

879309

29  
21

# UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE



FACULTAD DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO



CLAVE: 8793-09

"LA TACITA RECONDUCCION EN LOS CONTRATOS  
DE ARRENDAMIENTO, SU PROBLEMÁTICA  
JURIDICA Y SOLUCIONES PROPUESTAS"

## TESIS

Que para obtener el Título de  
**LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA:

**DANIEL FRANCISCO HUERTA ZARATE**

ASESOR:

**LIC. J. JESUS GARCIA SEGURA**

CELAYA, GTO.

ABRIL 1996.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## DEDICATORIA

En este trabajo quiero dejar constancia  
del apoyo, cariño y comprensión de mi  
esposa e hija ANA LILIA Y  
ANA DANIELA.

A MIS PADRES, JOSEFINA Y FRANCISCO,  
por haber impulsado mi carrera con su apoyo  
y cariño.

A MIS MAESTROS, que con su  
experiencia y preparación fueron  
generando en mí, el valor y las ganas de  
aprender.

# INDICE

**INTRODUCCION.**

## **CAPITULO 1**

### **MARCO TEORICO, CONCEPTUAL DEL CONTRATO EN EL DERECHO MEXICANO**

<b>1.1 CONCEPTO DE CONTRATO.</b>	2
<b>1.2 DIVERSAS ACEPCIONES DEL TERMINO CONTRATO.</b>	2
1.2.1 EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO.	2
1.2.2 EL CONTRATO COMO NORMA JURIDICA.	3
1.2.3 EL CONTRATO COMO DOCUMENTO.	4
<b>1.3 LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO.</b>	4
1.3.1 ELEMENTOS ESENCIALES DE EXISTENCIA.	5
1.3.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ.	8
<b>1.4 LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.</b>	14
1.4.1 CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS	15
1.4.2 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS REGULADOS POR EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.	17

## **CAPITULO II**

### **MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

2.1	CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.	20
2.2	CARACTERISTICAS.	22
2.3	CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	22
2.4	ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	26

## **CAPITULO III**

### **REGIMEN LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.**

3.1	GENERALIDADES.	30
3.2	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.	33
3.3	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.	35
3.4	LAS FORMAS DETERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	37
	DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO.	61

## **CAPITULO IV**

### **PROBLEMATICA JURIDICA CON RELACION A LA TACITA RECONDUCCION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

4.1	LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO E INDETERMINADO.	63
4.2	PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	65
4.3	LIBERTAD CONTRACTUAL.	68
4.4	NOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	70

## **CAPITULO V**

### **PROPUESTA DE REFORMAS Y ADICIONES AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**

5.1	DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL QUE DEBEN REFORMARSE Y ADICIONARSE	73
5.2	EXPOSICION DE MOTIVOS.	73
5.3	REDACCION, PROPUESTA PARA LOS ARTICULOS REFORMADOS Y ADICIONADOS DEL CODIGO CIVIL.	78
	CONCLUSIONES.	81
	BIBLIOGRAFIA.	83

## **INTRODUCCION.**

En la presente investigación, nos proponemos realizar un análisis jurídico al régimen legal del contrato de arrendamiento de acuerdo a la legislación sustantiva civil vigente en el Estado de Guanajuato.

Lo anterior con la finalidad concreta de analizar la problemática jurídica que se genera con relación a una de las figuras más comunes del contrato de arrendamiento.

En efecto, la tácita reconducción constituye una de las cuestiones más discutibles en el contrato de arrendamiento: En ocasiones se discute si la tácita reconducción equivale a la novación del contrato de arrendamiento, considerándose que el silencio del arrendador equivale a la manifestación tácita de su consentimiento como elemento de existencia del contrato, en otras, se discute si el hecho de modificar el concepto de renta implica la existencia de otro contrato de arrendamiento, o se trata del mismo.

Por otro lado, también se discute si la tácita reconducción es procedente solamente en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado o bien si procede también en los arrendamientos por tiempo indeterminado.

En la práctica las opiniones se dividen, pues en tanto que algunos abogados y distinguidos juristas, sostienen un punto de vista, otros defienden la opinión opuesta. Inclusive, además, los mismos juzgados utilizan muchas veces criterios diferentes tratándose del mismo caso.

Las anteriores divergencias y el hecho de que no exista un criterio definido y tampoco la ley contemple dentro de su texto una solución clara, justifica por si mismo la presente investigación. Es por ello que ahora pretendemos abordar estas cuestiones en la tesis profesional que nos proponemos sustentar. La finalidad a alcanzar consiste en plantear las reformas y adiciones que se hagan necesarias en el Código Civil del Estado de Guanajuato.



## **SUMARIO**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **1.1 EL CONCEPTO DE CONTRATO**

#### **1.2 DIVERSAS ACEPCIONES DE TERMINO CONTRATO**

##### **1.2.1 EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO**

##### **1.2.2 EL CONTRATO COMO NORMA JURIDICA**

##### **1.2.3 EL CONTRATO COMO DOCUMENTO**

#### **1.3 LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO**

##### **1.3.1 ELEMENTOS ESENCIALES**

##### **1.3.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ**

#### **1.4 LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS**

##### **1.4.1 CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS**

##### **1.4.2 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS**

##### **REGULADOS POR EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO**

## **I. MARCO TEORICO-LEGAL DEL CONTRATO EN EL DERECHO MEXICANO.**

### **1.1. EL CONCEPTO DE CONTRATO.**

En el derecho mexicano, existe una distinción entre el convenio y el contrato. Se considera al primero como género y al segundo como especie, sin perder de vista que ambos a su vez, son especies del acto jurídico.

El convenio es, en sentido amplio, el acuerdo de dos o más personas crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Por parte, el contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Cabe advertir, que en la práctica jurídica mexicana la expresión “contrato” tiene diversas significaciones:

### **1.2. DIVERSAS ACEPCIONES DEL TERMINO CONTRATO**

#### **1.2.1. EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO.**

El contrato como acto jurídico, es el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias

de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial.

### 1.2.2 EL CONTRATO COMO NORMA JURIDICA

A este respecto, Zamora y Valencia aconseja que al estudiarse al contrato, deben tenerse en cuenta dos aspectos fundamentales; el primero, el acto jurídico como acuerdo de voluntades que es el proceso creador del contrato, y el segundo, que es el resultado de ese proceso; y así como no deben confundirse los actos discursivos con el discurso mismo o el proceso de elaboración legislativa con la ley, tampoco deben confundirse el acto productor del contrato con el contrato mismo.

Consecuentemente, puede desprenderse de lo anterior, que el resultado del acto jurídico contractual puede considerarse como una norma de la cual emanan derechos y obligaciones para las partes que en el intervienen.

El fundamento de obligatoriedad del contrato es que en si mismo es una norma jurídica, con la diferencia de que no es general, sino individualizada, que a su vez se apoya en una norma jurídica general que es la contenida en el Código Civil y ésta en otra de carácter constitucional.

### 1.2.3 EL CONTRATO COMO DOCUMENTO

Esta acepción, hace referencia al documento o al conjunto de signos sensibles que es el resultado del proceso contractual y en el cual se contiene la voluntad de las partes, que es donde constan los pactos o cláusulas de la norma individualizada y en este sentido su estudio queda comprendido en el aspecto referido a la "forma" como elemento del contrato, a la que aludiremos en el siguiente punto.<sup>1</sup>

### 1.3 LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO.

La mayoría de los autores mexicanos, por no decir todos siguiendo el criterio del Código Civil clasifican a los elementos del contrato en esenciales y de validez.

Para la doctrina mexicana son elementos de esencia el consentimiento y el objeto; y de validez, la capacidad, la forma, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto; motivo o fin.

De acuerdo a tales lineamientos y por razones de orden procederemos a su estudio haciendo mención de que no es nuestro propósito meternos en discusiones, ni elucubraciones estériles en

---

<sup>1</sup> Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F. 1989, p. 22

relación al tema por no ser la finalidad de la presente investigación, aunque su estudio resulta ineludible y en tal virtud procederemos a su análisis.

### 1.3.1 ELEMENTOS ESENCIALES.

#### a). El consentimiento.

Se define el consentimiento como un acuerdo de voluntades que impliquen la existencia de un interés jurídico; en el caso particular del contrato, ese interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales.

En la formación del consentimiento, nos encontramos siempre con una oferta o politización, nombre que se da a la proposición de celebrar un contrato y con un asentimiento o conformidad a dicha oferta, que se denomina aceptación. A la persona que formula la oferta se le llama oferente, proponente o policitante, y a la que otorga la aceptación, aceptante.

Ricardo Treviño García, sostiene que para que haya el consentimiento, es necesario que a la oferta, recaiga una aceptación lisa y llana, es decir, que la aceptación no implique ninguna modificación a la oferta.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> TREVIÑO García Ricardo, Contratos y sus Generalidades. Tomo 1, Edit. Font, S. A., Guadalajara, Jal., México, 1982, p. 42.

El consentimiento puede ser expreso o tácito; es expreso cuando se manifiesta por escrito, verbalmente o por signos inequívocos.

