1815:

"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes". (68)

El dolo tiene como consecuencia la anulación del contrato y para este efecto el artículo 1816 manifiesta:

"El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquella, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico." (69)

El artículo 1817 expresa:

"Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones." (70)

El maestro Gutiérrez y González hace una crítica del artículo 1815 que dice:

"Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a algunos de los contratantes, y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. Esta norma debe criticarse pues la segunda hipótesis es también de

(68) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(69) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(70) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

mala fe, al igual que la tercera, y no dolo como dice la ley. En efecto, si se emplean maquinaciones para inducir a error se esta en presencia de un dolo, pero si se emplean artificios para mantener en él, se está en presencia de una mala fe. De acuerdo al concepto gramatical de la palabra artificio significa disimulo, cautela, doblez, de donde resulta que son sinónimos, y será lo mismo usar artificios para mantener en el error, que usar disimulo para mantener en el error." (71)

Diversas Clases de Dolo.

Tenemos dos clases, el Dolo Malo y el Dolo Bueno.

Dolo Malo: Este es el tipo de dolo que vicia el consentimiento, dentro del dolo malo encontramos que se divide en penal y civil y el civil en:

- Dolo Malo Principal y
- Dolo Malo incidental.

El Dolo Malo Principal: Son las maquinaciones tendientes para inducir en el error a un contratante y obtener su voluntad a efecto de que celebre un contrato que de no haber existido este dolo no se hubiese celebrado el contrato.

El Dolo Malo Incidental: Son las maquinaciones tendientes a inducir al error a un contratante, quien ya deseaba contratar, pero otorga su voluntad en

(71) Gutiérrez y González. Op. Cit. p. 235

desventaja a diferencia que no hubiese mediado el dolo. Este dolo no es determinante en la voluntad, pues el contratante tenía la intención de contratar y el dolo recae sobre un elemento incidental del contrato no se puede pedir la nulidad del contrato por no ser determinante en la voluntad pero si se puede pedir la diferencia de precio por el engaño.

El artículo 1822 del Código Civil dice:

"No es lícito renunciar para lo futuro, la nulidad que resulte del dolo o de la violencia". (72)

En cuanto a la convalidación del acto nulo por dolo, el artículo 1823 expresa:

"Si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo, el que sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica el contrato, no pueden en lo sucesivo reclamar por semejantes vicios". (73)

Dolo Bueno: Este tipo de Dolo, era conocido desde los romanos y lo llamaban "*Dolus Bonus*" y es la exageración excesiva de las ventajas y beneficios de la calidad del objeto, este tipo de dolo lo emplean a menudo los comerciantes para vender sus productos, no trae como consecuencia la anulación del acto pues no lo hacen con el fin de engañar.

El artículo 1821 del Código Civil prevee:

(72) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(73) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

"Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente puedan resultar de la celebración o no celebración del contrato y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia". (74)

2.3 La Mala Fe.

Deriva del latín "*MALA FIDES*", y como vicio de la voluntad se define "La mala fe es la disimulación del error fortuito en que se encuentra una o ambas partes al celebrar el contrato, o las maquinaciones que realiza o realizan, tendientes a mantener en ese error fortuito a su contraparte". (75)

El artículo 1815 del Código Civil la define:

"Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que 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". (76)

Hay dos clases de Mala Fe, la Pasiva y la Activa.

La Mala Fe Pasiva: Consiste en la disimulación del error en que cayó la contraparte.

(74) Código Civil para el D. F. Op. Cit.
(75) Gutiérrez y González. Op. Cit. p. 240
(76) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

La Mala Fe Activa: Es cuando uno de los contratantes una vez que ya conoce el error fortuito del otro contratante realiza maquinaciones para mantenerlo en el error.

Mala Fe Principal: Ya sea la disimulación del error fortuito o maquinaciones para mantenerlo en el error que serán determinantes en el sujeto para que celebre el contrato ya que de no haber existido la Mala Fe no lo hubiera celebrado.

Mala Fe Incidental: En este caso serán las maquinaciones o bien el disimulo para mantener en el error al contratante quien ya estaba decidido a celebrar el contrato solo que al existir la Mala Fe estará en desventaja con la parte que procedió con Mala Fe.

En caso que ambos contratantes actuen de Mala Fe, se estará a lo dispuesto por el mencionado artículo 1817, que es operable tanto para el dolo como para la mala fe.

Al igual que en el dolo, en la mala fe por parte de un tercero ignorándolo la parte que es beneficiada opera el citado artículo 1813.

Convalidación del acto viciado por error fortuito y mala fe, se aplica en este caso el artículo 1823 que ya transcribimos para el dolo.

2.4 Violencia.

"Deriva del Latín "VIOLENTIA" y violencia en derecho se traduce como: "coerción que se ejerce sobre una persona con el fin de obligarla a ejecutar

un acto que no quería realizar". (77)

Gásperi define a la violencia como:

La violencia, empleada esta palabra en un sentido genérico, comprensivo de las especies que las escuelas llaman fuerza, miedo o intimidación, es toda coacción grave, irresistible e injusta ejercida sobre una persona razonable con el objeto de determinarla, contra su voluntad, a aceptar una obligación o a cumplir una prestación dada. Esta actividad, enderezada a suprimir en la volición la libertad, como expresión del "yo" conspira contra la moral, fundamento del orden jurídico, razón por la cual el derecho la reputa ilícita. (78)

El Código Civil define a la violencia como:

Artículo 1819:

"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". (79)

(77) Palomar de Miguel. Op. Cit.
(78) Gutiérrez y González. Op. Cit. p. 250
(79) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

Gutiérrez y González, hace una crítica:

"El artículo 1819 debe reformarse para ser acorde con la teoría de la intimidación o temor, ya que tiene los siguientes defectos:

- Habla de violencia, la cual es una conducta física que no puede viciar la voluntad como ya se anotó, hubiera bastado con hablar de amenazas a las que ya se refiere, pero es mejor que esta norma emplee los términos temor o intimidación.
- No es necesaria la enumeración de personas y parientes que hace, como aquellas que pueden usar como instrumento para producir el miedo, bastará hablar de personas en general, respecto de las cuales se tenga un sentimiento tal, que con la amenaza de causarles un daño, se lleve un temor al ánimo del contraste". (80)

Nuestro Código Civil menciona en su artículo 1820, un tipo de temor que no vicia el acto y el artículo dice:

"El temor reverencial, esto es el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no bastará para viciar el consentimiento". (81)

El artículo 1821 dice:

"Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente

(80) Gutiérrez y González, Op. Cit. p. 250
(81) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia". (82)

El artículo 1818 dice:

"Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga esta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato". (83)

Por lo tanto, el contrato celebrado con violencia trae como consecuencia nulidad relativa.

También se desprende de este artículo que los autores de la violencia pueden ser: un contratante, o bien un tercero interesado o no en el contrato.

Al igual que en el dolo, la Ley prohíbe renunciar al derecho de pedir nulidad del contrato que se obtuvo por medio de la violencia como prescribe el ya transcrito artículo 1822.

2.5 La Lesión.

Deriva del vocablo latino "*LAESIO*" y significa: Daño, detrimento o perjuicio en Derecho lesión se traduce como: "Daño causado en las ventas por no hacerlas en su justo precio, se dice también del perjuicio sufrido con ocasión de otros contratos". (84)

(82) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(83) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(84) Palomar de Miguel. Op. Ct.

Demontés define a la lesión:

"Es el perjuicio que un contratante experimenta, cuando en un contrato conmutativo, no recibe de la otra parte un valor igual al de la prestación que suministra. Este perjuicio nace, pues de la desigualdad de los valores y el daño que causa parece un atentado a la idea de justicia". (85)

Este autor no define a la lesión como un vicio del consentimiento sino que define al perjuicio experimentado como el efecto del vicio.

Podríamos definir a la lesión como el vicio de la voluntad de una de las partes en el contrato conmutativo, originado por su inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria.

Nuestro Código Civil define a la lesión como:

Artículo 17.

"Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado 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.

(85) Demontés, citado por Borja Soiano, "Teoría General de las Obligaciones", Tomo I, Ed. Porrúa, México 1953, p. 60

El derecho concedido en este artículo dura un año". (86)

El Código nos señala desde qué momento se debe contar ese año de plazo que da este artículo, podría ser de importancia lo que dice el autor Von Tuhr acerca del plazo para la impugnación: "El plazo de impugnación no empieza a contarse a partir del día en que se tiene conocimiento de la lesión, sino desde aquél en que se celebra el contrato". (87)

Según nuestro Código Civil, para que haya lesión se necesitan dos elementos:

1. **Elemento Objetivo:** Que es la desproporción en las prestaciones.
2. **El Elemento Subjetivo:** Que es el aspecto interno de la voluntad que se aprovecha del contratante desvalido e ignorante.

El contrato viciado de lesión tiene como consecuencia la nulidad relativa y es convalidable si en un año no se pide la nulidad.

3. LICITUD EN EL OBJETO MOTIVO, FIN O CONDICION.

Licitud deriva del vocablo latino "*LICITUS*", que significa: "Permitido, justo según la justicia y razón". Y como actos Licitos son: "Los que activa o pasivamente se realizan en cumplimiento de las normas legales o obrando dentro de las facultades que ellas confieren". (88)

(86) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(87) Von Tuhr. Op. Ct. Tomo I p. 226

(88) Palomar, de Miguel. Op. Ct.

El artículo 1830 del Código Civil, a contrario sensu define lo ilícito:

"El ilícito, el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". (89)

Y el artículo 1831, prescribe:

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres". (90)

El artículo 1795 en su fracción III dice que el contrato puede ser invalidado porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.

Qué se entiende por objeto ilícito:

Este objeto consiste en la prestación de hechos o en las abstenciones que va en contra de la ley y de las buenas costumbres.

Este tipo de hechos o de abstenciones pueden ir en contra de las leyes:

- a) **Contra Leyes Supletorias:** Ley supletoria es "la que se aplica cuando es omisa a la o las voluntades que crean un acto, suplen el silencio de los que realizan una conducta, y por lo mismo sólo rige esta ley en defecto de declaración expresa, de ahí que si se realiza o se pacta una conducta contraria a lo que esta ley supone, no se está realizando un hecho ilícito". (91)

(89) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(90) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(91) Gutiérrez y González Op. Ct. p. 214

Si se pacta contra leyes supletorias, no es ilícito el acto.

- b) **Contra Leyes Prohibitivas:** El artículo 8 del Código Civil, establece: "Los actos ejecutados contra el temor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley ordene lo contrario". (92)
- c) **Contra Leyes Preceptivas:** Son las que ordenan lo que se debe hacer en consideración al orden social, y si se contraviene este tipo de leyes el acto será nulo.

El hecho o abstención en contra de las buenas costumbres, es necesario que definamos qué son las buenas costumbres.

Planiol las define: "Son el conjunto de hábitos, prácticas o inclinaciones observadas por una agrupación humana en un lugar y momento determinado y a las cuales deberá atender el juzgador para sancionar el acto". (93)

Von Thur al respecto dice sobre la ilicitud en las buenas costumbres: "No basta la intención inmoral de una de las partes para que se de la nulidad, ha de ser el negocio jurídico mismo, su contenido o el fin común perseguido por las partes, el que atente contra la moralidad. Criterio decisivo es la conciencia moral de todas las personas justas y honradas que forman parte de la sociedad, teniendo en cuenta las diferencias nacidas de la posición social y de la profesión, lo determinado es el mínimo de moralidad que según el modo de ver común, puede exigirse de los que pertenecen a una determinada esfera social". (94)

(92) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(93) Planiol, citado por Gutiérrez y González. Op. Ct. p. 220.
(94) Von Thur. Op. Ct. p. 111.

Las buenas costumbres se puede decir serán el índice de moralidad predominante en una sociedad determinada y en un determinado momento, a ello se estará para determinar también en un momento dado lo ilícito, por contrariarse las buenas costumbres.

Estas buenas costumbres cambian conforme pasa el tiempo incluso no solo dependen de la época, sino también difieren dependiendo el país, y la determinación si va en contra de las buenas costumbres el hecho o abstención depende del criterio del juez.

En cuanto al motivo o fin lícitos, es necesario saber primero qué se entiende por motivo o fin: Gutiérrez y González dice que:

"El motivo o fin, es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico". (65)

Por lo tanto, para que sea válido el contrato, el motivo o fin determinante de la voluntad deberá ser acorde a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

4. FORMA LEGAL PARA MANIFESTAR EL CONSENTIMIENTO.

Ya estudiamos el consentimiento como elemento de existencia pero este además debe revestir una forma para que sea válido el contrato.

Forma deriva del vocablo latino "FORMA" que en Derecho se traduce como "Los requisitos externos o aspecto de expresión de los actos jurídicos". (96)

Von Thur en cuanto a la forma dice:

"Normalmente la voluntad constitutiva del negocio jurídico puede manifestarse por los medios que se quiera. Pero hay ciertos actos en que se prescribe un determinado medio de manifestación.

Los fines legislativos que persiguen las formas son: poner en claro la voluntad, dar mayor reflexión, dificultando la manifestación de voluntad, asegurar la prueba". (97)

Gutiérrez y González define a la forma:

"Como el conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente los fenómenos que tienden a la creación, modificación, conservación, transmisión o extinción de los derechos subjetivos y cuyos efectos dependen en cierta medida de la observancia de esos elementos sensibles según la exigencia de la organización jurídica del momento. En cuanto a la forma en el derecho civil, y dentro de este en el contrato, se le puede entender como la manera en que debe externarse o

(96) Palomar de Miguel Op. Cit.
(97) Von Thur. Op. Cit. p. 118

plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo disponga o permita la ley". (68)

La voluntad o consentimiento se puede externar revistiendo diversas formas como ya lo hemos visto al estudiar el consentimiento como elemento de existencia en los contratos y hay tres formas al respecto.

- a) **Expresa:** Es cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.
- b) **Tácita:** Se presenta cuando la voluntad resulta de hechos o de actos que la presupongan.
- c) **El Silencio:** Surte efectos de forma, si la ley le confiere al silencio que es la abstención de la manifestación o exteriorización de la voluntad, que dé tales resultados.

Respecto a la forma, cabe distinguir dos criterios que son el consensualismo y el formalismo.

Formalismo: Según este criterio, se debe cumplir con la forma requerida por la ley para externar el consentimiento y este consentimiento deberá constar en un documento y de no ser así el acto no surtirá sus efectos plenamente.

Consensualismo: Este criterio sostiene que el solo acuerdo de voluntades es suficiente para que se perfeccione el acto y exista a diferencia con el formalismo

(68) Gutiérrez y González. Op. Cit. p. 200

que no se necesita que conste en un documento.

Respecto a estos dos criterios que acabamos de ver, nuestro Código Civil establece:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Resulta en la actualidad ser necesario que los contratos consten por escrito, pues al ser consensuales es muy difícil probar la relación contractual y por seguridad de ambos contratantes es recomendable que conste en documento por escrito.

El artículo 1795 en su fracción IV, considera a la forma como requisito para que sea válido el contrato, claro ésta forma será la que requiera la ley para el caso concreto.

Son formales los negocios que necesariamente requieren, para su validez, de la forma inscrita. No admiten el consentimiento tácito, ni el manifestado por mímica o verbalmente, sino sólo el expreso y por escrito. El caso que puede servirnos de ejemplo es el de la compraventa de inmuebles, artículos 2317 a 2322 del Código Civil.

De acuerdo a la forma de los contratos se clasifican en:

- a) **Contrato Consensual:** Este contrato se va a perfeccionar con el acuerdo de voluntades de los contratantes y la ley no prevé forma especial. Esto no quiere decir que no puedan revestir la forma escrita, pero no es necesario que la tengan para que valgan.
- b) **Contrato Formal:** Es aquel en que, el consentimiento de los contratantes se debe externar de acuerdo a la forma prevista por la ley.
- c) **Contrato Solemne:** En este contrato el consentimiento de los contratantes debe cumplir con la forma solemne, requerida por la ley y en estos contratos la **SOLEMNIDAD ES ELEMENTO DE EXISTENCIA**, y al faltarle ésta el contrato es inexistente.

