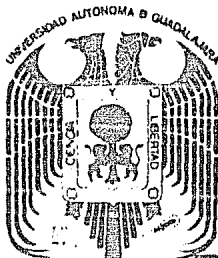


870109  
Universidad Autónoma de Guadalajara

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO



42  
2y.  
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

" NECESIDAD DE OTORGAR AL ARRENDADOR LA POSESION,  
CUANDO EL BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO  
SEA ABANDONADO ".

TESIS PROFESIONAL

que para obtener el título de:

LICENCIADO EN DERECHO

presenta:

FRANCISCO JAVIER VELAZQUEZ BRAVO



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **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.

- I N D I C E -

INTRODUCCION.

CAPITULO PRIMERO

"CONTRATOS EN GENERAL":

I .-	Concepto de contrato. -----	3
II .-	Elementos esenciales y de validéz. -----	5
III.-	Causas de inexistencia y de nulidad. -----	8
IV .-	Clasificación de los contratos. -----	9

CAPITULO SEGUNDO

"ANTECEDENTES DE LA INSTITUCION DEL ARRENDAMIENTO":

I .-	Arrendamiento en la Epoca Romana. -----	12
II .-	Arrendamiento en la edad media. -----	22
III.-	Arrendamiento en el derecho francés. -----	22

CAPITULO TERCERO

"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO":

I .-	Concepto. -----	25
II .-	Elementos esenciales y de validéz. -----	26
III.-	Objetos del arrendamiento. -----	33
IV .-	Formas de pago. -----	37
V .-	Formas de duración. -----	40
VI .-	Formas de terminación. -----	42

CAPITULO CUARTO

I .-	El juicio civil sumario. -----	44
------	--------------------------------	----

CAPITULO QUINTO

I .- Necesidad de adicionar al Código de Procedimientos Civiles-  
para el Estado de Jalisco, en el capítulo de desahucio, un  
precepto que faculte al órgano jurisdiccional de otorgar al

arrendador la posesión cuando el bien dado en arrendamien <u>to</u> sea desocupado y abandonado. -----	50
CONCLUSIONES. -----	56
BIBLIOGRAFIA. -----	59

## I N T R O D U C C I O N

Con el presente trabajo de tesis pretendo proponer sea llenada una lguna manifiesta que presenta nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Estado en lo relativo al juicio Civil Sumario de desocupación, dada la diversidad de criterios de nuestros Tribunales con relación al mismo.

El tema central de este trabajo a desarrollar consiste en la necesidad de adicionar un precepto legal a nuestro Código de Procedimientos Civiles mediante el cual se faculte al órgano jurisdiccional en forma expresa para que en el supuesto de que el bien inmueble dado en arrendamiento se encuentre desocupado y abandonado, pueda otorgar la posesión del mismo al arrendador.

Considero de suma importancia proponer la adición de referencia, ya que con ella se evitaría dejar al arbitrio del juzgador el aceptar o negar entregar dicha posesión, sino que con esta medida se tendrá el mandamiento legal que le imponga la obligación de entregarlo, siempre y cuando se cumplan tanto el supuesto como los requisitos que se señalarán oportunamente. Así, de igual manera se evitará la violación de garantías constitucionales establecidas en favor del arrendatario, en cuanto al derecho que tiene de respetarle la posesión de que disfruta en virtud del contrato de arrendamiento.

En el desarrollo del presente trabajo se pretende partir de lo general a lo particular, es decir, utilizar un método deductivo, para lo cual empezaremos por analizar primeramente los contratos en general llenando desde lo que es su concepto, sus elementos tanto esenciales como de validéz, sus causas de inexistencia y de nulidad, así como la clasificación que de los mismos contempla nuestra doctrina y legislación. Posteriormente analizaremos el contrato de arrendamiento en forma más particular, desde los antecedentes, señalando particularmente sus elementos esenciales y de validéz, su objeto y demás condiciones, así como la forma de terminación de -

los mismos. Después se hará referencia del juicio civil sumario, en razón de que de acuerdo a nuestro procedimiento civil todas las cuestiones relativas al arrendamiento deben de ser tramitadas por disposición expresa en la vía civil sumaria, haremos una explicación razonada y fundamentada de la necesidad que existe de la adición de un precepto legal en el caso y su puesto que nos ocupa y finalizaremos con las conclusiones de rigor y la -- proposición en específico de la adición que se pretende.

## CAPITULO PRIMERO

Resulta necesario señalar que para el desarrollo del presente trabajo de tesis, dada la limitación natural del mismo y el extenso material que sobre los contratos existe, y a efecto de no perder el punto central, tan solo me permitirá señalar en forma somera algunos de los conceptos que sobre la materia han sido tratados por diversos estudiosos del derecho, así también los elementos que los conforman y la clasificación que en forma más o menos coincidente existe en materia de los propios contratos, pero considero que resulta necesario hacer el señalamiento en cuestión ya que como se señalará por separado en capítulos posteriores el estudio del presente trabajo requiere retomar aun sea en términos generales los siguientes puntos:

#### I.- CONCEPTO DE CONTRATO:

En forma de desarrollo del presente capítulo, me permito señalar en primer término algunos de los conceptos que como contrato a consideración del sustentante resultan ser las más relevantes, según el maestro Ricardo Treviño García, al hablarnos sobre el contrato nos señala: "DEFINICION DE CONTRATO.- Podemos definir el contrato, basándonos fundamentalmente en el artículo 1793 del Código Civil (Para el Distrito y Territorios Federales) - como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto, crear o transmitir derechos y obligaciones tanto reales como personales, exclusivamente". (1)

Así también el Licenciado LUIS MUÑOZ nos señala: "Significados de la Dicción Contrato.- La voz contrato tiene diversos significados. El más auténtico, técnicamente hablando, es el de negocio jurídico bilateral, y patrimonial inter-vivos. Empero, con la palabra Contrato se alude al documento que contiene el negocio". (2)

Por último el ilustre maestro Licenciado Rafael Rojina Villegas, nos

- 
- (1) TREVIÑO GARCIA, RICARDO Contratos Civiles y sus Generalidades, Segunda Edición, Librería Font, S.A., Guadalajara, Jal., México 1971. - Pág. 41.
  - (2) MUÑOZ, DR. LUIS Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Ediciones Modelo, México, D.F., 1971, Primera Edición Pág. 1.



define el contrato como: "El contrato se define como un acuerdo de voluntad para crear o transmitir derechos y obligaciones". (3)

De las anteriores definiciones de los tratadistas señalados, podemos establecer que por lo que se refiere al concepto que nos propone el doctor Luis Muñoz, merece una aclaración en el sentido de que el contrato no precisamente nos denota el documento en el cual se encuentra plasmado o impreso los derechos y las obligaciones de las partes, ya que los contratos en términos generales pueden celebrarse de manera verbal o escrita sin que se afecte su validez, claro está dependiendo de las disposiciones expresas de la ley, ya que para algunos se establece como un requisito de forma que deberán de ser por escrito, y algunos otros incluso deben de constar en escritura pública.

A efecto de no incurrir en los errores en que lo han hecho tratadistas como el antes mencionado, se obliga a formular el concepto de contrato refiriéndonos a lo que expresa nuestra propia legislación civil al respecto, en el Código Civil para el Estado de Jalisco, ya que el mismo no nos señala de manera expresa qué debe entenderse por contrato, lo que nos obliga a referirnos a la legislación para el Distrito Federal, misma que dispone en su Artículo 1792 que: "CONVENIO es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones". (4) Y en su artículo 1792 nos dice que: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos" (5)

En consecuencia podemos establecer válidamente y en opinión muy personal, que contrato es el acuerdo de voluntades cuyo objeto es el de produ--

---

(3) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL Compendio de Derecho Civil, IV Contratos, - - Editorial Porrúa, México, D.F. 1970, IV Edición, Pág. 7.

(4) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, Editorial Porrúa, 37va. Edición, México, D.F., 1989, Pág. 332

(5) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, Ob. Cit.

cir o transferir derechos y obligaciones entre las partes.

Lo anterior se hace con el objeto de diferenciar al convenio propiamente dicho, del contrato en sí mismo, toda vez que el contrato crea o transmite derechos y obligaciones, y en cambio el convenio puede modificar o extinguir dichos derechos y obligaciones.

Una vez visto lo que debemos entender por contrato en términos generales pasaremos a ver cuáles son los elementos o requisitos que deben de contener todos los contratos.

## II.- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ.

De los siguientes elementos que analizaremos en el presente apartado -- son un extracto de diversos doctrinistas, que entre otros lo son el maestro Rafael Rojina Villegas, Rafael de Pina, Ricardo Treviño García, etc.

### ELEMENTOS ESENCIALES:

1.- EL CONSENTIMIENTO - Debemos entender por consentimiento el acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; consistente en la creación o transmisión de derechos reales o personales; las formas que puede revestir dicho consentimiento lo son:

A).- Expreso; cuando se manifiesta por escrito. verbal o por signos inequívocos.

B).- Tácito; cuando se realizan hechos o actos que presupongan o autoricen a presumirlo, excepto los casos prohibidos por ley.

### 2.- OBJETO.

EL OBJETO DIRECTO.- Es la creación o transmisión de derechos y obligaciones reales o personales.

EL OBJETO INDIRECTO.- Es la cosa, el hecho o la abstención, es decir la prestación positiva o negativa del contrato en cuestión.

Las cosas objeto del contrato deben existir en la naturaleza, sin embargo por ley hay cosas u objetos que posiblemente lleguen a existir, así también dicho objeto debe estar en el comercio, estar determinadas o determinables en cuanto a su especie.

El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser posible y lícito.

#### ELEMENTOS DE VALIDEZ.

##### 1.- AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Podemos señalar como vicio del consentimiento los siguientes:

A).- Error.- Debemos entender por error el falso concepto de la realidad, como el consentimiento equivoco de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica, así también como la inadecuación de algo o de alguien con la realidad.

B).- Dolo.- Por dolo debemos entender la sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes - (pudiendo el mismo provenir de un tercero).

C).- Mala fé.- La mala fé supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte a aquél, sino al contrario, lo disimula, es decir, se aprovecha del error de su contraparte (la mala fé sólo puede provenir por alguna de las partes).

D).- Violencia.- Decimos que 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 conyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

E).- Existe lesión cuando alguna de las partes, explota la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obteniendo un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obligó, el perjudicado puede pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

2.- LA CAPACIDAD.- La capacidad es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, existiendo dos clases:

A).- La capacidad de goce.- Que es la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones.

B).- La capacidad de ejercicio.- Que es la posibilidad para actuar, --ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contratos y cumplir los.

La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por su nacimiento y se pierde con la muerte.