El tácito resulta de hecho o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en aquellos casos en los que por disposición legal o por así acordarlo las partes debe manifestarse expresamente.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo en el del Estado de Guanajuato: Cuando la oferta se haga a una persona, sin fijación del plazo para aceptar la oferta, el autor de esta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente... “Lo cuál quiere decir, a “contrario sensu” que, el oferente esta obligado sólo si a su oferta recae una aceptación inmediata, pues de lo contrario, el oferente queda desligado de la misma”.<sup>3</sup>

Para el caso de que el autor de la oferta haya concedido un plazo para la aceptación, el oferente debe mantener su oferta todo el tiempo que tuvo a bien concederle al aceptante.

Finalmente cabe advertir que la falta de consentimiento produce la inexistencia del acto, no produciéndose ningún efecto de derecho y no es susceptible de valer por conformación ni por

---

<sup>3</sup> Idem, p. 43.

prescripción; y, su inexistencia puede invocarse por cualquier interesado.

b) El objeto.

- Objeto directo

El objeto directo del contrato es la creación o transmisión de derechos y obligaciones reales o personales.

- Objeto indirecto.

El objeto indirecto está representado por la cosa, el hecho o la abstención, la prestación positiva o negativa; de ahí que el Código Civil declare:

Artículos 1824. Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Por otra parte, en las obligaciones de dar, el objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite. Como requisitos esenciales de la cosa señalaremos las siguientes:

- La cosa debe ser físicamente posible.
- La cosa debe ser jurídicamente posible.

La cosa es físicamente posible cuando existe en la naturaleza o puede existir; por lo tanto, hay una imposibilidad física cuando no existe, ni puede existir en ella.

Por otra parte, se dice que es jurídicamente cuando la cosa se encuentra en el comercio; por lo tanto, son cosas imposibles desde el punto de vista jurídico las que están fuera del comercio y las que no pueden determinarse.

### 1.3.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ.

#### a) La Capacidad.

La capacidad es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

Existen dos clases de capacidades: de goce y de ejercicio.

La primera, o sea, la capacidad de goce, consiste en la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones, la tiene todo individuo por el hecho de ser persona.

La capacidad de ejercicio, o sea la posibilidad de la persona para actuar, ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar



contratos y cumplirlos, solo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad y están en pleno uso de sus facultades mentales.

La mayoría de edad se alcanza, actualmente, a 18 años cumplidos.

Por otra parte, y derivado de lo anterior, la incapacidad no es otra cosa más que la ausencia de capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 450 y su correlativo en el Estado de Guanajuato, "tiene incapacidad natural y legal:

- I. Los menores de edad;
- II. Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos.
- III. Los sordomudos que no saben leer ni escribir;
- IV. Ebrios consuetudinarios, y los que habitualmente hacen uso inmoderados de drogas enervantes.

Concluyendo de lo anterior, siguiendo para ello lo sostenido por el maestro Rojina, que: "cuando en el derecho se usa el término "incapacidad" o "incapaz", se supone que se trata de la incapacidad de ejercicio, pues ésta no impide que el acto jurídico exista y sólo afecta a la validez del mismo."<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> ROJINA Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Obligaciones, Tomo III, Edit. porrua, S.A., México, D.F., 1978, p. 128.

Por su parte Zamora y Valencia agrega, que: aunque una persona no sea apta para hacer valer sus derechos o para cumplir con sus obligaciones, no significa que no los tenga o que no pueda hacer ejercicio de los primeros o que no deba cumplir con los segundos, sino sólo que no puede hacer ejercicio de ellos por si misma, y por lo tanto requerirá de otra persona para que en su representación lo haga.<sup>5</sup>

b) 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.

Al respecto, existen diversos modos de manifestar el consentimiento. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; es tácito cuando resulta de hecho o actos que lo presuponen o que implican su existencia.

En nuestra legislación no tiene aplicación el adagio que reza “el que calla otorga”, debiéndose entender que si una persona no manifestó su consentimiento no debe entenderse que lo fue en sentido afirmativo. A excepción del mandato cuando implique el ejercicio de una profesión cuyos servicios ofrece al público.

---

<sup>5</sup> Zamora y Valencia Miguel Angel, *oc. cit.*, p. 34.

Consecuentemente, con relación a lo anterior, existen tres sistemas:

- a) El sistema formalista
- b) El sistema consensualista.
- c) El sistema mixto o ecléctico.

Nuestro Código Civil, al igual que el Distrito Federal adopta el sistema mixto o ecléctico. Basta ver para apoyar esta aseveración, lo establecido por los artículos 1319 y 1283 ( 1832 y 1796 Código Civil para el D.F.).

Artículo. 1319. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez que contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Artículo 1283. Los contratos se perfeccionan y surten efectos entre las partes por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la equidad, a la buena fe, a la costumbre, al uso o a la ley.

Ahora bien, la inobservancia de la forma prescrita por la ley, trae aparejada la sanción de la nulidad relativa del acto. Resultando

lógico pensar que la falta de forma interesa pensar que la forma interesa a cualquiera de las partes que intervinieron y cualquiera de ellas alegarla ya como acción, ya como excepción, como atinadamente lo señala nuestro alguno de nuestros contratantes.

- Mala fe.

La mala fe existe cuando se da la disimulación del error una vez conocido éste por uno de los contratantes; es decir, la mala fe 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 para aprovecharse del error de la contraparte.

- Violencia

Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenaza que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de su ascendientes, de sus descendientes, de sus parientes colaterales dentro del segundo grado o de cualquiera otra persona con la cual se encuentre unido el contratante por íntimos y estrechos lazos de afecto.

Por último, con relación a los vicios del consentimiento, nuestro Código Civil prevé, que éste no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia u obtenido por dolo o mala fe. Agregando

que no es lícito renunciar para lo futuro a la nulidad resultare de dichos vicios. Pero que la acción se extingue si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo o el error, el que sufrió la violencia o padeció el engaño o incurrió en el error, ratifica el contrato.

d) La ilicitud en el objeto motivo o fin.

El objeto o sea la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícita además de posible y así mismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.

“No es posible hablar de la ilicitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas sino que la conducta referida a estas cosas es la que puede ser lícita o no, según esté acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa”<sup>6</sup>

Ahora bien, esa conducta debe ser lícita y en ese sentido debe entenderse el objeto lícito.

También los motivos y fines del contrato deben ser lícitos, es decir que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo.

---

<sup>6</sup> Idem, p. 45.

Los motivos son las intenciones internas o subjetivas de sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

La ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato origina la nulidad absoluta del mismo, en vista de que tales actos contravienen una disposición de carácter imperativo y tales disposiciones sólo se establecen en vista de la protección al interés común, del orden público o de las buenas costumbres.

#### **1.4 LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS**

La conveniencia de clasificar a los contratos, obedece a necesidades de carácter didáctico y de interpretación.

Los contratos pueden clasificarse desde muy diversos puntos de vista según el aspecto que trate de resaltarse.

En este trabajo se mencionaran las diversas clasificaciones más comunes desde un punto de vista doctrinario tradicional y posteriormente se señalará cual es el orden en el cual el actual Código Civil para el Estado de Guanajuato ha clasificado a los contratos que regula.

#### 1.4.1 CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS

1. Unilateral.  
Es aquel en que los derechos son para una parte y las obligaciones para otra.
2. Bilateral.  
Cuando se originan derechos y obligaciones para ambas partes.
3. Oneroso.  
Es el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.
4. Gratuito.  
Cuando los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra.
5. Conmutativo.  
Es aquel en que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato.
6. Aleatorio.  
Cuando la cuantía de las prestaciones depende de un acontecimiento incierto.
7. Principal.  
Es aquel que existe por si mismo, es decir, tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato.
8. Accesorio.  
Es aquel que no tiene existencia propia, o sea, que depende de otro.
- 9 Instantáneo.  
Es cuando se produce sus efectos en un sólo acto.

10. De "tracto sucesivo".

Aquel que produce sus efectos a través del tiempo.

11. Consensual en oposición a real.

Es aquel que se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes, sin necesidad de la entrega de la cosa.

12. Real.

Es cuando no basta el consentimiento, sino que se necesita la entrega de la cosa, para el perfeccionamiento del contrato.

13. Consensual en oposición a formal.

Es aquél en que se da libertad a las partes para que manifiesten el consentimiento por el medio que deseen.

14. Formal.

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

15. Nominado.

Es aquel que está regulado en el Código y que recibe un nombre determinado.

16. Innominado.

Es el que no esta regulado expresamente por la ley.

- Clasificación tomada de la obra del Tratadista Ricardo Treviño García<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> TREVIÑO, García Ricardo, Ob. cit., p. 91



1.4.2 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS  
REGULADOS POR EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE  
GUANAJUATO.

1. Contratos Preparatorios.

a) Promesa de contrato.

2. Contratos Translativos de Dominio.

a) Compraventa.

b) Permuta.

c) Donación.

d) Mutuo.

3. Contratos Traslativos de Uso y Disfrute.

a) Arrendamiento.

b) Subarrendamiento.

c) Comodato.