Al faltarle la forma a un contrato formal, el contrato existe, pero herido de nulidad, el artículo 2228 preve:

"La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo". (99)

En cuanto a la confirmación del acto nulo por falta de forma, el artículo 2231, dispone:

(99) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

"La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de este acto hecho en la forma omitida". (100)

Y el artículo 2232 dispone al respecto lo siguiente:

"Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley". (101)

El artículo 1833, otorga a los contratantes el derecho de exigir que se cumpla con la forma en los siguientes términos:

"Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal". (102)

El artículo 2235 se refiere a los efectos de la convalidación:

"La confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, pero ese efecto retroactivo no perjudica a los derechos de tercero". (103)

(100) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(101) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(102) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(103) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

CAPITULO 2

CAPITULO SEGUNDO

EL MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El maestro don Ramón Sánchez Medal nos define que: "El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". (104)

Por lo que respecta al Dr. Francisco Lozano Noriega: "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual se produce la enajenación temporal de uso y goce al mismo tiempo, de una cosa". (105)

Ahora bien, el Lic. Rafael Rojina Villegas, establece que: "El arrendamiento es 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". (106)

El Lic. Miguel Angel Zamora y Valencia establece: "Es un contrato 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". (107)

(104) Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles". Ed. Porrúa, 9a ed. México, 1988. p. 229

(105) Lozano Noriega, Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos". Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. A. C. 2a. ed., México, 1970. p. 331

(106) Rojina Villegas, Rafael "Derecho Civil Contratos". Tomo II, Ed. Jus, México, D. F. p. 290.

(107) Zamora y Valencia, Miguel Angel. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa, 1a. ed., México, 1981. p. 147.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2398 nos dice, que: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conocer el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (108)

De lo anterior expuesto se llega a la conclusión de que el arrendamiento es por naturaleza temporal, característica distintiva de este contrato, pues se refiere única y exclusivamente a una enajenación temporal, tal y como lo señala el párrafo segundo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

"El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria". (109)

II CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Atendiendo a la clasificación del Dr. Francisco Lozano Noriega, éste contrato se clasifica de la siguiente manera.

1. **Principal:** Existe y subsiste por sí mismo porque tiene su propia finalidad jurídica y también económica porque no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir. Reune su finalidad en sí mismo; no necesita de otro contrato u obligación para existir.

(108) Código Civil para el D. F. Op. Cit.
(109) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

2. **Bilateral:** Es un contrato bilateral o sinalagmático; la misma definición del contrato se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes: existe un contrato que engendra desde que se celebra obligaciones recíprocas a cargo de cada uno de los contratantes.
3. **Oneroso:** Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga; desprenderse del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho, obtiene un beneficio: la posibilidad, la facultad y gozar de una cosa que no es de su propiedad. Pero soporta la carga de pagar un precio cierto.
4. **Conmutativo:** Siendo el arrendamiento un contrato oneroso, debemos estudiar si es un contrato aleatorio o conmutativo, puesto que estos dos términos son los de la subdivisión de los contratos onerosos. El contrato es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.
5. **Formal:** La reforma publicada el 21 de julio de 1993, establece en el artículo 2406 del Código Civil, que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Para los efectos del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el artículo 2448 F del citado Código establece que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

1. Nombre del arrendador y arrendatario.
2. La ubicación del inmueble.
3. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guarden.
4. El monto de la renta.
5. La garantía en su caso.
6. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
7. El término del contrato.
8. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Al igual, el artículo 2448 inciso G del mismo Código dice:

"El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal". (110)

6. **De Ejecución Sucesiva:** El contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo; esto es, porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento; es el contrato clásico de tracto sucesivo.

III LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO.

El contrato consta de dos clases de elementos: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto, (artículos 1794 y 2224 del Código Civil); y elementos de validez, que son los que el legislador exige para todos los contratos; capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley, y fin o motivo determinante lícito, es decir, que no sea contrario a las leyes del orden público ni a las buenas costumbres, artículos 1795, 1813, 1830 y 1831 de la referida legislación.

En el exámen concreto de cada contrato es preferible el sistema de la doctrina española que estudia los elementos personales, los elementos reales y los elementos formales de cada contrato, que es a la que nos referiremos.

(110) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

1. ELEMENTOS PERSONALES.

Las dos partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento, y el arrendatario, que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar, artículo 1798 del Código Civil.

1.1 Por lo que se refiere al arrendatario, cabe mencionar que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal, pero con estas excepciones: carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones, tal como lo establecen los artículos 2404 y 2405 y 569 del mismo Código.

1.2 Por lo que hace al arrendador, debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, ya sea por ser propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, artículos 2401 y 2446. Ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos.

Artículo 2495:

"Si el predio dado en arrendamiento 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." (111)

Artículo 2914:

"Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana."(112)

Artículo 2403:

"No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios". (113)

Artículo 2446:

"Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el

(111) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(112) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(113) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.

O bien por estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización, por ejemplo para subarrendar". (114)

Artículo 2480:

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios". (115)

Por lo que hace al arrendador, la regla general es en el sentido de que el dueño o el usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa, artículos 2401 y 1002, pero con algunas limitaciones como las siguientes.

Cuando el arrendador ya dio en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede volver a darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo artículo 2446; cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño

(114) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(115) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

de ella darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo, según el artículo 2446, cuando la cosa está hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca, artículo 2914 y si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rústica, no puede darla en arrendamiento por más de un año, o si grava una finca urbana, por más de dos meses, artículo 2914; cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente, artículo 2495; y cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños no puede uno de ellos, sin el consentimiento de mayoría artículo 946, dar en arrendamiento la cosa indivisa, artículo 2403.

Por regla general cuando por virtud de la ley o por convenio, una persona tiene la administración de un bien ajeno, puede darlo en arrendamiento, artículo 2402, ya que comúnmente el arrendamiento es un acto de administración. Pero a esta regla general le debemos hacer las excepciones siguientes:

Los arrendamientos de larga duración o con anticipos considerables de renta son actos de administración extraordinaria o constituyen ya un acto de dominio, por lo cual el albacea necesita el consentimiento de los legatarios o herederos, en su caso, para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año los bienes de la herencia, artículo 1721, que es el plazo que tiene el albacea para cumplir sus funciones y para adjudicar los bienes relictos a los herederos y legatarios; y los tutores y los padres necesitan autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo de más de cinco años los bienes de sus representados o para recibir anticipos de rentas por más de dos años, artículos 436, 573 y 574.

Los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas en esos casos, artículo 553-I del Código de Procedimientos Civiles.

Los apoderados generalmente para actos de administración requieren cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados, cuando el contrato es por más de seis años o con anticipos de renta por más de tres años, ya que tales contratos constituyen un acto de administración extraordinaria o en ocasiones hasta un acto de dominio, razón por la cual debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según lo establece el artículo 3042 fracción III.

El dueño o usufructuario de la cosa puede autorizar a una persona a dar en arrendamiento dicha cosa no solo a través de un mandato, sino mediante una simple autorización a esa persona, como es el caso del arrendador que faculta al arrendatario para dar en subarriendo a un tercero, tal y como lo señala el artículo 2408 o en su caso el depositante, el comodante ó el deudor preinario, respectivamente, para dar en arrendamiento la cosa que recibieron.

2. ELEMENTOS REALES.

Son tres los elementos reales del arrendamiento: *la cosa, el precio y el tiempo.*

2.1 **La Cosa:** No es necesario que sea un bien corpóreo, pues también se pueden dar en arrendamiento los derechos, artículo 2400, a contrario sensu. También es posible el arrendamiento sobre géneros, artículo 2475, pero en

este supuesto es necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles, para ser restituidas idénticamente, artículo 2498 por analogía. Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, como por ejemplo los ejidos, artículo 2400, o por ser estrictamente personales tampoco pueden darse en arrendamiento, como los bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación, artículos 2400 y 1051.

2.2 El Precio: El precio debe ser cierto y determinado en calidad y cantidad, aunque no debe consistir precisamente en dinero, sino que pueden ser frutos.

Normalmente, la renta consiste en una cantidad de dinero pagadera periódicamente durante la vigencia del contrato, quedando expuesto el arrendador a sufrir los efectos de la devaluación de la moneda con motivo de los procesos inflacionarios.

Aunque la renta en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, "deberá estipularse en moneda nacional", tal como lo establece el artículo 2448-D, la renta estipulada en cualquier otra cosa equivalente, como frutos o como el uso y goce de otra cosa, ni hiere de nulidad al contrato, sino en todo caso lo convierte en un contrato innominado que habrá de regularse conforme a las reglas del mismo contrato de arrendamiento, por ser el que tiene mayor analogía con él, según lo señala el artículo 1858 del Código Civil que dice:

"Los contratos que no están especialmente reglamentados en éste Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que

fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentos en este Ordenamiento". (116)

2.3 El Tiempo: El tiempo es un elemento esencial del contrato de arrendamiento, como lo indica su carácter temporal mencionando en la definición.

El legislador señala imperativamente la duración máxima que las partes pueden pactar en el arrendamiento de inmuebles, estableciendo que tal duración será hasta por diez años para fincas destinadas a habitación, y hasta por veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Esta limitación concreta y expresa a la libertad contractual que no existía en el Código Civil de 1870 en el artículo 3077, ni el de 1884 en su artículo 2945, se inspiró en el Código Civil argentino en el artículo 1505 que dice:

El contrato de locación no puede hacerse por tiempo mayor que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluído a los diez años.

A continuación haremos algunas observaciones a éste respecto:

En caso de que las partes pactaran un plazo mayor, al establecido como límite legal, el contrato no será nulo, sino que se reduce el plazo al tope legal, por virtud del principio de la conservación del contrato, tal y como lo señala el artículo

(116) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

1853: "Si alguna cláusula de los contratos admittiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto". (117)

El tope legal no impide el otorgamiento de una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el arrendamiento, por la cual el arrendador se obliga a dar en arrendamiento por un plazo posterior al pactado en el primer arrendamiento, excediendo en esa forma el límite legal, sin que dicha promesa demerite la propiedad, no constituyendo con ello ningún fraude a la ley, en virtud de que en caso de enajenación de la cosa, el adquirente de ella queda obligado a respetar el arrendamiento, así lo señala el artículo 2409 que dice: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificará la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento".

Pero no queda obligado a cumplir la promesa de arrendamiento otorgada por el enajenante.

Si las partes omiten señalar el plazo de duración del arrendamiento, la ley establece normas supletorias, autorizando a darlos por terminado con el aviso dado con quince días de anticipación, por una parte a la otra, tratándose de predios

(117) Código Civil para el D. F. Op. C.

urbanas y con un año de anticipación si se tratara de predios rústicos, así lo establece el artículo 2478:

Al igual que se señala la duración máxima del contrato de arrendamiento la Ley señala la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en su artículo 2448 - C, estableciendo que ésta será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

3. ELEMENTOS FORMALES.

El contrato es formal, ya que el artículo 2406 del Código Civil dice: "El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Es conveniente mencionar que el Código Civil en su Capítulo III del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos inscribibles y anotables en su artículo 3042 establece "En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán: ...

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

CAPITULO 3

CAPITULO_TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como ya sabemos el contrato es la principal fuente creadora de derechos y obligaciones.

El contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transfiere obligaciones y derechos por lo que su efecto inmediato es la creación o la transmisión de obligaciones. Cuando mencionamos los efectos del contrato de arrendamiento nos estamos refiriendo a las obligaciones que crea este contrato. Ya que se clasifica como bilateral o sinalagmático, es decir, como un contrato que produce obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, es decir, arrendador y arrendatario.

Ahora bien, pasaremos al estudio de los derechos y obligaciones del arrendador para posteriormente estudiar los derechos y obligaciones del arrendatario.

I. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en ese buen estado, y garantizar dicho uso. Esta triple obligación la resumen así Colín y Capitán: entregar, mantener y sanear.

Para el Licenciado Francisco Lozano Noriega las obligaciones del arrendador son:

1.- Primera Obligación. Conceder el uso o el uso y goce temporal de una cosa.

Esta obligación la establece el Código Civil en el Artículo 2398, en el cual se define el contrato de arrendamiento:

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto." (118)

En nuestro Derecho, de acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2011 en su fracción II esta enajenación temporal se clasifica como una obligación de dar y por consiguiente se aplican las reglas de las obligaciones de dar.

Artículo 2011:

"La prestación de cosa puede consistir:

II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta" (119)

El elemento esencial de esta obligación es la concesión temporal del uso o goce de una cosa; como se puede ver al utilizar el término de temporal se está mencionando una de las características principales de este contrato, ya que de lo contrario se trataría de un traslado de dominio definitivo, además la concesión implica también que es temporal porque llegará un momento en que se tenga que restituir la cosa.

(118) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(119) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

2.- Segunda Obligación.- Entregar la cosa arrendada.

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

El Artículo 2412 del Código Civil, señala:

"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada". (120)

Artículo 2413 del Código Civil:

"La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario". (121)

La entrega del arrendamiento es esencial, ya que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa, hasta el día en que se la devuelve al arrendador.

(120) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(121) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

Artículo 2426 del Código Civil:

"El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario."

(122)

Artículo 2429 del Código Civil:

"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se vence hasta el día que entregue la cosa arrendada." (123)

Si no entrega el arrendador la cosa, tampoco hay obligación por parte del arrendatario de pagar la renta.

La cosa que se entregue debe hallarse en estado de servir para el uso convenido o, si se hubiese pactado un destino diferente, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

Una casa que va a ser habitada por el inquilino debe ser entregada por el arrendador de manera que reúna las condiciones de salubridad o higiene que las autoridades sanitarias y administrativas exijan para que la finca sea habitable e higiénica. Lo mismo sucede en el caso del arrendamiento de un automóvil, este debe encontrarse en perfectas condiciones de funcionamiento.

(122) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

(123) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

A continuación transcribo las disposiciones relativas a lo anteriormente expuesto.

Artículo 2448:

" Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G, 2448-H, son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta." (124)

Con todo lo anteriormente mencionado es válido el pacto expreso por el que el arrendatario acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y que tome a su cargo todas las obras o mejoras que se requieran para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

3. Tercera Obligación.- Conservar la cosa arrendada.

El arrendador debe conservar la cosa en ese mismo estado, o sea en estado de servir para el uso convenido, y, a falta de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa.

Artículo 2412 fracción II:

"El arrendador esta obligado aunque no haya pacto expreso:

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante

(124) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias." (125)

Esta obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento.

Esta conservación de la cosa tiene un doble aspecto: uno activo o positivo y el otro negativo.

El aspecto activo o positivo, implica el deber del arrendador de hacer las reparaciones que necesite la cosa para mantenerse en estado de servir al uso convenido o natural de la misma cosa.

Para el caso de que se presentara la necesidad de efectuar reparaciones en la cosa arrendada, el Código Civil contempla tres diferentes supuestos:

El primer supuesto sería cuando el arrendatario, que es quién está en contacto directo con la cosa arrendada, no pone oportunamente en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer las reparaciones necesarias.

Tal omisión lo impide para que por virtud del contrato, pueda exigir al arrendador el reembolso de los gastos que el propio arrendatario hubiere erogado, si procedió él mismo a hacer tales reparaciones. Sin embargo, la omisión del aviso del

(125) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

arrendatario, pudiera obedecer a que se trataba de reparaciones urgentes que no daban tiempo para dicho aviso oportuno, motivo por el cual el propio arrendatario se vió en la imperiosa necesidad de ejecutarlas. En este caso, tendría el arrendatario el derecho al mencionado reembolso, siendo ésta una causa extracontractual, es decir una gestión de negocios.