LOS MENORES DE EDAD.- Los menores de edad, los que estén en estado de interdicción, y los demás incapacitados por ley, son restricciones a la --personalidad jurídica; pudiendo dichos incapaces ejercer sus derechos o --contraer obligaciones por medio de sus representantes.

Las personas morales pueden ejercer todos los derechos que no sean --incompatibles con el objeto de su institución y en general todos aquellos --que no le estén prohibidos por ley. Dichas personas morales se registrarán por las leyes correspondientes, por su escritura constitutiva ya por sus estatutos, y se obligarán por medio de los órganos que las representen legítimamente.

3.- LA FORMA.- Podemos decir que la forma es el medio, al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido. Ese medio puede ser la manifestación por escrito o bien, --la utilización de palabras determinadas.

4.- OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.- El hecho o la abstención para ser lí citos deben ser conformes a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

### III.- CAUSAS DE INEXISTENCIA.

Como ya lo hemos dejado señalado, los elementos esenciales del acto jurídico lo son:

- A).- La manifestación de la voluntad que puede ser expresa o tácita.
- B).- Que el objeto sea físico y judicialmente posible.
- C).- Que el reconocimiento que haga la norma jurídica a los efectos-deseados por el autor del acto.

Dichos elementos se denominan esenciales o de existencia, ya que sin ellos no existe el acto jurídico. ya que cuando en un acto jurídico falta uno de ellos, decimos que dicho acto es inexistente para el derecho, es decir, es la nada jurídica.

### CAUSAS DE NULIDAD.

Los elementos de validéz del acto jurídico son:

- A).- Que el fin, motivo, objeto y condiciones sean lícitos.
- B).- Que exista voluntad exteriorizada de acuerdo a la ley.
- C).- Que dicha voluntad sea expresada sin vicios.
- D).- Que dicha voluntad sea otorgada por persona capaz.

NULIDAD ABSOLUTA.- Cuando no se cumple el primer elemento, es decir-- que su fin, motivo, objeto y condiciones sean lícitos, se presentará dicha nulidad, pudiendo así también ser relativa por disposición legal, y generalmente se presentará la NULIDAD RELATIVA cuando le falten los otros tres elementos señalados como inciso B, C y D.

Para dar mayor claridad a dichas nulidades, diremos que esta es: LA - EXISTENCIA IMPERFECTA DE LOS ACTOS JURIDICOS POR PADECER ESTOS DE ALGUN VICIO EN SU FORMACION. SOLO SON NULOS LOS ACTOS QUE EXISTEN PERO QUE PADECEN DE UN VICIO, DE TAL MANERA QUE JAMAS UN ACTO PUEDE SER AL PROPIO TIEMPO NU-

LO E INEXISTENTE.

Debemos entender por nulidad absoluta a aquella sanción que se establece en contra de los actos jurídicos ilícitos para privarlos de efectos, la cual se caracteriza: 1.- Todo aquel que resulte perjudicado puede solicitarla; 2.- Es imprescriptible, ya que en todo tiempo puede solicitarse y; - 3.- Es inconfirmable, la ratificación expresa o tácita del autor o autores de un acto ilícito no pueden darle validez.

Dicha nulidad absoluta produce por regla general efectos provisionales que quedarán destruidos por la sentencia cuando sea declarada la nulidad respectiva.

**NULIDAD RELATIVA.**- Se origina la nulidad relativa en los casos de incapacidad, inobservancia de la forma y por la existencia de vicios en la voluntad.

#### IV.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

En la doctrina y en el derecho positivo se clasifican los contratos - bajo los diversos puntos de vista particulares, y que en una forma muy somera y concreta analizaremos en el presente apartado:

A).- **UNILATERAL.**- Es aquel en que los derechos son para una parte y - las obligaciones para la otra.

B).- **BILATERAL.**- Cuando se originan derechos y obligaciones para am--bas partes.

C).- **ONEROSO.**- Es en el que se estipula provechos y gravámenes recí--procos.

D).- **GRATUITO.**- Cuando los provechos son para una parte y los graváme--nes para la otra.

E).- **CONMUTATIVO.**- Es aquel en que las prestaciones son ciertas y de--terminadas desde la celebración del contrato.

F).- **ALEATORIO.**- Cuando la cuantía de las prestaciones depende de un--acontecimiento incierto.

G).- PRINCIPAL.- Es aquel que existe por sí mismo, es decir, tiene -- existencia propia, no depende de ningún otro contrato.

H).- ACCESORIO.- Es aquel que no tiene existencia propia, es decir, - que depende de otro.

I).- INSTANTANEO.- Es cuando produce sus efectos en un solo acto.

J).- DE TRACTO SUCESIVO.- Es aquel que produce sus efectos a través - del tiempo.

K).- CONSENSUAL EN OPOSICION AL REAL.- Es aquel que se perfecciona - por el solo consentimiento de las partes, sin necesidad de que se entregue la cosa.

L).- REAL.- Es cuando no basta el consentimiento, sino que se necesi- ta la entrega de la cosa, para el perfeccionamiento del contrato.

M).- CONSENSUAL EN OPOSICION AL FORMAL.- Es aquel en que se da liber-- tad a las partes para que se manifiesten el consentimiento por el medio que deseen.

N).- FORMAL.- Es cuando el consentimiento se debe manifestar a través del medio designado por la ley, para que el contrato sea válido.

O).- NOMINADO.- Es aquel que está regulado en el código y que recibe- un nombre determinado.

P).- INNOMINADO.- Es el que no está regulado expresamente por ley.

#### CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS REGULADOS EN NUESTRO CODIGO PARA EL DIS- TRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.

1.- Contratos preparatorios: a).- Promesa de contrato.

2.- Contratos traslativos de dominio: a).- Compraventa; b).- Permuta; c).- Donación y; d).- Mutuo.

3.- Contratos traslativos de uso y disfrute: a).- Arrendamiento; b).- Subarrendamiento y; c).- Comodato.

4.- Contratos de prestación de servicios: a).- Depósito; b).- Mandato c).- Prestación de servicios profesionales; d).- Obras a precio - alzado; e).- Transporte y; f).- Hospedaje.

5.- Contratos de realización de un fin común: a).- Asociación; b). - sociedad; c).- Aparcería agrícola e; d).- Aparcería de ganado.

6.- Contratos aleatorios: a).- Juego y apuesta; b).- Compra de espe-- ranza; c).- Renta vitalicia.

7.- Contratos de Garantía: a).- Fianza; b).- Prenda e; c).- Hipoteca.

8.- Contrato que previene controversias: a).- Transacción.



## CAPITULO SEGUNDO

## ANTECEDENTES DE LA INSTITUCION DE ARRENDAMIENTO.

Antes de entrar el estudio concreto de la tesis que me encuentro proponiendo, es importante conocer a grandes rasgos las formas y estudios que se han realizado en las diferentes épocas históricas, así como en los diferentes países. Lo anterior con el ánimo de hacer más comprensible el tema en cuestión, previamente a tratar el tema central de este trabajo de tesis que en especie y por las limitaciones propias de éste, se tratará tan sólo una de las figuras jurídicas denominadas "contratos", particularmente el de "Arrendamiento" y encontrando sobre esta figura jurídica, como antecedentes más remotos los siguientes:

### I.- EL ARRENDAMIENTO EN LA EPOCA ROMANA.

En el derecho romano encontramos que, el contrato de arrendamiento se encontraba en la clasificación de los contratos LA LACATIO-CONDUCTIO, denominado por el derecho romano como "alquiler de cosas" (LOCATIO CONDUCTIO REI). Así mismo era un contrato real o in-re en virtud de que para su perfeccionamiento se requería el acuerdo de las partes, seguido de la tradición de la cosa. Así también era un contrato consensual ya que sólo se perfeccionaba con el sólo consentimiento, expresado de cualquier manera.

El Licenciado J. Luis Villaseñor Dávalos, en su obra titulada "Apuntes y Ejercicios de Derecho Romano", nos señala que el contrato de alquiler de cosas (entre otros contratos), se encontraba en la clasificación denominada LA LACATIO CONDUCTIO, dándose en primer término la definición de "alquiler" diciendo:

#### EL ALQUILER.- Definición.

El alquiler es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, sea el goce de una cosa, sea la ejecución de una obra determinada, sea sus servicios, mediante el pago de una remuneración en dinero - - -

llamada merces, que se obliga a darle la otra parte". (6)

Así mismo manifiesta que en dicha clasificación de los contratos denominados LA LOCATIO CONDUCTIO existieron cuatro clases de alquiler: diciendo: "Especies.- de esto resulta que había cuatro clases de alquiler, casi lo mismo que hoy: 1.- Alquiler de Cosa (LOCATIO CONDUCTIO REI); 2.- Contrato de Aparcería; 3.- Alquiler de Obras (LOCATIO CONDUCTIO OPERIS FACIENDI); 4.- Alquiler de Servicios (LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM). (7)

Así mismo el ilustre español Juan Iglesias, en su libro Titulado - - "Derecho Romano" ( Instituciones de Derecho Privado), al hablar sobre el -- arrendamiento señala que: "EL arrendamiento es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced ó remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso ó el uso y disfrute de una cosa.- LOCATIO CONDUCTIO REI.- ó a prestarle determinados servicios,- LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.- ó a realizar una obra,- LOCATIO CONDUCTIO OPERIS. Esta definición, comprensiva de tres figuras de arrendamiento, muéstrase conforme con la doctrina moderna,- antes que con el propio Derecho Romano. Frente a lo que hoy ocurre, no conocía estas diversas especies de arrendamiento , sino una relación unitaria un tipo contractual único.

Ni Gayo, en las escasas letras dedicadas a la LACTIO CONDUCTIO, ni -- Ulpiano y Paulo, en sus comentarios sistemáticos a la materia, tratan separadamente los casos que los intérpretes modernos agrupan en tres categorías. (8)

---

(6) VILLASEÑOR DAVALOS, JOSE LUIS. Apuntes y Ejercicios de Derecho Romano II Curso, Editorial U.A.G., Sexta Edición, 1988, Guadaxlajara, Jal.,- México. Pág. 133

(7) VILLASEÑOR DAVALOS, JOSE LUIS. Ob. Cit. Pág. 133.

(8) IGLESIAS, JUAN Obra: Derecho Romano (Instituciones de Derecho Romano), Ediciones Ariel, S.A., Sexta Edición, 1972, Barcelona, España. - Págs. 425 y 426.

En este último orden de ideas, el profesor italiano Vicenzio Arangio-Ruiz, al hablar sobre la LOCATIO CONDUCTIO nos indica: " LA LOCACION-CONDUCCION es un contrato consensual en virtud del cual una de las partes (LO CADOR) se obliga a poner a disposición material de la otra (LOCATARIO) - - cierta cosa que aquella se obliga a restituir luego de haber gozado de - - ella por cierto tiempo o después de haberla trabajado o transformado de la manera convenida; según las diversas hipótesis, corresponde al locator o - al locatario el equivalente de una suma de dinero llamada merces.