4. Contratos de Prestación de Servicio.

a) Depósito.

b) Mandato.

c) Prestación de Servicios Profesionales.

d) Obras a Precio alzado.

e) Transporte.

f) Hospedaje.

5. Contratos de Realización de un Fin Común.

- a) Asociación.
- b) Sociedad.
- c) Aparcería Agrícola.
- d) Aparcería de Ganados.

6. Contratos Aleatorios.

- a) Juego y Apuesta.
- b) Compra de Esperanza.
- c) Renta Vitalicia.

7. Contratos de Garantía.

- a) Fianza.
- b) Prenda.
- c) Hipoteca.

8. Contratos que Previenen Controversias.

- a) Transacción.

Ahora bien, de acuerdo a la finalidad que se persigue en la presente investigación, por razones de orden procedemos a entrar al análisis de uno de los contratos de uso y disfrute, concretamente del contrato de arrendamiento, lo cual será materia del siguiente capítulo.

## **SUMARIO**

### **CAPITULO SEGUNDO**

#### **EL CONTRATO DE ARENDAMIENTO Y SUS GENERALIDADES.**

##### **2.1 CONCEPTO DE ARENDAMIENTO**

##### **2.2 CARACTERISTICAS**

##### **2.3 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARENDAMIENTO**

##### **2.4 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARENDAMIENTO**

## **1. MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

### **2.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.**

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos de mayor importancia debido a su constante aplicación.

Al respecto existen tantos conceptos como tratadistas hay, aún cuando éstos difieren en su forma, son coincidentes en el fondo, tal como se observa:

De acuerdo con el distinguido tratadista Rafael Rojina Villegas, "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".<sup>1</sup>

Por su parte Aguilar Carbajal señala: "Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel en virtud de el cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el

---

<sup>1</sup> ROJINA Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Tmo. IV, Edit. Porrúa, S.A., México. D.F., 1977, p. 214.

uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante pago de una renta , que es el precio y que debe ser cierto”.<sup>2</sup>

El Doctor Luis Muñoz comenta que: “La noción del contrato de arrendamiento en el Derecho Civil Mexicano, el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto”<sup>3</sup>

Así mismo, nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato define como el arrendamiento en los siguientes términos:

Artículo 1899. “Hay arrendamiento cuando las 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”.

## 2.2 CARACTERISTICAS.

Las anteriores definiciones coinciden al llevar implícitos los siguientes elementos:

---

<sup>2</sup> AGUILAR CARVAGAL Leopoldo, *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1982, p.p. 151  
152.

<sup>3</sup> MUÑOS Luis, *Derecho Civil Mexicano.*, Obligaciones y Contratos, Cardenas Editor y Distribuidor, México D.F. 1971, p. 355

### I. Personales

a) Arrendador. Que es la persona que da la cosa en arrendamiento.

b) Arrendatario. Que es la persona que recibe la cosa en arrendamiento.

### II. Reales.

a) La cosa. Que consiste precisamente en la concesión del uso o goce temporal de un bien.

b) La renta. Que es el pago de un precio cierto y determinado a cargo del arrendatario.

c) El tiempo. Es decir la restitución de la cosa en virtud de que el uso o goce sólo se transfiere temporalmente.

## 2.3 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para una mejor comprensión consideramos por nuestra parte realizar un breve estudio analítico acerca del contrato que ahora nos ocupa, el arrendamiento; para efecto de los cual se procede a su desarrollo haciendo su clasificación desde diferentes puntos de vista.

a) Desde el punto de vista de su finalidad.

El arrendamiento es un contrato translativo de uso, ya que su objetivo principal es como ya se mencionó anteriormente, transferir el uso o goce de una cosa de manera temporal.

b) Desde el punto de vista de su naturaleza.

Es un contrato principal, pues su existencia no depende de ningún otro.

c) Desde el punto de vista de las características de su formación, puede ser un contrato:

1. Bilateral. En virtud de que engendra derechos y obligaciones recíprocos; o sea, se da la concesión del uso o goce de una cosa a cambio del pago de un precio, que constituye la renta.
2. Oneroso. Porque existen provechos y gravámenes para ambas partes, de tal manera que el arrendador recibe un provecho, cuando se le paga un precio cierto y determinado; al mismo tiempo reporta un gravamen al conceder el uso o goce de la cosa arrendada, de tal manera que el arrendamiento siempre será un contrato oneroso.

3. Personal. Porque los derechos que genera el arrendamiento son de naturaleza personal y no reales como lo sería en el contrato de compra-venta.
4. De Tracto Sucesivo. Es decir, nunca puede ser instantáneo, por su propia naturaleza; el arrendamiento prolonga sus efectos a través del tiempo, las prestaciones se cumplen periódicamente.
5. Commutativa. Ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de la celebración del contrato; o sea, que desde éste momento los provechos y gravámenes son ciertos y determinados.
6. Puede ser determinado o indeterminado. Esto es, en relación a su duración, ya sea que su término esté definido o no.
7. Puede ser individual o colectivo. En virtud de que puede celebrarse entre personas físicas, pero también entre personas jurídicas o morales.

d) Desde el punto de vista de la forma de su perfeccionamiento, el contrato puede ser:

- I. Excepcionalmente puede ser consensual en oposición a formal, cuando el valor de la renta anual sea inferior a seiscientos pesos, en los términos del artículo 1908 del Código Civil vigente para el Estado



de Guanajuato. Lo anterior resulta utópico en virtud de que en la actualidad ya no es posible que se de el arrendamiento en tales condiciones, resultando por lo tanto obsoleta dicha disposición.

2. Es consensual en oposición al real. En virtud de que basta el sólo consentimiento de las partes para que el contrato se reputa perfecto; es decir no se requiere la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.
3. Generalmente es formal. Es decir, se requiere para su validez constar por escrito.

e). Desde el punto de vista de su materia, el contrato de arrendamiento puede ser:

1. Administrativo. Cuando recae sobre bienes que pertenecen al Estado, Municipio o establecimientos públicos. Cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamientos estarán sujetas a las disposiciones del derecho Administrativo, aplicándose en su caso en forma supletoria las disposiciones del Código Civil.
2. Mercantil. Es el contrato que recae sobre bienes muebles y tiene el propósito de especulación mercantil.
3. Civil. Es aquel contrato que por exclusión, no es administrativo ni mercantil.

## 2.4 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

### I. ELEMENTOS ESENCIALES.

#### a). El objeto.

El objeto en los contratos debe ser física y jurídicamente posible. Concretamente con relación al objeto en el arrendamiento, éste está constituido tanto por la cosa cuyo uso y goce se concede como por el precio cierto y determinado, denominado renta.

#### b). El Consentimiento.

Por lo que toca al consentimiento se siguen las reglas generales de los contratos en cuanto a su formación.

En este caso específico del arrendamiento, consiste en el acuerdo de voluntades que crea derechos y obligaciones entre las partes contratantes, arrendador y arrendatario, los que por cuestiones de orden serán materia de análisis en el siguiente punto.

## II. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

### a). La Capacidad.

En términos generales, tiene capacidad para arrendar todas aquellas personas que tengan la plena propiedad; o bien, la facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

### b). La forma.

La formalidad del acto jurídico, en el caso concreto del arrendamiento consiste en el instrumento o documento en el cual se plasma la voluntad del arrendador y arrendatario; o sea, cuando la voluntad se exterioriza de acuerdo con las formas legales, de tal manera que suponen siempre el consentimiento expreso.

En el arrendamiento de fincas urbanas basta con que las partes contratantes expresen su voluntad en documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas.

Ahora bien, cabe advertir, que de acuerdo a lo preceptuado por nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, cuando los contratos de arrendamiento se celebren por un período superior a los seis años deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad de que surtan efectos contra terceros; encontrándose en el mismo caso los contratos de arrendamiento en los que haya anticipos de rentas por más de tres años, tal y como se observa:

## II. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

### a). La Capacidad.

En términos generales, tiene capacidad para arrendar todas aquellas personas que tengan la plena propiedad; o bien, la facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

### b). La forma.

La formalidad del acto jurídico, en el caso concreto del arrendamiento consiste en el instrumento o documento en el cual se plasma la voluntad del arrendador y arrendatario; o sea, cuando la voluntad se exterioriza de acuerdo con las formas legales, de tal manera que suponen siempre el consentimiento expreso.

En el arrendamiento de fincas urbanas basta con que las partes contratantes expresen su voluntad en documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas.

Ahora bien, cabe advertir, que de acuerdo a lo preceptuado por nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, cuando los contratos de arrendamiento se celebren por un período superior a los seis años deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad de que surtan efectos contra terceros; encontrándose en el mismo caso los contratos de arrendamiento en los que haya anticipos de rentas por más de tres años, tal y como se observa:

Artículo 2495. “Se inscribirán en el Registro:

I ...

II ...

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

c). Ausencia de vicios en el consentimiento.

Igualmente, para la validez del contrato de arrendamiento se requiere que la voluntad tanto del arrendador como del arrendatario no esté viciada por error, dolo, violencia o lesión.

d). El objeto lícito.