Esta situación está regulada por el Código Civil en su artículo 1896 que dice:

"El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio". (126)

La falta de aviso oportuno del arrendatario, lo hace responsable por los daños y perjuicios que a causa de dicha omisión resienta el arrendador.

Artículo 2415:

"El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause". (127)

El **segundo supuesto** se daría en el caso de que el arrendatario pusiera en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer determinadas reparaciones, y

(126) Código Civil para el D. F. Op. Ct.
(127) Código Civil para el D. F. Op. Ct.

éste no las efectuara. Por lo que en este caso el arrendatario tiene solamente la siguiente alternativa:

El arrendatario puede rescindir el arrendamiento en forma unilateral, es decir desistir del contrato mediante una simple comunicación al arrendador, sin necesidad de obtener una sentencia judicial de rescisión.

Artículo 2416:

"Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles". (128)

Lo anterior nos revela que para rescindir el contrato, en éste caso excepcional, el arrendatario no necesita por fuerza ocurrir al juez. Lo que resultaría injusto imponer al arrendatario la carga de continuar con las obligaciones de tal por el tiempo que durara el juicio de rescisión a que hubiere dado lugar con su incumplimiento el propio arrendador.

O en su defecto el arrendatario puede promover un juicio sobre cumplimiento de contrato al arrendador, a fin de que se le condene a ejecutar las reparaciones requeridas, sin que exista al respecto ningún procedimiento rápido, y en caso de no

(128) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

hacerlas el mismo arrendador una vez condenado por sentencia a ejecutarlos, las hará a su cargo un tercero.

Por último el tercer supuesto se daría en el caso de que el arrendador procediera a efectuar las reparaciones, después de habersele avisado por el arrendatario la necesidad de ellas.

En éste caso, si la ejecución de las reparaciones en cuestión dura menos de dos meses, aunque por esa causa pierda el uso parcial de la cosa el arrendatario, no tiene ningún derecho. Así lo señala el artículo 2445, que establece:

"El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato; si la pérdida del uso dura más de dos meses". (129)

Por lo que el arrendatario debe de seguir pagando la renta; solo si sucediera que tal ejecución se prolongara por más de dos meses o si por dicha ejecución pierde el arrendatario el uso total de la cosa, tiene el arrendatario un derecho alternativo; que consiste en lo siguiente:

El arrendatario podrá pedir en juicio la rescisión del contrato en uno y en otro caso; o bien solicitar en juicio que por el tiempo en que se hicieron las reparaciones se reduzca la renta; si la pérdida del uso parcial fue mayor de dos meses; o que se suprima la obligación de pagar la renta por el tiempo en que perdió el uso total de la

(129) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

cosa a causa de la ejecución de las reparaciones. Tal como lo establecen los artículos 2490 y 2491 de nuestro Código Civil que dicen:

Artículo 2490:

"El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

1. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;
2. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y
3. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario". (130)

Sin embargo, existen dos casos, en los cuales el arrendador no está obligado a hacer reparaciones menores o locativas, para arreglar pequeños desperfectos que generalmente son causados por las personas que usan de la cosa arrendada; o bien, cuando expresamente se ha pactado eximirlo de la obligación de hacer toda clase de reparaciones. En ambos supuestos las respectivas reparaciones quedan a cargo del arrendatario.

El aspecto negativo de la conservación de la cosa arrendada, que mencionamos con anterioridad se refiere a que impone al arrendador la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, es decir que ni por pretexto de reparaciones ni por otro motivo debe modificar sustancialmente la cosa arrendada.

(130) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

4. Cuarta Obligación.- Deber de Garantizar.

El arrendador tiene la obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, puesto que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa. Este deber de garantía es de carácter complejo puesto que comprende tres obligaciones:

La garantía del hecho personal, que es la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho; la obligación del arrendador de *garantizar el uso o goce pacífico* de la cosa por todo el tiempo del contrato y la obligación del arrendador de *responder por los vicios* o defectos ocultos de la cosa arrendada.

A continuación analizaremos cada una de las anteriores obligaciones.

1. *La garantía del hecho personal*, o sea la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho sobre la cosa arrendada que impidan al arrendatario el uso convenido de la cosa, o el uso natural de ella, si no se pactó respecto de ella un determinado destino.

Esta obligación implica que el arrendador no puede intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, así lo establece el artículo 2414 del Código Civil, ni debe tampoco estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, tal como lo señala el artículo 2412 - III del Código Civil, a no ser que se trate de reparaciones urgentes e indispensables.

2. La obligación del arrendador de *garantizar el uso o goce pacífico* de la cosa por todo el tiempo del contrato, artículo 2412 - IV.

El arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que provengan de terceros. Estas existen cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne la validez del contrato de arrendamiento, o en el caso de que se produzca la evicción de la cosa arrendada, o porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, o bien por que el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fue enajenada en el remate judicial, o porque el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada. Todo lo anterior lo regulan los artículos 2434, 2483-VIII, 2446, 2495, 2914, del Código Civil.

En cualquiera de los anteriores supuestos, si en el juicio que resulte de ellos, el arrendatario solamente pierde el uso de una parte de la cosa arrendada, el propio arrendatario puede reclamar una disminución de la renta o la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios que sufra, lo anterior con fundamento en el artículo 2420. El artículo 2483 - III señala que el contrato de arrendamiento termina a consecuencia de la evicción de la cosa motivo del arrendamiento y si el arrendador procedió con mala fé, responderá también de los daños y perjuicios, artículo 2434.

El artículo 2419, establece que cuando la perturbación de hecho proviene de tercero, es decir sin que medie juicio alguno, puede el propio arrendatario defenderse él mismo a través de los interdictos posesorios que competen al arrendatario como a todo poseedor derivado, artículos 791, 804 y 837.

3. La obligación del arrendador de *responder por los vicios* o defectos ocultos de la cosa arrendada.

Puede suceder que estos sean anteriores al contrato o que aparezcan después sin culpa del arrendatario.

Pero siempre deben de impedir ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma. En cualquiera de estos dos supuestos puede el arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, a menos que el arrendador acredite que el arrendatario tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de la existencia de los vicios o defectos de la cosa y que, por tanto, no son ocultos. Lo anterior con fundamento en los artículos 2412-V y 2421 del Código Civil.

5. Quinta Obligación.- Reembolso de Mejoras.

El artículo 2423-II regula esta obligación. Por regla general, el arrendatario puede hacer mejoras en la cosa arrendada, ya que si tiene facultad para usar de la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso de la misma, haciendo obras que mejoren la utilidad de la cosa, todo esto sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla tal como lo señala el artículo 2442 del Código Civil. A éste respecto, hay dos casos de excepción, en los que el arrendatario no puede hacer mejoras en la cosa arrendada y que son los siguientes.

1. Las mejoras que varíen la forma de la cosa arrendada artículo 2441, o que la pongan en peligro de destrucción, siendo necesario para éste tipo de mejoras el consentimiento expreso del arrendador.

2. La segunda excepción la regula el artículo 1796, que se da en el caso de que en el contrato expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada.

Sin embargo, fuera de estos dos casos de excepción, existen tres supuestos el los cuales el arrendador tiene la obligación de reembolsar al arrendatario el importe de las obras. Los cuales mencionaremos a continuación:

- a) El artículo 2423 - I señala que el arrendador debe de pagar las mejoras hechas por el arrendatario si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.
- b) El artículo 2423 - II, regula el caso de que se trate de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinda el contrato. Esta obligación de reembolsar las mejoras útiles, sin que el arrendador haya facultado expresamente al arrendatario, es muy importante, constituye la prueba que el mismo arrendatario puede adaptar o mejorar la cosa para obtener un mejor uso de ella, siempre y cuando no varíe la forma de la cosa arrendada.
- c) Cuando el contrato sea por tiempo indeterminado, si el arrendador facultó al arrendatario para hacer mejoras y antes del tiempo necesario para que el mismo arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras, de los gastos que hizo, el arrendador de por terminado el arrendamiento, artículo 2423 - III.

6. Sexta Obligación.- Preferir al arrendatario en la enajenación del inmueble.

Esta obligación que se da en algunos arrendamientos, los que han durado más de cinco años y siempre que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia en la enajenación del inmueble; en igualdad de condiciones, frente a terceras personas.

El artículo 2448 - J, establece en qué términos se ejercitará la preferencia en la enajenación del inmueble:

1. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos condiciones y modalidades de la compra-venta.
2. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las condiciones señaladas en esta;
3. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estará obligado a dar este nuevo aviso, cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

4. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

5. La compra venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

II OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. Primera Obligación.- Pagar la Renta.

Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, la establece el artículo 2425 - I. Esta obligación constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, en caso de que se prive al arrendatario del uso de la cosa también se suspende el pago de la renta.

El artículo 2431 establece el supuesto de que el caso fortuito o la fuerza mayor impidiera totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, lo que propicia que no se cause renta mientras dure el impedimento, y si se diera el caso de que el impedimento durara más de dos meses, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato.

El artículo 2432 dispone que si solo se impide en parte el uso de la cosa arrendada, el arrendatario puede pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, siempre que el impedimento dure más de dos meses.

El artículo 2433 determina que lo dispuesto en los artículos 2431 y 2432 no es renunciable en ningún caso.

El artículo 2445 determina las acciones que puede ejercitar el arrendatario cuando a causa de reparaciones pierde el uso total o parcial de la cosa señalando que tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, siempre que la pérdida del uso se prolongue por más de dos meses en ambos casos.

La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no debe ser forzosamente en dinero, puede consistir en otros bienes, así lo regula el artículo 2399 que dice: "la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada". (131)

Por lo que se refiere a la época del pago, la renta debe pagarse en el tiempo convenido artículo 2425 -I, desde que recibe la cosa arrendada artículo 2426, y hasta que se devuelva dicha cosa al arrendador artículo 2429.

(131) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

En los arrendamientos de fincas rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por semestres vencidos. Y en los arrendamientos de muebles, si se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se paga al vencimiento de cada uno de estos plazos, artículo 2461.

Por lo que respecta al lugar en que ha de pagarse la renta, debe estarse a lo convenido, artículo 2425 - I, en caso de que no hubiere pacto expreso la renta debe de pagarse en el domicilio del arrendatario, artículo 2427, siguiéndose la regla general de que, salvo convenio en contrario, la obligación debe de pagarse en el domicilio del deudor tal como lo señala el artículo 2082.

En materia de arrendamiento, cuando no se ha señalado lugar para el pago de la renta, es necesario probar que se cobró o interpeló al inquilino en su domicilio y que a pesar de ello, el arrendatario no pagó la renta, para que se produzca la mora del inquilino.

La falta de pago de la renta da derecho al arrendador a obtener la rescisión del contrato, artículos 2483 - IV, 2489 . I, o el cumplimiento del contrato, artículo 1949.

El arrendador tiene a su favor un privilegio para ser pagado con preferencia a los demás acreedores del arrendatario sobre el precio de los bienes muebles embargables que se hallen dentro de la finca arrendada o con el precio de los frutos de la cosecha respectiva en los arrendamientos rústicos estableciéndolo así el artículo 2993 - VII.

El artículo 2416 señala que:

"Cuando el arrendador no cumpla con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que la cosa esté destinada, el arrendatario elegirá entre rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de la obligación, siguiendo un procedimiento rápido que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Sin embargo, el arrendatario podría también suspender el pago de la renta mientras no se hagan las reparaciones necesarias solicitadas y repeler en forma provisional con la excepción dilatoria de *exceptio non adimpleti contractus* la demanda sobre pago de rentas que intente en su contra el arrendador".

2. Segunda Obligación.- Usar Debidamente la Cosa.

Esta obligación consiste en usar la cosa rentada precisamente para el uso convenido o, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa, lo cual se prevee en el artículo 2425 - III del Código Civil.

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

Los artículos 1949 y 2489 - II regulan el cambio de destino convenido o conforme con la naturaleza de la cosa arrendada, lo que origina el derecho de demandar al arrendatario la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios.

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a él, a condición de que no encubra un subarriendo o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, ya que al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar, conforme a lo que establecen los artículos 2489 - III y 2480 a no ser que el arrendador lo autorice.

3. Tercera Obligación.- Conservar la Cosa.

Esta obligación se encuentra consignada en la fracción II del artículo 2425 del Código Civil, el cual dice:

"El arrendatario está obligado a:

II A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios". (132)

Es decir, el arrendatario tiene una obligación que consiste en conservar la cosa; es deudor de la cosa, puesto que está obligado a restituirla al arrendador al

(132) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

vencimiento del contrato de arrendamiento. Pero la responsabilidad que tiene de conservar la cosa, lo obliga a responder no sólo por el hecho propio, sino también por el hecho de terceras personas. Debe restituir la cosa tal y como la recibió al celebrarse el contrato de arrendamiento.

La ley presume que la cosa se entregó en buen estado, salvo prueba en contrario, cuando no se hace una descripción expresa de sus componentes, así lo regulan los artículos 2442 y 2443.

A continuación mencionaré las obligaciones de hacer a cargo del arrendatario:

1. Debe efectuar las reparaciones menores o locativas establecidas en los artículos 2444 y 2467, como por ejemplo: composturas menores de cerraduras, puertas, hornos, etc.; puesto que generalmente se tratan de deterioros leves causados por las personas que habitan la finca pero las reparaciones importantes no son a cargo del inquilino, ni las pequeñas que provienen de caso fortuito o fuerza mayor (granizo, rayos, etc.) o si el arrendador se obligó expresamente a realizar esas pequeñas reparaciones.
2. El arrendatario debe ejecutar las mejoras a que se hubiese comprometido en la cosa arrendada.
3. El arrendatario debe reparar los daños y perjuicios que causen él o sus familiares, dependientes o invitados en la cosa arrendada, puesto que debe devolver la cosa en el estado en que la recibió, artículo 2442.

Estas reparaciones menores se imponen al arrendatario por varias razones:

Porque regularmente se trata de deterioros en escasa importancia causados por las personas que habitan la finca; por la convivencia de evitar pequeños litigios por la mínima importancia de las reparaciones; y porque el deber de efectuarlas induce al arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada. Pero no siempre las reparaciones son a cargo del inquilino, corresponden al arrendador tratándose de reparaciones importantes o cuando, aunque sean pequeñas, provienen de caso fortuito o fuerza mayor, como granizo, rayos o hechos de terceros ajenos al arrendatario, o bien cuando el arrendador se obligó expresamente a realizar también estas pequeñas reparaciones.

4. El arrendatario debe ejecutar las mejoras que expresamente se comprometió a realizar en la cosa arrendada, pues puede ocurrir que con motivo de éstas se haya reducido la renta o se haya ampliado el plazo del arrendamiento en beneficio del inquilino.

Por otra parte, entre las obligaciones de no hacer que recaen sobre el inquilino se incluyen las siguientes:

1. No abandonar la cosa arrendada, para evitar daños a la misma. Lo que más bien entraña un incumplimiento a la segunda obligación que consiste en usar debidamente la cosa, ya que el abandono de la cosa arrendada, no solo puede constituir un peligro o riesgo para la misma cosa, sino que ese hecho constituye un incumplimiento a la obligación de usar la cosa conforme al

destino convenido, y a falta de él de acuerdo con la naturaleza de la misma cosa.

2. No realizar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada, específicamente la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, así lo regula el artículo 2441, pero sin que esto implique impedimento para que el arrendatario haga mejoras útiles en la cosa arrendada, siempre que no se le hayan prohibido expresamente ni varíen la forma de la localidad arrendada.

Muy relacionada con esta obligación de conservar la cosa, se encuentra la obligación que tiene el inquilino de asegurar la finca arrendada si establece en ella una industria peligrosa, esto lo regula el Código Civil en su artículo 2440.

El arrendatario debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Artículos 2442 y 2443 del Código Civil para el Distrito Federal.