La definición que formulamos no corresponde a la doctrina dominante, según la cual el nombre de la LOCACION- CONDUCCION es común a tres contratos diferentes:

a) LOCATIO CONDUCTIO REI.- Consistente en ceder a otro el goce temporario de una cosa mediante el equivalente de un merces.

b) LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.- Que consiste en poner a disposición de otro, por cierto tiempo, los propios servicios, a cambio del pago de un merces.

c) LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.- Consistente en prometer a otro, siempre mediante el pago de una merces, toda la actividad necesaria para alcanzar determinado resultado de trabajo; por ejemplo: la construcción de -- una casa, o de un anillo, el transporte de personal o cosas, el lavado de ropa blanca, Etc.).

Bastó leer las pocas líneas que Gayo dedica a la LOCATIO CONDUCTIO - (III 142 y 55) para verificar que esta no es la concepción de los Romanos no sólo ellos hacen nunca explícitamente esa distinción (que sin embargo sería esencial para orientarse), sino que tratan sin orden las cosas que la doctrina moderna según su correspondencia a cada uno de los tres tipos. Sobre todo no establecen ninguna diferencia entre LOCATIO CONDUCTIO

Así también el Lic. Rafael Rojina Villeras, al analizar el contrato de arrendamiento, nos señala al igual que los doctrinistas señalados con antelación y aplicado a nuestra legislación lo siguiente: "Nuestro Código Vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el Derecho Romano, o sea, el arrendamiento de cosas (LOCATIO CONDUCTIO REI). Por consiguiente, ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios (LOCATIO -- CONDUCTIO OPERARUM), ni el contrato de obra (LOCATIO CONDUCTIO OPERIS), -- como sí aconteció en el Derecho Romano y siguió ocurriendo en el moderno Derecho francés, italiano y español". (10)

Es claro desprender después de haber analizado a varios doctrinistas sobre la clasificación de los contratos que el Derecho Romano señala como LA LOCATIO CONDUCTIO, que en el Derecho Romano no estaba claramente delimitado o más bien definido las tres especies de contratos, y en particular, después de haber analizado a varios doctrinistas, considero muy acertado el comentario que realiza el Lic. Vicenzio Arangio-Ruiz en su obra titulada Instituciones del Derecho Romano que a la letra dice: "No es -- pues, como ordinariamente se considera, una analogía de función económica la que a reunido a los tres tipos en cuestión, es más bien la simple circunstancia, originariamente común a todos los tipos, de la entrega de una cosa para un fin oneroso la que ha dado nombre al contrato.

Que los Romanos no hayan advertido nunca la oportunidad de separar --

(9) ARANGIO RUIZ, VICENZIO. Instituciones de Derecho Romano, Editorial De Palma, Décima Edición Italiana, traducción realizada por José M. Carrames Ferro, Buenos Aires, Argentina, 1973. Págs. 384 y 385.

(10) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil, IV Contratos, -- Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1970, Cuarta Edición. Pág. 214

este contrato en tres, y ni siquiera la de distinguir los casos en que -- la dación se hace en interés del LOCATARIO, de aquellos en que lo es en interés del Locador, los casos en que la obligación de la merces pesa sobre uno de ellos, que aquellos en que recae sobre otro, es tan singular como -- el esfuerzo de los legisladores modernos por mantener unidos bajo el nombre de la Locación, los tres diversos contratos antes definidos; sólo en -- la legislación más reciente (por ejemplo; en el Código Italiano de 1942 es te esteril esfuerzo ha sido abandonado". (11)

Así también el ilustre español Juan Iglesias, en su obra titulada Derecho Romano, nos señala la definición que se tenía de la LOCATIO CONDUCTIO-REI, diciendo: "Arrendamiento de cosas.- LOCATIO CONDUCTIO REI. El -- arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud de la cual puede exigir el arrendatario-conductor- el uso ó el uso y disfrute de aquellas en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida--  
- merces -.

Del arrendamiento no nace un Derecho real, sino un Derecho de Crédito ejercitable frente a la persona concreta del arrendador- Locador.- El -- arrendatario es simple detentador y, consiguientemente, no goza de la protección interdicial acordada en beneficio del poseedor.

El arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas, con tal de -- que sean inconsumibles. No se excluye la posibilidad de arrendar el ejercicio de IURA IN RE ALIENA, tales como el usufructo, la HABITATIO y la superficie. El arrendatario de casas ó edificios se llama Inquilinus el de

(11) ARANGIO RUIZ, VICENZIO. Ob. Cit. Pág. 386.

terrenos, colonos.

La merced debe consistir en una suma cierta de dinero, esto es determinada al concluir el contrato. Sólo en el Derecho Justiniano puede encomendarse la determinación al arbitrium de un tercero, pero si éste no puede ó no quiere verificarla, se considera ineficaz el contrato.

No hay arrendamiento, sino contrato indominado, cuando la merced no consiste en dinero. Se exceptúa, sin embargo, la colonia partiría. Donde la merced consiste en una cuota - PARS QUOTA - de los frutos del fondo.

(12)

El Dr. Jesús Muñoz, al hablarnos sobre el arrendamiento de cosa, entre otras cosas nos señala: " En torno del Arrendamiento.- En el Derecho Romano, el arrendamiento daba origen a un Derecho Personal a favor del arrendatario frente al arrendador unicamente, no frente a terceros, por eso el comprador de la finca arrendada no estaba obligado a respetar el arrendamiento, y podía expulsar al colono: EMPTORI QUIDEM FUNDI NECESSE NON EST STARE COLONUM. CUI PRIOR DOMINOS LOCAVIT, NISI EA LEGE EMIT. Criterio éste modificado por las legislaciones modernas". (13)

Es pues claramente desprendible al analizar a los diferentes doctrinistas que nos hablan sobre el Derecho Romano, y en particular sobre la LOCATIO CONDUCTIO y su clasificación, que existen algunos autores que nos hablan de cuatro tipos y algunos más sobre tres tipos, ya que ambos contemplan en dicha clasificación al contrato de aparcería.

---

(12) IGLESIAS, JUAN. Ob. Cit. Págs. 426 y 427.

(13) MUÑOZ, DR. LUIS. Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Ediciones Modelo, - México, D.F., 1971, Primera Edición. Pág. 340

## ELEMENTOS DE LA LOCATIO CONDUCTIO REI.

El ilustre Lic. Vicenzio Arangio-Ruiz, al hablarnos sobre los elementos de la LOCACION CONDUCCION, nos señala en su obra titulada Instituciones de Derecho Romano, lo siguiente: " Elementos esenciales del Contrato de Locación son: La cosa (o las operae, también ellas consideradas en el mismo plano que las cosas) y la merces. La cosa puede ser, correspondiente con la variedad de sus funciones de las figuras particulares, consumible o no consumible.

En cuanto a la merces, su pago corresponde a aquel que saca provecho de la Locatio.

A cambio de merces, el locador de RES UTENDA O FRUENDA está obligado a entregar la cosa en buen estado y a dejarla disfrutar por el tiempo fijado en el contrato.

Particular importancia tiene la Locación de inmuebles con fines de goce, en la que se da al locatario el nombre de Colonus si se trata de un terreno, de inquilinus si se trata de un edificio. El Locatario está obligado, fuera del pago de la merces (que es periódica por lo común, anual o mensual), también a abstenerse de deteriorar de cualquier manera el inmueble. Aun si lo abandona antes del tiempo convenido, queda obligado por toda la merces; solamente el Derecho Justiniano limita la responsabilidad al daño efectivamente sufrido por el locator. En cambio, puede permanecer en el fundo ó en la casa después del término fijado, si el locator no se opone, en este caso, se entiende que el inmueble ha sido vuelto a tomar en locación (RECONDUCTIO TACITA) por un año si se trata de un tercero, por tiempo indeterminado - y en consecuencia con facultad de cada una de las partes de disolver la relación cuando quiera - si de un edificio. Por incumplimiento de las obligaciones recíprocas, se otor



ga a ambas partes el derecho de rescisión.

Conforme a la concepción romana de la obligación y del contrato en particular, la relación entre locador y locatario no se transmite sino - por herencia; si la cosa es transmitida a título particular, el adquirente no queda vinculado hacia el locatario. Sin embargo, subsiste la obligación del locador de asegurar el goce de la cosa, que se transforma en obligación de resarcir el daño sobrevenido al locatario por la oposición del nuevo propietario ". (14)

El catedrático español Juan Iglesias nos señala lo siguiente sobre los elementos del contrato de cosas en el Derecho Romano: "Obligaciones del locador son las siguientes:

a) Procurar el uso ó el uso y disfrute de la cosa.- UTI FRUI LICERE PRAESTARE. El locador debe, en efecto, facilitar el libre goce - y - servicios - de la cosa, según su actual y propio destino. La imposibilidad del uso y disfrute, siempre que se deba a culpa del locador, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios, o sea, el pleno ID CUOD INTEREST, en otro caso, queda liberado, pero no recibe la merced PERICULUM LOCATORIS.

Mientras dure el arrendamiento, no le es dable al locador introducir en la cosa modificación alguna que la haga impropia o menos idónea para el goce convenido.

---

(14) ARANGIO RUIZ, VICENZIO. Ob. Cit. Págs. 386 a la 388.

b) Hacer las preparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.

c) Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa.

d) Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

LE ATANEN AL CONDUCTOR ESTAS OBLIGACIONES:

a) Pagar la merced convenida. Puede librarse del pago cuando eventos graves - inundación, terremotos, sequía - impidan el uso o disfrute de la cosa. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece por rescriptos imperiales la llamada RE MISSIO MERCEDIS, en virtud de la cual el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando vengan otras abundantes.

b) Usar la cosa en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa.

c) Restituir la cosa al término del arrendamiento. Una Constitución de Zenon castiga la injusta oposición del conductor a restituir cual si se tratase de invasión de la posesión ajena. En el Derecho Justiniano no cabe oponerse a la restitución afirmando el propio Derecho Dominical". (15)

---

(15) IGLESIAS, JUAN. Ob. Cit. Págs. 427 y 428.

El maestro Jose Luis Villaseñor Dávalos nos señala en su obra titulada "Ejercicios y Apuntes de Derecho Romano, II Curso; al hablarnos sobre sus obligaciones en el contrato de cosa lo siguiente: "ALQUILER DE COSA.- EFECTOS.- OBLIGACIONES DEL LOCATOR; estaba obligado:

- 1.- A entregar la cosa alquilada al conductor.
- 2.- A procurarle el goce de ella, PRESTARE UTI FRUI.

Estas obligaciones iban sancionadas con la ACTIO CONDUCTI que pertenecía al arrendatario.

OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR.- El conductor estaba obligado:

1.- A pagar la meces en la época convenida, pero, podía librarse del pago cuando eventos graves.- Inundación, terremotos, sequía.- impedían el uso o disfrute de la cosa. En orden a que los arrendamientos de fincas rústicas se establece por prescriptos imperiales la llamada REMISSIO MERCEDIS, en virtud de la cual el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de las malas cosechas, para ser reintegrado la que falta cuando vengan otras abundantes.

2.- A gozar de la cosa arrendada como buen padre de familia, sin dedicarla a otro uso que no fuera el natural.

3.- A restituirla en buen estado al final del arrendamiento. Estas obligaciones estaban sancionadas por la ACTIO LOCATIO, que correspondía al arrendador". (16)

---

(16) VILLASEÑOR DAVALOS, JOSE LUIS. Ob. Cit. Pág. 134.

## II.- EL ARRENDAMIENTO EN LA EDAD MEDIA.

Los arrendamientos perpetuos desempeñaron un importante papel en la -- historia de Europa. Comenzaron con la ENFITEUSIS GRECO-ROMANA y desde prin-- cipios de la edad media adquirieron un gran desarrollo. Estan internacio-- nalmente ligados con la historia del régimen señorial y con la organización feudal a la que dieron su forma característica. Durante muchos siglos, el desarrollo económico de la riqueza ha sido lento. La población no era ---- atada, como actualmente, por las grandes ciudades mercantiles y por los - nuevos países. El campesino se unía a la tierra, y no pudiendo comprarla, - la arrendaba a perpetuidad.

El arrendamiento perpetuo tuvo su utilidad social y su era histórica. Con posterioridad llegó a ser una molestia, se suprimió, subsistiendo sólo-- las formas temporales de arrendamiento.

## III.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCES.

Ahora bien, continuando con la evolución de la institución del arren-- damiento dentro del Derecho Francés, se tuvo una concepción de ésta de una forma mas o menos ó medianamente similar a la que se encuentra reglamenta-- da dentro del derecho vigente, pero por las limitaciones del presente tra-- bajo de tesis tan sólo me permitiré hablar sobre las características o ele-- mentos que eran determinantes para tener por establecida la relación del - arrendamiento, en principio, el arrendamiento no se celebra INTUITU PERSO-- NAE, el locatario transmite su derecho a sus herederos o puede cederlo. Pa-- ro no es así cuando el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario - supone cualidades particulares, principalmente en la medianería y en cier-- tos arrendamientos particulares. También es diferente cuando el contrato-- prohíbe al inquilino la cesión del arrendamiento o sub-arrendamiento. En-- segundo término en el Derecho Francés el arrendamiento es un acto de admi-- nistración, incluso es el tipo y ejemplo principal de esta clase de actos, por consiguiente, no es necesario, para poder celebrarlo, tener la capaci-- dad o el poder de enajenar y en tercer término señala que ---

el contrato de arrendamiento es consensual, por tanto, para su existencia no es necesario que se haga constar prescrito, puede ser verbal o escrito, y en último término como característica encontramos el reconocimiento del arrendamiento celebrado en forma verbal, toda vez que los arrendamientos que no se han hecho constar por escrito y que originan en la práctica numerosas dificultades, fué reglamentada su comprensión cuando se llevara por alguna de las partes, acreditarle por medio de testigos, terminando así con prueba de indicios y presunciones, así también se crearon como medios para justificarlo el monto del arrendamiento, cuando no existiese el recibo correspondiente la declaración del arrendador afirmada bajo juramento, y en contraposesión la facultad por parte del arrendatario para recurrir a un peritaje.

Así pues como ya se señaló en segundo término me referiré al arrendamiento de inmuebles. Todos los inmuebles por naturaleza, tierras, casas, etc., son susceptibles de ser arrendados, pudiendo tan solo arrendarse uno solo de los atributos de la propiedad, desprendidos de los otros, también así el derecho de servirse de un pozo, de un horno, de un garaje, etc.

Así pues en el Derecho Francés el contrato de arrendamiento toma -- especialmente el nombre de BAIL, quien da su bien en arrendamiento es el arrendador (BAILLEUR); arrendatario, quien recibe el bien en arrendamiento. La palabra Bail se deriva del verbo Bailler, que es una antigua palabra de la lengua, que tiene sentido vago de "dar", "abandonar", se emplea tanto a propósito de actos de enajenación definitiva, como de simples -- arrendamientos temporales, desde la revolución se ha restringido su uso -- al arrendamiento propiamente dicho, y no se emplea ya tratandose de actos translativos de propiedad, sino es para el arrendamiento con dominio resituible, que implica la enajenación de la propiedad de la superficie.

En cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento, en el De

recho Francés tenemos que la ley prohíbe los arrendamientos perpetuos al asignarse como límite extremo a la duración la cifra de 99 años, y para los arrendamientos vitalicios, tres generaciones.

**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN EL DERECHO FRANCÉS.**- El arrendador es l obligado a procurar al arrendatario, durante el arrendamiento, el goce del bien arrendado, esta es la base de todas y cada una de las demás obligaciones. Esta obligación es de hacer y sucesiva, es decir, se prolonga por todo el tiempo que dura el arrendamiento, y son las siguientes:

- 1.- Entregar el inmueble al arrendatario.
- 2.- Entregarlo en buen estado al iniciarse el goce.
- 3.- Conservarlo por todo el tiempo que dure el arrendamiento.
- 4.- Abstenerse de todo hecho que pueda perturbar al arrendatario.
- 5.- Garantizarle contra las perturbaciones provenientes de un tercero.
- 6.- Responder de los vicios ocultos.

**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN EL DERECHO FRANCÉS.**- El arrendatario tiene cuatro obligaciones que resultan de la naturaleza del contrato, además de las que haya contraído en un convenio especial. Estas cuatro obligaciones son las siguientes:

- 1.- Servirse de la cosa conforme a la convención.
- 2.- Usar de ella como buen padre de familia.
- 3.- Pagar el precio del arrendamiento en las épocas convenidas.
- 4.- Restituir la cosa al fin del arrendamiento.

### CAPITULO TERCERO

## I.- CONCEPTO.

En este primer sub-tema analizaremos cual es el concepto o definición del arrendamiento en el derecho moderno.

El Código Civil para el Estado de Jalisco, en su artículo 2316 primer párrafo, nos señala: "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". (17)

El Lic. Rafael de Pina en su obra titulada Elementos de Derecho Civil Mexicano, señala: "En términos generales el contrato de arrendamiento se define diciendo pues aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho, mediante un precio cierto". (18)

El Dr. Luis Muñoz nos da su concepto al hablarnos sobre la noción del contrato en el Derecho Civil Mexicano, diciendo: "El contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (19)

El Lic. Ricardo Treviño García nos da un concepto del contrato de arrendamiento y dice: "El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir temporalmente el

---

(17) Código Civil del Estado de Jalisco, Editorial Porrúa, S.A.

(18) DE PINA, RAFAEL. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen IV, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1974. Pág. 98.

(19) MUÑOZ, DR. LUIS. Ob. Cit. Pág. 355.



uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien a su vez - se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado". (20)

El Lic. Rafael Rojina Villegas, en su obra titulada Compendio de Derecho Civil (contratos) nos da su definición del contrato de arrendamiento y señala: "Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (21)

Define el ilustre catedrático Lic. Ernesto Gutiérrez y González, el contrato de arrendamiento diciendo: "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". (22)

El Lic. Clemente Soto Alvarez al definir el contrato de arrendamiento manifiesta: "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". (23)

## II.- ELEMENTOS (Esenciales y de validez)

En este segundo sub-tema analizaremos los elementos tanto esenciales como de validez que tiene el contrato de arrendamiento en la era moderna, según los diferentes doctrinistas.

- 
- (20) TREVIÑO GARCIA, RICARDO. Contratos Civiles y sus Generalidades, Segunda Edición, Librería Font, S.A., Guadalajara, Jal., México 1971. Pág. 221.
- (21) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 214.
- (22) GUTIERREZ Y GONZALEZ, LIC. ERNESTO. El Patrimonio Pecuniario y Moral ó Derechos de la Personalidad, Editorial Jose M. Cajica Jr., S.A., Puebla, Pue., México 1971. Pág. 353
- (23) SOTO ALVAREZ, CLEMENTE. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, Edit. Limuja, México, D.F., 1986. Pág. 304

El Lic. Ricardo Treviño García nos señala en su obra Contratos Civiles y sus Generalidades, que existen en el contrato de arrendamiento como elementos esenciales:

1.- CONSENTIMIENTO.- Por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

2.- OBJETO.- Respecto al objeto en el arrendamiento, podemos decir que está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede como -- por el precio cierto y determinado".

Así también el Lic. Treviño nos señala que los elementos de validéz son: "Ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Solamente nos referiremos a la capacidad y a la forma, por considerar que son los que prestan mayor interés; los demás siguen las reglas generales de los contratos.

A.- CAPACIDAD.- Respecto a este elemento de validéz, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar este contrato; pero no tan solo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que, teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo".

B.- LA FORMA.- Dijimos, cuando nos referimos a las características de este contrato, que es consensual cuando el valor de la renta no pasa de cien pesos anuales pero, cuando la renta anual excede esa cantidad, el contrato debe, para que sea válido, hacerse constar por escrito bastando para ello, una escritura privada. Pero si se trata de una finca rústica-

y el valor de la renta excede de cinco mil pesos al año, el contrato deberá otorgarse en escritura pública, los contratos de bienes inmuebles por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad". (24)

El Lic. Jose Joaquín Aguirre Bauche en su libro titulado "Apuntes de Contratos Civiles", al hablarnos sobre los elementos del contrato de arrendamiento solamente no señala los elementos de validez diciendo: "CAPACIDAD.- Se requiere capacidad especial para conceder el uso. Ser propietario, mandatario dentro de los límites de su poder, el copropietario con autorización de los otros copropietarios, los emancipados, los comanditarios y arrendatarios que cuentan con permiso del comodante o del arrendador, el usufructuario dentro de los límites de su usufructo y los representantes legales con cierta limitación de tiempo (límite de cinco años patria potestad y tutores. Límite de un año al Albacea) no pueden ser arrendadores el nuevo propietario, el aparcerero, el usuario y el habituario.

FORMA.- Es formal si es urbano y solemne si es rústico y la renta excede de cinco mil pesos anuales". (25)

El ilustre maestro (+) Lic. Alberto Caribi Harper nos señala como elementos esenciales: "EL OBJETO.- El consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación.

En cuanto al objeto, en principio pueden serlo todos los bienes mue-

---

(24) TREVIÑO GARCIA, RICARDO. Ob. Cit. Págs. 226 y 227.