Además, dentro del arrendamiento, como en todos los contratos, se requiere que su objeto sea lícito, es decir, que el derecho lo ampare y le de consecuencias jurídicas; significando esto, que no contrarie las leyes de orden público o las buenas costumbres.

**SUMARIO**  
**CAPITULO TERCERO**

**3.1 GENERALIDADES.**

**3.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.**

**3.3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL  
ARRENDATARIO.**

**3.4 LAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO  
DEL ARRENDAMIENTO.**

**3.5 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL  
ARRENDAMIENTO INDETERMINADO.**

## **REGIMEN LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.**

### **3.1 GENERALIDADES.**

Las disposiciones generales del contrato de arrendamiento dentro de la Ley Civil para el Estado de Guanajuato, las establecen del artículo 1899 al 1912.

Artículo 1899. 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.

Artículo 1900. El arrendamiento por tiempo determinado no puede exceder de 15 años para las fincas destinadas a habitación; de veinte para las destinadas a comercio, y de 25 para las fincas destinadas al ejercicio de una industria o a la agricultura

Artículo 1901. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 1902. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Artículo 1903. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que puedan contratar.

Artículo 1904. El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

Artículo En el primer caso la constitución del arrendamiento se sujetara a los límites fijados en la autorización y en el segundo a los que la ley fija.

Artículo 1905. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Artículo 1906. Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Artículo 1907. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos,



tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Artículo 1908. El arrendamiento debe otorgarse por escrito, cuando la renta pase de seiscientos pesos anuales.

Artículo 1909. El contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido. Tratándose de fincas destinadas para habitación no surtirá efectos del convenio que estipule la terminación del contrato por muerte del arrendatario cuando los familiares o personas que dependían económicamente de él, que hubieran vivido en su compañía en forma habitual los últimos seis meses anteriores a su fallecimiento, cuando menos, expresamente indiquen seguir habitando la finca materia del arrendamiento.

Artículo 1910. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente, ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al

primer propietario: a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Artículo 1911. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.

Artículo 1912. Los arrendamientos de bienes del Estado. Municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este artículo.

### 3.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Con relación al punto que ahora se trata, nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, expresamente señala:

Artículo 1913. “El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo

convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada:

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, asiendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III. A no estorbar ni a embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones por urgentes e indispensables;

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento”.

Así mismo, cabe agregar también que por disposición expresa del mismo ordenamiento legal en cita, el arrendador está obligado, aún cuando no se hubiere pactado expresamente dentro del clausulado del contrato, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, si se le privara del uso o goce de la cosa, como consecuencia de la evicción que se hiciera valer en su contra. Así como a entregar la cosa en el tiempo convenido, y para el caso de que no hubiese convenio en el momento en que la requiera el arrendatario.

Finalmente, se hace hincapié, por parte del legislador, que el arrendador repondrá de los vicios o defectos de la cosa que dio en arrendamiento cuando impidan el uso de ella, aún cuando él no los hubiese conocido o aunque hubiesen sobrevenido en el curso de éste, desde luego sin culpa del arrendatario.

### 3.3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Por lo que se refiere al arrendatario, dispone la ley sustantiva civil en nuestro Estado, lo siguiente.

Artículo 1923. “El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido:

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

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella;

IV. A restituir la cosa al terminar el contrato;

V. A cumplir con las demás obligaciones que le imponga la ley.

En este sentido debe entenderse que además de las anteriores obligaciones, el arrendatario también se obliga por disposición legal a pagar la renta en el lugar convenido, o en su defecto; en su casa habitación o despacho.

Por otro lado, si por caso fortuito o fuerza mayor se impidiera totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará rentas mientras dure el impedimento, siempre y cuando no lo sea por un período de más de dos meses, pues en caso contrario tendrá derecho a solicitar la terminación del contrato. Si el impedimento no fuere total, sino parcial, podrá solicitar la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos.

Igualmente de acuerdo a nuestra legislación, el arrendatario está obligado a hacer del conocimiento de su arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones de la cosa arrendada, bajo la sanción de pagar los daños y perjuicios que se causen con su omisión.

Por último, cabe advertir que si el arrendatario ha recibido la finca con descripción expresa de sus partes, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere parecido o

menoscabado por el tiempo o por causas inevitables. Para el caso de que no se hubiese hecho descripción alguna, la ley presume que el arrendatario recibió la cosa en buen estado, salvo prueba en contrario.

En relación al párrafo anterior, es importante mencionar que esta obligación de restituir es una consecuencia natural del contrato de arrendamiento y está íntimamente ligada con la terminación del mismo, cuyas causas serán materia de análisis en el siguiente capítulo.

### 3.4 LAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como el contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva, de Tracto sucesivo, resulta indispensable señalar cuales son las causas de terminación. Al respecto nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato hace la enumeración muy completa; Sin embargo, dentro de las causas de terminación de contrato, que incluye causas que son de terminación de cualquier contrato. Tal y como se observa a continuación:

Artículo 1990. "El arrendamiento puede terminar:

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

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión o resolución;

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”.

Ahora bien, y tomando en consideración que es precisamente la terminación lo que origina en la mayoría de los casos la problemática en los contratos de arrendamiento, conviene precisar algunas de sus particularidades con el fin de sentar las bases de lo que será materia del próximo capítulo se procederá al análisis de cada una de las modalidades anteriormente citadas.

**I. POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LA LEY; O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.**

Como se podrá observar, es esta causa de determinación se derivan las posibilidades de que en la práctica se presenten tres supuestos diferentes, los cuales por razones de orden se estudiarán de manera separada con el objeto de especificar sus características, limitantes y peculiaridades.

a). Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato.

En cuanto a este primer supuesto, al que también podemos denominar como convencional debe entenderse referido al tiempo de duración fijado por las partes, estando por tanto en presencia de lo que se conoce como contrato de arrendamiento por tiempo determinado y en donde las partes contratantes deberán sujetarse al día señalado para su conclusión o terminación. Nuestro Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato señala al respecto:

Artículo 1991. "Si el arrendamiento se hace hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado, si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1982 y 1983.



En relación al presente caso, cabe hacer mención de que nuestra legislación establece dos excepciones a la regla general;

Establece un beneficio en favor del arrendatario, de cualquier arrendatario, con tal de que esté al corriente en el pago de las rentas, consistente el derecho a pedir la prórroga del contrato hasta por un año; Sin embargo, para ese fin el arrendatario está obligado a notificar a su arrendador el deseo de prorrogar el contrato, debiendo hacer dicha notificación antes de llegar el término de su vencimiento. El arrendador por su parte está facultado para aumentar la renta anterior hasta un diez por ciento pero siempre y cuando demuestre que el valor comercial de la finca materia del arrendamiento se ha incrementado su valor en el mismo porcentaje, exigiendo la ley que justifique lo anterior por medio de avalúo bancario.

Previendo el mismo precepto en comentario que los propietarios que vayan a ocupar el inmueble para su propio uso o de su cónyuge o parientes en primer grado; así como también, quienes pretendan reconstruir la finca cuando ésta amenaza ruina o hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor del veinticinco por ciento de su valor comercial debidamente aprobadas por la oficina respectiva, están exentos de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento.

Exige nuestra ley sustantiva civil vigente en el Estado en su artículo 1994 que para que operen las excepciones expresadas en el párrafo anterior es menester que el propietario arrendador notifique a su arrendatario, en forma judicial o extrajudicial, con sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato, haciéndole saber su propósito de ocupar la casa o hacer su reconstrucción.

En cuanto a la segunda de las excepciones, que se traduce en  
a). otro beneficio en favor del arrendatario, consiste en lo que en términos jurídicos se conoce como la Tácita Reconducción, la cual está reglamentada por el Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato en las disposiciones que literalmente se transcriben a continuación:

Artículo 1995. “Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.”

Artículo 1996. “En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En este caso ya no habrá nueva prórroga”.

Agregando la misma ley que la oposición a la que hemos hecho referencia deberá hacerla valer el arrendador dentro de un término de treinta días.

Resulta importante hacer mención, respecto de las disposiciones legales antes transcritas, que algunos tratadistas, el Doctor Francisco Lozano Noriega, entre otros, afirman que en cuanto a la naturaleza jurídica de la tácita reconducción:

“Es un verdadero contrato en el que hay consentimiento no expreso, sino tácito; no podemos ver en la tácita reconducción; una excepción a la regla jurídica de que el silencio no tiene consecuencias de derecho; no es el silencio de las partes lo que produce la consecuencia jurídica de que el contrato de arrendamiento que renovado por un año; es un arrendamiento de consentimiento tácito; el arrendatario continúa pacíficamente, sin oposición. Encontramos una manifestación de voluntad tácita del arrendador y del arrendatario de que subsiste el contrato de arrendamiento”.<sup>1</sup>

En cuanto a la segunda de las disposiciones mencionadas, esto es refiriéndose a las fincas urbanas, el mismo autor señala:

---

<sup>1</sup> LOZANO Noriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos, Obra editada por la Asociación Mexicana del Notariado, A.C., México, D.F., 1982, p. 334.