4. Cuarta Obligación.- Avisar de las Reparaciones Necesarias y de las Novedades Dañosas.

Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2415 y 2419 y se refiere a que el arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que exija la cosa arrendada, así como también debe avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepara en relación con la cosa arrendada, so pena

de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo oportuno uno u otro aviso.

5. Quinta Obligación.- Permitir Ciertos Actos al Arrendador.

El arrendatario debe permitir al arrendador ciertos actos en la cosa arrendada durante la vigencia del contrato: tales como permitir que haga reparaciones en la cosa arrendada, cuando éstas urgentes y respecto de las cuales el propio arrendatario debe haberle avisado.

En las fincas urbanas, el inquilino debe permitir al arrendador que ponga cédulas para anunciar su venta o un nuevo arrendamiento y mostrar el inquilino el interior de la casa a los que pretendan verla con tales fines, así lo indica el artículo 2479, esto si ya se le dió el aviso previo de terminación del contrato cuyo plazo sea por tiempo indeterminado.

6. Sexta Obligación.- Devolver la Cosa.

El arrendatario debe devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable artículo 2442.

Si al recibir el arrendatario la cosa se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución ha de hacerse tal como la recibió, salvo lo hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; si el arrendatario admitió la cosa arrendada sin dicha descripción, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario, artículo 2443.

El incumplimiento tardío de esta obligación entraña la obligación de pagar daños y perjuicios que pueden ser superiores al monto de la renta. Artículo 2504.

Para impedir la mora del arrendatario suele pactarse una pena convencional periódica, que puede ser válidamente mayor que la renta, porque no indemniza la falta de pago de ésta, sino la falta de puntual devolución de la cosa arrendada.

III EL SUBARRIENDO Y EL TRASPASO O CESION DE DERECHOS ARRENDATICIOS.

El Código Civil reglamenta el subarrendamiento y la cesión de derechos de arrendatario en varias disposiciones: 2480, 2481, 2482, 2489 - III y 2492; cuya interpretación se resume en los siguientes puntos:

1. El subarrendamiento es un contrato oneroso, superpuesto, de tracto sucesivo, en el que continúan en vigor las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario y no se establece liga directa entre el arrendador y el subarrendatario.

El traspaso puede ser un contrato oneroso o gratuito, de ejecución inmediata, que hace desaparecer de en medio la figura del arrendatario y que sólo deja subsistentes las relaciones entre el arrendador y el cesionario del arrendatario.

2. El arrendatario no puede ceder total ni parcialmente la cosa arrendada, ni ceder sus derechos arrendaticios, sin consentimiento del arrendador 2480, por lo que el incumplimiento a dicha obligación faculta al arrendador a pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, 2489-III, no causándole ningún perjuicio al arrendador el subarriendo o el traspaso realizado sin su consentimiento.

El subarrendatario no consentido por el arrendador, no podrá promover juicio de amparo en contra de la sentencia de lanzamiento dictada en contra del arrendatario, puesto que carece de interés jurídico para hacerlo.

Aún cuando el arrendador haya autorizado al arrendatario al subarriendo, la Corte considera que el subarrendatario es causahabiente del arrendatario - subarrendador, y que por ese motivo basta oír y vencer en juicio de desocupación a éste último, sin que haya necesidad de hacerlo directamente con el subarrendatario.

3. El arrendador puede equipara el subarriendo o el traspaso hecho sin su consentimiento por el arrendatario, para promover el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento, 2480.

En cambio, el arrendatario que demande la rescisión judicial del contrato de arrendamiento encuentra una disposición aplicable únicamente al subarriendo y no al traspaso, que expresamente lo faculta a demandar la rescisión del contrato "si el arrendador, sin motivo justificado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato". 2492.

4. El arrendador puede simplemente autorizar al arrendatario para subarrendar a cualquier persona, en cuyo supuesto el arrendatario será responsable ante el arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa, puesto que no se crea ningún vínculo jurídico directo entre el arrendador y el subarrendatario.

Cuando el arrendador interviene directamente en el contrato del subarrendamiento con el concurso del arrendatario - subarrendador y del subarrendatario, o sea, que "si el arrendador aprueba expresamente el contrato

especial de subarriendo", opera la subrogación, extinguiéndose las relaciones primitivas entre arrendador y arrendatario para ser sustituidas por las nuevas que se establecen entre arrendador y arrendatario, 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". 2482.

Esto significa que ya no hay dos contratos de arrendamiento superpuestos, sino uno sólo entre el arrendador y el mal llamado subarrendatario.

IV FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

Nuestro Código Civil hace una enumeración muy completa de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo, incluye dentro de las mismas, causas que son de terminación de cualquier contrato.

El artículo 2483 dice:

"El arrendamiento puede terminar:

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

II Por convenio expreso.

III Por nulidad.

IV Por rescisión.

V Por confusión.

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

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

VIII Por evicción de la cosa dada en arrendamiento." (133)

Dentro de los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, por hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato, se encuentran:

1. La Nulidad

Es una causa de terminación de cualquier obligación, no sólo de un contrato; por lo que es una causa específica del arrendamiento. Esta nulidad pese a que se trata de un contrato de ejecución sucesiva, no produce efectos retroactivos sino sólo cesación de efectos. En éste caso nos referimos a la nulidad relativa, esta es una medida de protección que la ley establece a favor de determinadas personas, por ejemplo, los incapaces. La nulidad relativa sólo puede invocarse por las personas en interés de las cuales la establece la ley. Esta nulidad es susceptible de borrarse (133)

(133) Código Civil para el D.F. Op. Cit.

retroactivamente por la confirmación del acto, emanada de aquel o de aquellos que tengan la acción de nulidad, es decir, por la renuncia de ésta acción y por la prescripción.

La nulidad del contrato de arrendamiento puede decretarse con base en muy diversas causas, tales como vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la ley, el hecho de haberse celebrado contrato de arrendamiento 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 está prohibido, como ocurre con los arrendamientos de tierras ejidales, el hecho de que el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra, el hecho de que la cosa ya estuviera dada en arrendamiento a una persona y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento a otra persona y por el mismo plazo, el hecho de que la cosa perteneciente en co-propiedad a varios condueños, hubiere sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de la mayoría de ellos.

Los arrendamientos, por no ser enajenaciones, no pueden quedar sujetas a la acción Pauliana, pues a pesar de la fórmula general del legislador que menciona en su artículo 2163, "los actos celebrados por un deudor". Este artículo solo se refiere a las enajenaciones fraudulentas de bienes. Sin embargo, cuando al deudor se le ha embargado un bien y dentro de los sesenta días anteriores al secuestro lo dio en arrendamiento, éste arrendamiento podrá darse anticipadamente por concluido, una vez que se enajene por remate judicial el bien, esto por estar así regulado en el artículo 2495, no a virtud de la acción Pauliana, que en materia de arrendamiento no opera.

"Los actos celebrados por un deudor, en perjuicio de su acreedor pueden anularse, a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción es anterior a ellos".

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, es decir, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, en primer lugar tenemos:

2. El vencimiento del Plazo.

Está regulado en el artículo 2 483-I, que es la causa natural o normal de terminación del arrendamiento, pues la característica esencial de éste contrato es su temporalidad, como ya lo vimos en la definición. Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato, conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Tesis Jurisprudencia. Num. 98 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

Antes de las reformas el artículo 2478 señalaba que cuando las partes no habían señalado plazo de duración al arrendamiento o se había pacto que éste fuera indefinido, cualquiera de ellos podría darlo por terminado mediante un previo aviso por escrito, que debía entregarse con dos meses de anticipación si el predio fuera urbano y con un año si este fuere rústico. Actualmente conforme a las reformas de 1993 rige el plazo de quince días de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rústico.

Por lo que respecta a la prórroga convencional puede producirse por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de la llamada tácita reconducción, éste se da cuando después de vencido el plazo del arrendamiento continua el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indeterminado tanto para predios urbanos como para rústicos, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en términos del artículo 2478. Lo anterior conforme a las reformas de 1993, pues anteriormente si se trataba de arrendamientos terminados y sus respectivas prórrogas, si las hubo, se tenía por renovado el arrendamiento por otro año más si se trataba de predios rústicos e indefinidamente tratándose de predios urbanos.

3. Convenio Expreso.

Este no es un caso específico de terminación del contrato de arrendamiento, lo puede ser de cualquier contrato. Lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede destruir; no es, un caso específico

4. Rescisión del Arrendamiento.

Esta cabe en dos supuestos por tratarse de un contrato bilateral, el primero se da en el caso de que alguna de las partes incumpla sus obligaciones o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes, esto se regula en el artículo 1949.

Este principio general de la resolución de las obligaciones es objeto de disposiciones particulares en materia de arrendamiento.

El legislador prevee tres casos de rescisión, por lo que se refiere a las obligaciones del arrendador:

a) El caso de que el arrendador incumpla a su obligación de hacer reparaciones, una vez que fue avisado de la necesidad de las mismas por el arrendatario, le da derecho a rescindir el contrato o a exigir el cumplimiento del mismo, mediante la coacción que el juez haga al arrendador a efecto de que realice tales reparaciones, estipulado lo anterior en el artículo 2416.

El arrendatario no tiene que acudir al juez para que decrete la rescisión, esto constituye una derogación o peculiaridad del principio general de que la rescisión, salvo pacto comisorio expreso, debe decretarla el juez, artículo 1949.

Para que quede más claro lo anterior, a continuación explicaré lo que es el pacto comisorio.

Llamamos **Pacto Comisorio** a la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumple con su obligación.

Si analizamos la definición, nos damos cuenta que el pacto comisorio no es sino una condición resolutoria de naturaleza particular.

La ley no establece sino dos diferencias entre la condición resolutoria tácita y la condición resolutoria expresa, en cuanto a sus efectos respectivos: por una parte, la primera no opera de pleno derecho, por otra parte puede dar lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

El pacto comisorio tácito va implícito en todos los contratos bilaterales pues el artículo 1949, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe, y por ello también resulta que éste pacto es una cláusula natural del contrato.

Las 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.

Para efectos de ejecución y cumplimiento por lo que respecta a la rescisión hay que acudir a la autoridad judicial.

b) La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos en que el arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor artículos 2431 y 2432, por causa de evicción de la cosa arrendada, artículo 2434 o por estarse efectuando reparaciones en la misma cosa arrendada artículo 2445, estos supuestos sólo dan derecho al arrendatario a pedir judicialmente la rescisión del arrendamiento, cuando la pérdida parcial o total del uso se prolonga por más de dos meses, lo que constituye una segunda peculiaridad

de la rescisión en el arrendamiento, ya que en el arrendamiento no cualquier falta de cumplimiento, por pequeña que sea da origen a la rescisión del contrato.

c) Por último tenemos el hecho de que el arrendador sin motivo fundado, se oponga al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, lo que faculta a éste para exigir del arrendador en la vía judicial la rescisión del contrato, artículo 2492.

De la misma manera por lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, en el artículo 2489, el legislador dedica un precepto especial a tres casos de rescisión del contrato:

I. Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425.

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480" (134)

Pero no solo en estos tres casos el arrendador puede demandar la rescisión del contrato, ni tampoco cualquier incumplimiento por parte del arrendatario faculta al arrendador a pedir la rescisión del contrato.

(134) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

Si el arrendatario cede o traspasa sus derechos arrendaticios sin consentimiento del arrendador, incurre en causa de rescisión, al igual que cuando subarrienda la cosa sin permiso del arrendador, también si el arrendatario varía la forma de la cosa arrendada en este caso no sólo queda obligado a pagar daños y perjuicios y a reponer la cosa al estado que tenía, sino que incurre en una causa de rescisión. Existe otro caso previsto por el legislador que es cuando el inquilino, sin consentimiento del dueño de la finca arrendada, hace excavaciones para buscar tesoros.

5. Confusión.

En el caso de terminación por Confusión el arrendamiento se daría por que el arrendatario llegará a ser dueño de la cosa. La confusión no es una causa específica de terminación del arrendamiento, sino de cualquier obligación.

6. La Pérdida o Destrucción Total, Caso Fortuito o Fuerza Mayor.

La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, este es un hecho distinto de la pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor.

Hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada en el caso de que ésta sea arrasada totalmente por un huracán, en cambio, habría pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a caso fortuito o fuerza mayor, si éste sufre temporalmente una inundación total.

7. Expropiación.

En el supuesto de terminación del contrato de arrendamiento por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública, el artículo 2410 dispone:

"Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva". (135)

El artículo 2410 es una excepción a la regla del artículo 2409 que dispone que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Excepción a esta regla es la causa de expropiación pública.

8. La Evicción.

La Evicción de la cosa dada en arrendamiento regulada en la fracción VIII, del artículo 2483, es una excepción más del artículo 2409.

(135) Código Civil para el D. F. Op. Cit.

CAPITULO 4

CAPITULO CUARTO

**DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN
DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL;
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y
LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR PUBLICADAS EN EL D.O.
DEL 21 DE JULIO DE 1993 Y SU RESPECTIVO COMENTARIO**

**PODER EJECUTIVO
SECRETARIA DE GOBERNACION**

DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.

Al márgen un sello con el Escudo Nacional que dice Estados Unidos Mexicanos.- Presidente de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DECRETA SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

I. ARTICULO PRIMERO.

Se reforman los artículos 2398 segundo párrafo 2406, 2412 fracción I, 2447, 2448, 2448 - B, 2448 - C, 2448 - J, 2448 - K, 2478, 2484, 2487, 2489 fracción I, y 2490. Se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V y se derogan los artículos 2407, 2448 - D segundo párrafo, 2448 - I, 2448 - L, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2485, 2486, 2488, 2491, 2494 y 3042 último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal para quedar como sigue:

Artículo 2398.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

1. ART. 2398, SEGUNDO PARRAFO.

TERMINOS PARA LA DURACION DE ARRENDAMIENTOS EN:

A) CASA HABITACION - DIEZ AÑOS.

Se suprimieron los quince años que anteriormente se fijaban para arrendamientos de inmuebles con destino para comercio. Subsistiendo el primer párrafo de esta disposición consistente en la definición del contrato de arrendamiento: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso y goce un precio cierto", llamado renta.

ART. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

2. ART. 2406.

EL ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, SU FALTA ES IMPUTABLE AL ARRENDADOR.

Se repite aquí lo ya dispuesto por el artículo 2448 F, desde las reformas de 1985, y fundamento de las acciones de los inquilinos en contra del arrendador por la falta de esta formalidad, y utilizada generalmente en la reconvencción al alegar la existencia de contratos "verbales", y que era utilizado en los juicios de arrendamientos de comercio o industria, por estar fuera de las normas para casa-habitación (2448). Suprimiéndose en esta reforma la ya obsoleta disposición contenida en este artículo, de que el arrendamiento debía ser por escrito cuando "la renta pasara de cien pesos anuales".

Art. 2407.- (Se deroga.)

3. ART. 2407.- DESAPARECE, este artículo disponía que en los predios rústicos, el arrendamiento debía ir en escritura pública, cuando la renta fuera mayor de cinco mil pesos anuales.

Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II a V.

4. ART. 2412, FRACC. I.

Esta disposición subsiste en sus términos en la que solo se adiciona la obligación para el arrendador de entregar la finca además de "con todas sus pertenencias y en estado de servir de acuerdo a su destino", en condiciones de HIGIENE Y SEGURIDAD del inmueble". En virtud en primer lugar, porque deben atenderse a las normas de salud pública que rigen en esta materia e indispensables para un uso y goce adecuado de los inmuebles dados en arrendamiento, y en segundo lugar, y dado a que nos encontramos en una zona preponderantemente sísmica, se dispuso como una obligación más para el arrendador que el inmueble sea "seguro". Subsistiendo las demás obligaciones para éste y previstas en las fracciones de la II a la V de este mismo artículo y consistentes en la conservación de la cosa haciendo todas las reparaciones necesarias; a no estorbar el uso a no ser

por causa de reparaciones urgentes e indispensables, a garantizar el uso pacífico a responder de los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448 - J de éste Código.