(25) AGUIRRE BAUCHE, LIC. JOAQUIN. Apuntes de Contratos Civiles. Resúmenes Jurídicos, Tomo VIII, Tercera Edición 1988, Guadalajara, Jal., México. Pág. 23.

bles e inmuebles, ya sean corporeos o incorporeos, salvo las cosas consumibles, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales.

Los bienes que se consumen por su primer uso no pueden ser objeto de arrendamiento, porque éste implica la restitución de la cosa misma y la concesión del uso no debe afectar la forma o sustancia del bien.

Sin embargo podrá arrendarse un bien consumible si se conviene un uso distinto al natural".

Así también el Lic. Garibi al hablarnos sobre los elementos de validez, tan sólo señala la capacidad y la forma diciendo: "CAPACIDAD.- Para dar en arrendamiento se requiere tener la plena propiedad del bien o facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta facultad puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real o por disposición expresa de la ley.

Para recibir en arrendamiento basta en general la capacidad para contratar, pero por razones de interés público, se prohíbe a ciertas personas tomar en arrendamiento, en cuyo caso el contrato es nulo absolutamente por su ilicitud.

En este caso se encuentran los Magistrados, Jueces y Empleados Públicos respecto de los bienes objeto de litigios, en los que intervengan los primeros y de los que administran los últimos (Ars. 2322 y 2323). En cuanto al tutor, no puede tomar en arrendamiento los bienes de su pupilo para sí, su esposa, descendientes, ascendientes y hermanos (Art. 619).

LA FORMA DEL ARRENDAMIENTO.- El arrendamiento en consensual si la renta no excede de cien pesos anuales y puede celebrarse verbalmente.

Es formal si excede de dicha cantidad y requiere se celebre por escrito - (Art. 2324).

Por último, es solemne si el bien arrendado es un predio rústico y - la renta excede de cinco mil pesos anuales, en cuyo caso debe entregarse - en escritura pública (Art. 2325)". (26)

El Lic. Rafael Rojina Villegas nos señala como elementos esenciales del contrato de arrendamiento y exclusivamente sólo trata el objeto diciendo: "ELEMENTOS ESENCIALES.- EL OBJETO: Por lo que se refiere a los elementos esenciales, sólo trataremos del objeto, supuesto que el consentimiento sigue en esto las reglas generales relativas a su formación. En cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, - pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Es sobre todo tratándose de bienes incorporeales o derechos como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y los de crédito, que no son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento; tales - por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo y la de los derechos de crédito que no se conceden en considera-

---

(26) GARIBI HARPER, LIC. ALBERTO. Los Contratos en el Código Civil de Jalisco. Págs. 60 y 61.

ción a la persona. El artículo 2400 reconoce esta posibilidad general de dar en arrendamiento los bienes incorporales o derechos. "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

En cuanto a los elementos de validéz el Lic. Rojina señala: "CAPACIDAD.- En cuanto a los elementos de validéz de este contrato, la capacidad es estudiada preferentemente por la doctrina, y por el Código, para reglamentar los casos en los que se puede dar en arrendamiento. Podemos decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real o por autorización expresa de la ley, o en otras palabras, las personas que pueden arrendar, - supuesta su capacidad de ejercicio son; 1.- Los propietarios; 2.- los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce; 3.- los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos y; 4.- los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos".

Así también el Lic. Rojina Villegas nos señala como elementos de validéz la capacidad de los arrendatarios diciendo: "CAPACIDAD PARA RECIBIR EN ARRENDAMIENTO.- También reglamenta el Código Civil la capacidad para recibir en arrendamiento. Esta capacidad en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho, los Magistrados, Jueces y cualesquiera otros Empleados Públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan; los funcionarios públicos no --

pueden tomar en arrendamiento los bienes que esten bajo su administración, Arts. 2404 y 2405. El tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos, los bienes del incapacitado (Art. 569)".

Y por último nos señala la forma y dice: "LA FORMA.- Es otro requisito de validéz del contrato de arrendamiento. Este, generalmente, es un contrato formal y, excepcionalmente consensual cuando el monto de la renta anual no pasa de cien pesos, en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando excede de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado, pero tratandose de fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pasa de cinco mil pesos, debe otorgarse en escritura pública (Arts. 2406 y 2407)).

En el Código Vigente se toma como base en los contratos de dominio, para el otorgamiento de la escritura pública, la cuantía superior a cinco mil pesos. Actualmente la Ley del Notariado la derogó por la de quinientos pesos. Para el arrendamiento, aun cuando no se trata de un acto de dominio, se adopta este criterio exclusivamente para las fincas rústicas. En las fincas urbanas basta el documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas". (27)

El Lic. Clemente Soto Alvarez no señala como elementos esenciales, el consentimiento y el objeto diciendo: "CONSENTIMIENTO.- En cuanto al consentimiento sigue las reglas generales relativas a su formación. El consentimiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce-

---

(27) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. Págs. 216 a la 218.

temporal de una cosa y la otra queda conforme en pagar un precio cierto - por ese uso o goce.

OBJETO.- El objeto en el arrendamiento está constituido por la cosa cuyo uso o goce se concede, obligación del arrendador y por el precio que debe pagar el arrendatario.

En cuanto a los elementos de validéz, el Lic. Soto tan solo contempla la capacidad y la forma, diciendo que los demás elementos siguen las reglas generales.

CAPACIDAD.- La tienen todos los que tengan la plena propiedad o la facultad para conceder el uso o goce de los bienes.

FORMA.- El contrato de arrendamiento generalmente es formal, excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de cien pesos, en cuyo caso es suficiente otorgarlo en documento privado, pero -- tratándose de fincas rusticas , cuando el monto de la renta anual pasa de cinco mil pesos, debe otorgarse en escritura publica." (28)

El Lic. Rafael de Pina señala la misma clasificación que el Lic. -- Luis Muñoz. (Derecho Civil Mexicano; Contrato en particular).

### III . - OBJETOS DEL ARRENDAMIENTO.

El Código Civil para el Estado de Jalisco nos señala en su artículo- 2318: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan - -

---

(28) SOTO ALVAREZ, CLEMENTE. Ob. Cit. Pág. 304 a la 306.



usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". (29)

El Lic. Rafael de Pina nos señala: "El concepto de cosa para los efectos del arrendamiento es bastante amplio. El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales (Art. 2400), dispone que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Ahora bien, como se ha dicho acertadamente (COVIAN), para que los derechos puedan arrendarse es necesario que sean susceptibles de uso o goce.

Del precepto citado se desprende claramente que los derechos que no sean personales puedan ser objeto de arrendamiento". (30)

El ilustre maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra titulada Derecho Civil, Contratos, Tomo I; nos señala: "En cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Es sobre todo tratándose de bienes incorporeales o derechos, como se advierte la necesidad

---

(29) Código Civil para el Estado de Jalisco. Ob. Cit.

(30) DE PINA, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 100.

de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente -- personales como el uso, habitación y los que nacen del comodato que no -- son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales o personales que no son estrictamente personalísimos, sí son susceptibles de -- arrendamiento; tales como son las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo y la de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona.

Entre los derechos estrictamente personales deben incluirse además -- de los patrimoniales, llamados en la doctrina personalísimos, los extra -- patrimoniales, como son los del estado civil, los derechos públicos subjetivos, tanto políticos, como de petición o los públicos subjetivos en estricto sentido que constituyen las garantías individuales. Este conjunto de derechos no es susceptible de arrendamiento, en virtud de que no tienen un contenido patrimonial, aunque la inversa no sea exacta, porque no todos los derechos que tengan contenido patrimonial son susceptibles de -- arrendamiento. Hemos indicado que aquellos derechos patrimoniales como -- el uso, habitación, los derivados del comodato, los que supongan prestación de servicios en consideración a las aptitudes o capacidades de las -- personas, tampoco pueden ser objeto de arrendamiento.

En cuanto a los bienes corporales, establece el Código dos limitaciones:

1º.- Bienes que se consumen por el primer uso, supuesto que el arrendamiento implica la restitución de la cosa misma, y además, la concesión del uso debe ser tal naturaleza que no afecte la forma o substancia del bien. Lógicamente aquellos no pueden ser dados en arrendamiento cumple -- normalmente la función económica del destino natural del bien y se le da otra aplicación. Supongamos el arrendamiento de comestibles a un comer--

ciente para que los exhiba en calidad de muestras. El arrendamiento puede comprender los bienes fungibles siempre y cuando no sean consumibles. En este aspecto comprobamos que ya el legislador no incurre en la confusión que para el comodato establece, atendiendo a la fungibilidad o no -- fungibilidad de los bienes. Lo esencial en el comodato y arrendamiento, es que los bienes no se consuman por el primer uso, aun cuando sean fungibles, porque en la industria moderna existen grandes cantidades de bienes fungibles, que no son consumibles generalmente por su primer uso, como -- las piezas standar.

2º.- También la ley prohíbe dar en arrendamiento determinadas cosas -- exceptuadas expresamente, por ejemplo los bienes que constituyen el patrimonio ejidal no son susceptibles de arrendamiento, o bien, pueden establecerse prohibiciones respecto de ciertas personas. Los bienes del estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o empleados que los administren; los bienes del incapáz no podrán darse en arrendamiento al tutor, esposa, ascendientes, descendientes o colaterales, también dentro de esta prohibición de la ley están las cosas no determinadas y las que se allen fuera del comercio, es decir, los bienes de uso común -- y los destinados a servicios públicos.

Para esta clase de bienes, el contrato sería inexistente por cuanto que ya hemos establecido que la imposibilidad jurídica motivada porque la cosa está fuera del comercio o no sea determinable, origina la inexistencia. En cambio, los arrendamientos concertados violando las prohibiciones establecidas respecto de ciertas personas o cosas originan la nulidad absoluta conforme al artículo 8º en relación con el artículo 2225, ya que -- el contrato tendría un objeto ilícito". (31)

---

(31) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil, Contratos, Tomo I, Editorial JUs, México 1944. Págs. 294 a la 297.

Al igual que los anteriores doctrinistas, existen otros autores como el Lic. Ricardo Treviño, Clemente Soto, Luis Muñoz Etc., que al habiarnos sobre los objetos del arrendamiento abarcan y contemplan la misma idea, - razón por la cual y para no hacer repetitivo el presente sub-tema tan sólo señalé los más importantes puntos, así también señalo que se plasmó en este sub-tema todos los objetos del arrendamiento con el ánimo de hacer más claro el tema en cuestión, sin perdernos de vista que lo importante - lo es el arrendamiento de bienes inmuebles.

#### IV. FORMAS DE PAGO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Código Civil para el Estado de Jalisco en su artículo 2317 nos -- señala: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada ". (32)

Artículo 2348: Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en -- frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo definido, está -- obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo corrido desde la fecha en que debió hacerlo hasta la en -- que verifique la entrega.