“No se trata ya de un contrato de arrendamiento con plazo convencional determinado sino que el contrato se ha celebrado por tiempo indefinido”.<sup>2</sup>

b). Por haberse cumplido el plazo fijado por la ley.

En cuanto al segundo supuesto, el Código Civil para el Estado de Guanajuato lo reglamenta en capítulo por separado que se denomina: “Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado”. Precizando el Legislador que:

Artículo 1982. “Todos los arrendamientos, sean 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 a la otra parte, dado en forma indubitable con tres meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Artículo 1983. “Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a permitir que se pongan cédulas y a mostrar el interior de la cosa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 1957, 1958 y 1959.”

---

<sup>2</sup> Idem, p. 335.

Ahora bien, respecto a estas reglas especiales contempladas por la legislación local que establecen la forma en como deberán concluir los contratos de arrendamientos en donde el tiempo de duración no fue fijado de manera convencional por las partes contratantes, cabe hacer hincapié en que las figuras relativas a la prórroga legal y la tácita reconducción, mismas a las que hemos hecho referencia con amplitud en el inciso que antecede, también tienen aplicación en este tipo de arrendamientos por tiempo indefinido, tal como se podrá observar en la siguiente disposición:

Artículo 1993. “Lo dispuesto en el artículo anterior se aplica también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos a los que se refiere el artículo 1982”.

c). Por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

En cuanto a este tercer supuesto, cabe advertir, que cuando en el contrato de arrendamiento se especificó de manera concreta el objeto para el cual fue celebrado, una vez satisfecho éste, se entenderá por terminado.

## **II. POR CONVENIO EXPRESO.**

Esta es la segunda de las formas o modos de terminación del contrato de arrendamiento; o sea, que también podrá concluir por la simple voluntad de las partes. Agregándose que esta modalidad no es un caso específico de terminación del contrato de arrendamiento, sino que lo es de cualquier contrato. Efectivamente, lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede destruir; consecuentemente, se afirma que no es, pues, un caso específico.

## **III. POR NULIDAD.**

Esta forma de terminación del contrato de arrendamiento, constituye en realidad una causa de terminación de cualquier obligación no solo de un contrato; es luego una causa específica. Sin embargo tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos sino solo cesación de efectos .

Cabe advertir, en el caso concreto, que la nulidad necesariamente se referirá a la invalidez del contrato por causas anteriores a su celebración como vicios del consentimiento, la falta de forma exigida por la ley, la imposibilidad jurídica del objeto; como por ejemplo en el caso de que se tratare de un arrendamiento de tierras ejidales; debiéndose entender por consecuencia, que la nulidad de un

contrato nunca podrá darse por causas que devienen con posterioridad a su celebración.

#### **IV. POR RESCISION O RESOLUCION.**

De la misma manera, como lo mencionamos en las causales anteriores, lo mismo podemos decir de esta causa, tampoco es un caso específico de terminación del contrato de arrendamiento, sin que lo es de cualquier contrato, pero con las siguientes particularidades:

Que existen dentro del capítulo denominado “Del modo de terminar el arrendamiento”, que contempla el Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, dentro del cual encontramos algunos artículos que se refieren a la rescisión, mismos que se considera necesario transcribir y que a la letra dicen:

Artículo 1999. “El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

Por falta de pago de la renta, en los términos prevenidos en los artículos 1953 y 1955; pero en el caso de fincas urbanas destinadas para habitación se requiere que el inquilino deje de pagar dos mensualidades consecutivas.

- I. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1923;
- II. Por subarriendo de la cosa, en contravención a lo dispuesto por el artículo 1984”.

Ahora bien, en cuanto a la falta de pago de rentas, como lo establece la primera fracción del citado artículo la renta deberá pagarse en los plazos convenidos y a la falta de arrendamientos de fincas urbanas, requiriéndose que el inquilino deje de pagar dos mensualidades consecutivas para que proceda esta causa de rescisión.

Cuando se trata de arrendamientos de fincas rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos, a la falta de convenio, por semestres vencidos.

Por lo que se refiere a la segunda de las causales de rescisión establecida en el artículo mencionado; o sea, por uso indebido de la cosa arrendada, el arrendatario está obligado a servirse de la cosa arrendada solamente para el uso convenido, o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella, de tal manera que si no lo hace, incumple en sus obligaciones y opera esta causa de rescisión de contrato.

En cuanto a la tercera de las causas de rescisión del referido artículo; esto es, el subarrendar sin autorización del arrendador, por virtud de la cual, el arrendatario no puede subarrendar ni en todo ni en



parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; pues en caso que lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios que se ocasionen al arrendador.

En ese orden de ideas y dada la naturaleza propia de la figura del arrendamiento, donde puede darse una gran diversidad de hipótesis, de las que se origina en la práctica una compleja problemática, su estudio por separado resulta obligado, y para tales efectos se procede a manifestar:

El subarrendamiento, se define de la siguiente manera:

“Es el contrato por virtud de el cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendatario en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”<sup>3</sup>

En relación al concepto anterior sobre el subarrendamiento, el mismo autor citado, Zamora y Valencia, agrega:

“El subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos; el celebrado entre arrendador y arrendatario, y el celebrado

---

<sup>3</sup> ZAMORA y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles. Edit. Porrúa, S.A., México D.F., 1989, p.168

entre el arrendatario que recibe el nombre de subarrendador y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario”.<sup>4</sup>

En relación a lo anterior, cabe hacer hincapié en que la ley exige determinados requisitos para que se pueda celebrar el subarrendamiento.

Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1984 del Código Civil Vigente en el Estado de Guanajuato, que dice:

Artículo 1984. “El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador...”

Igualmente prevé el mismo ordenamiento legal en cita las consecuencias de la falta de autorización.

En efecto, como ha quedado asentado, en párrafos anteriores que se necesita del consentimiento del arrendador para que el arrendatario no pueda subarrendar la cosa arrendada, a continuación se estudiarán las consecuencias si subarrendada sin dicho consentimiento.

---

<sup>4</sup> Idem.

El mismo artículo antes mencionado dice, en su parte final que, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero esa no es la única consecuencia; fracción III del artículo 1999 del mismo Código Civil indica, como ya vimos, que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando el subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto por el artículo 1984, del Código citado; es decir, sin su consentimiento.

Por otro lado, resulta conveniente hacer la distinción entre lo que es la autorización general y la autorización especial.

a). General. El arrendador, puede otorgar al arrendatario una autorización general para subarrendar. En ese sentido el autor Leopoldo Aguilar Carbajal señala:

Mediante la autorización general, el arrendatario puede válidamente celebrar el nuevo contrato; pero el primero no se extingue, hay dos contratos superpuestos respecto a la misma cosa, con relaciones jurídicas y personas diferentes. El inquilino primitivo sigue respondiendo al arrendador de sus obligaciones. El segundo arrendamiento sería válido ya que el primitivo arrendador podría pedir la rescisión del contrato de arrendamiento y subarrendamiento. Consecuentemente la falta de autorización general produciría dos efectos: a) Que el arrendador podría pedir la rescisión de ambos contratos y b) Que el mismo arrendador puede exigir, solidariamente, al

primitivo arrendatario y el subarrendatario, el pago de daños y perjuicios”.<sup>5</sup>

En relación a esta autorización general para subarrendar, los artículos 1985 y 1986 del Código Legal en cita, establecen respectivamente:

“Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si el mismo continuará en el uso o goce de la cosa”.

“En el caso del artículo anterior, además de la responsabilidad del arrendatario, el subarrendatario responderá en forma directa ante el arrendador.”

b). Especial. Si existe una autorización especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y éste queda libre de toda obligación pues en lo sucesivo, las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del artículo 1988 del Código Civil de nuestro Estado”.

---

<sup>5</sup> AGUILAR Carbajal, Leopoldo, Contratos Civiles, Edito. Porrúa, S.A., México, D.F. 1977, p. 160.

1988. “Por virtud de la autorización expresa para subarrendar a determinada persona, se extingue el contrato de arrendamiento quedando liberado el arrendatario, salvo convenio expreso en otro sentido.

Establece el mismo Código con relación a la formalidad del contrato de subarrendamiento en su artículo 1989, que éste deberá otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la ley para el arrendamiento.