5. ART. 2447. SE SUPRIME EL DERECHO DE PREFERENCIA EN EL ARRENDAMIENTO, DEJANDO EXCLUSIVAMENTE "LA PREFERENCIA EN LA ENAJENACION DEL INMUEBLE", (antes denominado "derecho del tanto"), con los mismos requisitos fijados en la anterior disposición para su ejercicio, como son: cinco años de antigüedad, mejoras de importancia y estar al corriente en el pago de sus rentas. No se hace ya la remisión al artículo 2304, respecto al término genérico del aviso de venta de inmuebles para hacer uso del derecho del tanto, fijado por dicha disposición en el término de DIEZ DIAS, diferente al término específico fijado para el arrendamiento de QUINCE DIAS, tratándose de CASA HABITACION y que regulaba al anterior artículo 2448 - J, fracción II, motivo por el cual se utilizaba esta disposición que se comenta para ser aplicada en el caso de COMERCIO E INDUSTRIA.

Se suprimió también la remisión que se hacía al artículo 2405, el cual previene el pago de daños y perjuicios en caso de no haberse dado el aviso "fehaciente" de la venta al sujeto del derecho del tanto y a favor de éste, considerando válida la venta, ahora así se previene en la fracción V del artículo 2448 - J reformado, como se verá más adelante en que se suprimió la nulidad de la

compra - venta, siendo aplicable el pago de daños y perjuicios por este concepto, y para el caso de todo tipo de arrendamientos (habitación, industria o comercio). Quedando así la regulación del derecho del tanto o como se denomina ahora, derecho de preferencia en la enajenación del inmueble, más congruente con las normas aplicables en el caso de la compra - venta de inmuebles al establecerse como ya se ha dicho el pago de daños y perjuicios y no la sanción de la nulidad de la compraventa como anteriormente se determinaba, la cual no podía nulificarse en primer lugar porque el ejercicio a tal derecho solamente procedía ya por la vía del retracto por haberse consumado ya la venta, la cual por otro lado no podía nulificarse por tratarse de nulidad relativa ya que se disponía que ésta, prescribía en seis meses como cualquier nulidad de esta naturaleza, la cual en todo caso quedaba convalidada por cumplimiento voluntario Vgr. pago de las rentas al nuevo propietario, o aceptación tácita al no oponerse al aviso de terminación de contrato por el nuevo propietario, etc.; y que por lo mismo no tuvo gran aplicación práctica.

Art. 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448 - A, 2448 - B, 2448 - G y 2448 - H, son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

6. ART. 2448. Se modificó, determinando que solamente los artículos 2448 - A, 2448 - B, 2448 - G y 2448 - H, son de orden público e interés social, los cuales no fueron cambiados, excepto el 2448 - B, el cual se adicionó previendo responsabilidad para el arrendador del pago de daños y perjuicios para el caso de que la localidad no sea habitable, higiénica y SEGURA. El anterior artículo 2448 disponía que todos los artículos del "A" al "L", éste último se derogó, eran todos de

orden público e interés social, subsistiendo que en los artículos señalados cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Art. 2448 - A. Queda igual y es el que determina que la vivienda deberá reunir las condiciones de higiene y seguridad exigidas por la ley, necesarias para su habitabilidad. Quedando como norma de orden público e interés social.

Art. 2448 - B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

7. ART. 2448 - B. Se adicionó como ya se ha comentado, respecto a que la responsabilidad del arrendador en cuanto al pago de daños y perjuicios, será a causa además de que la localidad no sea habitable e higiénica, que no sea SEGURA. Quedando como norma de orden público e interés social.

Art. 2448 - C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

8. ART. 2448 - C. Ya no existe el DERECHO DE PRORROGA a voluntad del arrendatario hasta por dos años más y siempre y cuando estuviere al corriente en el pago de la renta. Dejando subsistentes el año mínimo como término del arrendamiento de habitación regulado por el capítulo donde se encuentra esta disposición que se cometa, aunque en la reforma se da la posibilidad que puede ser

menor a voluntad de las partes al establecer que podrá ser "SALVO CONVENIO EN CONTRARIO".

Art. 2448 - D. (Se deroga.)

9. ART. 2448 - D. DESAPARECE LA OBLIGACION DE QUE LA RENTA DE CASA HABITACION, debía estipularse forzosamente en MONEDA NACIONAL, y de que su AUMENTO debía regirse en relación al incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal, sin poder exceder del 85 % de éste, según ocurriese en el año en que el contrato se renovara o prorrogara. Ahora debe estarse como anteriormente sucedía en los arrendamientos de comercio o industria, y para el caso de pactarse la renta en moneda extranjera, ahora permisible para casa habitación, que la renta deberá pagarse al equivalente de ésta en moneda nacional, al momento de hacerse el pago, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 8º de la Ley Monetaria y asimismo su incremento se regirá por la oferta y la demanda que prevalezca en el mercado inmobiliario cuando se realice la contratación.

El artículo 2448 - E, NO SE REFORMO, y se refiere a que la renta deberá pagarse en los plazos convenidos y a falta de ello por meses vencidos y la obligación del arrendatario de pagarla hasta que reciba el inmueble. Esto último se repite del artículo 2426 que quedaba fuera anteriormente a la reforma de las disposiciones específicas para casa - habitación y que se aplicaba por ello solo al caso de industrias o comercios, por lo cual ahora viene a ser aplicable también para el caso de la casa - habitación, la mención que en dicha disposición se hace que lo anterior rige "salvo pacto en contrario".

El artículo 2448 - F, NO FUE REFORMADO, y es el que establece que deberá otorgarse el contrato por escrito y la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. Disposición esta que se encuentra en relación con el artículo 2406, que sí fue reformado y que ya hemos estudiado y en cualquier tipo de arrendamiento (habitación, comercio o industria).

El artículo 2448 - G, NO SE REFORMO, y según el artículo 2448, es una de las disposiciones que quedaron como de orden público e interés social, cuya estipulación en contrario se tendrá por no puesta, y se refiere a la obligación del registro del contrato por el arrendador, ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal (Tesorería), y acción y derecho para obtener dicho registro y copia del contrato, por parte del arrendatario.

El artículo 2448 - H, NO FUE REFORMADO, y según el artículo 2448 reformado, es una de las disposiciones que quedaron como de orden público e interés social, disponiendo que el arrendamiento no termina con la muerte del arrendador ni del arrendatario, disposición similar a la contenida en el artículo 2408 que habla de que el arrendamiento no se RESCINDE con la muerte de las partes, siendo ahora aplicable lo que ahí se dispone de "salvo convenio en otro sentido", tanto a habitación, comercio o industria, ya que ahora las personas que se subrogan en los derechos y obligaciones del arrendatario difunto y que son exclusivamente el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes "en línea recta por consanguinidad o por afinidad", (ya que no hay línea consanguínea como dice la disposición, ya que la consanguinidad es un parentesco), y siempre y cuando hubieren habitado el inmueble en vida del arrendatario en forma real y permanente, y aunque se trate de las personas mencionadas y que cumplan con el requisito de la habitación real y permanente, no serán subrogatarios si se trata de subarriendo,

cesión u otra figura similar, debiéndose ahora entender como "USO" real y permanente.

Art. 2448 I. (Se deroga.)

10. ART. 2448 - I. DESAPARECE esta disposición que establecía el DERECHO DE PREFERENCIA EN EL ARRENDAMIENTO Y DEL TANTO, siempre y cuando el arrendatario se encontrase al corriente en el pago de la renta, y ahora solo subsiste la última de dichas figuras, y ahora se denomina como derecho de preferencia en la enajenación del inmueble arrendado y que ahora regula exclusivamente el también reformado artículo 2448 - J, que se analizará a continuación.

Artículo 2448 J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta .

II El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta conforme a las condiciones señaladas en esta.

III En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quién a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de diez por ciento.

IV Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva,

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

11.- ART. 2448 J.- Se modificó esta disposición la cual ya no se refiere al "ejercicio del derecho del tanto" como la anterior sino del derecho de preferencia en el caso de la enajenación del inmueble arrendado, estableciéndose ahora las siguientes REGLAS:

FRACCION I.- AVISO DEL ARRENDADOR de los términos de la compra-venta (condiciones y modalidades), al arrendatario, ya no se dispone como en la anterior de que éste sea en forma indubitable, ya que se interpretaba indebidamente

como el aviso dado por fedatario público estableciéndose ahora que tal aviso deberá ser "POR ESCRITO", lo cual si bien es cierto ello cae dentro del adjetivo indubitable (si en este consta la firma de recibido por el arrendatario, ante dos testigos, por correo, etc), como podía haberse hecho con anterioridad a las reformas. Ahora al establecerse que deberá ser "por escrito", da la pauta a quienes utilizaban la notificación judicial (jurisdicción voluntaria o notarial), que bastará solamente una carta en la que conste que efectivamente se dió el aviso.

FRACCION II.- SUBSISTE EL TERMINO dado al arrendatario de QUINCE DIAS PARA HACER USO DE SU DERECHO DE PREFERENCIA EN LA ENAJENACION DEL INMUEBLE, sin embargo ahora es requisito indispensable para hacerlo valer que EXHIBA LAS CANTIDADES QUE SEAN EXIGIBLES para la aceptación de la oferta. Lo cual si no se cumple se tendrá por perdido tal derecho, es decir, aunque exista constancia de aceptación, si el arrendatario no cubre la cantidad o cantidades de la oferta, el arrendador quedará liberado de su obligación de darle preferencia en la enajenación del inmueble, el cual puede ser ofrecido en el caso de vecindades o edificio de varias localidades o departamento, ya sea en su totalidad o por la parte que ocupa el arrendatario.

FRACCION III.- EL AVISO DE CAMBIO DE CONDICIONES, al igual que antes de la reforma, se otorga igualmente el TERMINO DE QUINCE DIAS, subsistiendo que dicho "cambio", ya sea en incremento o decremento sea mayor del 10% ya que en caso contrario, no será necesario el nuevo aviso, pero si se da el caso, empezarán a correr de nueva cuenta el término de QUINCE DIAS, para que el arrendatario haga uso de su derecho de preferencia en términos de la nueva oferta. Suprimindose así mismo que el nuevo aviso será en forma indubitable debiendo ser ahora, simplemente "por escrito", como en el caso del primero.

FRACCION IV.- Esta fracción quedó igual y sin embargo aparece como reformada, y es la que se refiere a que tratándose del caso de los condominios, deberá estarse a la ley de la materia.

FRACCION V.- Se suprimió la obligación para los notarios de cerciorarse del cumplimiento de este artículo, quedando en su lugar: Que la compraventa realizada en contravención a este artículo otorga al arrendatario el derecho de demandar EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, en congruencia con el punto 5 de este trabajo, con lo dispuesto por el artículo 2425 del C.C., el cual considera válida la venta, determinando que el pago por estos conceptos NO DEBERA SER MENOR AL 50% DE LAS RENTAS QUE SE HAYAN PAGADO EN LOS ULTIMOS DOCE MESES, y teniendo una PRESCRIPCION DICHA ACCION DE PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS A LOS SESENTA DIAS después de que el inquilino tenga conocimiento de la realización de la compraventa, entendiéndose estos como días naturales por no ser este un término judicial o procesal.

LA FRACCION VI.- DESAPARECIO, y era la que determinaba la nulidad de la compraventa y la responsabilidad de los notarios al escriturar en contravención a este artículo y que daba el término de SEIS MESES para la PRESCRIPCION de la ACCION DE NULIDAD; la cual venía a ser en todo caso una nulidad relativa, la cual quedaba por tanto convalidada ya sea por el cumplimiento voluntario o por la aceptación tácita.

Quedó subsistente el último párrafo que habla de la PRECLUSION del derecho de preferencia en la compraventa, si no se ejercita en el término de los quince días y exhibiendo las cantidades establecidas.

Art. 2448 - K. Si varios arrendatarios hicieron uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

12. ART. 2448 - K.- Se suprimió que pueda rehusarse al fiador, si éste llenaba los requisitos de ley para ser fiador y también que era potestativo para el arrendatario de vivienda de interés social dar fianza o sustituirla por depósito de un mes de renta.

Quedando ahora la disposición relativa para el caso de que fueren varios los arrendatarios que hicieron uso del derecho de preferencia en la compra, en cuyo caso será preferido el de mayor antigüedad y en caso de que sea igual, el que primero pague la cantidad exigible a la aceptación de la oferta y "SALVO CONVENIO EN CONTRARIO". Determinándose una vez más que la voluntad de las partes es predominante, dejándose a su arbitrio el sujetarse a no a lo dispuesto por la ley, dejándose así la rigidez de las normas anteriores eminentemente proteccionistas para el arrendatario, yéndose ahora el legislador al extremo contrario, seguramente dado a las consecuencias negativas que tales normas proteccionistas tuvieron como resultado en la práctica, las que por un lado sirvieron de abuso para acrecentar solamente el volumen de trabajo en los tribunales de arrendamiento con juicios largos e inútiles en los que en casi la totalidad de los casos se condenaba finalmente al inquilino a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, como sigue sucediendo aunque en menor escala que al inicio de la reforma de 1985, de la mal llamada "ley inquilinaria", más adelante veremos al tratar las reformas a las

normas del procedimiento, que se creó un juicio sumarísimo en el que se corre el riesgo de atentar contra los derechos fundamentales y las normas del procedimiento, dado a que ahora se llevan juicios "al vapor", por lo que el Juzgador de Arrendamiento deberá ser en extremo cuidadoso para vigilar que éstos se lleven con estricto apego a las reglas esenciales del procedimiento, y sin vulnerar los derechos fundamentales de las partes.

Art. 2448 - L. (Se deroga.)

13. ART. 2448 - L. DESAPARECE, y es el que prevenía la obligación de transcribir en el contrato íntegramente las disposiciones de este Capítulo que contiene las normas proteccionistas para el inquilino (arts. 2448 y 2448-A a 2448-L), y que en la práctica no tuvo eficacia la impugnación del documento que por este concepto se hiciera valer, en virtud de la aplicación al respecto de los artículos 1832 y 1833 C. C. (anulabilidad por flata de forma), en relación con el 2234 del mismo ordenamiento, (cumplimiento voluntario).

Art. 2449.- (Se deroga)

Art. 2450.- (Se deroga)

Art. 2451.- (Se deroga)

Art. 2452.- (Se deroga)

Art. 2453.- (Se deroga)

14. ARTS. 2449, 2450, 2451, 2452 y 2453.- Ya habían sido derogados en la reforma de 1985, por ser disposiciones contrarias a dicha reforma o por haber sido incorporados a ésta.

Art. 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.

15. ART. 2478.- Disposición ésta que es fundamento de las acciones de terminación de contrato en los que este se ha continuado voluntariamente por las partes y por tanto su término es indeterminado. En este artículo se modificó al igual que el 2448 J, fracción I que el aviso debiera ser "indubitable", disponiéndose ahora al igual que en dicha disposición, ya comentada en el punto 11, que el aviso en este caso de terminación deberá ser simplemente "POR ESCRITO" que es una forma indubitable, como ya mencionamos, y se redujo el término para la terminación previo el aviso de DOS MESES que daba el artículo anterior, estableciéndose ahora el de QUINCE DIAS para el caso de los predios urbanos, quedando igual el término de UN AÑO para los rústicos.

Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye en día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

16. ART. 2484.- En este se suprimió la frase "sin necesidad de desahucio", a que se refería el anterior y señalada para el caso de terminación de contratos por tiempo determinado, y toda vez que el desahucio desapareció como figura procesal de acuerdo a las reformas al Código Adjetivo de esta misma fecha.