El licenciado Clemente Soto Alvarez nos señala en su obra titulada: - Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho - Civil: "En cuanto al precio en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada". (33)

---

(32) Código Civil para el Estado de Jalisco. Ob. Cit.

(33) SOTO ALVAREZ, CLEMENTE: Ob. Cit. Pág. 305.

El Lic. Luis Muñoz en su obra titulada Obligaciones y Contratos, nos manifiesta: "El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada. salvo pacto en contrario, la renta será pagada en el lugar convenido, y a la falta de convenio, en la casa habitación ó despacho del arrendatario.

El arrendatario está obligado a pagar la renta que se haya vencido hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido". (34)

El Lic. Rafael de Pina señala: "PAGO DE LA RENTA.- Debe satisfacer la en la forma y tiempo convenido, desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. A falta de convenio, debe pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario. Debe pagarse la quovenza hasta el día en que se entregue la cosa arrendada. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente el uso de la cosa arrendada no se causará renta mientras dure el impedimento". (35)

...La Suprema Corte de Justicia, en Jurisprudencia definida, ha establecido que si en el contrato de arrendamiento no se expresa el lugar del pago de las rentas y no se acredita el requerimiento del mismo en la casa

---

(34) MUÑOZ, DR. LUIS, Ob. Cit. Pág. 359.

(35) DE PINA, RAFAEL, Ob. Cit. Págs. 304 y 305.

arrendada, el inquilino no incurre en mora, y que éste debe computarse a -- a partir de la fecha siguiente a la señalada para el cumplimiento de la -- obligación, pero tomando en consideración al respecto el tiempo prudente -- de diez días para hacer el pago (Amparo Directo 362/1959. Resuelto el 14- de Marzo de 1960)".

El maestro J. Joaquín Aguirre Bauche en su obra titulada Apuntes de -- Contratos Civiles, Tomo VII, nos señala: "OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- Pagar la renta en el lugar y tiempo convenidos. Puede no ser dinero, pero si cosa cierta y determinada. Si no se señala la renta, falta objeto y el contrato es inexistente. La renta debe ser justa (El artículo 2370 del -- Código Civil para el Estado de Jalisco señala el límite de la renta en el- 1% del valor fiscal mensual) sino, el contrato estará afectado de nulidad- relativa por lesión. Son nulos los convenios en que se rebaje ese 1% y si se expiden títulos de crédito se incurre en delito.

Si se pierde el uso por reparaciones o por caso fortuito no pagará -- renta y si es parcial la pérdida se reduce la renta. Si dura la perturba- ción más de dos meses da lugar a la rescisión. Estos Derechos no son re- nunciables. Sólo paga renta desde el día en que recibe y hasta el día que desocupe aunque puede convenirse en contrato. Si se pactó tiempo determi- nado y por un poco precio, lo pagará entero aunque no lo use, pero si se- obligó a períodos sólo pagará hasta que devuelva la cosa. Pagará la tota- lidad del precio cuando es por tiempo fijo y los períodos se fijaron para- el pago de rentas. Salvo convenio, la renta se paga en el domicilio del - arrendatario. El pago debe ser íntegro". (36)

(36) AGUIRRE BAUCHE, LIC. J. JOAQUIN. Ob. Cit. Pág. 25.

El Lic. Rafael Rojina Villegas señala: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa - equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Este requisito de certeza y determinación en la renta, significa dos cosas:

1°.- Que el precio sea cierto en oposición a simulado; precio verdadero es el cierto, de tal manera que si se simula, podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato si la concesión del uso es gratuito.

2°.- También el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso la certeza equivale a precisión. Para la renta expresamente exige el artículo 2399 que además de cierto, sea determinada". (37)

#### V. FORMAS DE DURACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

En cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento, el Código Civil de nuestro Estado señala en su artículo 2316 segundo párrafo: "El arrendamiento por tiempo determinado no puede exceder de quince años para las fincas destinadas a habitación; de veinte para las fincas destinadas al comercio y; de veinticinco para las fincas destinadas al ejercicio de una industria o a la agricultura".

Así también nuestro Código Señala en cuanto a los contratos en que no se señala duración y dice en su artículo 2396: "Todos los arrendamientos- sea de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes- contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, con-

---

(37) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 233.

un mes de anticipación si el aviso lo dá el inquilino, y con un año si lo dá el arrendador, tratándose de un predio urbano; y con un año de anticipación si el predio es rústico, cualquiera que sea el contratante que dé el aviso. Lo dispuesto en este artículo no podrá ser renunciado". (38)

El Lic. Rafael Rojina en su obra titulada Contratos, Tomo I, al hablarnos sobre la duración de los contratos nos manifiesta: "Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal del uso ó goce. El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal, ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce -- habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio, además de una contradicción en los propios términos, porque la concesión indicada, por naturaleza debe ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce, se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa. Si ese momento no puede llegar, propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio mismo del bien". (39)

El Licenciado Rafael de Pina en su obra Elementos de Derecho Civil - Mexicano (Contratos en particular), nos menciona: "Si el arrendamiento -- se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de deshaucio, si se hizo por tiempo indeterminado, sean de predios -- rústicos o urbanos, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes con -- trata -- es, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitante, con -- dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si el predio es rústico". Artículos 2472 y 2484. (40)

---

(38) Código Civil para el Estado de Jalisco. Ob. Cit.

(39) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 328.

(40) DE PINA, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 115.



## VI.- FORMAS DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

El Código Civil del Estado de Jalisco contempla como formas de terminación de los contratos de arrendamiento las siguientes: "Artículo 2401: El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto por el 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.

Artículo 2402.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de deshaucio. Si no se ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2396 y - - 2397". (41)

El ilustre maestro Rafael Rojina Villegas al hablarnos sobre la terminación del contrato de arrendamiento nos señala en su obra titulada Com

(41) Código Civil para el Estado de Jalisco. Ob. Cit.

CAPITULO CUARTO

pendio de Derecho Civil (contratos) lo siguiente: "Terminación del arrendamiento: I.- Diversas cláusulas que dan término al contrato de arrendamiento. En el artículo 2483 se enumeran las causas que ponen término al contrato de arrendamiento. Dice así dicho precepto: "El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado para 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 y; VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento". (42)

Encontramos causas generales aplicables a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción total de la cosa, la expropiación de la misma y la evicción, pero, además tenemos causas especiales propias del arrendamiento. Estas causas especiales se refieren a la terminación del contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido. Los artículos 2478 y 2479

---

(42) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 336.

## EL JUICIO CIVIL SUMARIO.

A fin de ubicarnos debidamente en el tema central de la tesis que propongo, es preciso hacer un estudio y análisis del juicio civil sumario en nuestra legislación, en cuanto a la tramitación del mismo, a efecto de descubrir si el mismo cumple con las finalidades para lo que fue creado.

Establece nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco en su título undécimo: "De los Juicios Sumarios; Capítulo I, REGLAS GENERALES", las disposiciones a que deberán de sujetarse de una manera especial dichos juicios y en qué casos procede se ejerciten las acciones -- en esta vía.

Al efecto, el artículo 618 del ordenamiento antes indicado, dispone -- que: "Art. 618.- Se tramitarán como Juicios Sumarios:

- I.- Aquellos cuyo interés no exceda de 182 días de salario mínimo;
- II.- Los que versen sobre el pago o aseguramiento de alimentos;
- III.- Los que versen sobre cualquier gestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito, comodato, aparcería, transporte y hospedaje.
- IV.- Los que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de minuta a instrumento público o la otorgación de un documento;
- V.- Los que tengan por objeto el cobro de honorarios debidos a peritos o personas que jerman una profesión mediante título expedido por autoridad competente;
- VI.- La calificación de impedimento de matrimonio cuando no sean éstos de los comprendidos en las fracciones VI y VII del artículo 145 del Código Civil;
- VII.- Cualquier controversia relativa a la constitución o extinción del patrimonio de familia;
- VIII.- Las diferencias que surjan entre marido y mujer sobre disposi-

- ciones y administración de bienes comunes, educación de los hijos, oposición del marido, padres y tutores y, en general, todas las cuestiones familiares de la sociedad conyugal que reclamen la intervención del Juez;
- XI.- La rendición de cuentas por tutores, administradores y por todas aquellas personas a quienes la ley o el contrato impongan esa obligación;
- X.- El ejercicio de la acción hipotecaria y los juicios que se funden en título ejecutivo;
- XI.- Los interdictos;
- XII.- La acción rescisoria de enajenaciones pactadas bajo condición resolutoria o con cláusula de reserva del dominio;
- XIII.- La responsabilidad civil que porvenga de causa extracontractual, así como la que se origine por incumplimiento de los contratos enumerados en este artículo;
- XIV.- La división de cosa común y las diferencias que entre los copropietarios surgieren en la administración, disfrute y en todo lo relativo a la cosa común;
- XV.- Los que tengan por objeto resolver sobre de la inconformidad de un heredero acerca de la porción que se le hubiere asignado en la partición;
- XVI.- La consignación en pago;
- XVII.- Las demás que así lo determine la ley". (43)

Como se desprende de la fracción III del artículo transcrito, por disposición legal expresa, el juicio relativo a los contratos de arrendamiento, deberá siempre de tramitarse en la vía civil sumaria.

---

(43) Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, Título Undécimo, Editorial Porrúa, Quinta Edición 1989.

La naturaleza del juicio civil sumario, se entendió en el sentido de - buscar con su creación, que existiera en juicio, más rápido, más sencillo - en su trámite, con plazos más cortos, menos difíciles, en resúmen, en juicio más ágil y rápido en su tramitación que el juicio civil ordinario.

Sin embargo, esto no ha sido posible llevarse a cabo en la práctica, - debido principalmente a la forma de reglamentación del mismo. Aparentemen- te, el legislador quiso lograr lo anterior, pero; considero de una manera - muy personal que se quedó corto en cuanto a las disposiciones especiales -- que deberían de regir o de establecer las bases para este procedimiento, to- da vez, que en realidad que lo único que reglamentó fué el juicio de desocu- pación, mismo que se encuentra regulado en los artículos, del 683 al 692 -- del Enjuiciamiento Civil para el Estado, pero se olvidó de reglamentar los- demás juicios sumarios relativos al arrendamiento de inmuebles y aun, me pa- rece en opinión propia que falta mucho por reglamentar en el juicio de deso- cupación previsto, en virtud de que lo establecido, pienso, no cumple con - la finalidad deseada por el legislador, además de que existen algunas incon- gruencias al respecto, y que por el tema elegido para este trabajo de tesis, no profundizaré en su análisis pero sí haré un señalamiento exponiendo mis- puntos de vista a continuación:

El Juicio de Desocupación que prevé nuestro Código de Procedimientos - Civiles para el Estado, se refiere solamente una hipótesis que pudiera pre- sentarse para que el arrendador solicite la desocupación del inmueble arren- dado, sin tomar en consideración, como ya lo manifesté, otras diversas cau- sas de rescisión del contrato de arrendamiento e incluso demandar su decla- ración de terminación; en su caso; y obtener por este medio la restitución- o devolución de dicho inmueble.