Finalmente, y con relación al punto que se analiza, Rojina Villegas expone comentarios, interesantes, mismos que por su trascendencia jurídica conviene conocer y los cuales transcribimos para tales efectos; afirmando el mencionado autor que:

“En el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal (artículo 1985 Código Estado de Guanajuato), ante la hipótesis de una autorización general para subarrendar, se mantiene una independencia absoluta de los dos contratos y, por consiguiente, para nada se modifica la situación jurídica del arrendamiento inicial en las obligaciones del arrendatario. En el artículo 2482 del Código Civil para el Distrito Federal (artículo 1982 Código Civil del Estado de Guanajuato) tenemos regulada una subrogación legal, para que el subarrendatario sustituya al arrendatario y, por tanto, desaparece toda responsabilidad y obligación en este, quedando desligado de la relación jurídica primitiva. Pueden

existir conforme al artículo 2482, una simple subrogación o una novación. Habrá la primera cuando el subarrendamiento se ejecute en los mismos términos del arrendamiento, es decir, cuando el subarrendatario acepte substituir al arrendatario, y, a su vez el arrendador de su conformidad expresa. En, este caso, en nada se modifica la relación jurídica primitiva teniendo las mismas obligaciones, términos, plazos y condiciones, y por esto, la ley habla de subrogación, como una forma de transmisión de la relación jurídica primitiva. En el subarrendamiento con autorización especial existe en realidad una cesión de derechos con su correspondiente cesión de deudas y, por ello, es menester la aprobación del arrendador. El arrendatario podría en principio ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, porque todo acreedor puede hacerlo sin consultar a su deudor; pero como los derechos del arrendatario para usar y gozar de la cosa, están ligados con sus obligaciones, no podrían separarse. En la cesión de éstas, es menester siempre que el acreedor acepte expresa o tácitamente al nuevo deudor, y es con motivo del subarrendamiento como aplicamos la disposición general del Código que el acreedor debe aceptar en este caso de manera expresa al nuevo deudor, por la misma razón dice el artículo 2480 que el arrendatario no podrá ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. La aceptación expresa, cuando el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, origina en realidad una subrogación, por cuanto que el subarrendatario adquiere todos los derechos y obligaciones del arrendatario”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> ROJINA Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1987.

Sin embargo, y considerando, la finalidad de la presente investigación, las diferencias entre las figuras mencionadas; esto es, Subrogación, Cesión y Novación no se analizan por no considerarlo necesario, sin desconocer desde luego la importancia de las mismas, sino sencillamente deberán entenderse que ello no es materia del presente trabajo.

## V. POR CONFUSION.

En relación con esta causal, resulta conveniente partir del concepto del término confusión, y al respecto consultando al distinguido tratadista Rafael de Pina, refiere que por confusión debe entenderse lo siguiente:

Confusión de derechos. “Modo de extinción de las obligaciones civiles que se produce cuando, las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona (artículos. 2208 del Código Civil para el Distrito Federal). La obligación renace si la confusión cesa”.<sup>7</sup>

---

p.p. 242 y 243. ROJINA

<sup>7</sup> DE PINA Rafael y DE PINA Vara Rafael, Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1989, p. 1984

Ahora bien, por lo que respecto a nuestro Código Civil para nuestro Estado de Guanajuato, esta figura se encuentra regulada en lo dispuesto por los artículos que a continuación se transcriben:

Artículo 1697. La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa.

Artículo 1698. La confusión que se verifica en la persona del acreedor o deudor solidario, solo produce sus efectos en la parte proporcional de su crédito o deuda.

Artículo 1699. Mientras se hace la partición de una herencia, no hay confusión cuando el deudor hereda al acreedor o éste a aquel.

En este orden de ideas y aplicados a dichos conceptos específicamente al contrato de arrendamiento, la confusión como forma de terminación de este contrato se dará cuando el arrendatario llegue a hacer dueño de la cosa objeto del mismo.

De lo anterior, se deduce que en realidad tampoco la confusión es una causa específica del contrato de arrendamiento, sino de cualesquiera obligación.



## **VI. POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.**

Desde luego, cabe advertir que en el caso concreto no se está refiriendo de ninguna manera a una pérdida temporal, ni tampoco a una destrucción parcial, sino a la pérdida definitiva y a la total destrucción de la cosa arrendada; luego entonces, al perderse la cosa o destruirse la misma se desvanece la propia naturaleza del arrendamiento, ya que al no haber uso y goce, consecuentemente desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y éste debe darse por terminado.

Sin embargo, para que tales supuestos puedan encuadrarse válidamente dentro de tales hipótesis jurídicas, deberá mediar necesariamente el caso fortuito o la fuerza mayor y, en tal sentido resulta necesario precisar dichos conceptos, procediéndose para tales efectos a su análisis.

Con relación al caso fortuito, y recurriendo al mismo autor anteriormente citado Rafael de Pina señala que éste debe entenderse como “Un acontecimiento que no ha podido ser previsto, pero que, aunque lo hubiera sido, no habría podido evitarse”.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Idem, p. 143.

En cuanto a la fuerza mayor, remitiéndonos a la obra del autor Francisco Javier Guiza Alday, se señala:

Fuerza Mayor. “Todo acontecimiento que no ha podido preverse o que previsto no ha podido resistirse. La fuerza mayor se presenta como aspecto particular del caso fortuito reservado para éste los accidentes naturales y hablando de aquéllas cuando se trata de actos de un tercero. Por el cual no ha de responder el deudor. Como casos concretos de fuerza mayor, se citan el incendio, la inundación, la explosión, el terremoto, las plagas del campo, la guerra, los tumultos o sediciones, etc.”<sup>9</sup>

#### **VII. POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.**

Con relación a esta causal resulta conveniente como punto de partida, en principio establecer la regla general contemplada por la Legislación vigente en el Estado de Guanajuato, donde expresamente se expone de acuerdo a lo previsto por el artículo 1910 que a la letra reza: “Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado,

---

<sup>9</sup> GUIZA Alday Francisco Javier. Lic., Diccionario de Derecho Notarial, Editado por la Universidad Lasallista Beavente, Celaya, Gto., México, 1989, p.169.

el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante Notario o ante dos testigos haberse otorgado al correspondiente título de propiedad aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento”.

En relación a la regla general establecida por el citado artículo, existe la excepción a esta regla, y es precisamente la causa expropiación pública que contempla el siguiente artículo del Código Civil citado y que dice:

Artículo 1911. “Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causas de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva”.

Este precepto se fundamenta en una razón lógica derivada de los motivos del acto expropiatorio: La utilidad pública no puede estar supeditada a la existencia de contratos transmisibles junto con la propiedad.

Ello no, impide que al ser dos partes afectadas por la expropiación, a ambas se les deberá indemnizar en los términos de ley y a cada una en su calidad de propietario y arrendatario.

### **VIII. POR EVICCIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.**

De acuerdo al Tratadista Rojina Villegas, "Hay evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente de la cosa, por virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoriada y anterior a la enajenación. Por consiguiente la evicción supone:

a). Que haya habido una enajenación y, por lo tanto sólo se da en las obligaciones de dar traslativas de dominio.

b). Que con anterioridad a la enajenación un tercero sea propietario de la cosa, es decir que enajene un bien ajeno.

c). Que ese tercero obtenga sentencia que cause ejecutoria, en la que se reconozca su derecho de reivindicar la cosa.

b). Que el adquirente sea privado de la misma forma total o parcial por virtud de aquel derecho reconocido en sentencia ejecutoria y que sea anterior a la enajenación.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> ROJINA Villegas Rafael, ob. cit., p. 126

Ahora bien, con relación al contrato de arrendamiento establece nuestro Código Civil vigente en el Estado, refiriéndose a la evicción:

Artículo 1932. “Si la privación del uso proviene de la evicción del predio se observará lo dispuesto en el artículo 1929. Y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios”.

Remitiéndose al dispositivo mencionado en el precepto anterior, tenemos que:

Artículo 1929. “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses podrá pedir la terminación del contrato”.

En comentario de lo anterior, se podrá observar que el Legislador equipara en este precepto la fuerza mayor con la evicción, precisamente por lo imprevisto o imprevisible si el arrendador sufre evicción y la privación del uso de la cosa arrendada dura dos meses, no se causará renta; si excede de ese período el arrendatario tendrá además acción para pedir la rescisión del contrato.

Este precepto se relaciona con lo establecido por el artículo 1990 fracción VIII del Código Civil de nuestro Estado, que contempla la causal de motivo de estudio en el presente punto y que deberá interpretarse en el sentido de que el contrato de arrendamiento termina si el arrendatario se ve privado del uso de la cosa arrendada por más de dos meses, por causa de evicción.

### 3.5 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO.

Estas disposiciones especiales se enmarcan en los artículos 1982 y 1983 del Código Civil vigente en el Estado, y que expresan lo siguiente:

Artículo 1982. Todos los arrendamientos, sean 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 a la otra parte, dado en forma indubitable con tres meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Artículo 1983. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior el arrendatario del predio urbano, está obligado a permitir que se pongan cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 1957, 1958 y 1959.

## **SUMARIO**

### **CAPITULO CUATRO**

#### **PROBLEMATICA JURIDICA CON RELACION A LA TACITA RECONDUCCION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

**4.1 LA TACITA RECONDUCCION EN LOS CONTRATOS  
DE ARRENDAMIENTO CON TIEMPO DETERMINADO E  
INDETERMINADO**

**4.2 PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**4.3 LIBERTAD CONTRACTUAL**

**4.4 NOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

#### **4.1 LA TACITA RECONDUCCION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO E INDETERMINADO.**

De Pina Vara dice, “Es el efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el plazo del arrendamiento terminó, y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior”.