Art. 2485. (Se deroga)

17. ART. 2485.- DESAPARECE EL DERECHO DE PRORROGA, y los requisitos para su procedencia consignados en él: (1) Que el contrato esté vencido. (2) Que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas: Derecho a que el contrato se prorrogue un año más (PRORROGA EN GENERAL, no para el caso específico de la habitación, o sea, aplicable a las industrias y a los comercios). En esta misma disposición se establecía que el arrendador podía aumentar HASTA UN DIEZ POR CIENTO la renta anterior, siempre y cuando demostrara que los alquileres de la zona de que se trate, sufrieron un alza después de que se celebró el contrato, y se exceptuaba de la obligación de prórroga a los propietarios que quisieran "habitar la casa" o cultivar la finca.

Art. 2486. (Se deroga)

18. ART. 2486. DESAPARECE la figura de la RENOVACION del arrendamiento por otro año más, en el caso de los PREDIOS RUSTICOS, y que procedía para el caso de que se siguiera usando el predio después de su término y prórroga. Este artículo al igual que el 2407 quedan fuera de las normas de arrendamiento urbano, ahora en esta reforma.

Art. 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en

los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

19. ART. 2487.- Ahora habla de los arrendamientos en general y no solamente arrendamientos de predios, y establece lo mismo que el artículo anterior que en caso de continuarse éste se tendrá su plazo por tiempo indefinido, igualmente con la obligación de pagar la renta por el tiempo que exceda al término que haya tenido el contrato, omitiéndose ahora la frase "con arreglo a lo que pagaba", dado a los incrementos que necesariamente se dan con motivo de la dinámica de nuestra economía actual, y adicionándose la disposición expresa de que cualquiera de las partes podrá solicitar la terminación del contrato en términos del artículo 2478, y que las obligaciones contraídas por un tercero para garantizar el cumplimiento del contrato y a cargo del inquilino (entiéndase FIADOR), CESARAN al término del plazo determinado o establecido como duración del contrato, poniéndose la opción de que podrá ser "SALVO CONVENIO EN CONTRARIO".

Art. 2488.- (Se deroga)

20. ART. 2488.- DESAPARECE esta disposición por haberse incorporado en el último párrafo del artículo mencionado con antelación, respecto a las obligaciones del fiador durante el plazo determinado del contrato, y se establecía también en el anterior artículo la salvedad de que si las partes convenían expresamente la continuación de las obligaciones del fiador aún después de vencido el término del contrato, sus obligaciones no cesan por haberse así pactado.

Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II y III

IV Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario.

V Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

21. ART. 2489.- Se reformó esta disposición, que establece las causas de rescisión originadas por el arrendatario, y fundamento para la acción de rescisión del contrato por parte del arrendador.

Se modificó la:

FRACCION I.- Relativa a la falta de pago de la renta; suprimiéndose los artículos 2452 que ya estaba derogado y 2454 que hablaba del pago de la renta cuando no hay convenio para la fecha de su pago, debía entenderse "por semestres vencidos", disposición referente al arrendamiento de fincas rústicas, y a los que remitía la fracción anterior de este artículo que se comenta. Ahora correctamente se remite al artículo 2425, fracción I, relativa a la obligación del arrendatario de satisfacer la renta en el tiempo y forma convenidos.

Se adicionaron dos fracciones más:

FRACCION IV. Por daños graves a la cosa, imputables al arrendatario, y FRACCION V.- Por variar la forma de la cosa, sin consentimiento expreso del arrendador, conforme al artículo 2441, que el arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada, y si así lo hace deberá al devolverla, restablecerla como la recibió, siendo responsable de los daños y perjuicios que se causen. Teniendo con esto el arrendador tanto la acción de rescisión por este motivo y a su vez la del pago de daños y perjuicios. Reflejo lo anterior del abuso que diera en la práctica de demandar generalmente por la vía reconvenzional el pago de "mejoras o reparaciones", a bien arrendado como práctica dilatoria del procedimiento, sometiendo a peritajes interminables para su acreditamiento y que generalmente se trataba en la mayoría de los casos de reparaciones de poca importancia ocasionadas por el uso normal del inmueble y que corresponden al arrendatario en términos del 2444 y aunada a la presunción que establece el 2443 de haberla recibido en buen estado. Siendo además obligación del arrendatario poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar daños y perjuicios en caso de omitir esta obligación, y por otro lado, solamente está obligado el arrendador al pago de las mejoras de acuerdo a lo previsto por el artículo 2423 no reformado,

- I Si en el contrato o posteriormente las autorizó y se obligó además a pagarlas;
- II Si se trata de mejoras útiles y por causa del arrendador se rescindiese el contrato;
- III O cuando se trate de contratos por tiempo indeterminado y si el arrendador autorizó las mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mismas, el arrendador dé por terminado el arrendamiento. Es importante comentar que para el caso del segundo supuesto no se requiere la autorización del arrendador para

efectuar las mejoras, siempre y cuando se demuestre que estas son UTILES y que se trata de un caso de RESCISION imputable al arrendador, y en el tercer caso, aunque no se haya obligado a pagarlas, si incurrirá el arrendador en dicha obligación, si da por terminado el contrato de TERMINO INDETERMINADO, antes de que quede COMPENSADO EL INQUILINO con EL USO de dichas mejoras. De aqui la existencia de TRES TIPOS DE MEJORAS: LAS VOLUNTARIAS, a que se refieren las fracciones I y III del citado artículo 2423. LAS UTILES previstas por la fracción II y LAS NECESARIAS, las que no se encuentran previstas en este artículo por ser las que caen dentro de la obligación del arrendador de CONSERVAR LA COSA, y a que se refiere el artículo 2412 fracción II.

Art- 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

- I Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento.
- II Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y
- III Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

22. ART. 2490.- SE ADICIONARON LAS CAUSALES DE RESCISION A FAVOR DEL ARRENDATARIO, ya que no solamente se da la causal por falta del uso total o parcial de la cosa en caso de reparación de más de dos meses como se disponia anteriormente, estableciéndose ahora las siguientes:

FRACCION I.- Si no conserva el arrendador la cosa arrendada, haciendo las reparaciones a que está obligado según el artículo 2412, fracción II.

FRACCION II.- Por pérdida total o parcial de la cosa, refiriéndose ahora más ampliamente a que dicha causa se deba al CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR (art. 2431), en caso de EVICCIÓN (2434), o por causa de REPARACIONES (2425). El caso fortuito y la fuerza mayor se encuentran prevenidos además de la disposición citada, para el caso concreto del arrendamiento en los artículos 2432, 2435, 2455, 2469 y 2483 fracción VI. La evicción la encontramos prevenida en los artículos 2412 fracción V y 2483 fracción VIII. Recordando que según el artículo 2119 hay evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado de todo o parte de ella por sentencia ejecutoriada, en razón de un derecho anterior a la adquisición. Por caso fortuito o fuerza mayor todo aquello que se encuentra fuera de las posibilidades del obligado y que funcionan como un mecanismo de liberación de éste de su responsabilidad por incumplimiento en el contrato, debiendo tener las tres siguientes características: IRRESISTIBILIDAD, (imposibilidad absoluta), IMPREVISIBILIDAD Y EXTERIORIDAD, (debe producirse fuera de las estipulaciones a que se obligó).

Art. 2491.- (Se deroga)

23. Art. 2491.- DESAPARECE y es el que disponía de que en caso de que el arrendatario no rescindiese el contrato, hecha la reparación, seguiría pagando la misma renta hasta el término del plazo del arrendamiento, es decir, el arrendatario en su caso tiene el derecho a la reducción de la renta mientras duren las reparaciones en términos del artículo 2445 y una vez hechas éstas, debe seguir pagando su renta según se convino en el contrato hasta el término de éste.

Art. 2494.- (Se deroga).

24. Art. 2494.- DESAPARECE esta disposición que trataba del caso de que se consolidaba la propiedad en el caso de usufructuo y si el propietario no se oponía al arrendamiento y el arrendatario continúa en el uso y goce del predio se entendía prorrogado el contrato por un año en el caso de los predios rústicos e indefinidamente en el caso de los urbanos. Es un caso de tácita reconducción en causahabencia, es decir la no oposición del propietario lo hace causahabiente de los derechos y obligaciones contraídas en el arrendamiento, y desapareció porque se remitía al artículo 2486 ya derogado en estas reformas y a que hacemos mención en el punto 18 de este trabajo, y al 2487 que fue modificado en las mismas como mencionamos en el punto 19.

Art. 3042.- I a IV. (Se deroga).

25. Art. 3042.- DESAPARECE EL ULTIMO PARRAFO de este artículo, que se refiere a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, y en la que se consignaba la prohibición de no inscribir escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento en contravención a los artículos 2448 I, y 2448 J, respecto al derecho del tanto y los requisitos para su ejercicio. Que realmente no han tenido la aplicación práctica, que la intención del legislador tuvo, al imponer una sanción como es la nulidad a una venta que de acuerdo con el artículo 2305 para el caso de la compra-venta y la regulación del derecho del tanto en cuanto a ésta, la venta sí resulta válida y solamente acarrea la responsabilidad del pago de daños y perjuicios causados. En el caso del arrendamiento la sanción de nulidad no ha sido del todo viable, en cuanto a que al tratarse en realidad de una nulidad relativa (prescribe a los seis meses, como

cualquier otra nulidad de ésta índole), ésta se convalidaba generalmente con el cumplimiento voluntario por parte del arrendatario quién en forma tácita acepta la compra-venta al pagar la renta al nuevo propietario, quien generalmente utilizaba esta acción de nulidad en la vía reconvenzional, cuando ya habían transcurrido en exceso, inclusive los seis meses para haber ejercitado su acción. Por lo cual consideramos que fue acertada su derogación y ahora con mayor congruencia se establece solamente como efecto de la compra-venta realizada sin haber respetado el derecho de preferencia en la misma a favor del arrendatario, el pago de daños y perjuicios a favor de éste, teniendo validez dicha operación.

Subsisten las cuatro fracciones que componen esta disposición respecto a:

- I. La inscripción de los títulos sobre los derechos reales sobre inmuebles.
- II. La constitución del patrimonio familiar.
- III. Los contratos de arrendamiento de inmuebles con duración de más de seis años y en los que se hayan dado anticipos por más de tres años, y IV. En los demás que la ley ordene registrarlos.

REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL

D.O. del 21 de julio de 1993. (continuación)

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42, 114 fracción VI, 271 cuarto párrafo, 731, 957 a 966 y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis, se adicionan los artículos 285 con un último párrafo y 517 con un último párrafo y se derogan los

artículos 489 a 499 y 525 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para quedar como sigue.

Art. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso de la última se deberá acompañar como prueba copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

1. ART. 42.- Se modificó en el sentido de que las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada son prueba bastante para su procedencia la inspección de autos, como se disponía en el artículo anterior, pero ahora se introduce la excepción de que para el caso de juicios de arrendamiento inmobiliario, en el caso de las dos primeras excepciones mencionadas, deberá exhibirse copias selladas de la demanda y contestación; o de las cédulas de emplazamiento del juicio que primero se promovió, y en el caso de la última, se deberá acompañar copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada, y si no se acompañan las mencionadas pruebas que justifiquen la oposición de dichas excepciones estas no serán admisibles y deberán desecharse de plano en el auto que de por contestada la demanda, y ello obedece a que en estas reformas y por la experiencia sufrida en los tribunales de arrendamiento en los que se abusara de las prácticas dilatorias con el objeto de alargar el procedimiento y ganar tiempo para usar mayor tiempo del inmueble dado en arrendamiento, ahora en un giro completamente en 360 grados, el legislador se va al otro extremo y crea para el caso

de los juicios de arrendamiento, un proceso sumarísimo y de aquí que esta disposición como las subsiguientes vayan encaminadas a que la controversia se resuelva a la mayor brevedad como se verá del análisis de las disposiciones del Código adjetivo que se verán a continuación y que fueron reformadas con este propósito, lo cual implica beneficio para el arrendador, lo que contrariamente sucedía con las disposiciones anteriores a esta reforma, netamente proteccionistas al arrendatario, tanto que se le dió el nombre de "Ley Inquilinaria", por encaminarse al otorgamiento de un trato especial al inquilino de casa habitación.

Art. 114.- I a V.

VI.- La sentencia que condena al arrendatario de la casa habitación a desocuparla y.

VII

2. ART. 114, fracción VI.- En esta disposición se sigue ordenando que deberá ser notificación personal la sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, pero ahora se omite que la resolución que decrete la ejecución ya no deberá notificarse personalmente como se disponía en la fracción anterior, la cual estaba relacionada con el último párrafo del artículo 525 el cual desapareció en estas reformas.

Art. 271.-Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas

y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

3. ART. 271. ULTIMO PARRAFO.- Se suprimió que para el caso de no contestar la demanda en asuntos de fincas urbanas destinadas a habitación, se presumirán contestados los hechos en sentido negativo cuando el demandado era el inquilino, ahora las controversias en materia de arrendamiento quedan sujetas a la regla general de que para el caso de no dar contestación a la demanda se presumirán confesados los hechos (confesión ficta), ya sea arrendador o arrendatario. Se dejan subsistentes los casos de excepción como son: los juicios en que se afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, en que si se deja de contestar la demanda, ésta se tendrá en sentido negativo.

Art. 285.

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daño, reparaciones o mejoras, solo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

4. ART. 285.- Se le adicionó un último párrafo, respecto a que en los juicios de arrendamiento inmobiliario, que bajo éste rubro ahora así se denomina a toda controversia en esta materia, pues con estas reformas dejaron de existir las reformas exclusivas a las controversias del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas

destinadas a habitación, implementándose en las actuales reformas el Título Décimo Sexto Bis, ahora dedicado a todas aquellas controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario, independientemente del destino del bien arrendado. Ahora en estos procedimientos la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, solo se admitirá en ejecución de sentencia que haya declarado procedente la prestación que por cualquiera de los conceptos mencionados se haya reclamado. Respecto a informes que deban rendirse en este tipo de juicios, éstos deberán ser recabados por la parte interesada. Reflejo lo anterior del abuso que se hiciera de estas probanzas como prácticas dilatorias del procedimiento.

Arts. 489 a 499.- (Se derogan).

5. ARTS. 489 a 499.- DESAPARECE EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, y por tanto se derogaron los artículos que lo regulaban, y en virtud del procedimiento sumarísimo a que se contrajo el procedimiento en materia de arrendamiento que hacía innecesaria la existencia de este juicio especial o sumario, y que en la actualidad solamente se sigue para el caso de aquellos arrendamientos celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993 respecto a comercio o industria, así como por lo que toca a todas las disposiciones que hemos estado comentando, las cuales iniciarán su vigencia para los casos de habitación hasta 1998, según reformas posteriores que analizaremos más adelante, las que también sólo rigen para arrendamientos de comercios o industrias, desde el mencionado 19 de octubre de 1993, o para el caso de casa habitación cuando la celebración del arrendamiento sea posterior a dicha fecha.

Art. 517.

I a III

En caso en que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

6. ART. 517. SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO. Esta disposición trata de las sentencias cuya condena es "de hacer", para los casos de incumplimiento, quedando iguales sus tres fracciones, estableciéndose en el último párrafo EL TERMINO DE GRACIA DE CUATRO MESES para desocupación del inmueble arrendado, para el caso de que en la contestación de la demanda y no en otro momento, el arrendatario confiese o se allane a la misma, dándose así por terminado el procedimiento.

Art. 525. (Se deroga)

7. ART. 525.- ÚLTIMO PÁRRAFO.- Desaparece éste párrafo, el cual determinaba que sólo procedía el lanzamiento de casa habitación, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, ahora solo se notifica personalmente la sentencia que condena al arrendatario de casa habitación a desocuparla.

Art. 731.-Las salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

8. ART. 731.- Se adicionó respecto a que las Salas conocerán de la responsabilidad civil no nada más de los jueces civiles y familiares, sino también de los jueces del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal que no habían sido contemplados.

TITULO DECIMO SEXTO BIS

De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario

Art. 957.-A las controversias que versan sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal se sujetará a lo dispuesto en este título.