La hipótesis que se prevé se refiere exclusivamente al caso de que el- inquilino deje de pagar las pensiones de renta que se fijaron y consecuente- mente incumpla con lo convenido, al respecto creo que dichas disposiciones-

son demasiado proteccionistas del arrendatario moroso en sus pagos, ya que le da la facultad de poder pagar las pensiones de rentas vencidas y reclamadas en el mismo momento del requerimiento o en cualquier etapa procesal y concluir o sobreseer el juicio automáticamente y aun más, que en el mismo momento del lanzamiento, es decir, después de concluido el juicio con sentencia ejecutoriada en la cual se le haya condenado a pagar la renta y a desocupar el inmueble, pueda pagar las rentas reclamadas y seguir en posesión del inmueble.

Lo anterior, es a todas luces injusto y además violatorio del principio de cosa juzgada, en virtud de que una sentencia ejecutoriada, en la cual se ordena la desocupación y entrega del inmueble por parte del arrendatario, se deja sin efecto por el sólo hecho de que el obligado pague el importe de las rentas, sin tomar en consideración de que el arrendatario ha incumplido con el contrato y con las obligaciones contraídas y en lo más de las ocasiones, cuando al arrendador lo que verdaderamente le importa es la devolución y entrega de su inmueble y no tanto el pago de las mensualidades rentísticas vencidas, ya que no le resulta conveniente a sus intereses, continuar con el arrendamiento, por lo demás, el legislador no reglamentó el trámite en sí mismo de los juicios sumarios, con que en definitiva se desvirtúa la naturaleza del mismo y en consecuencia no cumple con la finalidad buscada por el legislador al momento de su creación.

Con relación al juicio civil sumario, y en especial al relativo a los contratos de arrendamiento, como ya se mencionó líneas arriba, no cumple con la finalidad de ser un juicio rápido, ágil y sencillo en su tramitación, sino por el contrario, en la práctica profesional nos damos cuenta de que sucede exactamente lo opuesto, es decir, que dichos juicios son los más tardados en su tramitación y conclusión y una de las razones fundamentales que pueden establecerse de lo anterior, es que en realidad no existen disposiciones expresas que dicten reglas tendientes a agilizar estos procedimientos, ya que en realidad la única diferencia que existe con el --

juicio civil ordinario es el término concedido al demandado para producir la contestación de la demanda entablada en su contra, ya que con relación al juicio civil ordinario y al juicio civil sumario el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco dispone que: "Presentada la demanda con los documentos y copias a que se refiere el capítulo tercero del título segundo, de este Código, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga, emplazándolas para que la contesten dentro de 8 días, si el juicio fuere ordinario y dentro de 5 si fuere sumario". (44)

Además esto se confirma con lo que dispone el artículo 621 del Código en comento, al establecer que: "En auto de emplazamiento bajo la responsabilidad del juez y del secretario, se dictará en el acuerdo inmediato, dentro de las 24 horas siguientes a la presentación de la demanda, ordenando correr traslado de ella a la parte demandada para que la conteste dentro de 5 días". (45)

A excepción de lo anterior, no existe ninguna otra diferencia en cuanto a la tramitación del juicio civil sumario y el civil ordinario aplicando se inclusive las mismas reglas del ordinario para el sumario, ya que el artículo 620 de las reglas generales de los juicios civiles sumarios del Enjuiciamiento Civil para el Estado dispone que: "La tramitación de estos juicios se sujetará a las disposiciones especiales de este título y, en lo no previsto, a las reglas generales y disposiciones para el juicio ordinario." (46)

En consecuencia, en nuestro Enjuiciamiento Civil para el Estado de Ja

---

(44) Código de Procedimientos Civiles para el Estado. Ob. Cit.

(45) Ibidem.

(46) Ibidem.



lisco, en realidad no existe el juicio civil sumario relativo; en este caso especial; a las controversias que se suscitan derivadas de los contratos de arrendamiento.

Ahora bien, todo lo manifestado en el presente capítulo, tiene una - - gran importancia para el objeto que se persigue con este trabajo, especialmente con la hipótesis planteada en el sentido de que en aquellos casos en los que se entabla un juicio civil sumario para lograr la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento y suceda que dicho inmueble se encuentre desocupado o abandonado por el arrendatario, se faculte de una manera expresa al juzgador que conoce del asunto, para que una vez que se haya cerciorado de que efectivamente el inmueble está desocupado, entregue la posesión jurídica y material del mismo al arrendador o parte actora, no - - siendo esto obstáculo para que el juicio continúe por todos sus trámites legales, hasta llegar a su conclusión.

CAPITULO QUINTO

NECESIDAD DE ADICIONAR AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE JALISCO; EN EL CAPITULO DE DESHAUCIO; UN PRECEPTO QUE FACULTE AL ORGANO JURISDICCIONAL DE OTORGAR AL ARRENDADOR LA POSESION, CUANDO EL BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO SEA ABANDONADO.

En el capítulo precedente, analizamos el juicio civil sumario en cuanto a la forma de tramitación y a lo reglamentado en la codificación procedimental Civil del Estado de Jalisco, nos hemos dado cuenta que en realidad no existe una tramitación especial expresa sobre la forma de llevarse a cabo el mismo, ya que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado, sólo y exclusivamente dicta normas especiales en lo referente a la hipótesis de que se demande la rescisión del contrato de arrendamiento fundado en la causal de la falta de pago de las rentas, ahora bien, es de hacerse notar que aun en este caso, como ya quedó expresado y no obstante de que el arrendatario o inquilino a incurrido en una flagrante violación al contrato, por el incumplimiento en el pago de las mensualidades, el Legislador le concedió la facultad de poder realizar el pago en cualquier etapa del procedimiento, e inclusive en el momento de la diligencia de lanzamiento, violando con ello, como ya se dijo el principio de cosa juzgada y frustrando el intento del arrendador de obtener su inmueble debidamente desocupado.

Lo anterior, nos parece sumamente injusto, si tomamos en consideración que el arrendador no deduce como principal prestación del ejercicio de sus acciones, la del pago de las rentas debidas, sino que la prestación principal consiste en la rescisión del contrato de arrendamiento y como consecuencia la desocupación y entrega del inmueble arrendado, y en segundo término el pago de las mensualidades rentísticas adeudadas.

Dicho de otra manera, lo que pretende principalmente el arrendador es la desocupación y entrega del bien arrendado, ya que si esto no fuera el interés que le mueve al entablar el juicio y demandar la rescisión del contrato de arrendamiento, simple y sencillamente demandaría el cumplimiento del contrato de arrendamiento y exigiría como consecuencia el pago de las mensualidades rentísticas adeudadas.

de las mensualidades rentísticas adeudadas.

A manera de ejemplo y a fin de fundamentar lo anterior, se da el caso de los contratos preparatorios o de promesa de venta, en los cuales el promitente comprador se obliga a pagar una determinada cantidad de dinero en un plazo cierto y determinado y cuando no se da el pago oportunamente, el promitente vendedor, tiene la opción de elegir entre ejercitar la acción de cumplimiento de contrato con el objeto de obtener el pago pendiente, o bien, de ejercitar la acción de rescisión del contrato para obtener de nueva cuenta el inmueble prometido en venta.

Lo mismo puede suceder en el caso de incumplimiento a las condiciones impuestas en el contrato de arrendamiento, y cuando se produce el incumplimiento en el pago de las rentas, el arrendador también tiene la opción de demandar la acción de cumplimiento y obtener así el pago de lo debido, o en su defecto demandar la rescisión del contrato y secundariamente el pago de la renta, ya que también tiene derecho a esto en razón de que el arrendatario ha disfrutado y usado el inmueble en cuestión.

Es de considerarse que el legislador al otorgar la facultad al inquilino de poder hacer el pago de las pensiones debidas en cualquier época y aun en el momento mismo del lanzamiento quizo con ello proteger a la parte más débil o más necesitada de la relación contractual, a fin de que pudiera seguir gozando de vivienda, sin embargo se ha hecho un abuso de esta facultad, toda vez que lo que se ha logrado es solapar al inquilino moroso, quien ha utilizado dicha facultad en perjuicio del arrendador para negociar, bien sea que se le otorgue un término para la desocupación del inmueble sin la obligación de pagar las rentas, y en algunos otros casos hasta de pedir determinadas cantidades de dinero como condición para entregar el inmueble debidamente desocupado.

Con lo anterior ha quedado de manifiesto la falta de reglamentación que en materia del juicio sumario de desocupación ha incurrido nuestra le-

gislación actual y aunque si bien es cierto todo lo anterior no es el -- punto central del tema de tesis sujeto a estudio o propuesto, si nos sirve como preámbulo a efecto de estar en posibilidad de hacer el planteamiento del problema en cuestión, para con ello tratar de establecer una situación más justa para el arrendador.

Como ya se ha manifestado con anterioridad, el juicio civil sumario - no ha cumplido con la finalidad para el cual fué creado, es decir, la de - ser un juicio ágil y rápido, sino que por el contrario al seguir las re--- gias establecidas para el juicio civil ordinario, lo ha convertido en uno - más de los tantos juicios, y por otra parte al pretender el legislador pro - teger a la parte más desprotegida económicamente de la relación contrac- - tual ha ocasionado que este juicio sea de los más tardados en su tramita- - ción, ya que deja demasiado margen para que el arrendatario haciendo uso - de prácticas desleales procure obstaculizar el procedimiento, trayendo co- mo consecuencia que los juicios se eternicen, y en la práctica lo constata - mos todos los días, ya que existe incluso algunos profesionistas que esta- blecen el monto de sus honorarios en base a la duración del juicio.

Ahora bien, sucede también con demasiada frecuencia que el arrendata- rio ANTES DE LA TERMINACION DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - o en algunas ocasiones, DESPUES DE VENCIDO EL MISMO cuando ya se ha conver - tido el contrato por tiempo indefinido o que bien DURANTE LA TRAMITACION - DEL JUICIO YA SEA POR RESCISION O POR TERMINACION, O POR NULIDAD, el inquilino desocupa y abandona el inmueble dado en arrendamiento, y sin embargo - el arrendador no puede legalmente tomar la posesión del mismo, ya que en - los dos primeros casos tendría que tramitar el juicio respectivo a fin de - que fuera el juzgador quien mediante una declaración judicial lo pusiera - en posesión del mismo, y por lo que respecta a los tres últimos casos, es - decir cuando el inquilino durante la tramitación del juicio abandona el - inmueble materia del arrendamiento, es preciso que el arrendador solicite por escrito al juzgador que conoce del negocio, para que dé fé de que di--

cho inmueble se encuentra totalmente desocupado y en consecuencia que lo ponga en posesión del mismo, petición ésta que no siempre va a ser favorable al arrendador, ya que no existe una disposición expresa que contemple lo anterior, sino que se deja al arbitrio o criterio del juzgador concederla o negarla.