“Frecuentemente acontece que un inquilino de predio rústico o urbano, cuyo arrendamiento ha terminado, permanece en posesión del bien arrendado con el consentimiento del propietario, y sin que se celebre un nuevo contrato: Opérase entonces un nuevo arrendamiento que se llama tácita reconducción, del latín “conductivo”, acción de tomar arrendamiento”.<sup>1</sup>

“La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos”.

---

<sup>1</sup> PLANIOL, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil, con la colaboración de Georges Ripert. Teoría General de los Contratos. Contratos Especiales. Traducción de 12a. Edición Francesa, por el Lic. José M. Cujica, Jr. Edición española, 1947 p.330.



(Apéndice al Seminario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México, 1975, tesis 97, Apéndice 1985, tercera sala, tesis 74).

Más sin embargo, “Si el predio fuere rústico, se entenderá renovado el contrato por un año; pero si fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En el presente caso, el contrato se transforma, de tiempo fijo, en un contrato de término indefinido, que se regirá por lo establecido en los artículos 2478 y 2479 del Código Civil. Los artículos que se refieren a la tácita reconducción son el 2486 y 2487 del Código Civil. Al igual que en el caso de prórroga, cuando opera la tácita reconducción, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario, según lo establecido en el artículo 2488, en relación con los artículos 2486 y 2487 del ordenamiento legal citado”.<sup>2</sup>

Ahora bien me permito transcribir la siguiente tesis en la que hace mención de “los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: la continuación del inquilino en el

---

<sup>2</sup> TREVIÑO García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Editorial Font, S.A. Cuarta Edición 1982.p.244.

uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato”. (Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta parte, tercera sala, México, 1975, tesis 98, Apéndice 1985, tercera sala, tesis 75).

#### 4.2 PRORROGA DEL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO

“Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que éste al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año. El arrendador puede aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en las zonas de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato”.<sup>3</sup>

“Respecto a este precepto se suscita la primera cuestión de importancia: determinar si la prórroga forzosa del artículo 2485, por un año en favor del arrendatario, sólo se presenta en los contratos a término fijo, o si puede ocurrir en los de término voluntario. Desde un punto de vista gramatical, tal parece que esa prórroga forzosa sólo tiene lugar en

---

<sup>3</sup> OP. Cit., pags. 243 y 244.

aquellos casos en que se han fijado un plazo, transcurrido éste y si el inquilino está al corriente en sus rentas, tiene derecho a la prórroga, por un año.

La interpretación que ha dado la Tercera Sala de la Suprema Corte, a este precepto, ha sido en el sentido de aplicarlo sólo a los contratos del término fijo. Nosotros estimamos que en los contratos por tiempo indeterminado una vez que cualesquiera de las partes da el aviso previo y transcurre el término fijado, se vence el contrato de arrendamiento, y que es hasta el momento en que se vence, por el transcurso de dos meses o de un año, según sea la finca urbana o rústica, cuando tendrá lugar la prórroga autorizada por el artículo 2485... se justifica esta interpretación considerando que si el arrendamiento por término fijo impone al arrendador una prórroga forzosa, a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día, a mayoría de razón, cuando es por término indefinido. Como no existe una manifestación de voluntad expresa para concluir en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de ésta prórroga, que por razones de interés público autoriza la ley, aún derogando uno de los principios fundamentales del contrato: la autonomía de la voluntad, se trata, por consiguiente, de una modalidad independiente de la voluntad de las partes, de una prerrogativa que debe tener el arrendatario, de una

obligación impuesta al arrendador aún en los casos en que se estipuló un término para finiquitar el contrato.<sup>4</sup>

En relación con este tema y sin la intención de realizar un análisis comparativo del Código Civil para el Distrito Federal, con el del Estado de Guanajuato, haré mención a los artículos 1992 y 1993 de éste último, por resultar interesante en cuanto que, avalan la tesis de Rojina Villegas, antes expuesta; artículos que al respecto señalan textualmente: “1992, en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Para ese fin el arrendatario deberá notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar el término de sus vencimientos. Podrá el arrendador incrementar la renta en la misma porción que haya aumentado el salario mínimo durante el tiempo vigente del contrato.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que vayan a ocupar el inmueble, para su propio uso o de su cónyuge o parientes en primer grado .

También quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios que pretendan reconstruir la línea cuando esta amenaza

---

<sup>4</sup> ROJINA, Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos. Décimo Tercera Edición 1981. Editorial Porrúa, S.A. págs. 246 y 247.

ruina o que pretendan hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor de veinticinco por ciento de su valor comercial, previa aprobación de la obra por la oficina respectiva. 1993. Lo dispuesto en el artículo anterior se aplica también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador concluyan los términos a los que se refiere el artículo 1982”.

#### 4.3 LIBERTAD CONTRACTUAL.

Tiene su base en la Institución de la propiedad pero se han dado varias acepciones.

a) Se dice que la libertad contractual impide la imposición unilateral de una parte a la otra, so pena de nulidad Artículo 1796, 1807, 1839 Código Civil.

b) Por otra parte se entiende por ella la circunstancia de que el contenido del contrato puede ser pactado a voluntad de las partes, salvo el respeto a las normas imperativas generales y las especiales del contrato.

c) La posibilidad de derogación de las normas dispositivas o supletorias de la voluntad de las partes.

d) Facultad de la autodiciplina del contrato, ya sea estipulaciones expresas o mediante la celebración de un acuerdo normativo.

e) Posibilidad de que las partes den nacimiento a nuevos contratos no reglamentados; es decir, celebren un nominado, mediante su autorregulación. Artículo 1858 Código Civil.

### **LIMITES A LA LIBERTAD CONTRACTUAL.**

El contenido mencionado en el número que antecede, tiene límites, los que la doctrina ha resumido de la siguiente manera:

1. El contrato no puede ser preparado e impuesto por una sola de las partes a la otra; el consentimiento debe formarse mediante la libre discusión entre ellas.
2. Las partes, en sus contratos deben respetar el contenido de las normas imperativas y en la época actual de intervencionismo económico, las normas de política económica dictadas por el Estado. Artículos 6, 8 y 1858 del Código Civil.
3. La autodiciplina de las partes no es permitido en relación con las normas prohibitivas. Artículo 6 y 8 Código Civil.

Luego entonces, la libertad contractual se relaciona con el contenido del contrato y su autodiciplina, la libertad de contratar se refiere al respeto que deben tener los contratantes, en cuanto al momento de la celebración, para que libremente decidan si estipulan, es decir, el extremo apuesto sería la obligación de contratar.

El contrato es acuerdo de voluntades, luego resulta que ninguna de ellas puede ser obligada a celebrarlo; si una de las partes no contrata libremente, no se puede decir que exista contrato.

Los límites a la libertad de contratar se establecen por leyes reglamentarias o por las cláusulas contractuales, ya que en el Código Civil no contiene normas que afecten a la libertad de contratar.

#### 4.4 NOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

“Ya sabemos que la novación consiste en la extinción de una obligación, que se substituye por una nueva; la diferencia debe consistir en un elemento esencial. En el arrendamiento habrá novación cuando hay substitución de sujetos, arrendador o arrendatario, será subjetivo, o bien cuando se cambie el objeto; entonces será objetivo; o bien se establezca una nueva modalidad, que afecte a su esencia. En la objetivo, en realidad se trata de la celebración de un contrato nuevo.

La novación subjetiva se distingue de la cesión de derechos y del subarrendamiento, en que además del cambio de personas, se da nacimiento a una nueva obligación, extinguiéndose la anterior. En cambio en la cesión y en el subarrendamiento, subsiste el primitivo, arrendamiento. También habrá novación cuando se sujeta a condición; en cambio la alteración del término no trae consigo la novación.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> AGUILAR, Curyajal Leopoldo. Contratos Cíviles, Primera Edición 1964. Editorial HAGTAM. pag. 162.



## **SUMARIO**

### **CAPITULO CINCO**

#### **PROPUESTAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**

**5.1 DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL QUE DEBEN  
REFORMARSE Y ADICIONARSE**

**5.2 EXPOSICION DE MOTIVOS**

**5.3 REDACCION PROPUESTA PARA LOS ARTICULOS  
REFORMADOS Y ADICIONADOS DEL CODIGO CIVIL**

## **5.1 DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL QUE DEBEN REFORMARSE Y ADICIONARSE.**

Las disposiciones del Código Civil Vigente en nuestra entidad federativa que deben reformarse y adicionarse, respecto a la Tácita Reconducción que es el tema en la presente tesis, son los artículos 1995 mil novecientos noventa y cinco y 1996 mil novecientos noventa y seis. Por los motivos que a continuación se dan a conocer.

## **5.2 EXPOSICION DE MOTIVOS.**

El artículo 1995 del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato establece: “Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año”.