SE REFORMA EN SU TOTALIDAD EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL TITULO DECIMO SEXTO BIS QUE SE DENOMINABA "DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION", CAMBIANDO SU DENOMINACION, QUEDANDO

AHORA COMO "DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO", EN GENERAL.

9. ART. 957.- Queda en los términos que el anterior, en cuanto a la aplicabilidad de este Título a las controversias de arrendamiento, omitiéndose desde luego la mención específica al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación y al juicio de desahucio que mencionaba como excepción en la aplicación de este Título dedicado exclusivamente al arrendamiento celebrado para casa habitación antes de la reforma y en el que no se incluía este procedimiento especial, el cual desapareció.

Con la reforma, las disposiciones contenidas en este título, son aplicables a todo tipo de arrendamientos inmobiliarios, tanto de habitación como comerciales o industriales.

Se adicionó además este artículo, para determinar expresamente que las acciones contra EL FIADOR de arrendamiento, así como el PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS a que se refiere el artículo 2448-J, del C. C., cuando se realice la compraventa del inmueble que estuvo arrendado, sin haberle dado al arrendatario el aviso por escrito del deseo del arrendador de vender el inmueble para que este ejercitara su derecho de preferencia en la compra en su caso.

Así, esta disposición contempla tres acciones, la primera referente a la que se entabla contra el fiador de arrendamiento, la segunda relativa a cualquier tercero que intente cualquier acción DERIVADA DEL ARRENDAMIENTO, y la tercera referente a la que se intenta contra el arrendador por no haber preferido al arrendatario en el caso de compraventa del inmueble que éste arrendó, se dispone

expresamente que se aplicará el procedimiento contemplado en este Título, ya que anteriormente a la reforma, se originaba en estos casos, generalmente, la interposición de incompetencias por razones de materia.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación de la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de éste Código.

10. ART. 958.- Queda en los mismos términos el primer párrafo que el artículo anterior a las reformas, es decir, que deberá acompañarse el contrato escrito si así se celebró, para la tramitación de cualquiera de las acciones contempladas en este Título, y se adicionó el segundo párrafo que impone la obligación a las partes de ofrecer sus pruebas precisamente al interponer la demanda, al contestarla y al reconvenir, debiendo exhibir las documentales que tengan en su poder o escrito sellado solicitándolas para presentarlas a más tardar el día de la audiencia, como ya se encontraba prevenido desde antes de las reformas para el caso de las documentales en los artículos 96 y 97 del C.P.C., a los que se remite esta disposición que viene a implementar lo sumarísimo del procedimiento nuevo en

materia de arrendamiento, ya que fuera de estos momentos procesales ya no habrá oportunidad de ofrecer pruebas, pues estas deberán desahogarse en la audiencia de ley como se verá en la disposición que a continuación se comenta y que al igual que ésta fue reformada.

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

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y en su caso, la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.

11. ART. 959.- El artículo anterior hablaba de la admisión de la demanda y del término de cinco días para la contestación de ésta. Ahora reformado, determina el trámite para la admisión de la demanda, en la que se deberá señalar ya fecha de audiencia para el desahogo, alegatos y sentencia, la cual deberá fijarse entre los 25 y 35 días siguientes al auto admisorio (días hábiles por ser un término procesal). Otorgando cinco días para la contestación de la demanda principal y cinco para

contestar la demanda reconvenzional. Transcurridos dichos plazos, el juez deberá admitir las pruebas que se hayan ofrecido en términos del artículo anterior, ordenando la forma de su preparación para que se desahoguen a más tardar el día de la audiencia. Es así esta disposición la síntesis o parte medular del procedimiento nuevo y sumarísimo en materia de arrendamiento.

Art. 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

- I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a los testigos, perito y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos incluso perito tercero en discordia poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y estas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.
- II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba no se desahogan estas a más tardar en la audiencia se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

12. ART. 960.- Ya no se tienen por negados los hechos cuando el arrendatario no conteste la demanda o reconvección como lo prevenía el artículo anterior en su

último párrafo, por haberse reformado el artículo 271 último párrafo del C.P.C. que se encontraba en relación a esta disposición, sino que ahora en cualquier caso en materia de arrendamiento si no se contesta la demanda habrá confesión ficta de parte del rebelde.

Ahora esta disposición ya reformada determina LAS REGLAS PARA LA PREPARACION DE LAS PRUEBAS, que son las siguientes:

- A) Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparan las pruebas admitidas.
- B) Fracción I.- Queda a cargo de las partes la preparación de sus pruebas y SOLO QUE DEMUESTREN SU IMPOSIBILIDAD para prepararlas, el juez en su auxilio las apoyará ordenando la expedición de oficios, citaciones y nombramiento de peritos INCLUYENDO AL TERCERO EN DISCORDIA, si así lo cree conveniente y atendiendo a la premura en cuanto al tiempo de duración del procedimiento el cual termina en la propia audiencia, y poniéndose a disposición del oferente a efecto de que las probanzas se desahoguen a más tardar el día de la audiencia.
- C) FRACCION II.- Se hará EL APERCIBIMIENTO AL ADMITIR las pruebas TESTIMONIAL, DOCUMENTAL O PERICIAL, según lo marca esta fracción en forma limitativa, de que de no desahogarse éstas en la audiencia de Ley se declararán desiertas por causas imputables al oferente.

Debiéndose entender que tal consecuencia se acarrea en el caso de todas las pruebas en general, que no se encuentren preparadas, las que serán declaradas

desiertas tal y como lo dispone la fracción II del artículo 961 C.P.C., también reformado, y que se verá a continuación.

Art. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

II De no lograrse la amigable composición, se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declaran desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá, ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

III Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

13. ART. 961.- El artículo anterior determinaba que habiéndose fijado la litis, es decir, una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, el juez debía fijar de inmediato día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y se establecían las reglas para el desarrollo de la misma.

Esta etapa procesal de conciliación desapareció en las reformas, quedando subsumida dentro de la fase correspondiente a la audiencia de ley, de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, en la que previamente deberá exhortarse a las partes y por el propio Juez a la CONCILIACION, como se verá a continuación y como se previene en este artículo reformado. Es decir, ahora en este artículo se regula lo relativo AL DESARROLLO QUE DEBERA TENER LA AUDIENCIA DE LEY, determinándose LAS REGLAS para ello:

A) FRACCION I.- El Juez estará presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a una amigable composición.

FRACCION II.- De no lograrse ésta se pasará al desahogo de pruebas, dejándose de recibir las que no se encuentren preparadas, DECLARANDOSE DESIERTAS por causas imputables al oferente.

B) LA AUDIENCIA NO PUEDE SUSPENDERSE NI DIFERIRSE POR FALTA DE PREPARACION DE LAS PRUEBAS ADMITIDAS.

C) FRACCION III. Una vez desahogadas las pruebas que así lo hayan ameritado, se pasará al período de alegatos, en el que las partes alegarán lo que a su derecho convenga.

D) Cerrado el período de alegatos, el Juez deberá dictar en ese momento LA SENTENCIA CORRESPONDIENTE.

Disposición ésta que a la par que la anterior configuran la parte medular DEL NUEVO PROCEDIMIENTO.

Art. 962.-En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

14. ART. 962.- El artículo anterior determinaba que para el caso de no haberse logrado la conciliación facultando al juez con las amplias facultades de dirección procesal, debía proceder a la depuración del procedimiento, resolviendo respecto a las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada que en su caso se hubieren promovido. Además se determinaba que la resolución que se dictara en esta audiencia era apelable en el efecto devolutivo, que se encontraba relacionada con el artículo 966, que determinaba que las resoluciones del procedimiento en controversia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación que regía éste Título que se reformó, procedía la apelación en el efecto devolutivo y la sentencia definitiva era apelable en ambos efectos. Después de las reformas, este artículo viene a ser en cierta forma, el "substituto" del procedimiento especial de desahucio, que prevenía como hipótesis legal de su procedencia, la falta de pago de dos o más mensualidades, lo cual si no se acreditaba daba origen al lanzamiento.

Ahora incierta esta hipótesis en el procedimiento de controversias de arrendamiento según éste artículo reformado, determina como consecuencia de que el arrendatario no justifique encontrarse al corriente en el pago de sus rentas (con recibos o escritos sellados, de consignación, como se señala expresamente), ya no

al desahucio (el cual desapareció), sino al EMBARGO de bienes suficientes para cubrir lo adeudado. De tal manera que se entiende la desaparición del procedimiento especial de desahucio, juicio sumario en virtud de resultar innecesario, toda vez que con la implementación de este procedimiento sumarísimo a que se refiere éste título que regula el procedimiento del arrendamiento inmobiliario, ya no tenía razón de ser, ya que la acción de rescisión de contrato, por falta de pago de rentas, viene a ser su tramitación más rápida que lo que duraba un procedimiento de desahucio, y cuya consecuencia de la terminación por rescisión del contrato, es la desocupación y entrega del inmueble y para el caso de incumplimiento el lanzamiento a costa del inquilino.

Art. 963.-Para los efectos de éste Título, siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado, el inmueble motivo del arrendamiento.

15. Toda vez que desapareció la audiencia previa y de conciliación, también el contenido de este artículo que disponía que concluida tal audiencia, se abría el juicio a prueba por el término de diez días, debiéndose estar para la admisión, preparación y desahogo de éstas a las reglas del juicio ordinario civil.

Ahora se dispone expresamente lo que se manejaba ya en la práctica y que su inobservancia daba origen a muchas controversias en materia del arrendamiento de habitación, ahora y en forma lógica, jurídica, la ejecución en materia de arrendamiento sea cual fuere el destino del inmueble se entenderá el inmueble motivo del arrendamiento, que es el que este usa y el cual tiene que desocupar y entregar en caso de que así se le condene.

Art. 964.-Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de éste Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

16. ART. 964.- El anterior artículo hablaba de que a los ocho días de concluido el periodo de ofrecimiento de pruebas, se debía citar a las partes para la audiencia de ley, como se le llama en la práctica, a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. Estableciéndose las reglas para su desarrollo (admisión de pruebas solo que se encuentren relacionadas con los puntos controvertidos, su desahogo según el orden que determine el juez, según se hayan preparado, alegatos y citación para sentencia breve y concisa que debía dictarse dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia).

La disposición actual trata de LOS INCIDENTES al igual que disponía el artículo 965 sin reformar, que también disponía que éstos no suspenden el procedimiento y su tramitación debía ser conforme al 88 C.P.C., pero a diferencia del anterior que disponía que debían resolverse en la audiencia incidental, ahora se dispone que ésta deberá hacerse conjuntamente con la definitiva, dado a la brevedad del tiempo que dura el nuevo procedimiento.

Art. 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables. Una vez interpuesta la apelación, el Juez la admitirá si procede y reservará su

tramitación para que se realice en su caso conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento.

II En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

17. ART. 965.- Establecía el anterior a las reformas lo relativo a los incidentes como ya lo comentamos en el punto anterior. El actual, establece **LAS REGLAS PARA TRAMITACIÓN DE LAS APELACIONES.**

FRACCION I.-

- A) Una vez admitida la apelación si así procede contra resolución o auto dictado durante el procedimiento, SE RESERVA SU TRAMITACION para que se realice en su caso SI ES APELADA LA DEFINITIVA y la sentencia, se entienden consentidos los autos o resoluciones que se apelaron durante el procedimiento.**

FRACCION II.-

- B) En materia de controversias de arrendamiento inmobiliario, NO PROCEDE LA APELACION EXTRAORDINARIA, que previene el artículo 717 del C.P.C., la cual debe interponerse dentro de los tres días que sigan a la notificación de la sentencia, y en el caso de las siguientes hipótesis: Cuando se hubiere notificado el emplazamiento por edictos, o el juicio se hubiere seguido en rebeldía. Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces las diligencias se hubieren entendido con ellos. Por defectos en el emplazamiento, y cuando el juicio se hubiere seguido ante Juez incompetente.

Art. 966.-En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

18. ART. 966. En materia de arrendamiento, las apelaciones serán SOLAMENTE ADMITIDAS EN EL EFECTO DEVOLUTIVO.

**REFORMA A LA LEY FEDERAL DEL CONSUMIDOR, PUBLICADA
EN EL D.O. DEL 21 DE JULIO DE 1993.**

ARTICULO TERCERO.- Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Art. 73.- Los actos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho

de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

UNICO.- ART. 73.- Ya no es competente la PROFECO, para conocer de asuntos en materia de arrendamiento de inmuebles, ya que la única utilidad que tuvo antes de las reformas, fue su intervención para el caso de convenios entre las partes, que acudían ante dicha dependencia para solucionar sus controversias, de tal manera que de llegar al procedimiento judicial, ya no era necesaria la audiencia previa y de conciliación por carecer de objeto, según se disponía en el último párrafo del artículo 961 del C.P.C. sin reformar.

Ahora se limita su competencia a los casos de asuntos que comprendan LA VENTA al público de inmuebles para uso habitacional y siempre y cuando LOS PROVEEDORES SEAN FRACCIONADORES O CONSTRUCTORES, y para los casos de USO de inmuebles EN EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO y en términos del artículo 64 que se refiere a los requisitos de los contratos de adhesión; deben estar escritos en idioma español, con caracteres legibles, serán nulos en caso de contravención. Esta nulidad no prosperó al tratar de hacerse valer en juicios de controversia de casa habitación, la cual no afectaba la relación contractual de arrendamiento de y en base al criterio aplicable a esto, sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito. A. D. 1258/90. 3 de mayo de 1990. A.D. 3063/90. 30 de agosto de 1990. Jurisprudencia 1991. Libro octavo. Tribunales Colegiados. Primer Circuito, Mayo Ediciones, S. de R.L., México 1992, página 532, denominado "C. ARRENDAMIENTO. CONTRATO DE NO PUEDE CONSIDERARSE COMO DE ADHESION POR ESTAR IMPRESO EN MACHOTE".

El artículo 65 al igual que el anterior corresponden a la Ley Federal del Consumidor, que establece la obligación de las autoridades, proveedores y consumidores de proporcionar en un plazo no mayor de 15 días los datos que se les soliciten por la PROFECO.

Con lo anterior terminan las reformas a que se refiere el mencionado Decreto publicado en el D. O. del 21 de Julio de 1993. El cual tiene los siguientes ARTICULOS TRANSITORIOS.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite se seguirán regiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D.F., a 14 de julio de 1993. Dip. Juan Ramiro Robledo Ruíz.
Presidente - Sen. Mauricio Valdés Rodríguez. Presidente - Dip. Luis Moreno Bustamante. Secretario - Sen. Gustavo Salinas Iñiguez. Secretario - Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de Julio de mil novecientos noventa y tres. Carlos Salinas de Gortari. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido. Rúbrica.

Es decir, de acuerdo con estos, LA VIGENCIA de las anteriores reformas que se han comentado debía iniciarse a partir DEL 19 DE OCTUBRE DE 1993. Sin embargo, y dado a la publicación de un Decreto posterior del 23 de septiembre de

1993 se REFORMARON LOS ANTERIORES ARTICULOS TRANSITORIOS, para quedar como se analizará a continuación.

REFORMA A LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL D.O. DEL 21 DE JULIO DE 1993, PUBLICADAS EN EL D.O. DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

DIARIO OFICIAL

Jueves 23 de septiembre de 1993.

PODER EJECUTIVO SECRETARIA DE GOBERNACION

DECRETO por el que se modifican los artículos transitorios del Diverso, por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de Julio de 1993.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. Presidente de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DECRETA:

SE MODIFICARAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 21 DE JULIO DE 1993.

ARTICULO UNICO. Se reforman los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil, para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

1.- Art. 1o.- Las disposiciones reformadas del CODIGO CIVIL, CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y LEY FEDERAL DEL CONSUMIDOR, ENTRAN EN VIGOR EL 19 DE OCTUBRE DE 1998.