En resumen, con la presente tesis se pretende equilibrar un poco lo legislado en favor del arrendatario, ya que con la adición que se propone, se evitaría dejar al simple arbitrio del juzgador entregar la posesión física y material del bien inmueble materia del arrendamiento, sino que siempre que se diera dicha hipótesis y una vez que el juzgador se haya cerciorado mediante una inspección judicial, dando fe de que efectivamente el inmueble en cuestión se encuentra abandonado, el juzgador tendrá la obligación de entregar la posesión al arrendador ya que así lo dispondría la ley.

En la poca experiencia y práctica profesional tenida hasta la fecha, me he percatado de que existen diversos criterios de nuestros tribunales en relación a conceder o negar la petición de la entrega del inmueble en el su puesto mencionado con antelación, ya que en algunas ocasiones el juzgador se niega a acceder a entregar la posesión material y jurídica del inmueble al arrendador, argumentando de que no existe precepto legal alguno que lo autorice para hacerlo, y agregando que es una situación que debe decidirse hasta la sentencia definitiva que resuelva el juicio, y en otros casos el juzgador al contemplar que no existe prohibición alguna que le impida entregar la referida posesión, le da entrada al pedimento y previa fe judicial que se levante de la desocupación del inmueble, hace entrega del mismo al arrendador.

Considero que independientemente de los criterios a que hemos hecho referencia y que resultan completamente opuestos, es necesario tener en cuenta que en estricto derecho el jugador está imposibilitado para hacer la entrega de dicha posesión, no obstante de que aparentemente no tenga prohibi-

ción expresa, si tomamos en consideración que dicho juzgador no puede ir más allá de lo que le esté expresamente facultado por la ley, y además estimo que al entregar la posesión del inmueble en el supuesto referido estaría violando las garantías individuales consagradas en nuestra carta magna y específicamente la contemplada en el artículo 14 que establece que: "...Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho...En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a la falta de ésta se funda en los principios generales de derecho..." (47)

Así también violando las garantías individuales consagradas en el artículo 16 constitucional en el cual se señala: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..." (48)

Los cuales aplicados al caso que nos ocupa resultaría que mientras no exista una sentencia ejecutoriada que condene al inquilino a desocupar y entregar el inmueble dado en arrendamiento, el juzgador no puede hacerlo aun cuando se haya desvirtuado la esencia misma de dicho contrato, y el inmueble no sea usado por el arrendatario. De ahí que sea necesario a efecto de que si el arrendamiento no está cumpliendo con su finalidad, y de que el arrendador pueda tomar posesión del inmueble, así como de evitar que en un momento dado se violen garantías individuales, razones más que suficientes para legislar y adicionar al Código de...

(47) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Segunda Edición, Editorial Trillas, México 1985. Pág. 16.

(48) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ob. Cit.

Procedimientos para el Estado de Jalisco, el otorgamiento de la facultad al juez para entregar la posesión del inmueble materia del arrendamiento - al arrendador, cuando el mismo se encuentre abandonado e desocupado por el arrendatario, previa inspección judicial o fé judicial que haga el personal del Tribunal certificando que efectivamente se encuentra desocupado. Lo anterior no implica de ninguna manera que se de por terminado el juicio respectivo, sino que alguna de las partes pretende continuarlo, éste podrá seguir por todas sus etapas procesales correspondientes hasta su conclusión final.

Con lo anteriormente expuesto y una vez hechas las consideraciones precedentes, estimo que estamos en posibilidad de formular las conclusiones y proposiciones del presente trabajo de tesis.



## CONCLUSIONES

Del contenido del presente trabajo de tesis, podemos extraer las siguientes conclusiones:

El contrato de arrendamiento en específico debe de reunir todos los - requisitos tanto esenciales como de validéz, a fin de que pueda surtir plenos efectos jurídicos, requisitos estos que ya fueron analizados detenidamente en el capítulo correspondiente.

El juicio civil sumario que pretendió establecer el legislador para - que se tramitara por esta vía todas aquellas cuestiones relativas a los -- contratos de arrendamiento, no a surtido los efectos deseados por el legis- lador en su momento, toda vez que dicho legislador fue omiso en prever el procedimiento a seguir en este tipo de juicios y solamente se concretó a - establecer una serie de señalamientos, en mi concepto injustos, para el - arrendador en el extremo de los casos violatorios de garantías constitucio- nales, al referirse solamente a los juicios de desocupación señalando en - el capítulo IV del título undécimo del Código de Procedimientos Civiles pa- ra el Estado de Jalisco, lo relativo exclusivamente al supuesto de que el arrendador ejercite la acción de rescisión del contrato de arrendamiento - fundado en la fracción III del artículo 683 del ordenamiento legal señalado referente a la falta del pago de las pensiones de renta, omitiendo toda - reglamentación en lo relacionado al ejercicio de las demás acciones de - rescisión y de terminación del contrato de arrendamiento.

Nos hemos dado cuenta que el juicio civil sumario relativo a la mate- ria que nos ocupa no ha cumplido con la finalidad de ser un juicio sencii- llo, ágil y rápido, y desde luego de solución pronta, sino que por el con- trario se ha convertido en un juicio demaciado largo e injusto para el -- arrendador, y además de resultarle muy oneroso y causarle serios daños y - perjuicios a sus intereses.

También hemos dejado claramente señalado que en muchas de las ocasiones el arrendatario abandona el inmueble materia del arrendamiento antes de que el juicio llegue a su conclusión, debido a muy variadas razones, como pueden ser el hecho de que adeude pensiones de renta y no tenga con que cubrirlas, y que no quiera verse afectado en sus bienes mediante embargo, y en las más de las ocasiones aconsejado por los propios abogados patrocinadores con el objeto de omitir dichos pagos de renta, y no obstante de -- que el inmueble se encuentre desocupado y abandonado, el arrendador no puede tomar posesión del mismo para evitar seguir sufriendo mayores perjuicios en contra de su patrimonio.

Se ha señalado con anterioridad que en nuestros tribunales no existe un criterio definido para entregar la posesión del inmueble al arrendador en el supuesto de que se encuentre desocupado y abandonado, todo ello debido a que no existe una disposición expresa que faculte o prohíba al juzgador entregar o no dicha posesión.

A fin de evitar causar mayores perjuicios al arrendador en su patrimonio, he considerado necesario que se establezca de manera expresa en el Código de Procedimientos Civile para el Estado una disposición mediante la cual se autorice al juzgador para que una vez cerciorado de que el inmueble materia de la relación contractual ha sido totalmente desocupado y -- abandonado, entregue la posesión del mismo al arrendador. Con lo anterior se evitaría la violación a garantías individuales consagradas en nuestra -- constitución, en el supuesto de que hemos venido tratando en el desarrollo de este trabajo.

Por todo lo anterior y habiendo quedado demostrada la necesidad de -- adicionar al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, -- en el capítulo de deshaucio, un precepto que faculte al órgano jurisdiccional a otorgar al arrendador la posesión, cuando el bien dado en arrendamiento sea desocupado y abandonado, tengo a bien proponer el establecimien

to de dicho precepto, que actualmente dice textualmente:

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

MI proposición es que sea adicionado dicho artículo para que contemple lo que señalo en mi trabajo de tesis, debiendo quedar en los siguientes términos:

ARTICULO 691.- EN LOS JUICIOS SOBRE DESOCUPACION, SE ENTIENDE DOMICILIO LEGAL LA FINCA O DEPARTAMENTO DE CUYA DESOCUPACION SE TRATE, SALVO PACTO EN CONTRARIO.

CUANDO EN EL CASO DE QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL JUICIO SE ENCUENTRE DESOCUPADO Y/O ABANDONADO, EL JUEZ A SOLICITUD DE LA PARTE ACTORA Y PREVIA INSPECCION JUDICIAL QUE HAGA DEL MISMO COMPROBANDO LO ANTERIOR, ENTREGARA LA POSESION MATERIAL Y JURIDICA AL ARRENDADOR.

Con la anterior adición a este artículo, considero que sería mas justa y equitativa la ley, ya que se causarían menores perjuicios al arrendador, habría menos violaciones a las garantías consagradas en nuestra Carta Magna y principalmente habría un principio de derecho de legalidad y justicia, una seguridad jurídica en el sentido de que el arrendador no vería menoscabado su patrimonio ni estaría a expensas de un juicio largo e inseguro, considero haría mas responsables tanto al arrendatario como al arrendador.

BIBLIOGRAFIA

ESTA TESIS NO DEBE  
 SER COPIADA DE LA BIBLIOTECA

- AGUIRRE BAUCHE J. JOAQUIN.- Apuntes de Contratos Civiles, Resúmenes Jurídicos, Tomo VIII, Tercera Edición, Guadalajara, Jal., México 1988.
- ARANGIO RUIZ VICENZIO.- Instituciones de Derecho Romano, Editorial De - Palma, Décima Edición Italiana, traducción realizada por José M. Carramés Ferro, Buenos Aires, Argentina, 1973.
- DE PINA RAFAEL.- Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen IV, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1974.
- GUTIERREZ GONZALEZ ERNESTO.- El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la personalidad, Editorial José M. Cajica Jr., S.A., Puebla, Pue. México 1971.
- GARIBI HARPER ALBERTO.- Los Contratos en el Código Civil de Jalisco, -- Apuntes tomados en clase.
- IGLESIAS JUAN.- Derecho Romano (Instituciones de Derecho Romano), Ediciones Ariel, S.A., Sexta Edición, Barcelona, España, 1972.
- MUÑOZ LUIS.- Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Ediciones Modelo, Primera Edición, México, D.F., 1971.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil (Tomo IV), Editorial Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, D.F., 1970.
- SOTO ALVAREZ CLEMENTE.- Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, Editorial Limuja, México, D.F., 1986.
- TREVIÑO GARCIA RICARDO.- Contratos Civiles y sus Generalidades, Segunda Edición, Librería Font, S.A., Guadalajara, Jal., México 1971.
- VILLASEÑOR DAVALOS JOSE LUIS.- Apuntes y Ejercicios de Derecho Romano, - Segundo Curso, Editorial U.A.G., Sexta Edición, Guadalajara, Jal., México 1988.

## LEGISLACION

- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE JALISCO.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.