Este artículo 1995 debe reformarse suprimiendo la palabra renovado, y adoptando el término continuación, toda vez que la palabra renovado, acarrea confusiones y se da a entender que el contrato sufre una Novación, siendo que esta figura jurídica no se da en esta situación ya que de acuerdo con el artículo 1704 mil setecientos cuatro del Código Civil de nuestro Estado de Guanajuato dice: “Hay novación del contrato cuando las partes que lo alteran substancialmente sustituyendo una obligación nueva a la antigua”. Se deduce que el contrato de

arrendamiento no sufre ninguna alteración substancial, ni se sustituye una obligación nueva a la antigua cuando se da la Tácita Reconducción esto apoyado en la tesis jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que dice: “Novación. No la constituye la prórroga o la abreviación del término no constituye novación, porque no toca de ningún modo a los elementos constitutivos de la obligación, si no porque lo dejan subsistentes en todas sus partes. La novación supone de parte del acreedor que la consiente una renuncia que es indispensable que conste expresamente”<sup>1</sup>

Por otra parte la Novación debe constar expresamente y no debe de ser tácita y cuando se le da la Tácita Reconducción en el contrato de arrendamiento, la voluntad de las partes no se manifiesta expresa sino tácitamente esto es de acuerdo con el artículo 1706 mil setecientos seis de nuestra legislación Civil que establece “La Novación nunca se presume debe constar expresamente”, además existe tesis Jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en este aspecto y que menciona: “Novación requisitos que cumplirse para tenerla por demostrada. De la interpretación de las disposiciones que norman la novación en el Código Civil Federal artículos 2213 a 2223 se infiere que para tenerla por comprobada deben cumplirse los siguientes requisitos: 1. Que exista una obligación anterior; 2. Que esa obligación sea substituida por otra, alterándola substancialmente; 3. Que haya un

---

<sup>1</sup> Jurisprudencia y tesis sobresalientes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1984-1987, actualización tomo IX-X Civil Ediciones Mayo, Tesis 1762.

elemento de esencia diferencial entre la antigua y la nueva obligación;  
4. Que se exteriorice expresamente la voluntad denovar o “animus novandi” por consiguiente, si en un caso concreto se sostiene que se produjo la novación pero no se demuestra la existencia de los requisitos especificados debe considerarse infundado el planteamiento”.<sup>2</sup>

Así mismo al adoptar el término continuará es acertado y no se presta a confusiones.

La Tácita Reconducción es una figura jurídica que nace con la celebración del contrato de arrendamiento, pero su funcionamiento queda pasivo hasta que se de el termino del contrato de arrendamiento o su prórroga si la hubo, y opera con el consentimiento tácito del arrendador, por que continúe el arrendatario en uso y goce del predio arrendado; si hay oposición de arrendador la tácita reconducción no se da.

De igual forma el numeral 1995 mil novecientos noventa y cinco de la ley multicitada nos da a entender que la Tácita Reconducción opera al momento instantáneo de la terminación del contrato o la prórroga de éste contradiciendo lo establecido por el artículo 1997 mil novecientos noventa y siete de la misma ley, el cual impone un plazo de 30 días para que el arrendador se oponga y no opere la Tácita

---

<sup>2</sup> JURISPRUDENCIA y Tesis sobresalientes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1984-1987, Actualización tomo IX-X Civil ediciones mayo tesis 1764 pag. 909.

Reconducción adicionarse haciendo mención, al artículo 1977 mil novecientos setenta y siete del Código Civil de nuestro Estado, respecto al plazo que indica este.

El artículo 1996 mil novecientos noventa y seis de la Legislación Civil vigente en Guanajuato dice “En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En este caso ya no habrá nueva prórroga”. Este precepto convierte al contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, en un contrato por tiempo indefinido, ya que hasta que se oponga el arrendador al usos y goce del predio urbano arrendado se terminará el contrato de arrendamiento, sin saber en que tiempo determinado se lleve acabo dicha oposición.

La obligación que el numeral 1996 de la ley Civil vigente en nuestro Estado impone al arrendatario de pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba si se da la Tácita Reconducción solo se puede fijar en los contratos por tiempo determinado y no en los contratos por tiempo indefinido ya que en los segundos no se puede saber que tiempo el arrendatario ocupo el predio arrendado, excediéndose del plazo pactado originalmente, y a que no hay tiempo que exceda al del contrato.

Lo anterior sustentado en la siguiente tesis jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que “Arrendamiento Tácita Reconducción en el contrato de los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario, sin oposición en el goce y uso del predio, y este fuere urbano, el arrendamiento continuara por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo en indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar renta que corresponda al tiempo que excede al del contrato, con arreglo a lo que pagaba, pues solo en los contratos a plazo fijo, se puede saber que tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la Tácita Reconducción”.<sup>3</sup>

Por otra parte es conveniente señalar un término de un año para que después de haber terminado el arrendamiento o su prórroga si la hubo, se de la Tácita Reconducción por ese lapso de tiempo y así el contrato por tiempo determinado no se convierte en un contrato por tiempo indefinido, y ya transcurrido el plazo de la Tácita Reconducción, volver a hacer un nuevo contrato de arrendamiento.

---

<sup>3</sup> JURISPRUDENCIA y tesis sobresalientes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1984-1987. Actualización tomo IX-X Civil Ediciones Mayo tesis 725 pag. 194.

### 5.3 REDACCION PROPUESTA PARA LOS ARTICULOS REFORMADOS Y ADICIONADOS DEL CODIGO CIVIL.

En artículo 1995 mil novecientos noventa y cinco del Código Civil en nuestra Entidad Federación establece: “Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continua el arrendatario sin oposición, en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año”.

La redacción propuesta para el numeral antes mencionado es:

Artículo 1995. Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, y transcurrido el plazo establecido en el artículo 1997, sigue el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y este es rústico, se entenderá que continua el contrato por otro año.

El artículo 1996 establece:

“En el caso del artículo anterior, si el predio fuera urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba. En este caso ya no habrá nueva prórroga”.

La redacción propuesta es:

Artículo 1996. En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano el arrendamiento continuará por otro año y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato. En este caso ya no habrá nueva prórroga.

UNA VEZ NO PUEDE  
SER DE LA UNIÓN



## **C O N C L U S I O N E S**

## CONCLUSIONES.

1. En un principio debemos darnos cuenta que en los contratos de Arrendamiento por tiempo indefinido la Tácita Reconducción no opera, ya que en estos no se sabe el tiempo de terminación del Contrato o la prórroga si la hubo, y cuando no hay oposición por parte del arrendador.

2. Vemos también que no hay que confundir la Tácita Reconducción con la prórroga del contrato de arrendamiento ya que la prórroga es un derecho que bajo ciertas circunstancias tiene el inquilino y una obligación de otorgar esa prórroga por parte del arrendador; y Tácita Reconducción surge de una voluntad del arrendador no obligada, por que su arrendatario continúe en uso y goce del predio arrendado.

3. Por otro lado la Tácita Reconducción no debe entenderse como Novación del contrato de arrendamiento; porque la Tácita Reconducción se da de manera voluntaria y consensualmente y la Novación se tiene que dar expresamente y no debe presumirse. Además de que la Tácita Reconducción es una abreviación del tiempo del contrato de arrendamiento y no sustituye una obligación nueva por otra antigua como sucede con la Novación, de igual forma no se alteran con la Tácita Reconducción los elementos constitutivos o esenciales del Contrato de Arrendamiento para que se de la Novación.

## BIBLIOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA

### I. LIBROS Y COMPENDIOS.

- 1 AGUILAR Carbajal Leopoldo; CONTRATOS CIVILES, Edit. Porrúa S.A., México, D.F., 1982.
- 2 LOZANO Noriega Francisco; CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. Obra Editada Por Asociación Mexicana del Notariado, A.C., México, D.F., 1982.
- 3 MUÑOZ Luis, DERECHO CIVIL MEXICANO, OBLIGACIONES Y CONTRATOS. Cárdenas Editor y Distribuidor., México, D.F., 1971.
- 4 PLANIOL Marcel, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, Edición Española, Por el Lic. José M. Cajica., 1947.
- 5 ROJINA Villegas Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL TOMO IV, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1977.
- 6 ROJINA Villegas Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL TOMO III, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1978.
- 7 TREVIÑO García Ricardo, CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, TOMO I. Edit. Font. S.A., Guadalajara, México, 1982.
- 8 ZAMORA y Valencia Miguel Angel, CONTRATOS CIVILES. Edit. Porrúa. S.A., México, D.F., 1989.

## **II LEYES, CODIGOS Y JURISPRUDENCIA.**

9. COMPILACION DE LEYES DEL ESTADO DE GUANAJUATO. TOMO II, IV, Legislatura., Guanajuato, Gto., 1994.  
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1994.
11. JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES DE LA SUPREMA CORTE DE LA NACION 1984-1987, Actualización Tomo IX-X Civil Edición Mayo.

## **III. DICCIONARIOS**

12. GUIZA Alday Francisco, Lic. DICCIONARIO DE DERECHO NOTARIAL. Editada por ULSAB. Celaya, Gto., México, 1989.
13. PINA Rafaél y De Pina Vara Rafaél, DICCIONARIO DE DERECHO. Edit. Porrúa S.A., México. D.F., 1989.