SALVO LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS SIGUIENTES:

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993 Únicamente cuando se trate de inmuebles que:

- I No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.
- II Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.
- III Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

2. Art. 2o.- Así pues se difirió la entrada en vigor de las reformas hasta dentro de cinco años, con EXCEPCION DE LOS INMUEBLES QUE:

FRACCION I.- Se encuentren arrendados CON POSTERIORIDAD AL 19 DE OCTUBRE DE 1993, es decir, que no se hayan arrendado antes de esa fecha, sea cual fuere su destino, (habitación, comercio o industria).

FRACCION II. Los que se encuentren arrendados antes de esa fecha siempre y cuando se trate de industrias y comercios, o sea que no sean arrendamientos para casa habitación, y

FRACCION III.- Cuando se trate de arrendamiento de construcciones nuevas, sea cual fuere su destino: habitación o comercio o industria, siempre y

cuando el aviso de terminación de obra, sea posterior al 19 DE OCTUBRE DE 1993, aunque el arrendamiento se haya pactado con posterioridad a dicha fecha.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

3. Art 3°.- **LOS JUICIOS Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS,** actualmente en trámite y los iniciados antes del 19 DE OCTUBRE DE 1998, Derivados de contratos de arrendamiento y sus prórrogas con destino para **HABITACION**, que no se encuentren en los supuestos anteriores, o sea que se trate de inmuebles **ARRENDADOS CON ANTERIORIDAD AL 19 DE OCTUBRE DE 1993 Y NO SE TRATE DE CONSTRUCCIONES NUEVAS POSTERIORES A ESA FECHA. SE REGISTRAN HASTA SU CONCLUSION** para las disposiciones del C.P.C. para el D.F. y por la L.F. P.C., **VIGENTES CON ANTERIORIDAD AL 19 DE OCTUBRE DE 1993.** No se hace mención al Código Civil, siendo que algunas resoluciones dictadas en juicio o procedimiento se fundamentan en la legislación sustantiva, y muy especialmente la sentencia definitiva en los procedimientos judiciales, cuyo apoyo en esta es ineludible.

TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

México, D.F., a 11 de septiembre de 1993. Rodolfo Echeverría Ruíz.
Presidente.- Sr. Humberto A. Lugo Gil, Presidente.- Dip. Florencio Salazar Adame.
Secretario.- Sen. Ramón Serrano Ahumada. Secretario.- Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecisiete días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.-
El Secretario de Gobernación. Patrocinio González Blanco Garrido.- Rúbrica.

CONCLUSIONES

1. Actualmente una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa, propósito que consagra la Constitución en el Artículo 4o.
2. Es necesario ampliar los esfuerzos, no sólo para aumentar el acceso a una vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos, en particular, en las grandes ciudades y en el Distrito Federal.
3. La modificación al artículo 2398 del Código Civil me parece acertada, ya que amplía el periodo para el arrendamiento de inmuebles destinados al comercio de 15 a 20 años, lo que permite que los arrendatarios que tengan un negocio que requiera un periodo prolongado para el óptimo desarrollo de su actividad la puedan realizar y así también podrán contar con un lugar de negocios por un tiempo prolongado, lo que indudablemente traerá beneficios y seguridad jurídica a la actividad comercial. Así como proyectos de gran importancia.
4. Por lo que se refiere a la formalidad del contrato de arrendamiento en todos los casos, me parece de suma importancia ya que da mayor seguridad jurídica a las partes; además actualmente ya no existen contratos de arrendamiento por una cantidad inferior a diez centavos que es la cantidad que se establecía. También considero correcta la derogación del requisito de que los contratos de arrendamiento de fincas rústicas consten en escritura pública, ya que éste requisito sólo incrementa el costo de este tipo de contratos sin que el arrendatario obtenga ventaja alguna al respecto.

5. La reforma también otorgó una mayor protección al arrendatario, al incluir en las obligaciones del arrendador, la entrega del inmueble en condiciones de higiene y seguridad lo que indudablemente dará mayor protección al inquilino y acceso a una vivienda digna y decorosa como lo establece la Constitución.

6. La reforma propone ampliar esta obligación a las obras que ordene la autoridad en general, pues no sólo las autoridades sanitarias pueden ordenar las obras necesarias para que un local sea habitable e higiénico. La reforma también amplía el ámbito de estas órdenes a la seguridad de inmueble. Todo esto ayuda a prevenir abusos y omisiones que pudieran perjudicar al arrendatario.

7. Se elimina el derecho del tanto y en su lugar se establece el derecho de preferencia en la enajenación del inmueble para el caso de arrendamiento de casa habitación e inmuebles comerciales e industriales. Esto responde a que el derecho del tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales, por lo que éste derecho tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad, no así en el caso del arrendamiento, ya que con esto se le da una categoría de copropietario al arrendatario junto con el arrendador de la finca arrendada, lo cual desvirtúa la relación jurídica entre ambos. Además de que constituye un importante factor para desalentar el arrendamiento. Con ésta reforma se da la posibilidad al propietario del libre arrendamiento del inmueble y solo se permite la preferencia frente a la enajenación del mismo. En caso de que se viole el derecho de preferencia se pueden demandar los daños y perjuicios que esto ocasione, y la indemnización por dicho concepto no podrá ser menor del 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, garantizando con esto que se respetará el derecho del arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble.

8. La modificación del artículo 2448 únicamente da el carácter de orden público e irrenunciables a los derechos contenidos en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-6 y 2448-H del Código Civil, los que se refieren a condiciones de higiene, obras que debe hacer el arrendador por haber sido ordenadas por la autoridad, al registro del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y a la terminación del contrato de arrendamiento por los motivos señalados en la ley. Por lo que éstos derechos y obligaciones no pueden ser objeto de convenio entre las partes y siempre deben estar presentes en la relación contractual. Estos son derechos fundamentales del arrendatario que no pueden ser objeto de convenio en contrario entre las partes. El arrendador queda obligado por el sólo hecho de arrendar un inmueble a cumplir éstas obligaciones en beneficio del inquilino.

9. Ahora bien, la existencia de prórogas legales a voluntad del arrendatario ha sido motivo generalizado y continuo de controversias entre las partes, lo que además ha producido la saturación de los tribunales competentes y la falta de incentivos para construir y ofrecer más vivienda en arrendamiento, en perjuicio de todas las partes involucradas. De hecho, antes de la reforma, al arrendar, un arrendador debía tener en cuenta que un contrato de arrendamiento por un año, podía tener una vigencia de hasta tres años, a voluntad del arrendatario. Ello limitaba a los inversionistas potenciales que se inhibían ante tales perspectivas. Por otro lado, en el supuesto de que el arrendatario quiera arrendar un inmueble por un período inferior a un año, como sería el caso de los estudiantes, profesionistas, deportistas, o extranjeros que requieren estar por algún tiempo en ésta Ciudad, antes de las reformas no se encontraban en posibilidad jurídica de hacerlo, ya que el Código Civil establecía la obligación de que los contratos de arrendamiento para casa habitación debían durar como mínimo dicho plazo. Es por lo antes mencionado

que considero acertada ésta reforma con la que las partes pueden convenir libremente la duración del contrato de arrendamiento de acuerdo a sus circunstancias y conveniencias. En consecuencia esta reforma eliminó las citadas prórrogas a voluntad del arrendatario y la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento por un tiempo menor a un año, a juicio de las partes.

10. La derogación de la segunda fracción del artículo 2448-D en mi particular punto de vista era procedente ya que considero necesario que las partes convengan libremente los términos del contrato de arrendamiento, ya que de lo contrario se estaría limitando la libertad de contratar de las partes. Actualmente las partes pueden contratar de común acuerdo, el incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento. Derogando la limitación en el incremento de rentas se estimula el regreso de capitales a éste sector, lo que permite un mayor número de vivienda para arrendamiento que es la mejor garantía que puede tener el arrendatario para gozar de una casa decorosa a precios accesibles.

11. Ahora me voy a referir al ya apropiadamente derogado artículo 2448-L, ya que considero innecesario que en el contrato se transcriban íntegramente las disposiciones del capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, una vez que ya quedó garantizado que los artículos fundamentales para la protección del arrendatario son de orden público e interés social, por lo que son irrenunciables aún y cuando no se transcriban en el contrato.

12. Ahora bien, en los arrendamientos por tiempo indeterminado, se fija un nuevo plazo para dar el aviso de que se da por terminado el contrato de arrendamiento, siendo este de quince días, lo cual considero conveniente, ya que facilita a las partes dar por terminado el contrato, sin esperar un periodo en el que puedan sufrir perjuicios.

13. Se crearon nuevos supuestos para exigir la rescisión de los contratos de arrendamiento especialmente para el arrendatario como lo son otorgar el inmueble con vicios ocultos, hacer modificaciones o causar daños al inmueble. Esta protección al arrendatario la considero justa y equitativa.

14. Por lo que se refiere a las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se establece un procedimiento que garantiza la impartición de justicia de manera pronta y expedita para el caso en que las partes se vean afectadas en sus intereses. El problema de la falta de vivienda requiere, como solución, que las partes en los contratos de arrendamiento respectivos cuenten con normas sustantivas, claras y determinadas, así como con procedimientos ágiles y breves que no signifiquen elevados costos en su trámite y que no propicien retrasos intencionales. También, se busca evitar el excesivo costo procesal a cargo del Estado, que debe atender la inmoderada multiplicación de los juicios de arrendamiento.

15. El artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles establece que sólo son admisibles las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, cuando se acompañen las pruebas correspondientes, considero adecuada esta modificación, ya que evita que se utilicen estas excepciones como medidas dilatorias, para alargar indefinidamente la tramitación de los juicios en esta materia.

16. Con el fin de agilizar el procedimiento, se modificó la fracción VI del artículo 114, que eliminó la notificación personal que debería hacerse en el domicilio señalado por litigantes, de la resolución que decreta la ejecución de sentencia condenatoria. Es evidente que notificar la sentencia que condene al inquilino a desocupar el inmueble es suficiente para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso. Antes de la reforma la ley obligaba además de la notificación de la sentencia, a una posterior que notificara la ejecución de la misma, con lo que solamente se daba oportunidad para que, sin causa, se continuara la ejecución de la sentencia. La reforma tuvo por objeto eliminar la notificación personal del auto de ejecución.

17. Con ésta reforma también se eliminó la negativa ficta en cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación cuando el demandado sea el arrendatario, y con esto se establece el equilibrio natural de las partes en el procedimiento, prevaleciendo el principio de que cada parte debe acreditar los hechos de su pretensión. Además de que tener por contestada la demanda en sentido negativo en cuestiones de arrendamiento, es suponer que éstas comparten la misma naturaleza de los importantes valores tutelados de la ley, relativos a las relaciones familiares y al estado civil de las personas. La importancia de una transacción civil como lo es el arrendamiento, no es la que nuestras leyes y nuestra cultura vinculan a la integridad de la familia y las lesiones a terceros en el caso de cambios en el estado civil de las personas.

18. Por lo que se refiere a la adición del último párrafo del artículo 517 me parece acertada la obligación que se impuso a los jueces de conceder plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble, en casos de arrendamiento en los que el arrendatario confiese o se allane a la demanda de desocupación, plazo que

considero conveniente para la desocupación de inmueble, ya que esto garantiza al arrendatario el tiempo suficiente para buscar otra opción, sin que esto le cause ningún otro perjuicio.

19. La derogación de los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles, relativos todos al juicio especial de desahucio, fue muy acertada, ya que se trata de hacer más expedito el trámite de los juicios de arrendamiento, por lo que no tiene sentido la existencia de un juicio especial para el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento. Actualmente las acciones correspondientes se ejercerán de acuerdo al procedimiento propuesto en el título Décimo Sexto Bis, consistente en un juicio bi-instancial, de tal manera que, como lo ordena la ley fundamental, la impartición de justicia sea pronta y expedita.

20. Con la modificación en su totalidad al procedimiento establecido en el título décimo sexto - bis que se denominaba "De las conversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Habitación", se cambió su denominación quedando ahora como "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", en general. Aquí se establece un juicio bi-instancial, en el que una vez admitida la demanda, se señala fecha para la celebración de la audiencia de ley, en la que se deben desahogar la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes conforme al procedimiento, y en la que el juez dictará de inmediato resolución. Las modificaciones a éste título, resultan acertadas ya que, se regula un procedimiento único en demandas de esta materia, para ambas partes, haciéndose más expedito el procedimiento, suprimiendo facetas procesales innecesarias que solamente dilataban el procedimiento. También se establecen reglas más claras en las que las partes adquieren más responsabilidad respecto a sus elementos probatorio.

21. Ahora refiriéndome a las apelaciones de autos y resoluciones en materia de arrendamiento, considero acertada la reforma de que sólo se admitan en el efecto devolutivo, tramitándose y resolviéndose conjuntamente con la sentencia definitiva, si es que ésta se apeló.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

22. Después del análisis realizado en este trabajo, estimo acertada la supresión de competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario de casas habitación, ya que tal función debe ser competencia exclusiva del Poder Judicial del Distrito Federal, evitando así duplicidad de instancias y reduciendo trámites para una pronta resolución de los conflictos en materia de arrendamiento. Con la reforma el juez tendrá como principal obligación exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición, según lo establece el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que considero que ya no es necesario contar con otra instancia fuera del poder Judicial que tenga ese mismo propósito.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

1. BONNECASE, JULIAN. "Elementos de Derecho Civil", traducción del Lic. José M. Cajica. Ed. Jus Puebla, Tomo 2do, Puebla, México
2. BORJA SORIANO MANUEL. "Teoría General de las Obligaciones", Ed. Porrúa, 8a. ed., México, 1982.
3. COLIN Y CAPITANT. "Curso Elemental de Derecho Civil", Ed. Reus. Madrid, España, 1922
4. ENNECERUS, LUDWING. "Tratado de Derecho Civil", Tomo II, Vol. 2, Ed. Casa, Barcelona Bosh, España, 1934 - 1959.
5. FLORES, BARRUETA. "Apuntes de Derecho Civil". s/e, s/a.
6. GIORGI, JORGE. "Teoría General de las Obligaciones en el Derecho Moderno", Tomo IV, Ed. Española; Madrid, España
7. GUTIERREZ y GONZALEZ, ERNESTO. "Derecho de las Obligaciones", Ed. Cajica, 4a. ed. México 1982.
8. HENOCH D. AGUILAR. "Hechos y Actos Jurídicos en la Doctrina y en la Ley". Tomo I, México, 1967.

9. LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos", Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. México, D. F. 1990.
10. ORTIZ URQUIDI, RAUL. "Derecho Civil", Ed. Porrúa, 3a. ed., México, 1986.
11. PALOMAR DE MIGUEL, JUAN. "Diccionario para Juristas", Ed. Mayo, México, 1981.
12. PLANIOL, MARCEL. "Traité Elementaire de Droit Civile", Tomo I, Vol. II, Paris, Francia, 1947.
13. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil", Tomo III, "Teoría General de las Obligaciones", Tomo IV, "Contratos", Ed. Porrúa, México, 1987.
14. SANCHEZ MEDAL, RAMON. "De los Contratos Civiles". Ed. Porrúa. 9a. ed., México. 1988.
15. VON THUR, ANDREAS. "Derecho Civil Parte General" tr. del Dr. Wenceslao Roces, 1a. ed., Antigua Librería Robredo, México, 1946.
16. ZAMORA y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa, 1a. ed., México, 1981.

VARIOS.

1. "Código Civil para el Distrito Federal en Común y para toda la República en Materia Federal". Ediciones Delma, 9a. ed., México, 1993.
2. "Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal". Editorial Sista, México, 1995.
3. "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", Ed. Trillas, México, 1992.
4. "Enciclopedia Judicial Omeba". Buenos Aires, Bibliográfica Argentina, 1954.
5. Diario de Debates de la Cámara de Diputados.
6. Proyecto de Decreto y Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relaciones con Inmuebles en Arrendamiento.